



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 97 mit
Vorhaben- und Erschließungsplan**

„K 37n/Hanns-Martin-Schleyer-Straße“
– Büttgen“

*Änderungen und Ergänzungen der Hinweise gegenüber der Offenlage-
fassung sind durch Streichung bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*

Begründung

nach § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planerfordernis	5
1.3	Planungsziel und Aufstellungsverfahren	6
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung	8
2.1	Regionalplan	8
2.2	Rahmenplanung Kaarster Kreuz	8
2.3	Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen	9
2.4	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	9
2.5	Klimaschutzkonzept	9
2.6	Gesetzlicher Artenschutz	10
2.7	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst	10
2.8	Bebauungsplan Nr. 93	10
2.9	Verkehr	11
3	Vorhaben und Erschließungsplan	12
3.1	Vorhaben allgemein	12
3.2	Nutzung	12
3.3	Bebauung	14
3.4	Verkehrliche Erschließung	14
3.5	Ver- und Entsorgung	15
3.6	Freiflächengestaltung	16
3.7	Werbung	16
4	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	18
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW	24
4.3	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	25
4.4	Hinweise	26

5	Umweltbelange	28
5.1	Vorgaben des Naturschutzes	28
5.2	Biotopschutz, Grünordnung	28
5.3	Eingriffsregelung	29
5.4	Artenschutz	31
5.5	Wasser	31
5.6	Bodenschutz, Altlasten	31
5.7	Kampfmittel	32
5.8	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	32
5.9	Lärmimmissionsschutz	32
5.10	Klimaschutz	33
5.11	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	33
5.12	Landschafts-/Ortsbild	33
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten und Folgeinvestitionen	34
7	Übersicht Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten	35
8	Anhang „Kaarster Sortimentsliste 2017“	36

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet

1.1 Planungsanlass

Im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Teilgebiet Hüngert I, befindet sich das sogenannte „Filetgrundstück“ zwischen der K 37 alt im Westen, der Regiobahn im Norden, der K 37 neu im Osten und der Hanns-Martin-Schleyer-Straße im Süden nunmehr in der Vermarktungs- bzw. Realisierungsphase.

Auf der Fläche zwischen K 37n und Hanns-Martin-Schleyer-Straße/Stichstraße ist als Hauptnutzung Fliesenhandel und Handel mit keramischen Produkten geplant, im Einzelnen beinhaltet das Vorhaben folgende Nutzungen:

- Fliesenausstellung und bauzugehöriges Gewerbe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 m²
- Zugehörige gastronomische Einrichtung
- Eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Büro- und Tagungsräume

Abbildung 1: Luftbildausschnitt



Luftbild: © google earth pro, 2018

Im Vorfeld der Bauleitplanung hatte der Betreiber des Fliesenhandels sein Interesse an dem Erwerb von Grundstücksflächen im Plangebiet zur Ansiedlung eines neuen Unternehmensstandorts im Rhein-Kreis Neuss geäußert.

Mit Schreiben vom 25. April 2016 hat der Vorhabenträger schließlich den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Die Grundstückskaufverhandlungen sind inzwischen abgeschlossen und der Vorhabenträger ist – unter Vorbehaltsregelungen – Eigentümer der Flächen am Vorhabenstandort geworden.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage und hat sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Er wird sich außerdem vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Nach Betrachtung möglicher Folgewirkungen durch die Bauleitplanung und nach Vorstellung der ersten Plankonzeption durch den Vorhabenträger ist der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst diesem Antrag im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 23. August 2016 durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „K 37n/Hanns-Martin-Schleyer-Straße“ – Büttgen – gefolgt (vgl. *Beratungsvorlagenummer IX/1357 zum öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst vom 23. August 2016*).

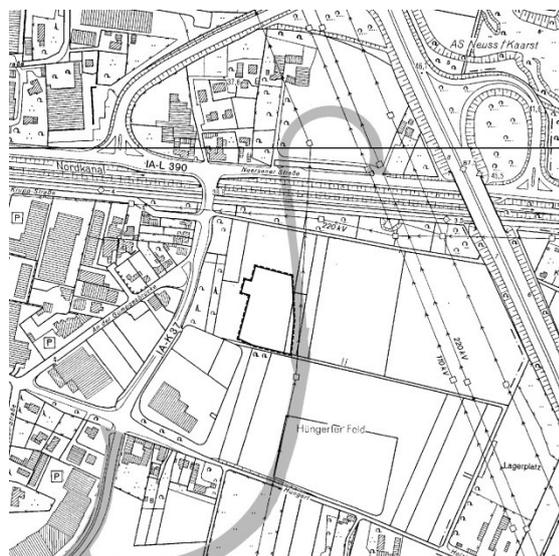
Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wurden seither weiter vertieft. In seiner Sitzung am 14. März 2018 hat der PVA auf Grundlage des Vorentwurfs des VEP einen erneuten Aufstellungsbeschluss für einen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23. August 2016 im Norden verkleinerten räumlichen Geltungsbereich gefasst.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 nach Aufstellungsbeschluss vom 23. August 2016



Quelle: Stadt Kaarst

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 nach Aufstellungsbeschluss vom 14. März 2018



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

1.2 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 „Bereich K 37n“ – Büttgen, der hier als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden im Bebauungsplan Nr. 93 – unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der informellen Planungen der Stadt Kaarst (Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen sowie Steuerungskonzept Vergnügungsstätten) – eingeschränkt. So ist derzeit unter anderem Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das Vorhaben nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig wäre. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 als Genehmigungsgrundlage scheidet aus, weil ein Grundzug des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans betroffen wird:

Der Schwerpunkt des geplanten Betriebs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 wird auf dem Groß- und Einzelhandel mit Fliesen und bauzugehörigem Gewerbe liegen. Damit wird, wenn auch in einem untergeordneten Umfang, Einzelhandel zugelassen, was den Zielsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 93 „Bereich K 37n“ – Büttgen – widerspricht (vgl. *Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 93, Ziffer 1.1.2, Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsnutzungen*).

Aus der Bebauungsplanaufstellung lässt sich für andere, gleichartige Betriebe kein Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Bereich K 37n“ – Büttgen ableiten. Negative Folgen hinsichtlich der Verwirklichung der Zielsetzungen für den Gewerbestandort Kaarster Kreuz sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 ebenfalls nicht zu erwarten.

1.3 Planungsziel und Aufstellungsverfahren

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit und Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 wird unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 7.540 Quadratmeter (m²). Die Fläche teilt sich mit ca. 1.204 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) und ca. 6.336 m² auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf, die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens beträgt maximal 3.500 m².

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unterhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grenze von 20.000 m². Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Insofern wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Überplanung des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 findet jedoch ein Eingriff statt, für dessen planungsrechtliche Bewältigung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Ausgleichspflicht besteht. Der Eingriffstatbestand ergibt sich aus der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf bisherigen Gewerbegebietsflächen und – gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 93 – veränderte Festsetzungen nach Abs. 1 Nr. 25a BauGB, wobei die bisher festgesetzten Pflanzmaßnahmen teilweise ausgleichswirksam waren bzw. sind.

Da das Ausgleichserfordernis im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 93 aus dem Jahre 2013 schon einmal einer städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterlag, kann es nicht noch einmal abgewogen werden und ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen. Bis auf die (neu) festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sowie entfallende und bisher als ausgleichswirksam bilanzierte Pflanzmaßnahmen stellt das Planvorhaben einen Eingriff dar, der im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, sodass für das sonstige Plangebiet kein Ausgleich erforderlich ist.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 tritt der Bebauungsplan Nr. 93 „Bereich K 37n“ – Büttgen in dem Teil, der von dem neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „K 37n/Hanns-Martin-Schleyer-Straße“ – Büttgen – wird im Westen durch die westliche Grenze der neuen Stichstraße, im Süden durch die Hanns-Martin-Schleyer-Straße und im Osten durch die K 37n begrenzt.

Die nördliche Abgrenzung bildet die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Grenze des Vorhabenbereichs.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Neben den Grundstücksflächen, auf denen das Vorhaben verwirklicht werden soll und auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt, wird so die bereits hergestellte öffentliche Straße (Stichstraße mit Wendeanlage, ausgehend von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße) in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Büttgen, Flur 12, die Flurstücke Nr. 646, *650, 651 und 648 (öffentliche Straße, nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 enthalten, nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan) und 648 sowie Teile der Flurstücke 649 und 650*. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 hat eine Fläche von rund 7.540 m², der Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt davon eine Fläche von etwa 6.336 m² ein.

Die genaue Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 und des VEP sind der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

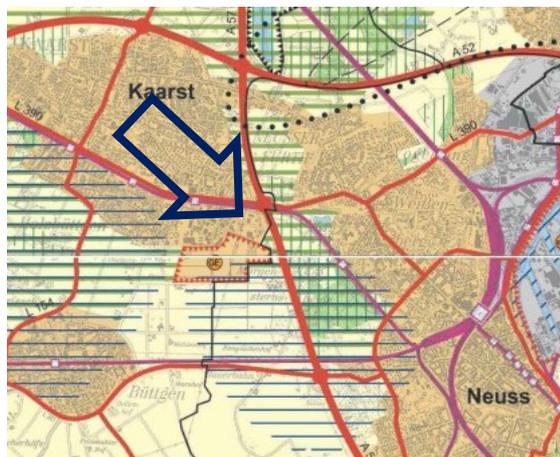
Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind derzeit unbebaut. Vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten zum Neubau der K 37n und zur Herstellung der neuen Stichstraße war die Geländeoberfläche im Plangebiet weitestgehend eben. Derzeit wird die Plangebietsfläche noch vorübergehend zur Lagerung von Straßenbaumaterial genutzt, und das Plangebietsniveau liegt etwas tiefer als das der angrenzenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße und der neuen Stichstraße. Die K 37n verläuft entlang des Plangebiets ansteigend in Richtung der Neersener Straße, die durch ein Brückenbauwerk überquert wird. Die im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzte Randbepflanzung entlang der K 37n ist in Teilen erfolgt.

2 Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 und dessen engeres Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Bauleitplanung steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Abbildung 4: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

2.2 Rahmenplanung Kaarster Kreuz

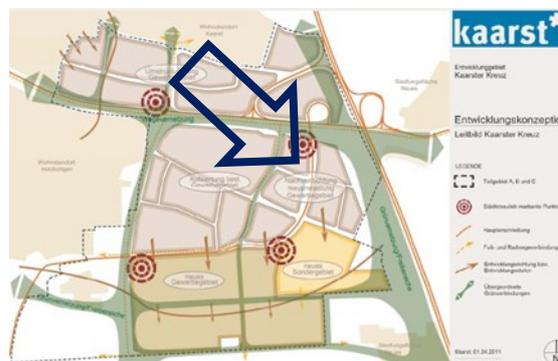
Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, die der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 17. November 2011 zur Kenntnis genommen und folgende Leitziele als allgemeine Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen hat. Ebenso wurde das „Strukturkonzept“ als planerische Grundlage zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die (künftige gewerbliche) Nutzungsstruktur in Kaarst werden in der Rahmenplanung auf Grundlage von Expertengesprächen und Marktanalysen folgende Aussagen getroffen:

- Kaarst ist ein beliebter Wohnort, bietet allerdings nur wenige adäquate Arbeitsplätze für die Kaarster Bevölkerung. Ein hoher Gewerbeflächenbedarf wird nachgewiesen.
- Folgende Branchen werden auf Basis der Analyse als zukunftsträchtig angesehen: Un-

ternehmensnahe Dienstleistungen zu bestehenden Leitunternehmen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen – gegebenenfalls in Kooperation mit Hochschulen – Life Science und Gesundheitswesen, Informationstechnologie und Kommunikation.

- Zur Realisierung dieser Nutzungscluster sollen sich die Gewerbeflächen durch eine hohe Qualität auszeichnen, die beispielsweise durch angemessene Grünstrukturen erreicht werden kann.
- Eine größere Büroansiedlung ist nur in exponierten und verkehrlich sehr gut erschlossenen Lagen im Entwicklungsgebiet erfolgversprechend.
- Grundsätzlich kann von dem Bedarf eines neuen Hotelstandorts ausgegangen werden. Dieser wird z. B. im Umfeld des heutigen Ikea-Standorts an der Düsselstraße gesehen.

Abbildung 5: Leitbild Kaarster Kreuz ...



Quelle: Drees und Sommer: Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Mai 2011, S. 62

Abbildung 6: ... und stichpunktartige Leitziele

Leitziel	Inhalt
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung Gesamtgebiet in Siedlungs- und Landschaftsbild • Imagebildung und Positionierung Kaarster Kreuz • Vermeidung Beeinträchtigungen Wohnstandort Holzbüttgen • Aufbau Kommunikations- und Vermarktungsstrategie • Rechtzeitige Bodenvorratspolitik • Qualitätssicherung durch Gestaltungsplanung
Ausbau und Vernetzung Erschließung und Grün	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung Landschafts- und Grünübergänge • Grünvernetzung im Gesamtgebiet • Anpassung und Aufwertung Verkehrsbeziehungen • Ausbau ÖPNV • Umsetzung K 37n
Bestandförderung lokales Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Verlagerung und Erweiterungen bestehender Betriebe • Berücksichtigung Auswirkungen auf LW-Betriebe • Aktive Unternehmensansprache
Etablierung überregionaler GE-DL Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung bestehende Strukturen • Schaffung eines Leitthemas für Neuentwicklung in Hüngert II • Ansiedlung eines gewerblichen Anker-Nutzers/Leitprojekt • Angemessenes Entwicklungstempo
Aufwertung und Neuordnung der Bestandsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der Nutzungsstruktur • Pflege und Aufbau Netzwerk • Aufwertung öffentlicher Räume • Entwicklungskonzeption Alt-Standort IKEA
Nutzung von ungenutzten / minder-genutzten Flächenpotentialen	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau Flächenmonitoring • Rechtzeitige Grundstücksicherung • Umsetzung marktorientierte / stufenweise Entwicklung
Integration neuer Standort IKEA	<ul style="list-style-type: none"> • Klare Festlegung Handlungsschwerpunkt • Abstimmung Vorgaben Planung IKEA • baurechtliche und privatrechtliche Regelungen

Quelle: Drees und Sommer: Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Mai 2011, S. 62

2.3 Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen

Der Rat der Stadt Kaarst hat den Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst (*CIMA Beratung + Management GmbH: Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst - Fortschreibung 2018, Köln, November 2018*) in seiner Sitzung am 13. Dezember 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen, der damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Darin sind sowohl die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet räumlich abgegrenzt als auch eine Liste der in der Stadt Kaarst als zentren- und/oder nahversorgungsrelevant anzunehmenden Sortimente und der als nicht zentrenrelevant geltenden Sortimente („Kaarster Liste“) enthalten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 97 ist im Fachgutachten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Großflächiger Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, kann bzw. soll dort insoweit nicht ermöglicht werden.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, sind gemäß Fachgutachten die „einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiete Kaarst-West und Kaarst-Ost innerhalb von ASB-Lagen“. Gleichzeitig wird die Aussage getroffen, der Einzelhandel „sollte nicht in ‚reinrassige‘ Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivität qualitativvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte“.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten entfaltet, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch verbindliche Festsetzungen die erforderliche Steuerungswirkung zu entfalten.

In der Erhebung zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass der größte Regelungsbedarf in Kaarst in Bezug auf Spielhallen

und Swingerclubs bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe besteht. Auf Basis der Bestandsanalyse wird der Stadt Kaarst im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten empfohlen, grundsätzlich eine restriktive Haltung hinsichtlich von Ansiedlungsbereichen für Vergnügungsstätten einzunehmen. Das bedeutet, im Stadtgebiet müssen Ansiedlungsbereiche definiert werden, aber eine Überformung dieser Bereiche durch Vergnügungsstätten ist (planungsrechtlich) zwingend zu verhindern.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 wird im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten empfohlen, eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch nicht zuzulassen.

2.5 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Kaarst hat im September 2016 einen Antrag zur Förderung bei der Erstellung eines Klimaschutzkonzepts mit integriertem Handlungsfeld „Anpassung an den Klimawandel“ gestellt. Im Juli 2017 wurde die Ingenieurgesellschaft Gertec GmbH aus Essen mit der Erstellung des Klimaschutzkonzepts beauftragt. Das Klimaschutzkonzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzmaßnahmen. Einen Schwerpunkt im Konzept stellt dabei auch die städtische Anpassung an den Klimawandel dar.

In Zusammenarbeit mit Gertec soll unter anderem ermittelt werden, welche technischen und wirtschaftlichen Treibhausgas-Minderungspotenziale bestehen. Daraus erfolgt die Entwicklung eines Maßnahmenprogramms, um die Treibhausgase (THG) und Energieverbräuche in Kaarst zu senken. Der Maßnahmenkatalog dient auch dazu, den Klimaschutzprozess gesamtstädtisch und langfristig zu steuern und zu gestalten.

Wichtige Themenfelder sind darüber hinaus Überlegungen zur Fortschreibung und zur Erfolgsbilanzierung des Klimaschutzkonzepts (*@ Text: Internetauftritt der Stadt Kaarst, [www.kaarst.de/Leben in Kaarst/Umwelt/Klimaschutz](http://www.kaarst.de/Leben_in_Kaarst/Umwelt/Klimaschutz)*).

2.6 Gesetzlicher Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 liegt unter anderem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (*Naturgutachten Oliver Tillmanns: Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Kaarst, Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Endfassung vom 10.05.2012*). Auf dieser Grundlage sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 (vorgezogene) Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und umgesetzt worden. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 trug dabei seinerzeit nicht zum Erfordernis von Artenschutzmaßnahmen bei, da es für planungsrelevante Arten keine Bedeutung hatte. Davon kann auch heute noch ausgegangen werden (siehe Ausführungen zum Artenschutz unter Punkt 5 „Umweltbelange“ der vorliegenden Begründung.)

2.7 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst

Bereits der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 stellte im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne weitere Bestimmung dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 66. Änderung des FNP beibehalten, die im Jahre 2013 rechtswirksam geworden ist.

Die 66. FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren zu der Aufstellung des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 durchgeführt.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst (1982 und 66. Änderung 2013)



Quelle: Stadt Kaarst

Flächen für den überörtlichen Verkehr (K 37/K 37n) sowie im FNP ausgewiesene straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen werden von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 nicht berührt. Schutz-zonen der Fernleitungstrasse, die teilweise im Plangebiet liegen, sind bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich im Schwerpunkt um eine gewerbliche Nutzung in Kombination mit einer sogenannten atypischen Einzelhandelsnutzung. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Flächennutzungsplan – nach derzeitigem Kenntnisstand – nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 kann dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.8 Bebauungsplan Nr. 93

Der Vorhabenstandort liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93, der hier als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden dabei eingeschränkt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 vom 5. Oktober 2013



Quelle: Stadt Kaarst

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Kombination mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) bestimmt (für den Vorhabenbereich gelten derzeit 53,00 m über NHN).

Für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 93 außerdem unterschiedliche Lärmemissionskontingente (LEK) fest, durch die sichergestellt wird, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplanumfeld (schutzwürdige Nutzungen) nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet kommt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 sind diesbezüglich die Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 93 für die Teilflächen GE 8a, GE 8b und GE 9 zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 93 setzt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ferner Pflanzmaßnahmen fest, u. a. die Maßnahme M 3 am Fuß der K 37n.

2.9 Verkehr

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93, der im September 2013 rechtswirksam geworden ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 sind umfangreiche Verkehrsuntersuchungen erfolgt. Demnach war die seinerzeit bestehende Situation im klassifizierten Straßennetz zu bestimmten Tageszeiten durch Engpässe gekennzeichnet, die grundsätzlich eine Ertüchtigung des Straßennetzes erfordern bzw. erfordert hätten. Eine wesentliche Entlastungsfunktion für den Knotenpunkt L 390/ Siemensstraße (K 37 alt) kommt der inzwischen in Betrieb genommenen K 37n zu, die die Gewerbegebiete Holzbüttgen-Ost und Hüngert I mit der Siemensstraße (K 37alt) umgeht.

In der Verkehrsprognose im Rahmen der Bebauungsaufstellung Nr. 93 (IVP Runge, Februar 2012) wurden für die nachmittägliche Spitzenstunde auf der K 37n im Bereich der damals geplanten und inzwischen errichteten „Ohrenbrücke“ 1.475 Kfz/h ermittelt; die aktualisierte Prognose aus März 2017 weist 1.436 Kfz/h aus. Für die K 37 im Bereich des Bahnübergangs Gümptgesbrücke wurden im Jahre 2012 1.009 Kfz/h prognostiziert; die wiederum aktualisierte Verkehrsprognose aus März 2018 weist hier 1.045 Kfz/h aus. Im Bereich der L 390 sind die Prognosewerte der Querschnittsbelastungen nahezu gleich (3340 bzw. 3333 Kfz/h) geblieben. Die Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018 weisen eine Entlastung der K 37 vom Regionalverkehr und einen Mehrverkehr auf der L 381 nach.

Das Vorhaben wird in einem bestehenden, planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet verwirklicht werden, für das Leistungsuntersuchungen seinerzeit insgesamt eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität und eine gute Funktionsfähigkeit (im übergeordneten Verkehrsnetz) dargelegt haben. Aus diesen Gründen erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97, bezogen auf die (alleinigen) verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, keine neuerliche Verkehrsuntersuchung.

3 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP wurde im Auftrag des Vorhabenträgers – in Abstimmung mit der Verwaltung – durch Wienstroer Architekten und Stadtplaner, Neuss, in Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern und -planerinnen erarbeitet.

Das Grundstück für die neue Bebauung des Fliesenhandels und angegliederter Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt unmittelbar westlich der Brückenrampe der K 37n im Ortsteil Holzbüttgen im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 aus dem Jahre 2013 und angrenzend an die Hanns-Martin-Schleyer-Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 93 sieht auf den betroffenen Gewerbeflächen GE 8a, 8b und 9 ausschließlich gewerbliche Nutzung vor. Die bestehende bauliche Umgebung und auch die in der direkten Nachbarschaft in Planung und Bau befindlichen Objekte entsprechen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich als typische Gewerbearchitektur mit in Größe, Höhe und Gestaltung der Baukörper heterogenem, der jeweiligen Gewerbenutzung entsprechendem Erscheinungsbild dar. Verschiedene Betriebe in der Umgebung des Vorhabenbereichs sind außerdem mit freistehenden, hohen Werbepylonen markiert.

3.1 Vorhaben allgemein

Die Funktionen und Nutzungen in dem geplanten Gebäude im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gliedern sich in eine zweigeschossige und offene Ausstellungshalle von ca. 3.500 m² Fläche, in die Zusatzfunktionen integriert sind (Bistro, Aktivitätenzone und Kleinlager).

Der Ausstellungsraum dient insbesondere der Präsentation der verschiedenen keramischen Produkte. Die keramische Ausstellung wird durch weitere Bereiche aus dem bauzugehörigen Gewerbe wie z. B. Sanitär, Heizung und Elektro usw. ergänzt.

Ein betriebszugehöriges Bistro mit üblicher Ausstattung und weitere Aktivitätenbereiche zur Präsentation und Kommunikation sind in die Flächen der Hauptnutzung integriert.

In den Obergeschossen (OG) 1, 2 und 4 befinden sich ca. 1.200 m² Büroflächen, im 3. OG sind außerdem Besprechungsräume mit einer Fläche von ca. 300 m² angeordnet. Im 3. OG befindet sich eine Betriebswohnung.

Insgesamt werden ca. 4.800 m² Nutzfläche hergestellt, auf der nach derzeitigem Stand insgesamt ca. 50 Arbeitsplätze geschaffen werden.

3.2 Nutzung

Fliesenhandel und Handel mit keramischen Produkten

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des geplanten Gewerbegebäudes befindet sich der Fliesenhandel und Handel mit keramischen Produkten mit seinen Ausstellungs- und Beratungsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 3.500 m². Die Öffnungszeiten der Ausstellung sind von montags bis samstags in der Regel von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr vorgesehen.

Die Fliesen werden mit Hilfe von realistischen Beispielen in Ausstellungslokalen und 1:1-Modellen präsentiert. Weitere Fliesen werden in Präsentationsschränken gezeigt. Die Nutzung beinhaltet im Wesentlichen eine Präsentation und Ausstellungsfläche. Gleichwohl betreibt das Unternehmen grundsätzlich Groß- und Einzelhandel. Der Einzelhandel stellt dabei eine sogenannte atypische Nutzung dar, da z. B. Mitnahmeartikel nicht vorhanden sind.

Die Kundschaft wählt die gewünschten Produkte am Vorhabenstandort in Kaarst aus, welche dann - z. B. durch beauftragte Firmen des Bauhauptgewerbes – auf der jeweiligen Baustelle verarbeitet werden. Die von den Kunden/Kundinnen gekauften Produkte werden direkt vom Zentrallager des Vorhabenträgers in Bocholt zur Kundschaft geliefert. Die Kunden/Kundinnen können sowohl Privatpersonen als auch gewerbliche, institutionelle oder auch z. B. Wohnungsbauunternehmen und andere im Bereich „Bau“ tätige Firmen sein.

Diese Kundenbeschreibung trifft auch für alle anderen in der Ausstellung befindlichen Produktbereiche und bauzugehörigen Gewerbebereiche wie Sanitär, Heizung, Elektro usw. zu.

Es werden ca. vier Mitarbeiter in der Keramikausstellung arbeiten und die erwarteten ca. zwei Kunden pro Stunde beraten und bedienen. In der Ausstellung befinden sich integrierte Arbeitsbereiche der Mitarbeiter. Die Arbeitsbereiche werden mit zusätzlichen Besprechungstischen ergänzt. Eine Empfangstheke für alle im Haus befindlichen Gewerbebetriebe befindet sich als Informationsquelle im Eingangsbereich.

Im Ausstellungsbereich des Fliesenhandels wird ein Arbeitsstudio mit Brennofen angeboten, das dem Kennenlernen des Materials „Keramik“ dienen soll. Kunden können ihre eigenen Fliesen gestalten und etwas über die Herstellung von Keramik erfahren. Hier wird ein Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin ca. 0,5 Kunden in der Stunde bedienen. Zusammenfassend ergeben sich folgende Zahlen für das Vorhaben:

- Größe der Ausstellungsfläche einschließlich Lagerbereich ca. 3.500 m²
- Anzahl Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen in der Ausstellung einschließlich Lagerbereich ca. sechs

Handel bauzugehöriges Gewerbe

Zusätzlich wird in der Ausstellung des Fliesenhandels weiteres bauzugehöriges Gewerbe (z. B. Sanitär, Heizung, Elektro usw.) integriert, um z. B. fest-eingebaute Einrichtungsgegenstände im Hausbau wie Sanitärgegenstände u. ä. zu präsentieren. Die Mieter kommen aus dem Bereich Bauhandwerk und dem angegliederten Groß- und Einzelhandel. Die Elemente werden mit Hilfe von realistischen Beispielen in Ausstellungskojen gezeigt.

Auch bei dieser Nutzung handelt es sich sowohl um Groß- als auch um einen sogenannten atypischen Einzelhandel. Die von der Kundschaft gekauften Produkte werden über Zentrallager der Partnerfirmen direkt an diese ausgeliefert. Auf den Ausstellungs- und Präsentationsflächen werden ca. vier Mitarbeiter etwa zwei Kunden/Kundinnen pro Stunde bedienen und beraten.

Die Ausstellungsfläche des bauzugehörigen Gewerbes ist in die Gesamtfläche der Ausstellung von ca. 3.500 m² integriert.

Lager

Ein Kleinlager ist im Erdgeschoss im rückwärtigen Teil des Gebäudes geplant und wird in die Ausstellungsfläche integriert. Die gewerbliche Kundschaft und auch die privaten Kunden/Kundinnen können dort verarbeitungsrelevante Produkte wie z. B. Kleber, Fugenmörtel usw. abholen. Die auch zum Teil von Partnerfirmen genutzten Lagerflächen dienen ausschließlich zur Direktversorgung mit Produkten für Unternehmen aus der Baubranche. Hier wird voraussichtlich ein Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin etwa zwei Kunden pro Stunde bedienen und den Lagerbereich organisieren.

Bürobereich Fliesenhandel

Im ersten Obergeschoss ist der für den Fliesenhandel notwendige Bürobereich mit einer Fläche von 150 m² mit weiteren etwa sechs Arbeitsplätzen angeordnet. Dieser Bereich ist über eine Tür mit der Ausstellung verbunden und direkt von dort erreichbar.

Gastronomische Einrichtung (Bistro)

Im Erdgeschoss wird ein Bistro eingerichtet, das als Aufenthaltsbereich im Innenraum sowohl für die Kunden des Fliesenhandels als auch allen anderen Besuchern und Mitarbeitern im Gebäude – einschließlich eingemieteter Partnerfirmen – dienen soll. Die gastronomische Einrichtung ist als zugehöriger betrieblicher Teil der Hauptnutzung geplant.

Büro- und Konferenzbereich

Die im zweiten bis zum vierten Obergeschoss (OG) angeordneten Büroräume sollen an Fremdfirmen vermietet werden. Das Angebot der Büroflächen soll sich vornehmlich an Bereiche aus dem Baugewerbe wie Architekten, Ingenieure und Planer richten.

Ein Bereich mit Besprechungsräumen soll allen Unternehmen der Mieterschaft im Haus, aber auch externen Nutzern zur Anmietung zur Verfügung stehen. Die Besprechungsräume sollen die vorhandenen Bürobereiche ergänzen und deren Attraktivität, Nutzbarkeit und Flexibilität erhöhen. Die Büroflächen gliedern sich wie folgt:

- 2. OG: Bürobereich rund 800 m², ca. 30 Arbeitsplätze
- 3. OG: Besprechungsbereich ca. 300 m²
- 4. OG: Bürobereich rund 200 m², ca. sieben Arbeitsplätze.

Wohnung

Im dritten Obergeschoss des Gebäudes ist eine Betriebswohnung geplant.

3.3 Bebauung

Gebäude

Das Gebäude des Gewerbebetriebs „Fliesen Hüning“ ist ein zusammenhängender und in unterschiedliche Höhen gegliederter Baukörper und beinhaltet unterschiedliche Funktionen und Nutzungen. Die überbaute Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt im Erdgeschoss rund 2.200 m². Das Gebäude erreicht in Teilen eine maximale Bauhöhe von etwa 20 m über der Oberkante des geplanten Parkplatzes bzw. der Erdgeschossfußbodenhöhe, die bei etwa 38,90 m über Normalhöhen-Null (NHN) liegen wird. Der Haupteingang liegt an der Südseite des Gebäudes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe dementsprechend auf 60,00 m über NHN festgelegt. Für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsmaschinenhäuser und Aufbauten, deren Errichtung in der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen und Gebäude technisch nicht möglich ist, werden Ausnahmen von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 97 vorgesehen.

Fassaden

Die Fassaden des Gebäudes sind als keramische Vorhangfassade mit einer meist matten Oberfläche in einem rötlich-erdigen Farbton vorgesehen. Die Eingangsfassade wird als zusammenhängender und transparenter Wandschirm geplant.

Die Ausstellung erhält im ersten Obergeschoss ein Schaufenster zur K 37n. Um den Außenbezug herzustellen und die Fassade zu gliedern, werden auch im Erdgeschoss in Teilen Fenster vorgesehen. Die Büro- und Konferenzbereiche erhalten unterschiedlich lange Fensterbänder zur ausreichenden Belichtung der Räume.

Dächer

Die Dachflächen werden auf einem Flächenanteil von mindestens 900 m² begrünt, andere Dachflächen werden teilweise bekiest oder begebar gestaltet und eventuell nach Bedarf mit photovoltaischen Anlagen ausgestattet. Die zweigeschossige Ausstellungshalle erhält zur zusätzlichen natürlichen Belichtung ein teiltransparentes Dach.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebäude erhält zwei Erschließungskerne mit zwei unterschiedlichen Adressen an der Planstraße und an der Hanns-Martin-Schleyer-Straße.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Kundenparkplatzes ist zum Eingang der Ausstellung an der Gebäudesüdseite ausgerichtet und von der Hanns-Martin-Schleyer-Straße geplant. Hier werden auch Nutzer der fremdvermieteten Büroflächen und Besprechungsbereiche zufahren, deren Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich angeordnet sind. Eine weitere Zufahrt zum Kundenparkplatz ist an der südwestlichen Grenze der Stichstraße geplant, um den abfahrenden Verkehr abzuleiten.

Weitere Büroflächen, die an dem zweiten südöstlich gelegenen Treppenhaus angelagert sind, werden über eine dort befindliche weitere Zufahrt zum Grundstück von der Wendeanlage am Ende der Stichstraße erschlossen. Hier ist gleichzeitig die Zufahrt für die Anlieferung und auch für die weiteren im Gebäude „Fliesen Hüning“ befindlichen bauzugehörigen Nutzungen wie Sanitär, Heizung und Elektro angegliedert.

Lkw-Anlieferungen finden hauptsächlich zur Ausstattung der Ausstellung statt (1 Lkw pro Tag). Abholungen erfolgen überwiegend durch Handwerker und Privatpersonen mit Lkw bis 7,5 t, Transportern oder Pkw.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 51 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter der Ausstellung und Büros sowie die Bewohner der Betriebswohnung geplant, hiervon ein behindertengerechter Stellplatz mit einer Breite von 3,50 m in Eingangsnähe. Zudem sind 19 Fahrradstellplätze im Außenbereich, verteilt auf die drei Gebäudeeingänge, vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Energie- und Heizwärmeversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch Anschluss des Plangebiets an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Das Gebäude wird entsprechend den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) beheizt. Es ist vorgesehen, das Gebäude im Bereich der Büro-, Konferenz und Wohnnutzung über Flächenheizsysteme zu beheizen. Im Ausstellungsbe- reich wird eine Luftheizung verwendet. Als Wär- merzeugungsanlage wird eine Luft-Wärme-Pum- penanlage installiert. Die Warmwasserversorgung wird über dezentrale Frischwasserstationen ge- währleistet.

Entwässerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 ist Gegenstand des Generalentwässerungsplans der Stadt Kaarst. Insofern ist eine ordnungsgemäße Abführung anfallenden Schmutzwassers gewähr- leistet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) be- steht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträch- tigungen der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land NRW mit Datum vom 26. Mai 2004 die „Anforderungen an die Niederschlags- wasserbeseitigung im Trennverfahren“ (Trenner- lass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/unbelastete) Nie- derschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewäs- ser behandelt werden muss.

Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wurde im Rahmen orientierender Bodenuntersuchungen und die Durchführung von Sickerversuchen im Zuge der Aufstellung des aktuell rechtswirksamen Bebau- ungsplans Nr. 93 geprüft. Demnach ist eine Versi- ckerung im Plangebiet, das außerhalb einer festge- setzten Wasserschutzzone liegt, grundsätzlich möglich. Dies wird durch das Geotechnische Gut- achten, das für den Geltungsbereich des vorha- benbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 erstellt

wurde (GRÜNING CONSULTING GmbH 2016), be- stätigt. Die Machbarkeit einer Versickerung im Sinne von § 44 LWG im Plangebiet ist damit fach- gutachtlich hinreichend belegt.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept mit Nach- weis der schadlosen Niederschlagswasserbeseiti- gung wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Das Entwässerungskonzept wird mit den zuständigen Fachbehörden bzw. der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss abgestimmt. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Be- seitigung des auf privaten Hof- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen geplant. Der Nachweis, dass eine Be- einträchtigung der Allgemeinheit durch die geplan- te Niederschlagswasserbeseitigung ausgeschlossen ist, wird vom Vorhabenträger erbracht.

Die horizontalen und schrägen Dachflächen des geplanten Gebäudes erhalten eine extensive Dach- begrünung mit einem mindestens 10 cm starken Substrataufbau und Drainschicht. Die Dachbegrü- nung trägt bereits zur Verlangsamung und Verrin- gerung des Niederschlagswasserabflusses bei. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird über Rigolen zur Versickerung gebracht.

Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Stellplatzanlagen anfällt, wird ebenfalls versickert. Die Belastung dieser Flächen bzw. der Verschmut- zungsgrad des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Pkw-Frequenz unwe- sentlich. (vgl. *„Anforderungen an die Nieder- schlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) Runderlass des Ministeriums für Um- welt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbrau- cherschutz Nordrhein-Westfalen – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004*).

Die Hof- und Stellplatzflächen werden mit versicke- rungsoffenem Pflaster befestigt. Das Oberflächen- wasser der Belagsflächen wird in Mulden geleitet und über die belebte Bodenzone versickert. Die Mulden sind so dimensioniert, dass sie zudem als Stauraum für den Überflutungsnachweis dienen.

Eine gezielte Einleitung von (unbelastetem) Nie- derschlagswasser, das auf den Gewerbestandstü-

cken anfällt, in den Nordkanal ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Abfallbeseitigung

Der Abfall wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in zwei getrennten Bereichen nördlich und südlich auf dem Grundstück gesammelt und in den eingefassten Anlagen untergebracht. Hier können alle zur üblichen Mülltrennung anfallenden Gefäße untergebracht werden. Anlagen zur Lagerung von Sondermüll sind nicht notwendig.

Ausgehend von den Mengenvorgaben der Stadt Kaarst wurden zwei ebenerdige Müllplätze an der Nordwestseite und der Südostseite des geplanten Gebäudes vorgesehen.

3.6 Freiflächengestaltung

Die unbebauten Freiflächen neben den versickerungs-offen befestigten Hof- und Stellplatzflächen und den als Rasenmulden angelegten Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung werden begrünt.

Im unmittelbaren Nahbereich des Gebäudes soll Rollrasen verwendet werden. Die Außenbereiche erhalten eine Landschaftsrasenansaat; Mulden werden mit einer Gräsermischung für Versickerungsflächen begrünt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden insgesamt mindestens zehn Laubbäume vorgesehen. Davon werden sieben Einzelbäume auf den Stellplatzflächen und drei Bäume im Bereich entlang der Hanns-Martin-Schleyer-Straße angepflanzt. Die Baumauswahl folgt den Vorgaben der Stadt Kaarst.

Gehölzflächen bzw. Beete in Eingangsnähe und an der Zufahrt werden mit einer Mischung aus Bodendeckern, niedrigen Gehölzen und Strauchsolitären bepflanzt. Standplätze für Abfallbehälter auf dem Grundstück werden mit einer Hecke eingefasst. Entlang der westlichen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans wird auf einer Breite von 2,00 m eine gehölzartenreiche Strauchhecke aus Gehölzen entwickelt. Mit der Anpflanzung wird die grünordnerische Konzeption des aktuell rechts-

wirksamen Bebauungsplans Nr. 93 aufgenommen und durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 weiter verfolgt.

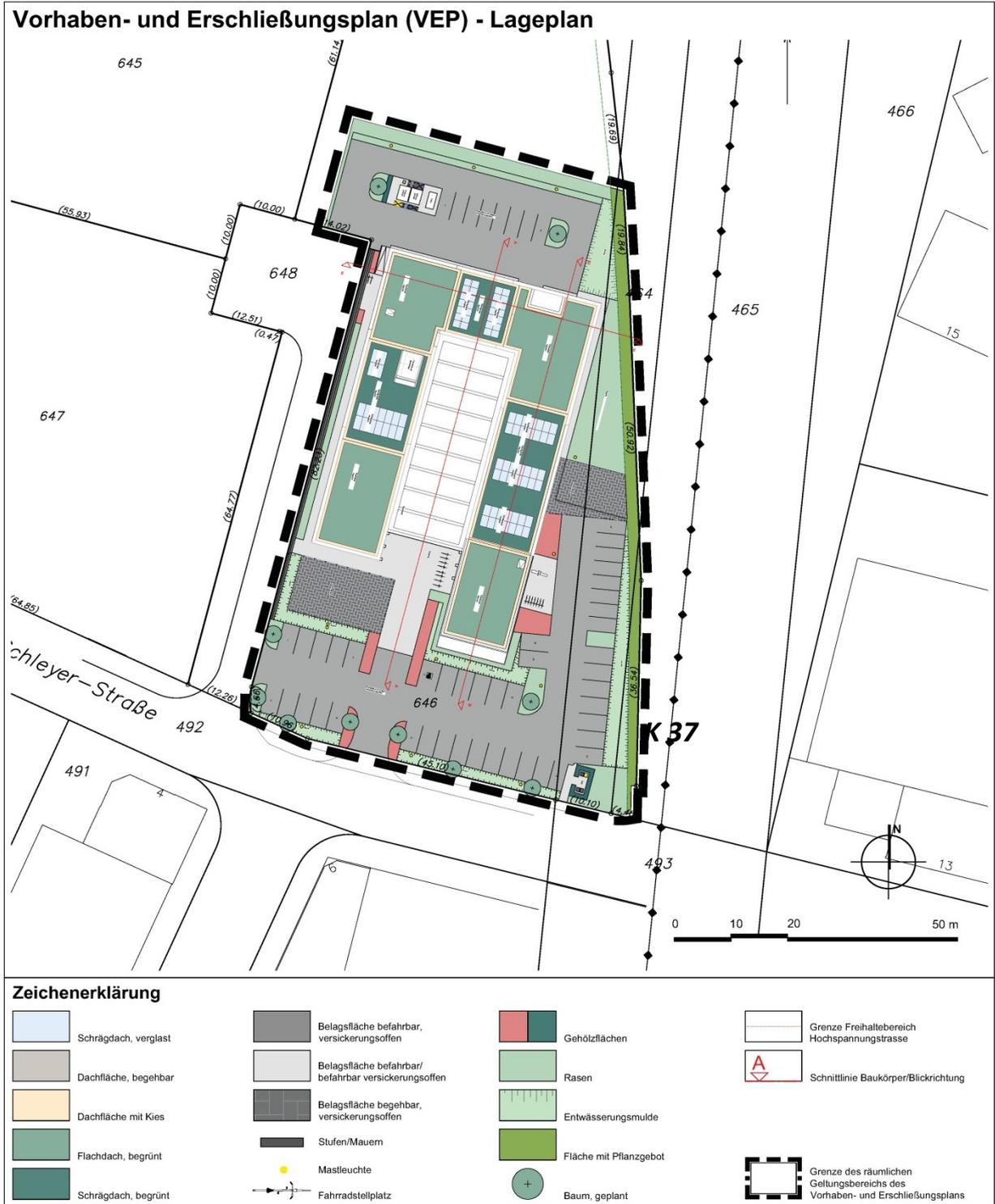
Die Freiflächengestaltung und -bepflanzung erfolgt unter gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten und soll zur städtebaulichen Einbindung und zur Adressbildung des Vorhabenstandorts an der K 37n beitragen.

3.7 Werbung

Das Gebäude erhält auf dem obersten Fassadenabschnitt einen Schriftzug ~~mit dem Logo der Firma Fliesen Hünig~~. Die geschosshohe und beleuchtete Beschriftung als erhabene Großbuchstabenfolge wird auf alle vertikalen Fassadenflächen des Gebäudes am südlichen Hochpunkt und auch an der nördlichen und westlichen Gebäudeecke angebracht.

Zusätzlich werden an der südlichen Eingangsseite auf den gläsernen Wandschirm Großbuchstaben appliziert. Weitere Werbung in Form von beleuchteten Hinweis- und Orientierungstafeln auf dem Grundstück und an den Einfahrten werden die anwesenden Nutzer des Gebäudes repräsentieren bzw. darstellen. Die maximalen Aufbauhöhen für freistehende Werbetafeln werden berücksichtigt.

Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Lageplan



Quelle: Wienstroer Architekten und Stadtplaner, Neuss/VERHAS Architektur und Landschaft, Düsseldorf (April 2019)

4 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Verkehrsfläche

Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Im vorliegenden Planungsfall wird die bereits hergestellte Stichstraße mit Wendeanlage am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 einbezogen. Durch die Festsetzung wird eine öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert, deren Erfordernis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 noch nicht absehbar war und die darin bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das aufgrund der Abweichung zu den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 93 entstehende Ausgleichserfordernis wird durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 97 gedeckt (vgl. Punkt 5 „Umweltbelange“ dieser Begründung).

4.1.2 Bauliche Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 wird dementsprechend und ausgehend von dem Planvorhaben für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als bauliche Nutzung „Fliesenhandel und Handel mit keramischen Produkten“ festgesetzt. Die darin zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, werden im Einzelnen bestimmt:

- Fliesenausstellung und bauzugehöriges Gewerbe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 m²

- zugehörige gastronomische Einrichtung und
- eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- Büro- und Tagungsflächen.

Fliesenausstellung und bauzugehöriges Gewerbe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 m²

Im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (Teilgebiet „Hüngert I“) bestehen Planungen zur Ansiedlung eines großflächigen Fliesenhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.500 m². Das Betriebskonzept sieht neben dem Großhandel mit Fliesen und sonstigen keramischen Produkten auch den Verkauf an den privaten Endkunden (Einzelhandel) vor. Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vorgaben zu berücksichtigen.

Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, die sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische oder städtebauliche Belange auswirken können, nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Solche Auswirkungen sind nach Satz 3 des § 11 Abs. 3 BauNVO bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn sie eine Geschossfläche 1.200 m² überschreiten. Die sogenannte Regelvermutung kann jedoch nach Satz 4 dieser Vorschrift widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz der Überschreitung sowohl der Großflächigkeitsgrenze als auch der Regelvermutungsgrenze keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang und weil der im Plangebiet derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 93 Einzelhandelsnutzungen in seinem Geltungsbereich grundsätzlich ausschließt, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 fachlich qualifiziert geprüft, ob konkrete Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung bestehen („Briefstellungnahme zur Ansiedlung eines Fliesenhandels im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“, *cima Beratung + Management GmbH, Köln 12. Oktober 2018*).

Dabei galt es, das konkrete Planvorhaben für die Frage zu würdigen, ob eine atypische Fallgestaltung vorliegt, die in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht von der Situation abweicht, die der Regelvermutung als typisch zugrunde gelegt worden ist und bei der sowohl die Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze als auch der Regelvermutungsgrenze keine negativen Auswirkungen erwarten lässt. Im Ergebnis kann der projektierte Fliesenhandel, unter Berücksichtigung des beabsichtigten Betriebs- und Nutzungskonzepts, aus gutachterlicher Sicht als atypischer Betrieb klassifiziert werden.

Zunächst ist festzustellen, dass das Vorhaben ein nicht zentrenrelevantes Sortiment mit dem eindeutigen Flächen- und Umsatzschwerpunkt bei Fliesen und sonstigen keramischen Produkten (Bad- und Sanitärartikel bzw. sogenanntes bauzugehöriges Gewerbe) führen wird. Aufgrund des stark eingeschränkten Warensortiments auf einige wenige Produktgruppen weicht der geplante Betrieb eindeutig von dem Betriebstyp eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit breitem Sortiment einschließlich der innenstadttypischen Leit-sortimente ab, welcher der Vermutungsregelung von § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegt.

Das Flächenkonzept des Fliesenhandels ist darüber hinaus im Wesentlichen als Ausstellungsfläche zu verstehen. Eine attraktive Gestaltung mit den überwiegend großvolumigen und nicht zentrenrelevanten Waren erfordert eine entsprechend große Präsentationsfläche. Zudem kann festgestellt werden, dass die im projektierten Fliesenhandel ausgestellten Waren – entgegen einer typischen Einzelhandelsnutzung – nicht vor Ort an den Kunden übergeben werden (keine Mitnahmeartikel), sondern aus einem Zentrallager an den Kunden geliefert werden.

Die Sortimentsstruktur des geplanten Fliesenhandels sowie die Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers lassen darüber hinaus eine deutliche Beziehung zu gewerblichen Nutzungen (vor allem Handwerksbetriebe) erkennen. Unter Berücksichtigung der Nutzungsbeschreibung ist davon auszugehen, dass der eindeutige Umsatzschwerpunkt des Planvorhabens durch den Absatz an gewerbliche Kunden erfolgen wird.

Zugehörige gastronomische Einrichtung und eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Vorhabenkonzeption beinhaltet die Unterbringung eines Bistros für Mitarbeiter und Besucher der geplanten Nutzungen sowie einer Betriebswohnung in dem zu errichtenden Gebäude. Die gastronomische Einrichtung wird im Zusammenhang mit dem Vorhaben betrieben (zugehöriger Betriebsteil) und nicht als eigenständiger Gastronomiebetrieb.

Die einschränkende Festsetzung erfolgt sowohl für die gastronomische Einrichtung als auch für die zulässige Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 (BauNVO), um die Zugehörigkeit zur Hauptnutzungsplanungsrechtlich zu sichern und einen eigenständigen Betrieb dieser Nutzungsbestandteile zu vermeiden, die nicht den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans entspräche. Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von lediglich einer Wohnung wird außerdem im Durchführungsvertrag gesichert.

Die geplante Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 (BauNVO) dient betrieblichen Zwecken. Sie ist dem Gewerbebetrieb (hier Fliesenhandel) zugeordnet und ihm gegenüber mit rund 120 m² Grundfläche und in der Baumasse deutlich untergeordnet. Die Wohnung ist notwendig, um eine Kontrolle des Betriebsgeländes bzw. –gebäudes durch den Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auch in den Nachtzeiten zu gewährleisten.

Untergeordnete Lagerflächen, Technik-, sonstige Neben- und Sozialräume, z. B. zur Pausenerholung, werden als allgemeine – teils bauordnungsrechtlich vorgeschriebene – Bestandteile der Hauptnutzung in dem geplanten Gebäude gesehen und sind dementsprechend zulässig.

Büro- und Tagungsflächen

Um Synergieeffekte aus der Ansiedlung branchentypischer Planungs- und Ingenieurdienstleistungen nutzen zu können und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sieht die Vorhabenkonzeption neben dem Fliesenhandel und bauzugehörigem Gewerbe die Unterbringung von Büro- und Tagungsräumen bzw. -räumen in dem geplanten Gebäude vor.

Da es sich hierbei um nicht störende gewerbliche Nutzungen handelt und die Räume auch an Fremdfirmen vermietet werden sollen, sind neben der Hauptnutzung auch Büro- und Tagungsflächen bzw. -räume im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Geräuschimmissionsauswirkungen des Vorhabens

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 wird ein Teilbereich des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 der Stadt Kaarst überplant. Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Ansiedlung eines Fliesenhandels vorgesehen. Die Festsetzungen des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 sehen dort bisher nach dem Abstandserlass („*Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)*“, Herausgeber Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf Oktober 2007) gegliederte Teilflächen und Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Hrsg. Beuth Verlag, Berlin) vor. Das Bebauungsplangebiet Nr. 97 erstreckt sich auf die im Bebauungsplan Nr. 93 als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzten Teilflächen 8a und 8b sowie einen Teil der Teilfläche 9.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch das geplante Vorhaben erstellt.

In der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 bzw. zu dem konkreten Planvorhaben wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen der beabsichtigten Nutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ermittelt und unter Berücksichtigung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans

Nr. 93 zulässigen Lärmemissionskontingente beurteilt.

Die Berechnungen ergeben, dass sowohl im Beurteilungszeitraum tagsüber als auch nachts die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente unterschritten werden. Damit ist das Vorhaben ohne weitere Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen umsetzbar. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionspunkten nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der 45680:2013-09 – Entwurf „Messung und Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen“ (Hrsg. Beuth Verlag, Berlin) können aufgrund der Betriebsweise ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf den Lärmimmissionsschutz schutzwürdiger Nutzungen wird (ebenfalls) auf der Genehmigungsebene fachlich qualifiziert nachgewiesen.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt bzw. diese Nutzungen ausschließt, können in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 wird eine Teilfläche des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 überplant, in dessen Geltungsbereich die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen nicht ausgeschlossen wurden, so dass diese (auch) im Umfeld des Plangebiets zugelassen werden können.

Für die an das Planvorhaben angrenzenden Teilflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 93 die folgenden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt:

GE 6a, GE 6b:	
LEK,tags = 62 dB(A)	LEK,nachts = 57 dB(A)
GE 7a, GE 7b:	
LEK,tags = 62 dB(A)	LEK,nachts = 47 dB(A)
GE 10	
LEK,tags = 65 dB(A)	LEK,nachts = 50 dB(A)
GE 16a, GE 16b:	
LEK,tags = 67 dB(A)	LEK,nachts = 52 dB(A)

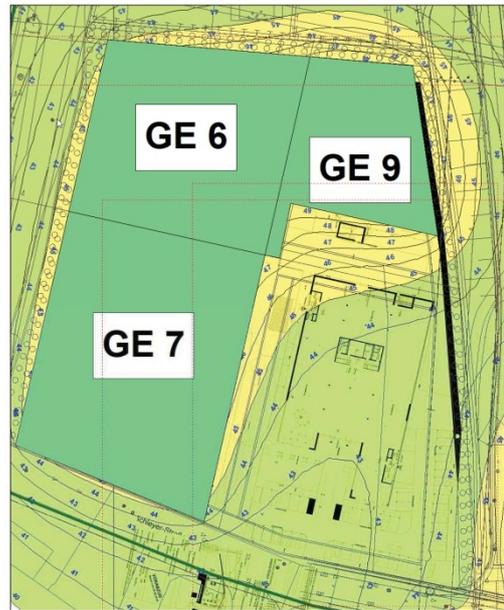
Über die Emissionskontingente sind die Emissionen begrenzt, die aus den benachbarten Teilflächen auf das Betriebsgrundstück innerhalb des Plangebiets des BP 97 einwirken können. Ohne Berücksichtigung einer abschirmenden Wirkung innerhalb des Plangebietes kann als sog. Worst-Case-Betrachtung durch eine Ausbreitungsberechnung unter Ansatz der festgesetzten Emissionskontingente ermittelt werden, welche maximalen Geräuschimmissionen innerhalb des BP 97 resultieren können. Das Ergebnis dieser Berechnungen ist in den nachfolgenden Karten dargestellt. Aus diesen Karten ist abzulesen, dass grundsätzlich keine Richtwertüberschreitungen aufgrund der auf den Nachbarflächen zur Verfügung stehenden Kontingente zu erwarten sind und damit die festgesetzten Kontingente weiterhin nutzbar sind:

Abbildung 10: Maximal mögliche Geräuschimmissionen aufgrund der Emissionskontingentierung, tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr



Quelle: ACCON Köln GmbH, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 4. Juni 2019 (Abb. 1, S. 3)

Abbildung 11: Maximal mögliche Geräuschimmissionen aufgrund der Emissionskontingentierung, nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr



Quelle: ACCON Köln GmbH, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 4. Juni 2019 (Abb. 2, S. 4)

Es könnten jedoch ggf. Nutzungen auf den Nachbargrundstücken eingeschränkt werden, wenn z.B. Spitzenpegelüberschreitungen in der Nachtzeit aus Einzelereignissen resultieren würden. Im Zuge der Baugenehmigungen auf den Nachbarflächen ist daher beim Vorliegen einer betriebsbezogenen Wohnung neben dem Nachweis, dass die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente an den Immissionspunkten eingehalten werden, auch der Nachweis erforderlich, dass an der betriebsbezogenen Wohnung keine Richtwertüberschreitungen gemäß der TA Lärm auftreten werden. Das zulässige Maß kann z.B. durch eine Ausbreitungsberechnung ermittelt werden, bei der das Immissionskontingent der durch einen neu hinzukommenden Betrieb genutzten Teilfläche auch für einen Immissionspunkt an der betriebsbezogenen Wohnung im BP 97 berechnet wird.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für eine vergleichbare Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) ausgeschöpft. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksfläche erfordert. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht derjenigen, die bereits der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 93 festsetzt und führt dementsprechend nicht zu einer erhöhten Baudichte.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude (OK)

Die festgesetzte zulässige bauliche Höhe für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen und Gebäude von maximal 60,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) leitet sich aus der Hochbauplanung zu dem Bauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ab. Gegenüber bisherigem Planungsrecht für diesen Bereich (53,00 m über NHN) wird eine um 7,00 m größere Höhe festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird aufgrund der außergewöhnlichen Architektur nur punktuell an dem geplanten Gebäude erreicht. Sie wird daher sowie unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabengrundstücks am Rampenanstieg der K 37n und des planerischen Ziels, an dem Planstandort eine ortsbildprägende bauliche Gestaltung zu erreichen, als städtebaulich vertretbar betrachtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Ausbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche. Die festgesetzten Höhen können

ausnahmsweise ebenso von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist, überschritten werden. Mit den Ausnahmeregelungen soll vermieden werden, dass für untergeordnete Bauteile, deren Erfordernis zum Zeitpunkt der Bebauungplanaufstellung nicht absehbar ist, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden müssen. Dabei wird der Umfang solcher Ausnahmen auf ein baulich und stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt.

4.1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind entsprechend der geplanten Nutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend dimensioniert. Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von 3,00 m ein und zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße einen Abstand von etwa 20 m. Das festgesetzte Baufenster liegt außerhalb der Schutzzone der 110 kV-Leitung.

4.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Randeingrünung entlang der K 37n und Grundstücksbegrünung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 werden Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung festgesetzt, um die vorgesehene Grundstücksgestaltung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans planungsrechtlich zu sichern. Um im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung ein vergleichbares Erscheinungsbild wie im Plangebietsumfeld zu erreichen und gleichzeitig bereits abgewogene Ausgleichserfordernisse aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 zu berücksichtigen, werden insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung im Plangebiet Festsetzungen aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 aufgegriffen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens getroffen.

Die Pflanzenauswahl wird im Bebauungsplan Nr. 97 – gegenüber derjenigen des aktuell rechtswirksa-

men Bebauungsplans Nr. 93 – auf Grundlage neuerer Erkenntnisse über eine klimawandelangepasste Bepflanzung festgelegt. Dadurch soll die Langlebigkeit sowie ökologische und gestalterische Wirksamkeit der Bepflanzung gewährleistet werden. Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsleitung sind die Vorgaben der Leitungsbetreiberin zu beachten, insbesondere die Endwuchshöhe der Bepflanzung von ca. 3,50 m, die durch entsprechende Schnitt- und Pflegemaßnahmen der Grundstückseigentümer einzuhalten ist.

Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Dachflächenanteil von mindestens 900 m² dauerhaft extensiv zu begrünen ist. Die Vegetationsschicht ist dabei mit einer Stärke von mindestens 10 cm auszubilden.

Der Festsetzung liegt die Hochbauplanung für das Bauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zugrunde, die für verschiedene Dachteile eine Dachbegrünung vorsieht. Die Dachbegrünung stellt ein wesentliches Gestaltungselement der geplanten Architektur dar.

Durch die Festsetzung wird die Umsetzung der Dachbegrünung für einen Mindestflächenanteil planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eines (durch absolute Zahl) bestimmten, zu begrünenden Dachflächenanteils, dass die Dachbegrünung als Ausgleich bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden kann.

4.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsgeräusche bzw. -emissionen der im Bereich des Plangebiets in Hochlage verlaufenden Rampe der K 37n sowie weiterer nahegelegener überörtlicher Verkehrswege (BAB 57 und L 390) vorbelastet. Darauf wird unter Vorsorgegesichtspunkten im Bebauungsplan hingewiesen. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum aktuell rechts-

wirksamen Bebauungsplan Nr. 93 ein schalltechnisches Gutachten durch ACCON Köln GmbH Environmental Consultants erarbeitet.

Ausgehend davon sind – unter Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklung bei vollständiger Nutzung des Plangebiets – die Grenzen der ermittelten Lärmpegelbereiche im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzt worden. Da sich keine Hinweise ergeben, dass die verkehrliche Prognose überarbeitet werden muss, werden im Bebauungsplan Nr. 97 dieselben Grenzen der Lärmpegelbereiche (LPB) festgelegt wie im Bebauungsplan Nr. 93.

Auf der Grundlage der Verkehrsdaten, die der Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan Nr. 93 zugrunde lagen, wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, um die Verkehrsgeräuschbelastung an den Fassaden des geplanten Gebäudes geschossweise zu ermitteln. In den Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Tagzeit dargestellt. Diese wurden berechnet unter Berücksichtigung des um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels der Straßenverkehrsgeräusche und einer Gewerbegeräuschbelastung, die dem Tages-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) entspricht.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, sind nahezu an allen Fassadenabschnitten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV zu erfüllen. Lediglich im ersten Obergeschoss ergeben sich am nördlichsten Fassadenabschnitt der Ostfassade die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V.

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Januar 2018 Beuth Verlag, Berlin) zu treffen. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsver-

fahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen dienen dazu, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich eines ausreichenden Lärmimmissionsschutzes zu gewährleisten.

Kellerabdichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen sind. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Zielsetzung, potenziellen Gebäudeschäden aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstands im Plangebiet vorzubeugen (vgl. „Geotechnisches Gutachten“ GRÜNIG CONSULTING GMBH, Düsseldorf im September 2016).

Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgegesichtspunkten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metall-Ionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Eine Ausschwemmung von Metall-Ionen aus Dacheindeckungen, die in der Folge in das Grundwasser und/oder das Fließgewässer des nahegelegenen Nordkanals gelangen könnten, soll durch die Festsetzung verhindert werden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

4.2.1 Grundstückseinfriedungen

Das Betriebsgrundstück liegt an zentraler, gut sichtbarer Stelle im Gewerbegebiet „Hüngert I“ und unmittelbar an der K 37n. Mit der geplanten

Bebauung in einer anspruchsvollen Gewerbearchitektur wird der Standort künftig städtebaulich gestalterisch betont.

Der Vorhabenträger plant aktuell keine Grundstückseinfriedungen auf seinem Betriebsgrundstück im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Für den Fall, dass aufgrund derzeit nicht abzusehender Umstände später doch Einfriedungen, z. B. zum Schutz des Eigentums erforderlich werden sollten, trifft der Bebauungsplan Gestaltungsvorgaben für Grundstückseinfriedungen, die sich aus den Regelungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 und der städtebaulich „prominenten“ Lage des Plangebiets ableiten:

Zur Grundstückseinfriedung in Richtung öffentlicher Straßen sind demnach nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Zäune zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Entlang von Straßen abgewandten Grundstücksgrenzen (zwischen privaten Grundstücken) dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Durch den Ausschluss geschlossener (baulicher) Grundstückseinfriedungen und die Höhenbegrenzung für Einfriedungen, insbesondere entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, soll ein offen wirkender Charakter des Baugrundstücks erreicht werden. Diesem Ziel würden geschlossene und/oder hohe Grundstückseinfriedungen widersprechen.

Durch den einzuhaltenden Abstand zu öffentlichen Straßen wird eine beengende Wirkung von Grundstückseinfriedungen verhindert. Auch wird damit vermieden, dass Hecken in den öffentlichen Straßenraum hineinreichen und den nutzbaren Straßenraum verringern.

4.2.2 Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und -plätze

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Lagerplätzen, Abfallsammelbehältern und -plätzen dient der Attraktivität des Straßenraums, der als maßgebliches Merkmal der Standortadresse vor negativen visuellen Beeinträchtigungen geschützt werden soll.

4.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Werbemasten ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 49,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen insbesondere der Qualität der Standortadresse und orientieren sich an den Vorgaben, die bereits der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 93 für das Plangebiet und sein Umfeld trifft. Pylone oder Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht überlagern in der Regel anspruchsvolle Gestaltungsvorgaben und Architektur, können das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beherrschen, den Verkehrsfluss beeinträchtigen und dem Artenschutz abträglich sein. Durch die Vorgaben bezüglich von Werbeanlagen sollen negative Beeinträchtigungen dieser Art vermieden und die gestalterische Einbettung des Vorhabens in das Umfeld erreicht werden.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.3.1 Hochspannungsleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 liegt teilweise innerhalb der westlichen Schutzzone einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (110 kV-Hochspannungsleitung, sogenannte Bahnstromleitung). Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiberin, die einzuhalten sind.

Bauvorhaben – auch ggf. nicht genehmigungspflichtige – innerhalb der im Bebauungsplan darge-

stellten Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsleitung (sogenannte „Bahnstromleitung“) bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiberin. Der betroffenen Leitungsbetreiberin sind die Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherrn/der Bauherrin vorzulegen.

Die Hochspannungsleitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Bepflanzungen dürfen in der Schutzzone der Hochspannungsleitung eine Endwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Durch regelmäßigen Rückschnitt ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten sicherzustellen, dass Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs keine Leitung gefährdenden Höhen erreichen. Kommen die betroffenen Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Anforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Versorgungsträgerin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer durchführen zu lassen.

4.3.2 Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,00 m über Normalhöhen-Null. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 59, Luftverkehr, die vom Bauherrn einzuholen ist.

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 überschreiten, sind zwingend mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 45 in 40470 Düsseldorf (militä-

rische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

4.4 Hinweise

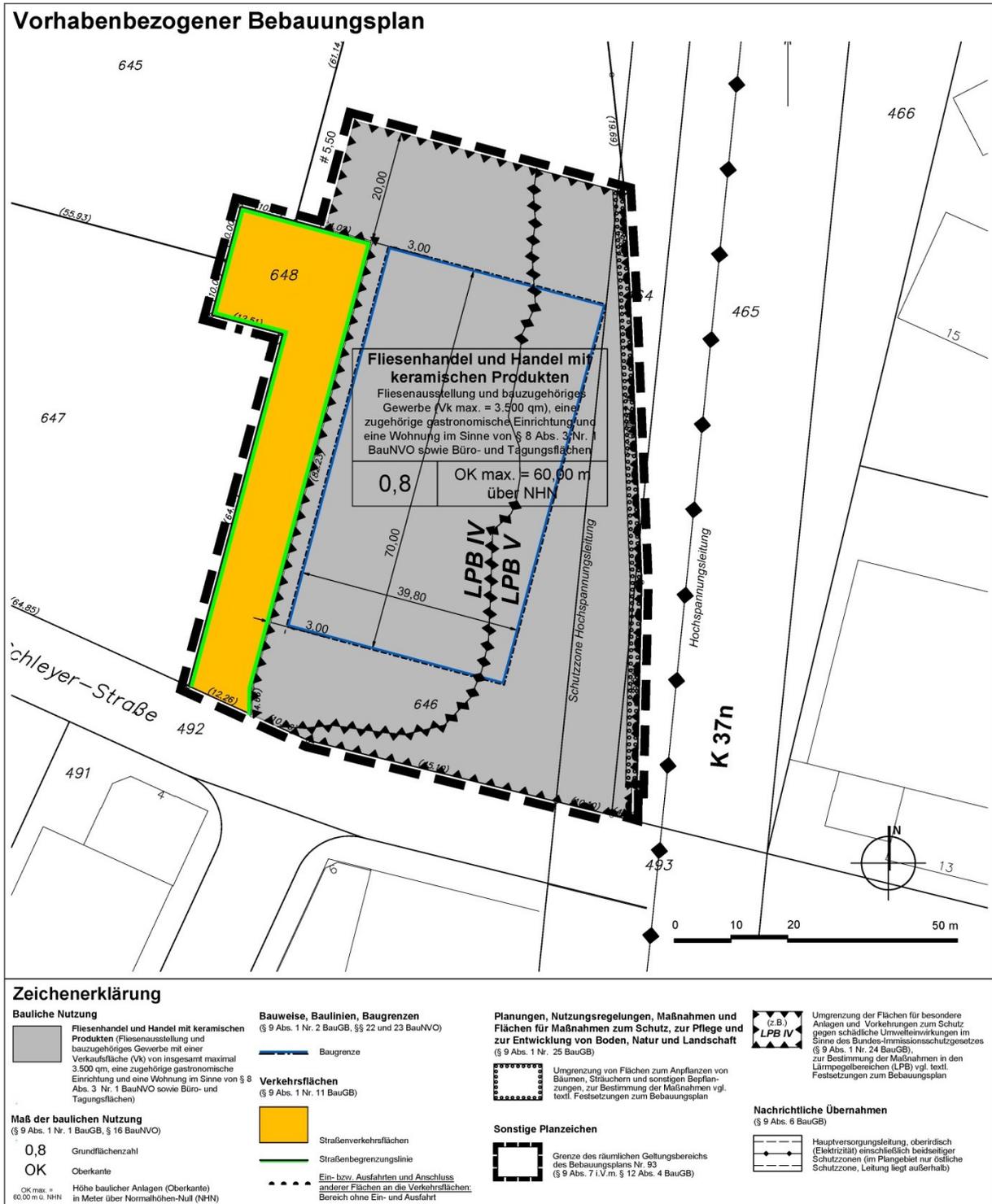
Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Im Einzelnen wird hingewiesen auf:

- Lärmimmissionsvorbelastung im Plangebiet
- Nachzuweisende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens
- Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung
- Vorgaben der Stadtwerke Kaarst hinsichtlich des (kommunalen) Rohrleitungsnetzes
- Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 1 und die wesentlichen, aus diesem Grund zu beachtenden Vorgaben für die Nutzung und Bebauung der Plangebietsflächen
- Vorgehen bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln sowie (potenziellen) Bodendenkmalen
- Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Mögliche Bodenbewegungen durch Grundwasserabsenkung und späteren -wiederanstieg im Zusammenhang mit Sümpfungsmaßnahmen aufgrund des Braunkohletagebaus
- Gesetzliche Bestimmungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (und die Möglichkeit flurnaher Grundwasserstände im Plangebiet)
- Beachtung des gemeinsamen Runderlasses „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums
- Artenschutzbelange (Bauzeitenregelung)
- Mit amtlicher Bekanntmachung am 5. Oktober 2013 rechtswirksam gewordener Bebauungsplan Nr. 93, dessen Festsetzungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 künftig ersetzt werden sowie die Lage der externen Ausgleichsfläche

- Möglichkeit, die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Rathaus Büttgen, Fachbereich 61 Stadtentwicklung/Planung/Bauordnung der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst einsehen zu können sowie
- Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97.

Abbildung 1212: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (April 2019)

5 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der durch die Planung ermöglichte Eingriff als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis grundsätzlich nicht besteht. Allerdings wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 eine Teilfläche des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 aus dem Jahr 2013 überplant. Da das Ausgleichserfordernis im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 93 schon einmal einer städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterlag, kann es nicht noch einmal abgewogen werden und ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen, sodass keine (bereits festgesetzten) kompensationswirksamen Maßnahmen und Flächen verloren gehen.

Daher wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 eine Bilanzierung vorgenommen, die zeigt, inwieweit sich die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen gegenüber der aktuell rechtsverbindlichen Planung verändert (vgl. Abb. 13 Bilanztafel).

Bei einem Planverfahren nach § 13a BauGB entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Bei der Bebauungsplanaufstellung sind neben öffentlichen und privaten Belangen jedoch immer auch umweltschützende Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten umweltbezogenen Informationen und Planauswirkungen werden im Folgenden dargestellt.

5.1 Vorgaben des Naturschutzes

Im Plangebiet kommen keine geschützten Flächen oder Objekte vor (§ 62 LG-Biotop, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder Vogelschutzgebiete), ebenso wenig schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters Nordrhein-Westfalen.

5.2 Biotopschutz, Grünordnung

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Bauerwartungsland mit krautigen Ruderalfluren dar und wird teilweise für die Lagerung von Baumaterial, Erden und Schutt genutzt. Gehölze kommen nicht vor.

Nach den Festlegungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 bestehen bezüglich der Bestandssituation im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 folgende Vorgaben:

- Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächenanteil mindestens 20 %
- Anlage einer freiwachsenden Hecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Maßnahme mit der Bezeichnung M3)
- Grundstücksbegrünung: Pflanzung eines Laubbaums pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Maßnahme mit der Bezeichnung M5)
- Straßenbegleitgrün: Pflanzung von Laubbäumen entlang von Erschließungsstraßen auf 2,50 m breiten Pflanzstreifen in Abständen zwischen 10 m und 15 m (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Maßnahme mit der Bezeichnung M6)
- Pflanzung eines Baums pro angefangene acht Stellplätze im Gewerbegebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Maßnahme mit der Bezeichnung M7)

Insgesamt resultiert damit für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 ein Umfang an nicht überbaubaren Grundstücksflächen von mindestens 1.267 m² (teilweise mit Heckenpflanzung M3) sowie die Anpflanzung von insgesamt etwa 25 Bäumen.

Auswirkungen der Planung: In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 wird die GRZ von 0,8 beibehalten. Allerdings führt der Umstand, dass nun eine öffentliche Verkehrsfläche geplant ist, wo der Bebauungsplan Nr. 93 aktuell „Gewerbegebiet“ festsetzt, zu einem insgesamt etwas erhöhten Versiegelungsanteil.

Baumpflanzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans aktuell in geringerem Umfang möglich, als es die rechtsverbindliche Planung vorsah. So können wegen der Straßennähe des geplanten Gebäudes, wegen der eingeschränkten Bepflanzbarkeit der auch als Versickerungsflächen dienenden Grünflächen und wegen der Nähe zu einer Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen mit Beschränkung der Wuchshöhe) lediglich insgesamt zehn Bäume gepflanzt werden. Als Ausgleich wird jedoch ein Mindestanteil der Dachfläche (900 m²) mit einer Dachbegrünung versehen. Im Ergebnis ist der Bilanz zu entnehmen, dass für den Vorhaben- und Erschließungsplan gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Planung eine Minderung des ökologischen Flächenwerts nicht zu verzeichnen ist. Lediglich für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Wertverlust zu bilanzieren, der extern ausgeglichen wird.

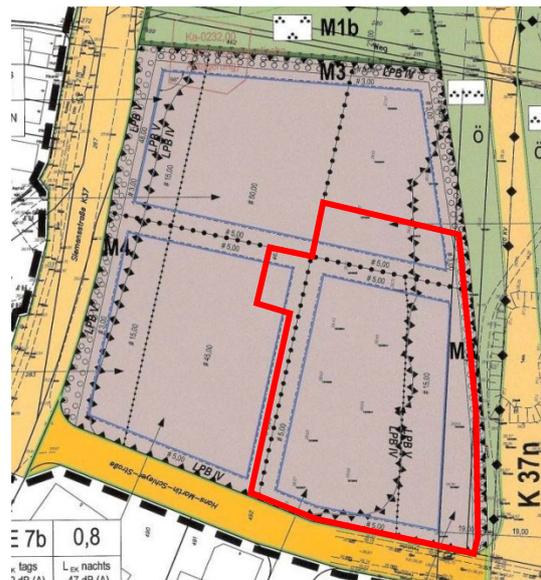
5.3 Eingriffsregelung

Die Planung betrifft einen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 93 aus dem Jahr 2013. Wie zuvor erläutert, ist eine Bilanz erforderlich, die zeigt, inwieweit sich gegenüber der aktuell rechtsverbindlichen Planung die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen verändert. Die Berechnung wird für die öffentliche Verkehrsfläche und den Vorhaben- und Erschließungsplan getrennt vollzogen (vgl. Abb. 13 Bilanztabelle) und erfolgt nach dem Verfahren des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV (2008).

Im Ergebnis ist für die Verkehrsfläche eine negative Bilanz zu verzeichnen (Defizit von 603 Werteinheiten), während im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Verbesserung des Flächenwerts erfolgt (Überschuss von 267 Werteinheiten). Zwar sind Baumpflanzungen hier nur in geringerem Umfang möglich als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen, weswegen im Rahmen der Berechnung der Wert der privaten Grünfläche von 3,0 auf 2,5 korrigiert wurde. Jedoch ist gleichzeitig auf mindestens 900 m² der Dachfläche eine extensive Begrünung vorgesehen. Der Wert dieser Dachbegrünung wird in Abweichung von der LANUV-Vorgabe und in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss von 0,5

auf 1,5 korrigiert, um den positiven Effekten hinsichtlich von Klima und Wasserhaushalt angemessenen Rechnung zu tragen.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 (Grenze des Bebauungsplangebiets Nr. 97 in Rot)



Quelle: Stadt Kaarst (ergänzt)

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu verzeichnende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Kaarst kompensiert. Auf ehemaligen Ackerflächen der Gemarkung Kaarst, Flur 22, Flurstück 49 (teilweise) an der Karlsforster Straße wird auf einer Fläche von 151 m² standortheimischer Laubwald entwickelt. Diese Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst weist einen Aufwertungsumfang von 603 Biotopwertpunkten auf. Auf den externen Ausgleich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 hingewiesen.

Abbildung 14: Lage der externen Kompensationsmaßnahme in Kaarst (Karlsvorster Straße)



Quelle: Stadt Kaarst

Abbildung 15: Bilanztabelle

A: Bestand gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 93

1	2	3	4	5	6	7
Biototyp	Code	Fläche m ²	Grundwert	Korr.	Wert korr. Sp.4 + Sp.5	Flächenwert Sp.3 x Sp.6
Teilfläche Verkehr: Gewerbegebiet (GE 7b, GE 8b), GRZ 0,8						
- versiegelte Fläche (80%) mit nachgeschalteter Versickerung	1.2	963	0,5	0	0,5	482
- nicht überbaubarer Flächenanteil (20%) incl. Pflanzgebotsflächen	4.4	241	3	0	3	723
Zwischensumme		1.204				1.205
Teilfläche Vorhaben- und Erschließungsplan: Gewerbegebiet						
- versiegelte Fläche (80%) mit nachgeschalteter Versickerung	1.2	5.069	0,5	0	0,5	2.535
- nicht überbaubarer Flächenanteil (20%) incl. Pflanzgebotsflächen	4.4	1.267	3,0	0	3,0	3.801
Zwischensumme		6.336				6.336
Summe A		7.540				7.540

B: Planung gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 97

1	2	3	4	5	6	7
Biototyp	Code	Fläche m ²	Grundwert	Korr.	Wert korr. Sp.4 + Sp.5	Flächenwert Sp.3 x Sp.6
Teilfläche Verkehr: Verkehrsfläche gem. §9(1)Nr.11 BauGB						
- versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Gemeindestraße Stadt Kaarst)	1.2	1.204	0,5	0	0,5	602
Zwischensumme		1.204				602
Teilfläche Vorhaben- und Erschließungsplan, GRZ 0,8						
- versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung: extensive Dachbegrünung	4.1	900	0,5	1	1,5	1.350
- sonstige versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1.2	4.169	0,5	0	0,5	2.084
- nicht überbaubarer Flächenanteil (20%) incl. Pflanzgebotsflächen	4.4	1.267	3,0	-0,5	2,5	3.168
Zwischensumme		6.336				6.602
Summe B		7.540				7.204

C: Bilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97

Flächenwert Bestand	7.540
Flächenwert Planung	7.204
Differenz der Flächenwerte (negative Bilanz kennzeichnet Kompensationsdefizit)	-336

C1: Bilanz zur Teilfläche Verkehr

Flächenwert Bestand	1.205
Flächenwert Planung	602
Differenz der Flächenwerte	-603

C2: Bilanz zur Teilfläche Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächenwert Bestand	6.336
Flächenwert Planung	6.602
Differenz der Flächenwerte	+267

Quelle: Planungsbüro Selzner, Neuss im November 2018

5.4 Artenschutz

Zum aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 93 wurde seinerzeit eine Artenschutzprüfung durchgeführt (TILLMANN 2012). Demnach waren im Bereich der nun betrachteten Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 schon damals keine artenschutzrelevanten Biotop anzu-treffen. Diese Situation dürfte sich in den vergan-genen Jahren nicht geändert haben, denn immer noch wird die Fläche von krautigen Ruderalfluren eingenommen und Gehölze fehlen, wie im Rahmen einer faunistisch kundigen Übersichtsbegehung festgestellt wurde. Für keine der im Umfeld mög-licherweise vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten stellt das Plangebiet mit dieser Lage und Biotopausstattung ein potenzielles Brut- oder ein wertvolles Nahrungshabitat dar. Auch für Durchzügler und Wintergäste ist eine Attraktivität nicht gegeben.

Allerdings kann für einige nicht-planungsrelevante Vogelarten ein Brutvorkommen nicht ganz ausge-schlossen werden. So könnten Nischen in den Schuttfluren der Bachstelze als Bruthabitat dienen, und die hochwüchsige Ruderalvegetation könnte von Zaunkönig oder Dorngrasmücke für eine Nest-anlage genutzt werden.

Auswirkungen der Planung: Findet die Baufeldräu-mung innerhalb der Brutzeit statt, ist eine Tötung von Brutvögeln nicht gänzlich auszuschließen. Es handelt sich dabei um einen artenschutzrechtli-chen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG. Eine Konfliktvermeidung ist über eine entsprechende Bauzeitenregelung möglich.

Mit Realisierung der Planung ist im Gebiet die Etablierung von Beleuchtungseinrichtungen zu er-warten. Dies kann z. B. bei der Insektenfauna und bei Fledermäusen eine Veränderung ihrer Raum-nutzung bewirken. Eine Minderung dieses Effekts soll über ein Konzept für die insektenverträgliche Beleuchtung des Vorhabenbereichs erfolgen.

5.5 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. In Bezug auf das Grundwasser ist – nach den Angaben orientierender Bodenuntersuchungen zum aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan

Nr. 93 – als Bemessungswasserstand ein Grund-wasserspiegel von 36,2 m über Normalhöhen-Null (NHN) anzunehmen (DR. TILLMANN & PARTNER GmbH 2011). Zu ähnlichen Ergebnissen gelangt das Geotechnische Gutachten, das für den Geltungsbe-reich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 erstellt wurde (GRÜNING CONSULTING GmbH 2016).

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus. Eine zukünftige Beeinflus-sung durch weiter absinkendes oder wieder anstei-gendes Grundwasser und dadurch bedingte Boden-bewegungen sind nicht auszuschließen.

Auswirkungen der Planung: Die Planung erlaubt wegen der bisher nicht vorgesehenen Ausweisung öffentlicher Verkehrsfläche gegenüber der rechts-verbindlichen Planung einen geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad (zusätzlich 240 m²). Durch orts-nahe Versickerung werden Auswirkungen der Ver-siegelung auf die Grundwasserneubildung jedoch gemindert.

Eine Einspeisung von Oberflächenwasser in den Nordkanal erfolgt nicht. Die Abflussverhältnisse und die Gewässerqualität des Nordkanals werden daher nicht berührt.

Grundstücksbezogene Auskünfte zum Sumpfungseinfluss des Braunkohletagebaus werden im Rah-men des Baugenehmigungsverfahrens bei der RWE-Power AG, Köln, eingeholt, Auskünfte zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand beim Erftverband.

5.6 Bodenschutz, Altlasten

Im Plangebiet haben sich über der Rhein-Nieder-terrasse aus holozänen Flussablagerungen Gleybö-den mit mittleren Bodenwerten entwickelt. Beson-ders schutzwürdige Böden kommen nach dem Auskunftssystem BK50 NRW innerhalb des Gel-tungsbereichs nicht vor.

Sickerversuchen zufolge ist im gesamten Plange-biet eine Versickerungsfähigkeit gegeben, wenn Sickeranlagen entsprechend tief in durchlässige Schichten eingebunden werden.

Im Altlastenkataster des Kreises Neuss sind für das Plangebiet keine Eintragungen verzeichnet.

Auswirkungen der Planung: Die Planung erlaubt gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 dort zusätzliche Bodenversiegelungen, wo eine öffentliche Verkehrsfläche geplant ist, die bisher nicht vorgesehen war (zusätzlich 240 m²). Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird mit einer GRZ von 0,8 die Festsetzung für die maximal zu versiegelnde Fläche aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 93 übernommen.

5.7 Kampfmittel

Gemäß einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Gebiet nicht auszuschließen, da im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen vorkamen (Laufgraben).

Auswirkungen der Planung: Im Rahmen von Baumaßnahmen sind hinsichtlich möglicherweise vorkommender Kampfmittel die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen (Benachrichtigung des Kampfmittlräumdiensts bei 'nicht unerheblichen Erdeingriffen', Vorsichtsmaßnahmen bei größeren Bohrungen, wie z. B. Pfahlgründungen).

5.8 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen i. S. d. europarechtlichen Seveso-Vorschriften.

Auswirkungen der Planung: Das Vorhaben unterliegt nicht der Störfallverordnung. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Mit Umsetzung der Planung sind somit keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, etwa durch Unfälle oder Katastrophen, abzusehen.

5.9 Lärmimmissionsschutz

Was Gewerbelärm betrifft, sehen die bisherigen Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 93 zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten nach dem Abstandserlass gegliederte Teilflächen und Emissionskontingente gemäß DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Hrsg. Beuth Verlag, Berlin) vor.

Das Plangebiet unterliegt aktuell verkehrsbedingten Lärmvorbelastungen durch K 37n, Neersener Straße, Siemensstraße, Regiobahn und BAB 57. So sind gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 (ACCON Köln GmbH, Stand 26. Oktober 2012) besonders in Nähe der K 37n Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Hrsg. Beuth Verlag Berlin, Ausgabe Juli 2002) anzutreffen – Orientierungswerte Gewerbegebiet (GE) tags/nachts 65/55 dB(A) – und teils kommt es hier auch zu Überschreitungen der hilfsweise zur Beurteilung heranziehbarer Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Grenzwerte GE tags/nachts 69/59 dB(A).

Auswirkungen der Planung: Zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den geplanten Fliesenfachmarkt und zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 – ausgehend von der Teilflächengliederung und Emissionskontingentierung des Bebauungsplans Nr. 93 – eine schalltechnische Prognose durchgeführt. Als Emittenten des Vorhabens sind vornehmlich der Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr sowie der Betrieb raumlufttechnischer Anlagen anzusprechen.

Im Ergebnis werden die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionspunkten nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der DIN 45680 Messung und Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen (Hrsg. Beuth Verlag Berlin) können aufgrund der Betriebsweise ebenfalls ausgeschlossen werden. Damit ist das Vorhaben ohne weitere Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen umsetzbar.

Die Planung beinhaltet mit Büros und einer Betriebswohnung auch schutzbedürftige Räume. Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur wurden daher die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Hrsg. Beuth Verlag, Berlin) für die Fassaden des zukünftigen Gebäudes ermittelt.

Im Ergebnis sind durch die bauliche Ausführung des geplanten Gebäudes, mit Ausnahme eines kleinen Fassadenabschnitts in der Ostfassade, die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Die höhere Anforderung (LPB V) an dem Fassadenabschnitt der Ostfassade macht keine zusätzlichen Lüftungstechnischen Maßnahmen erforderlich, da dieser Gebäudeteil als Ausstellungsraum genutzt werden soll. Für Schlafräume sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.

5.10 Klimaschutz

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern (§1 Abs. 5 BauGB). Diese Novelle zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotenziale für CO₂-Emissionen geprüft werden.

Auswirkungen der Planung: Gesichtspunkte von Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden in dem Bebauungsplan insoweit festgeschrieben, wie sie nach den Ermächtigungsgrundlagen (BauGB und BauNVO) planungsrechtlich machbar sind, z. B. durch Festsetzungen einer attraktiven Grundstücksgestaltung durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, zum Maß der baulichen Nutzung und zum Mindestanteil begrünter Dachfläche. So stellt eine Dachbegrünung, wie sie im vorliegenden Fall in einem Umfang von mindestens 900 m² vorgesehen ist, ein wichtiges Instrument der Klimafolgenanpassung dar. Jedoch bemisst sich die Nachhaltigkeit eines Vorhabens vorrangig an der Berücksichtigung von Aspekten, die durch planungsrechtliche Instrumentarien nicht oder nur unzureichend erfasst werden können (z. B. eine nachhaltige Energie- und Gebäudewirtschaft).

5.11 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 wurde bereits im Jahr 2009 eine Bodenprospektion durchgeführt, da hier eine archäologische Fundstelle verortet wurde (OV 2009/1019). Auf Basis der Untersuchungsergebnisse hat das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

(LVR) jedoch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 93 (66. FNP-Änderung 2011/2012) keine weitergehende Untersuchung mehr gefordert. Auch Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht anzutreffen.

Auswirkungen der Planung: Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis, wie im Falle des Auffindens von Denkmalsubstanz zu verfahren ist.

5.12 Landschafts-/Ortsbild

Das nahezu ebene Plangebiet liegt als Offenlandinsel und Bauerwartungsland inmitten von Siedlungs- und Gewerbestrukturen. Eine Bedeutung für die Erholung besteht nicht.

Dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 93 zufolge ist im Gebiet die Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen. In Richtung von Verkehrsflächen war dabei als ortsbildwirksame Maßnahme eine Eingrünung der Gewerbeflächen durch Einzelbaum- und Strauchpflanzungen geplant. Die Höhe baulicher Anlagen und Gebäude wird im Bebauungsplan Nr. 93 bisher auf 53,00 m über NHN begrenzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 13,00 m entspricht.

Auswirkungen der Planung: Der geplante Fliesenmarkt entspricht von der Nutzung her den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort. Zur K 37n und zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße hin sind dabei Pflanzungen vorgesehen, die der Eingrünung des Bauwerks dienen. Mit einer Höhenfestsetzung von maximal 60,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) wird das Gebäude höher, als nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 93 für den Standort bisher vorgesehen. Aufgrund der außergewöhnlichen Kubatur des Gebäudes kann diese Abweichung jedoch als ortsbildverträglich bewertet werden. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Abbildung 16: Ansicht Süd (links) und Ansicht Ost (rechts) des geplanten Gebäudes



Quelle: Wienstroer Architekten und Stadtplaner, Neuss im April 2019

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten und Folgeinvestitionen

Für die Stadt Kaarst entstehen aus dem Vorhaben – mit Ausnahme der Betreuung des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben – keine Kosten. Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger ist auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage. Er verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Tragung der Erschließungskosten sowie zur Durchführung ~~(innerhalb einer noch festzulegenden vertraglich festgelegten Frist)~~ und trägt die Planungskosten.

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen, der auf Grundlage von § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB aufgestellt wird. Der Vorhabenträger ist vertraglich zur Übernahme sämtlicher durch die Planung auf seinen Grundstücksflächen anfallenden Kosten verpflichtet.

Zwischen der Stadt Kaarst und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, *der die Herstellung der Erschließung einschließlich Entwässerung, die Errichtung des geplanten Gebäudes, die Grundstücksgestaltung und die Herstellung der geplanten bzw. festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen - wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt - regelt und durch den die Umsetzung gewährleistet wird.*

Zu den Regelungsinhalten des Durchführungsvertrags ~~sind insbesondere~~ gehören im Wesentlichen:

- *Durchführungsverpflichtung, Fristen*
- *Nutzungsbindungen und Betriebsverpflichtung*
- *Materialbeschreibung*
- *Vorbereitungsmaßnahmen*
- *Pflanzbindungen*
- *Kostentragung*
- *Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge*
- *Leistungsstörungen*
- *Vertragsstrafen*
- *Haftungsausschluss*
- *Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen sowie*
- *Wirksamwerden des Durchführungsvertrags.*
- ~~Herstellung der Erschließung bzw. von Ersatzmaßnahmen für den Wegfall von Stellplätzen, einem Verkehrsschild und einem Baum im öffentlichen Straßenraum der Hanns-Martin-Schleyer-Straße~~
- ~~Errichtung des geplanten Gebäudes und der Grundstücksgestaltung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, Festlegung der Fassadenmaterialien/ farben~~
- ~~Herstellung der geplanten/festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen~~
- ~~Entwässerungskonzept und Nachweis über die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers sowie Herstellung der Entwässerungsanlagen~~
- ~~Schalltechnischer Nachweis~~
- ~~Beleuchtungskonzept für das Grundstück (insektenverträgliche Beleuchtung)~~
- ~~Eintragung von Baulasten, soweit erforderlich~~
- ~~Bürgschaften und~~
- ~~Fristen.~~

7 Übersicht Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten und umweltbezogene Stellungnahmen (Anlagen)

1. **Vorhaben- und Erschließungsplan** – Wienstroer Architekten und Stadtplaner/VERHAS Architektur und Landschaft, Düsseldorf im April 2019
2. **Bebauungsplandarstellung** – Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im *April/Juni* 2019
3. **Begründung** – ~~Entwurf~~, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im *April/Juni* 2019, in Zusammenarbeit mit Planungsbüro Selzner, Neuss (Umweltbelange und Bilanzierung)
4. **Fachgutachten und -planungen** im Zusammenhang mit der Bauleitplanung:
 - „Briefstellungnahme zur Ansiedlung eines Fliesenhandels im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 12. Oktober 2018
 - Geotechnisches Gutachten: GRÜNING CONSULTING GMBH, Düsseldorf 1. September 2016
 - Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nach §§ 8, 9 WHG (Entwässerungskonzept): Hauss + Schulten, Rhede 14. Dezember 2018
 - Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Fliesenhandels im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „K37n/Hanns-Martin-Schleyer-Straße“ – Büttgen (Bericht Nr. ACB 1018 – 408086 – 891): ACCON Köln GmbH, 31. Oktober 2018
 - Naturgutachten Oliver Tillmanns: Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Kaarst – Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Grevenbroich im Mai 2012 (*verwendet als Datengrundlagen zur Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97*)
 - Ocklenburg Archäologie: OV 2009/1019 Projekt „Kaarst-Holzbüttgen, B-Plan Nr. 86“, Essen im Oktober 2009 (*verwendet als Datengrundlage zum Thema Denkmalschutz im*

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97)

5. ~~Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zur Bauleitplanung aus der frühzeitigen Beteiligung an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97:~~
 - ~~Rhein-Kreis Neuss, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 1. Juni 2018 (Az.: 61.1-14-24.097K)~~
 - ~~Geologischer Dienst NRW, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 7. Mai 2018 (Az.: 31.130-3224-2018)~~
 - ~~Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 16. Mai 2018 (Az.: BPL 97 Kaarst)~~
 - ~~Westnetz GmbH Dortmund, Schreiben an die Stadt Kaarst vom 7. Juni 2018 (Az.: DRW-S-LK/0814/Id/121.308/Bx)~~

8 Anhang „Kaarster Sortimentsliste 2017“

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> (inkl. Reformwaren)▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren)▪ Schnittblumen▪ Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none">▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u>▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen)▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u>▪ <u>Haushaltswaren</u>▪ <u>Bücher</u>▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u>▪ <u>Bastelartikel / Künstlerbedarf</u>▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> (inkl. Sanitätswaren)▪ optische und akustische Geräte▪ <u>Spielwaren</u>▪ Haus- und Heimtextilien▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</u> (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)▪ <u>Uhren, Schmuck</u>▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u>▪ <u>Elektrokleingeräte</u> (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände▪ Musikalien▪ Fahrräder und Zubehör
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none">▪ Lampen / Leuchten▪ KFZ-/ Motorradzubehör▪ Kinderwagen / Kindersitze▪ Zooartikel (inkl. lebende Tiere)▪ Campingartikel▪ Sportgroßgeräte▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)▪ Möbel, Matratzen▪ Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)▪ Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH „Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst – Fortschreibung 2018“ (Abb. 36, Seite 81), Köln November 2018

beschlossen durch den Rat der Stadt Kaarst am 13. Dezember 2018

Abbildungen

Abbildung 1: Luftbildausschnitt	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 nach Aufstellungsbeschluss vom 23. August 2016	5
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 nach Aufstellungsbeschluss vom 14. März 2018	5
Abbildung 4: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)	8
Abbildung 5: Leitbild Kaarster Kreuz ...	8
Abbildung 6: ... und stichpunktartige Leitziele	8
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst (1982 und 66. Änderung 2013)	10
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 vom 5. Oktober 2013	11
Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Lageplan	17
Abbildung 10: Maximal mögliche Geräuschemissionen aufgrund der Emissionskontingentierung, tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	21
Abbildung 11: Maximal mögliche Geräuschemissionen aufgrund der Emissionskontingentierung, nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	21
Abbildung 12: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97	27
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 (Grenze des Bebauungsplangebiets Nr. 97 in Rot)	29
Abbildung 14: Lage der externen Kompensationsmaßnahme in Kaarst (Karlsvorster Straße)	29
Abbildung 15: Bilanztafel	30
Abbildung 16: Ansicht Süd (links) und Ansicht Ost (rechts) des geplanten Gebäudes	33