

**kaarst\***



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 127 -Kaarst-**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

127  
Rewe Neusser Straße  
2017  
30.06.2023

Bebauungsplan Nr. 127  
„Rewe Neusser Straße“ – Kaarst –  
**Textteil (Stand: 07.10.2022)**

**I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

---

**Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen, unzulässig.

In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Der Anteil der Wohnungen darf jedoch nicht mehr als 49 % an der Nutzfläche betragen.

Nichtzulassung von bestimmten Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3) ausgeschlossen.

**2. Flächen für Stellplätze und Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

---

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Carports (CP) zulässig.

Garagen sind unzulässig.

**3. Verbot der Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

Ein- und Ausfahrten der Flächen für Stellplätze (St) und Carports (CP) zu den angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen des östlich angrenzenden Hagelkruzweges und des nördlich angrenzenden Fußweges sind nicht zulässig.

Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Schallschutz gemäß Nr. 6 der textlichen Festsetzungen zulässig.

#### **4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) BauGB)**

---

Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports sind mind. drei, mindestens mittelkronige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzenliste:

Baumarten 2. Ordnung, für überwiegend versiegeltes Umfeld, nicht-lebensraumtypisch, Hochstämme, 3 x v. m.B., StU mind. 18 - 20 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	<i>Kugel-Feldahorn</i>
<i>Acer campestre 'Green Column'</i>	<i>Schmalkroniger Feldahorn</i>
<i>Acer rubrum</i>	<i>Rot-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	<i>Säulenhainbuche</i>
<i>Celtis australis</i>	<i>Europäischer Zürgelbaum</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	<i>Mehlbeere i.S.</i>
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	<i>Schwedische Mehlbeere</i>

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen vier Pyramiden-Hainbuchen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

#### **5. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

---

Dachflächen von Carportanlagen sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Begrünung der Dachfläche unter den Photovoltaikmodulen ist zulässig.

#### **6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

##### Schallschutz

Entlang der mit [A] gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an der östlichen Begrenzung der Stellplatzfläche eine geschlossene Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad von  $R'_{w}=25$  db(A)) mit einer Höhe von mind. 3,7 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die direkt angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Wegefläche (Flurstück 906) im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Die Lärmschutzwand ist an die bestehende Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des heutigen Kundenparkplatzes lückenlos anzuschließen.

Entlang der mit [B] gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an der nördlichen Begrenzung der Stellplatzfläche eine geschlossene Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad von  $R'_{w}=25$  db(A)) mit einer Höhe von mind. 4,0 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Im Westen ist die Lärmschutzwand lückenlos an

das bestehende Gebäude anzuschließen. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die direkt angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenfläche „Am Hagelkreuz“ im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Schutzmaßnahmen mit gleicher Abschirmwirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausreichend sind.

#### Grundwasserschutz

Die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen ist nicht zulässig

## **II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

## **III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T laut der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Bodenschutz und Altlasten**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, oder
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### **2. Bodendenkmäler**

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

### **3. Eingriffsregelung**

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 127 ermöglicht wird, wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) ermittelt und umfasst insgesamt 218 Werteinheiten.

Als Maßnahme Nr. 27 des Ökokontos der Stadt Kaarst wird im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Linning in der Gemarkung Büttgen, Flur 2, Flurstück 149 und 150 nach Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen im Jahr 2015 eine natürliche Sukzession zugelassen mit dem Ziel, dass sich standorttypischer Laubwald entwickelt. Ein Anteil dieser Maßnahme im Umfang von 218 Werteinheiten wird dem Eingriff im Bebauungsplan Nr. 127 zugeordnet.

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

---

Über eine Bauzeitenregelung sind Gehölzrodung und Gebäuderückbau auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken, d.h. auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, könnte die Fassadenbegrünung vorsorglich außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um Brutansiedlungen am Gebäude vorzubeugen. Ansonsten wäre über eine baubiologische Begleitung sicher zu stellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungen den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.

Die auf Brutvögel bezogene Bauzeitenregelung ist im vorliegenden Fall auch bezüglich der Zwergfledermaus als Minderungsmaßnahme wirksam, da die Art - wenn sie denn überhaupt vorkommt - vornehmlich im Sommerhalbjahr an dem Gebäude zu erwarten wäre. Ist diese Bauzeitenregelung nicht mit den Bauabläufen vereinbar, ist frühestens 5 Tage vor Rückbau des Gebäudes eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen. Dabei sind die potentiell von Fledermäusen nutzbaren Strukturen (z. B. Attika-Verblendungen) durch eine fachkundige Person zu überprüfen und ggf. vorsorglich zu entfernen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Beleuchtung der Stellplatzanlage nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

#### **5. Betriebsgeräusche / Hinweise zum Lärmschutz**

---

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten (ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, 04.10.2021) die Oberflächen des Kundenparkplatzes wie folgt auszuführen:

- Oberfläche Fahrgassen: nicht geriffelter Gussasphalt
- Oberfläche Stellplätze: ungefaste Pflastersteine

#### **6. Luftverkehr**

---

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, im Anflugsektor der Landebahnen 05L und 05R. Der Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist hier entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 02.02.2021 ab einer Höhe von 136,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) betroffen. Es ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzliche Lärmschutzbereich des Flughafens ist nicht berührt.

#### **7. Kampfmittel**

---

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2.

Weltkrieges (Laufgraben) seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nach dessen Mitteilung nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei der Bezirksregierung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung ist zu beachten.

## **8. Einsehbarkeit von Vorschriften**

---

Die im Bebauungsplan genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u. a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.