



Bebauungsplan Nr. 112

„August-Thyssen-Straße/Bruchweg“
– Büttgen

Begründung (Teil 1)

nach § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, räumlicher Geltungsbereich	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Beschreibung des Plangebiets	2
2	Planungsrechtliche und sonstige planerische Vorgaben	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	1
2.2	Flächennutzungsplan	1
2.3	Landschaftsplan	1
2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	1
2.5	Bebauungsplan Nr. 21	2
2.6	Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz	2
2.7	Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen	4
2.8	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	5
2.9	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	6
2.10	Lärmaktionsplan	7
2.11	Klimaschutzkonzept	7
2.12	Gesetzlicher Artenschutz	7
2.13	Umweltprüfung	8
2.14	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
2.15	Hochwassergefahren und Starkregen	9
3	Begründung der Planinhalte	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Verkehrsflächen	18
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
3.5	Ver- und Entsorgung	18
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
3.7	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	20
3.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	22
3.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018	23
3.10	Kennzeichnungen	24
3.11	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	25
3.12	Hinweise	25
3.13	Bebauungsplan Nr. 112 und Flächenbilanz	25

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, räumlicher Geltungsbereich

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 ist bereits nahezu vollständig bebaut, die Zulässigkeit von Vorhaben richtete bzw. richtet sich derzeit nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 21 (Blätter 6 und 7) aus dem Jahre 1972, wobei bisher die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 zugrunde zu legen ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 "August-Thyssen-Straße/Bruchweg" -Büttgen- verfolgt die Stadt Kaarst das städtebauliche Ziel, die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Plangeltungsbereich an aktuell geltendem Planungsrecht auszurichten und auf verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen, aber auch für mögliche Nutzungsänderungen, die Voraussetzungen zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten durch verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Eine weitere Planzielsetzung besteht in der (in einem bestehenden Baugebiet längerfristig zu sehenden) grünordnerischen Gestaltung des bereits großflächig bebauten und versiegelten Gewerbebestands im Sinne von Klimaschutz und städtebaulicher Aufwertung.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss für den ursprünglich geplanten Bebauungsplan Nr. 85 angegebenen Planzielsetzungen werden aufgegriffen. Bereits am 29. November 2006 hatte Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85 aufzustellen. Als Planungsziele wurden seinerzeit aufgeführt:

- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auch unterhalb der Großflächigkeit
- Steuerung der im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (insbesondere Vergnügungsstätten)
- Gliederung des Gewerbegebietes mit einem Teilbereich, in dem bordellartige Betriebe weiterhin nicht ausgeschlossen werden und

einen überwiegenden Teilbereich, in dem diese Nutzung als einzelne - sonst allgemein zulässige - Gewerbenutzung ausgeschlossen werden soll.

- Gestalterische Festsetzungen für raumwirksame Werbeanlagen wie z. B. Pylone.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 geht darüber hinaus die Umstellung auf die Bestimmungen der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), einher.

Das Planerfordernis ergibt sich im Wesentlichen aus

- den städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Kaarst, d. h. aus dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen und dem Vergnügungsstättenkonzept
- den Leitlinien der Rahmenplanung Kaarster Kreuz, in deren Planbereich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 liegt
- der mangelnden Steuerungsfunktion des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21.

Durch die verbindliche Bauleitplanung werden also die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen aktualisiert und kommunale Entwicklungskonzepte umgesetzt. In seiner Sitzung am 19. Februar 2020 hat der PVA der Stadt Kaarst deshalb für nahezu denselben räumlichen Geltungsbereich, wie den des Bebauungsplans Nr. 85 (ausgenommen Verkehrsfläche Bruchweg), den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 gefasst:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird für den Bereich an der August-Thyssen-Straße/Bruchweg/Daimlerstraße, Flur 12 in der Gemarkung Büttgen, der Bebauungsplan Nr. 112 „August-Thyssen-Straße/Bruchweg“ — Büttgen — aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 112 wird im sogenannten Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB und mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB, die zu einem Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) führt.

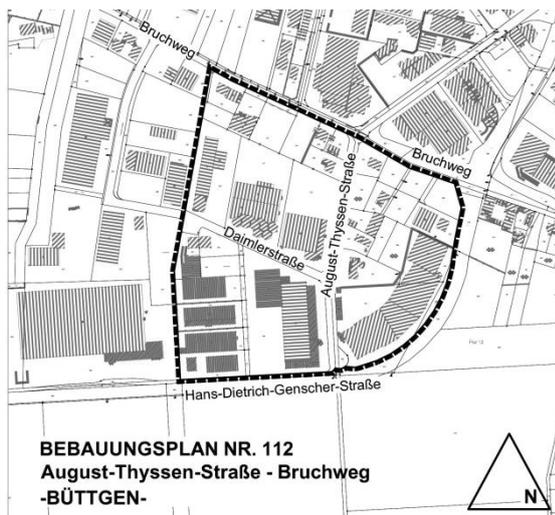
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 „August-Thyssen-Straße/Bruchweg“ — Büttgen — hat eine Fläche von rund 9,2 ha und umfasst Flurstücke in der Gemarkung Büttgen (053346), Flur 12. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bruchweg
- im Osten und Süden durch die Hans-Dietrich-Genscher Straße (K 37) und
- im Westen durch die Flurstücke 583,357, 405, 393, 392 und 249

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 (Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Februar 2020)



Quelle: Stadt Kaarst

1.3 Beschreibung des Plangebiets

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bruchweg, der nordöstlich des Plangebiets an die Siemensstraße (K 37 alt) und

fortlaufend an die (neue) Kreisstraße (K 37n) anbindet. Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets werden über die August-Thyssen-Straße und die Daimlerstraße erschlossen. Es handelt sich um einen bestehenden und bebauten Gewerbebestandort, dessen Ziel- und Quellverkehre im vorhandenen Verkehrsnetz bewältigt werden und in den Verkehrsbetrachtungen zum zwischenzeitlich vollendeten Neubau der angrenzenden K 37n berücksichtigt wurden. Mit einer wesentlichen Verkehrszunahme durch Nutzung derzeit unbebauter Restflächen ist nicht zu rechnen.

Abbildung 2: Luftbildausschnitt



Quelle: @google earth pro (2021)

An dem bereits nahezu vollständig bebauten Gewerbebestandort sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die von Dienstleistungsbetrieben über kleinteilige Handwerks- und Kfz-Betriebe bis zu Großhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben reichen.

Am Knotenpunkt Bruchweg/Siemensstraße wird ein Swingerclub in einem früheren Einfamilien-Musterhaus am Bruchweg Hausnummer 146 betrieben, an der August-Thyssen-Straße Hausnummer 4 befindet sich ein bordellartiger Betrieb in einem früheren Wohnhaus. Unweit davon befand sich ein weiterer bordellartiger Betrieb in einem ehemaligen Mehrfamilienhaus. Diese Nutzung am Bruchweg Hausnummer 134 wurde inzwischen aufgegeben und das Gebäude steht aktuell leer (Stand März 2023).

Eine gewerbliche Nutzung an der August-Thyssen-Straße Hausnummer 11, die verbunden mit einer Wohnnutzung genehmigt war, wurde aufgegeben und die Gebäude stehen zurzeit ebenfalls leer.

Im südöstlichen Plangebietsteil befand sich bis zum Jahr 2022 im Bereich zwischen August-Thyssen-

Straße und Siemensstraße (K 37) ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex aus den 1980er Jahren. Das Gebäude ist als Hotel mit angegliederter Paintballarena und Spielhalle genutzt worden und wurde inzwischen nahezu vollständig abgerissen (Stand März 2023). Für den Standort bestehen Überlegungen für eine andere gewerbliche Nachnutzung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 ist darüber hinaus von Wohnnutzungen durchsetzt. Die vorhandenen Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden ursprünglich überwiegend im Zusammenhang mit einer Gewerbenutzung genehmigt und errichtet, wobei der Nutzungszusammenhang durch verschiedene Nutzungsänderungen im Laufe der Zeit teilweise verloren gegangen ist.

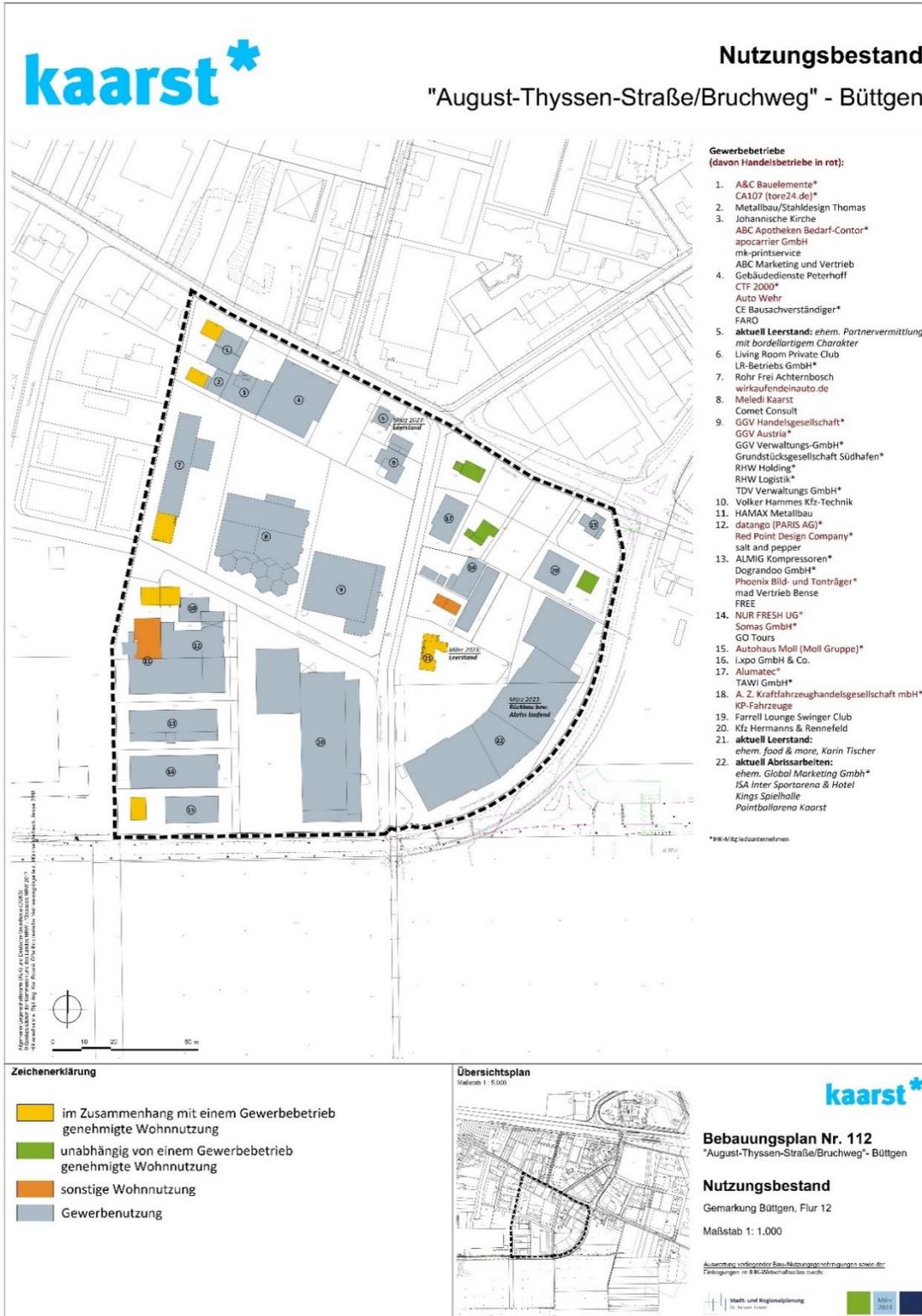
Die Auswertung vorliegender Baugenehmigungen für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet hat außerdem ergeben, dass drei Wohngebäude unabhängig von einem Gewerbebetrieb genehmigt wurden.

Die genehmigten Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Mit Ausnahme der noch unbebauten Grundstücksflächen und Hausgärten sind im Plangebiet keine (zusammenhängenden) Grünflächen vorzufinden und der Versiegelungsgrad auf den bebauten Grundstücksflächen ist augenscheinlich vergleichsweise hoch. Gehölzbestand ist nur noch in den Gärten der vorhandenen Wohnhäuser vorzufinden. Der öffentliche Straßenraum der August-Thyssen-Straße und der Daimler-Straße ist nicht begrünt.

Das Geländeniveau ist weitestgehend eben und liegt zwischen etwa 38 m über Normalhöhen—Null (NHN) im Bereich Bruchweg und rund 40 m über NHN im südlichen Plangebietsteil. Der Höhenunterschied von etwa zwei Metern verteilt sich über eine Distanz von rund 300 m, so dass ein kaum wahrnehmbarer Geländeanstieg von Norden nach Süden zu verzeichnen ist.

Abbildung 3: Nutzungsbestand



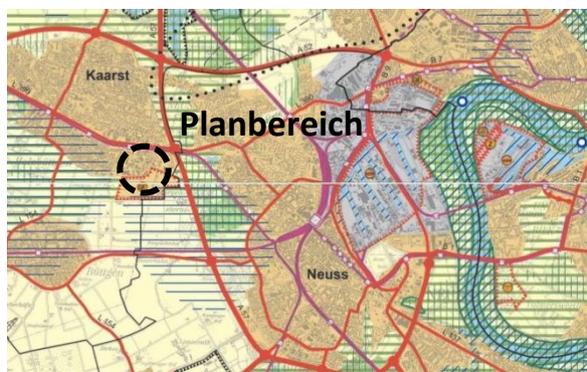
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Bestandsaufnahme, Stand März 2023)

2 Planungsrechtliche und sonstige planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Teilabschnitt Krefeld, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die geplanten Festsetzungen stehen somit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

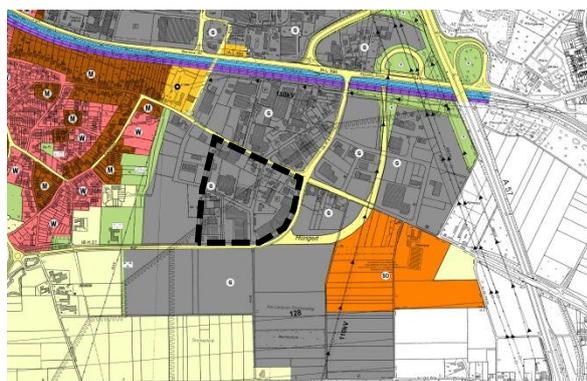


Quelle Regionalplan: Bezirksregierung Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst aus dem Jahr 1982 weist im Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne weitere Bestimmung aus. Der Bebauungsplan Nr. 112 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahr 1982 (Ausschnitt)

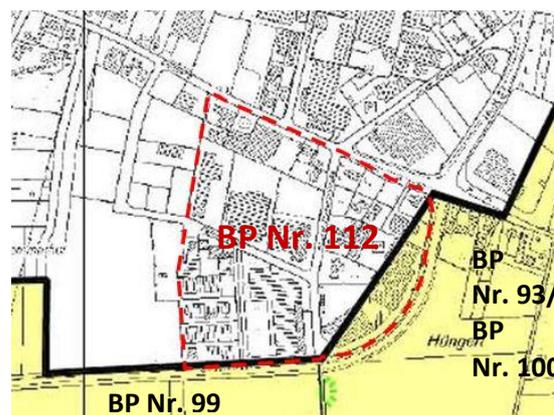


Quelle FNP: Stadt Kaarst

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weitgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Nur Teilflächen im Westen werden vom Landschaftsplan Nr. III des Rhein-Kreis Neuss erfasst, obwohl dort bereits Bebauung vorhanden ist. Für die Bereiche östlich/südöstlich und südwestlich des Bebauungsplangebiets Nr. 112 bestehen die Bebauungspläne Nr. 93, Nr. 100 und Nr. 99 der Stadt Kaarst. Da der Rhein-Kreis Neuss als Träger der Landschaftsplanung diesen Bauleitplanungen im jeweiligen Aufstellungsverfahren nicht widersprochen hat, dürfen dort die Festlegungen des Landschaftsplans Nr. III mit Rechtswirksamkeit der vorgenannten Bebauungspläne als aufgehoben gelten.

Abbildung 6: Landschaftsplan Nr. III des Rhein-Kreises Neuss (Ausschnitt)



Quelle Landschaftsplan: Rhein-Kreis Neuss

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Wasserschutzzonen, werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst in der Fassung der 1. Änderung vom 25. Juli 2006 regelt den Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Sie gilt nicht „für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festgelegt sind, wenn und soweit sich ein Landschaftsplan auf diese Flächen erstreckt.“

Im westlichen Plangebietsteil setzt der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 6 u. A. „Gewerbegebiet“ fest. In Blatt 7 des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 werden die Flächen im östlichen Plangebietsteil des Bebauungsplans Nr. 112 als Fläche „für die Landwirtschaft“ festgesetzt, jedoch erstreckt sich der Landschaftsplan Nr. III hier nur auf einen sehr kleinen Flächenanteil und der Bereich ist heute bebaut.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung besitzt die Baumschutzsatzung bereits heute Gültigkeit im Bebauungsplangebiet.

Die unmittelbar am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets Nr. 112 vorkommenden Alleebäume an der K 37 (Hans-Dietrich-Genscher-Straße) sind Teil einer gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützten Allee.

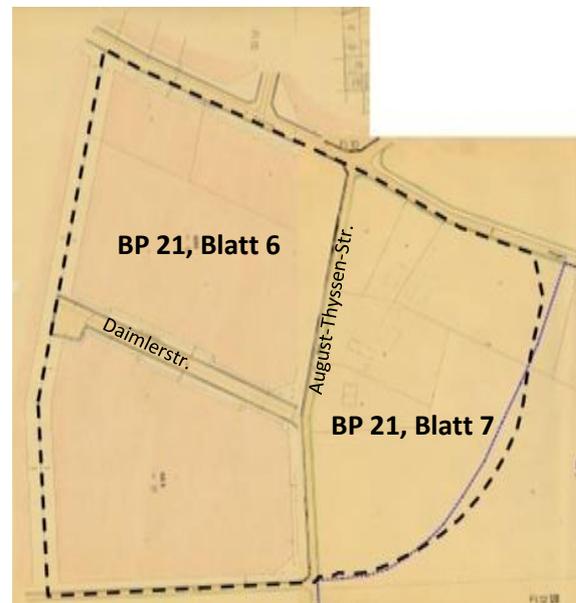
Generell ist zu berücksichtigen, dass vor einer jeden Baumaßnahme der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten ist (*DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“*, Deutsches Institut für Normung e. V., Februar 2002, Hrsg. Beuth Verlag, Berlin).

2.5 Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Hüngert - Hüngert“ erlangte mit seiner Bekanntmachung am 19. August 1972 Rechtswirksamkeit.

Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21 ist die zugehörige Baunutzungsverordnung von 1968. Die Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 21 besteht aus zehn Teilplänen. Von der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 112 werden die Teilabschnitte bzw. die Blätter 6 und 7 des Bebauungsplans Nr. 21 betroffen. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 112 werden darin Straßenverkehrsflächen sowie in Blatt 6 „Gewerbegebiet“ (GE/ Grundflächenzahl 0,8/ Geschossflächenzahl 1,2) und in Blatt 7 „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 6 und 7 (Ausschnitt) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Nr. 112)



Quelle: Stadt Kaarst

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 112 treten die Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 in den betroffenen Teilflächen außer Kraft.

2.6 Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, die der Rat der Stadt Kaarst vor mehr als zehn Jahren, 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.

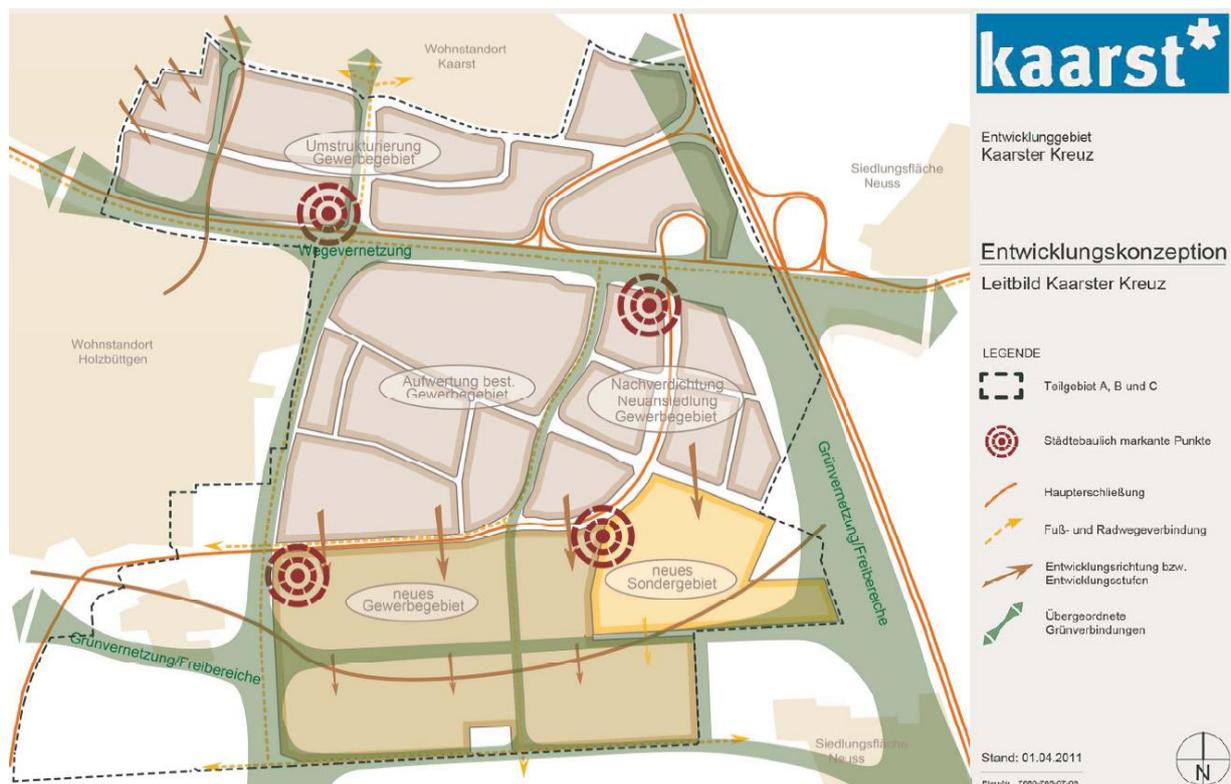
Im Hinblick auf die (künftige gewerbliche) Nutzungsstruktur in Kaarst werden in der Rahmenplanung auf Grundlage von Expertengesprächen und Marktanalysen folgende Aussagen getroffen:

- 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 zukunftssträftig angesehen: Unternehmensnahe 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 (*inzwischen ehemaligen, Anm.*) Ikea-Standorts an der Düsselstraße gesehen.

Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz verfolgt die Stadt Kaarst auch für das Bebauungsplangebiet Nr. 112 die planerische Zielsetzung, durch entsprechende planungsrechtliche Steuerung eine qualitätsvolle Gewerbeentwicklung zu sichern.

Abbildung 8: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele



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

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 Grundstückssicherung ▪ Umsetzung marktorientierte / stufenweise Entwicklung
Integration neuer Standort IKEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klare Festlegung Handelsschwerpunkt ▪ Abstimmung Vorgaben Planung IKEA ▪ baurechtliche und privatrechtliche Regelungen

Quelle: Drees und Sommer: Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Mai 2011, S. 6

2.7 Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen

Der Rat der Stadt Kaarst hat am 7. Juli 2011 den „Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen. 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 Sortimentsliste 2017“) enthalten.

Der „Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst“ wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (CIMA GmbH, Köln: „Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018“) und vom Rat der Stadt Kaarst am 13. Dezember 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Damit ist der Fachentwicklungsplan Einzelhandel bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Kaarst zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 112 ist in dem Fachgutachten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Großflächiger Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, kann bzw. soll dort insoweit nicht ermöglicht werden. Hinsichtlich *sonstiger nicht integrierter Lagen (Gewerbegebiete ohne Handelsprägung / Industriegebiete)* kommen die Gutachtenden zu folgenden Aussagen

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Kaarst prioritär dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in begrenztem Umfang den Nahversorgungszentren sowie den solitären Nahversorgungsstandorten vorbehalten sein.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Kernsortiment sind prioritär an den Fachmarktstandorten fokussiert. Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für sonstige nicht-integrierte Standortbereiche im Stadtgebiet:

In Gewerbegebieten ohne bisherigen handelsseitigen Einfluss ist grundsätzlich kein Einzelhandel zulässig. Diese Gebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete in Kaarst daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist der sog. Annexhandel, also der Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Die Regelungen zum Annexhandel müssen in den entsprechenden Bebauungsplänen hinreichend bestimmt sein. (...)

Für das benachbarte Gewerbegebiet Kaarster Kreuz verfolgt die Stadt Kaarst das planerische Ziel, die Gewerbegebietsflächen rund um den neu entstandenen IKEA Standort nicht mit zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Innerhalb des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz können und sollen somit ausschließlich bedarfsgerechte Flächen für die Gewerbeentwicklung bereitgestellt 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“.

2.8 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Kaarst Steuerungskonzept Vergnügungsstätten, Köln im November 2013*) 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 o-

der Standortnachfrager. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch verbindliche Festsetzungen die erforderliche Steuerungswirkung zu entfalten.

Im Verlauf der Erhebungen für die Ausarbeitung des Steuerungskonzepts 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 wurde der Stadt Kaarst im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten empfohlen, grundsätzlich eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten einzunehmen, wobei die Steuerung über verschiedene Formen der Zulässigkeit erfolgen soll. Diese lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit differenzieren; weiterhin erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen.

Die schwierige planungsrechtliche und ordnungsbehördliche Handhabbarkeit bedingt, dass (insgesamt) restriktiv vorzugehen ist. Insoweit wurde der Stadt Kaarst im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten schon allein aus diesem Blickwinkel heraus empfohlen, gewisse Flächen im Stadtgebiet für Vergnügungsstätten zulässig zu gestalten und Handlungsleitlinien zu definieren. Zusammenfassend können laut Steuerungskonzept Vergnügungsstätten folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei einer Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Keiner dieser Punkte kann im Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost vollständig ausgeräumt werden, und aus diesem Grund kann auch die generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht empfohlen werden. Die relevante Vorprägung in dem Bereich lässt jedoch einen vollständigen Ausschluss von Spielhallen/Vergnügungsstätten/Bordellen nicht zu, so dass eine ausnahmsweise Zulässigkeit in abgegrenzten Bereichen ermöglicht werden soll.

Die Empfehlungen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan Nr. 112 durch geeignete Festsetzungen, z. B. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet

einerseits und andererseits durch deren Zulässigkeit in den Bereichen berücksichtigt, in denen solche Betriebe bereits vorhanden sind.

2.9 Immissionsschutz in der Bauleitplanung Gewerbeimmissionen

Hinsichtlich von Gewerbeimmissionen wird der planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung durch die Gliederung des festgesetzten Gewerbegebiets nach Abstandserlass (*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände*) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) NRW vom 06.06.2007 Rechnung getragen. Eine Geräuschemissionskontingentierung, wie in den rechtswirksamen Bebauungsplänen für benachbarte Baugebiete zum Planstandort festgesetzt, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 112 dagegen nicht:

Im Rahmen der Aufstellung der im Umfeld des Plangebiets bestehenden Bebauungspläne Nr. 88 „Friedrich-Krupp-Straße“, Nr. 93 „Bereich K 37n“, Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ und Nr. 100 „Verlagerung IKEA“ (Büttgen) wurde, zusätzlich zur Gliederung nach Abstandserlass, jeweils eine Geräuschemissionskontingentierung vorgenommen. Die im Zuge dieser Verfahren berücksichtigten Immissionsorte sind aufgrund ihrer Lage teilweise auch für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 112 relevant.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99, südlich des Bebauungsplangebiets bzw. südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37), der am 16. Oktober 2020 rechtswirksam geworden ist, wurden der Liste der maßgeblichen Immissionsorte, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Kreis-Neuss, weitere Immissionsorte hinzugefügt. An den aufgeführten Immissionspunkten liegt, aufgrund der in umliegenden Bebauungsplänen vorgenommenen Geräuschemissionskontingentierung, eine planerische Vorbelastung vor, die in Genehmigungsverfahren zu Nutzungsänderungen und Neuplanungen im Bebauungsplangebiet Nr. 112 zu berücksichtigen sind (Einzelfallprüfung).

Vorbehaltlich anderer/und oder weiterer Immissionsorte, die sich im Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 112 ergeben können, sind die maßgeblichen Immissionsorte – auch für die Beurteilung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 112- der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Lage und Bezeichnung der Immissionspunkte (IP) und Immissionsrichtwerte

Immissionspunkt		Immissionsrichtwert [dB(A)]	
IP	Lage/Gebietseinstufung	tags	nachts
12	Bruchweg 148 (GE)*	65	50
14	Holzbüttgener Straße 25, (Außenbereich)***	60	45
18	Holzbüttgener Straße 28 (WA)**	55	40
19	Auf dem Berg 11 (Außenbereich)***	60	45
20	Schifferhof 2 (Außenbereich)	60	45
21	Pannenbeckerhof 1 (Außenbereich)***	60	45
22	Großer Mühlenweg 51 (Außenbereich)***	60	45
23	Am Ehrenmal 30 (WA)**	55	40
24	Commerweg 30 (WA)**	55	40
25	Daimlerstraße 7 (GE, Betriebsleiterwohnung)*	65	50

Quelle: ACCON Köln GmbH „Stadt Kaarst, 71. FNP-Änd. und Bebauungsplan Nr. 99“ (Schreiben an den Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz vom 2. Mai 2018)

*GE = Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO,
** WA = Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNV
*** Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene, sogenannte Gemengelage. Insofern sind bei zukünftigen Vorhaben im Plangebiet auch die Schutzansprüche genehmigter Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets zu berücksichtigen. Diese können ggf. eine einschränkende Wirkung, auch auf nach den Bebauungsplanfestsetzungen grundsätzlich zulässige gewerbliche Nutzungen, im Plangebiet entfalten. Ausgehend von dem konkreten Vorhaben sind auf der Genehmigungsebene ggf. notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen (Einzelfallprüfung).

Verkehrslärmimmissionen

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet Nr. 112 einwirken, wurde – auf Grundlage der „Verkehrsprognose Bebauungsplan Nr. 112 in Kaarst“ (Runge IVP, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Januar 2023) eine schalltechnische Untersuchung, erstellt (ACCON Köln GmbH, Januar 2023: ACB 0123-409429-891, „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen und den Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „August-Thyssen-Straße/Bruchweg – Büttgen“).

Die Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen werden durch die Kennzeichnung maßgeblicher Außenlärmpegel und entsprechend festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan Nr. 112 berücksichtigt.

2.10 Lärmaktionsplan

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2019 dem Entwurf des Lärmaktionsplans für das Stadtgebiet Kaarst zugestimmt (*Stadt Kaarst „Lärmaktionsplan 3. Runde“, bearbeitet von der Stadt Kaarst, redaktionelle Mitarbeit: Planungsbüro Richter-Richard, Akustische Berechnungen nichtpflichtige Straßen: Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH, Dortmund – Juli 2019*).

Im Lärmaktionsplan wurden und werden fortlaufend die Immissionen maßgeblicher Verkehrslärmquellen erhoben sowie Maßnahmen und Strategien entwickelt, die zu einer Verringerung der Verkehrslärmbelastung im Stadtgebiet führen sollen.

2.11 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. Mit dem Klimaschutzkonzept (Endbericht vom 15. Februar 2019) liegt nun eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzmaßnahmen in

Kaarst vor. Einen Schwerpunkt im Konzept stellt dabei auch die städtische Anpassung an den Klimawandel dar.

In Zusammenarbeit mit Gertec wurde unter anderem ermittelt, welche technischen und wirtschaftlichen Treibhausgas-Minderungspotenziale bestehen und auf dieser Basis ein Maßnahmenprogramm entwickelt, 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.

2.12 Gesetzlicher Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)*) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der 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 dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 112 abgearbeitet und die Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) dargestellt.

2.13 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt.

Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Hinsichtlich umweltrelevanter Vorbelastungen im Plangeltungsbereich ist die Immissionsvorbelastung aus Verkehrslärm von benachbarten überörtlichen Verkehrswege zu nennen (K 37/K 37n, BAB 57, L 390).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden fachlich qualifizierte Stellungnahmen und Gutachten im Hinblick auf Lärmimmissionen und Artenschutz erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende (Schutz-) Maßnahmen sind in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 112 und – soweit erforderlich – in die Bebauungsplanfestsetzungen eingeflossen.

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind. Die Alternativenprüfung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Begründung – Teil 2) dargestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Plangebiet bereits seit mehreren Jahrzehnten nahezu vollständig bebaut ist und nur ein sehr geringes Flächenpotenzial für eine gewerbliche Nachverdichtung aufweist. Die planerische Zielsetzung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 112 verfolgt wird, besteht außerdem in der planungsrechtlichen Steuerung mit Blick auf eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandorts. Die wesentliche Planzielsetzung ist somit standortgebunden und (räumlich) alternativlos.

2.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 zu:

So gelten im Bebauungsplangebiet Nr. 112 aktuell die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 21, Blätter 6 und 7 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 112 bereits „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO 1968 fest (Blatt 6), für den Bereich östlich der heutigen August-Thyssen-Straße ist gleichzeitig „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dieser Bereich ist jedoch mittlerweile vollständig erschlossen und bebaut, wobei für die vorhandenen Nutzungen und Gebäude bauordnungsrechtliche Genehmigungen vorliegen. Für einige Nutzungen und Gebäude im westlichen Plangebietsteil datieren die vorliegenden Genehmigungen bereits aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

2.15 Hochwassergefahren und Starkregen

Bei allen raumordnungsrelevanten Planungen sind die Ziele des seit dem 1. September 2021 geltenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Nach dem Ziel I.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind die Risiken durch alle Arten von Hochwasser zu prüfen, d. h.

- die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten (Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten) und
- die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten).

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW liegt das Gebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Nur im Falle eines extremen Starkregens und ebenso im Falle eines seltenen Starkregens (Wiederkehrintervall 100 Jahre) ist für das Plangebiet an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich mit Wassertiefen von ca. 10 cm bis ca. 50 cm sowie, sehr vereinzelt und kleinstflächig, auch höheren Wassertiefen (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)/Geoportal.de 2023).

Fließgeschwindigkeiten sind für den nördlichen Teil der Daimlerstraße und den Bruchweg/Einmündungsbereich Porschestraße (außerhalb des Plangebiets) vermerkt sowie im nördlichen Teil der August-Thyssenstraße. Es handelt sich hier um die – im Vergleich zur südlichen Plangebietshälfte – tiefer gelegenen Plangebietsteile.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und wird über bestehende öffentliche Straßen erschlossen. Ein Neubau öffentlicher Straßen wird durch den Bebauungsplan Nr. 112 nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird aktuell im Trennsystem entwässert.

Im Bebauungsplanentwurf (Offenlagefassung) wird auf die Notwendigkeit der (privaten) Starkregenvorsorge hingewiesen.

Für bestimmte Dachtypen setzt der Bebauungsplan, für den Fall von Um- und Neubauten, Dachbegrünungsmaßnahmen fest. Die Dachbegrünung trägt über ihre Retentionseigenschaft zur Minderung anfallender Oberflächenwassermengen bei. Grundsätzlich wird für die Grundstücke außerdem empfohlen, Konzepte für Regenwasserrückhaltung und –versickerung zu erarbeiten. Durch Geländemodellierung und/oder Maßnahmen des baulichen Überflutungsschutzes kann zudem einer Gefährdung durch seltene oder extreme Starkregenereignisse entgegengewirkt werden.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets, Zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort und den bereits vorhandenen Nutzungen setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 112 um eine sogenannte Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige, potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 - GE 4 gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt. Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen

Absicht der Stadt Kaarst, die weitere Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestands planungsrechtlich zu steuern und die städtebauliche Ordnung auf Basis aktueller Rechtsgrundlagen und der gemeindlichen Entwicklungskonzepte zu sichern.

Der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleibt dabei gewahrt. Im Einzelnen begründet sich der Nutzungsausschluss wie folgt:

Der **Ausschluss von Einzelhandel** (ausgenommen ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen) begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Darüber hinaus werden die Zielsetzungen und Empfehlungen des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst (*CIMA GmbH: Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst, Köln 2018*) im Bebauungsplan Nr. 112 - im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – durch die Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen, wie dem „Annexhandel“, berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 ist im Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet deshalb grundsätzlich nicht ermöglicht werden. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, sind nach dem 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 qualitätsvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte.

Darüber hinaus kann das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können, auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese würden wiederum der Zielsetzung widersprechen, das Plangebiet bzw. die für die Stadtentwicklung bedeutende Gewerbeflächenreserve für die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Der Planstandort liegt im Südosten des Stadtteils Holzbüttgen in rund zwei Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum von Kaarst sowie zum Stadtteil Büttgen. Die nächste Wohnbebauung (Commerhof) am Rand von Holzbüttgen ist etwa 200 m – 300 m entfernt. Die fußläufige wie auch generell die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets ist nur über den Bruchweg und K 37 (Hans-Dietrich-Genscher-Straße/Siemensstraße) möglich. Eine Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Bushaltestelle am Bruchweg gegeben. Der S-Bahn-Haltepunkt „Ikea“ nordwestlich des Plangebiets ist etwa 300 m entfernt. Die eingeschränkte verkehrliche Anbindung würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen wäre insbesondere die Wohnbevölkerung im Ortsteil Holzbüttgen betroffen.

Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass das Plangebiet – auch unabhängig von dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst oder der Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente - für die Ansiedlung von (reinen) Einzelhandelsbetrieben nicht geeignet ist und dass eine Etablierung von Einzelhandel nicht nur ggf. mit städtebaulichen sondern

auch mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der Ortslage verbunden wäre.

(Genehmigte) Großhandels-, online-Handels- und Handelsbetriebe mit Kraftfahrzeugen werden vom Einzelhandelsausschluss nicht erfasst und sind im Plangebiet weiterhin zulässig. Klassische Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher (in einem Ladenlokal) sind im Bebauungsplangebiet aktuell nicht vorzufinden. Somit sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass Grundstückseigentümer:innen und/oder Betreiber:innen bestehender Handelsbetriebe durch den Bebauungsplan Nr. 112 bzw. durch den Einzelhandelsausschluss künftig unzumutbaren Nutzungseinschränkungen unterworfen werden.

Vom Ausschluss des Einzelhandels setzt der Bebauungsplan eine sogenannte Rückausnahme gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO fest, insbesondere um unbeabsichtigte Härten für die Gewerbetreibenden im Plangebiet zu vermeiden, für deren Grundstücke durch Bebauungsplan Nr. 112 erstmals planungsrechtlich ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (für den Verkauf an letzte Verbraucher) erfolgt.

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Verkaufsstellen zulässig, wenn diese

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet sind und die
- die Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Kaarster Sortimentsliste 2017“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einen Geschossflächenanteil von insgesamt maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs

nicht überschreitet.

Eine „Rückausnahme“ ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, wenn dargelegt wird, dass das gewählte Abgrenzungskriterium marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerecht-

fertigt ist. Diese Voraussetzungen sind für die im Bebauungsplan festgesetzte „Rückausnahme“ gegeben:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe heute auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ oder ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelsnutzungen, zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen dem entsprechenden Hauptbetrieb untergeordnet sein müssen (sog. „Annexhandel“) und begrenzt den zulässigen Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche des Hauptbetriebs.

Damit ist üblicherweise nicht nur eine flächenbezogene, baulich erkennbare „Unterordnung“ der Verkaufsstelle verbunden, sondern i. d. R. auch eine untergeordnete Umsatzrelevanz und eine geringere funktionale Bedeutung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der des Hauptbetriebs. Das Merkmal der Unterordnung setzt außerdem einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus. Damit ist ein Betriebstyp dadurch gekennzeichnet, dass er zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ - gewerbliche Produktion, Verarbeitung bestimmter Waren oder Serviceleistungen zu bestimmten Waren - sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser Waren – besteht (vgl. *OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006 AZ 7D35/05.NE*). Durch die geforderte betriebliche, funktionale Zuordnung der Verkaufsstelle zum Hauptbetrieb soll gewährleistet werden, dass grundsätzlich nur die vor Ort produzierten oder weiterverarbeiteten Waren am Standort veräußert werden.

Nach aktueller Rechtsprechung wird ein Verkaufsflächenanteil von 10 % bis maximal 30 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs noch als (deutlich) untergeordnet gelten können. Insofern entspricht die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche für „Annexhandel“ auf max. 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs dem Stand der Rechtsprechung.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweise Zulässigkeit von sog. Annexhandel im Gewerbegebiet stehen ferner in Einklang mit dem „*Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018*“ und sind im Bebauungsplan Nr. 112 hinreichend bestimmt.

Die Ausnahmeregelung ist geeignet, das Plangebiet insbesondere als Standort des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene oder fremd produzierte Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. So unterstützt die Festsetzung eine Ansiedlung und die wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebs und gleichzeitig das Ziel, Flächen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu sichern.

Im Hinblick auf künftige Betriebsansiedlungen oder Nutzungsänderungen behält die Stadt Kaarst durch die nur *ausnahmsweise* Zulässigkeit von Verkaufsflächen des sog. Annexhandels gleichwohl die Möglichkeit, auf der Genehmigungsebene steuernd einzuwirken.

Der **Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben** in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 begründet sich in dem Planungsziel, im Kontext der Rahmenplanung Kaarster Kreuz und anspruchsvollen Gewerbeentwicklungen im Plangebietsumfeld, die Attraktivität des vorhandenen Gewerbebestands im Plangebiet sichern. Diese Planungsabsicht ist mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe in der Regel nicht vereinbar.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff., sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „*in dem Dirnen nicht wohnen*“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbege-

biet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine weitere Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung in Holzbüttgen führen bzw. solche verstärken, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, hohem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil insgesamt führen (Grading-down-Effekt). Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet.

Insgesamt ist aber auch festzustellen, dass die in den GE 1 und GE 3 ausgeschlossene Nutzung „Bordell, bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten darstellen.

Der genehmigte Betrieb im GE 2 genießt Bestandsschutz und wird auch weiterhin zulässig sein, da das Gewerbegebiet GE 2 vom festgesetzten Ausschluss der Bordelle und bordellähnlichen Betriebe im Bebauungsplan Nr. 112 gezielt nicht erfasst wird. Damit wird dem eigentumsrechtlich relevanten Interesse an einem Erhalt der Nutzung Rechnung getragen.

Aus vergleichbaren Gründen wie Bordelle und bordellartige Betriebe werden auch **Vergnügungsstätten aller Art**, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, im Gewerbegebiet **ausgeschlossen** bzw. sie werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit (in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3) nicht zulässig. Dies betrifft:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 c, 33 d und 33 i der Gewerbeordnung (Gewerbeordnung – GewO - vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2146)
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a GewO, ausgerichtet ist
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Renn-, Wett- und Lotteriegesezt, vermitteln sowie
- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen

Die vorhandene, genehmigte Vergnügungsstätte (Swingerclub am Bruchweg Hausnummer 146), die im nordöstlichen Plangebietsteil betrieben wird, genießt Bestandsschutz und wird von der Festsetzung ausgenommen. Diese Nutzung ist im GE 4 somit weiterhin ausnahmsweise zulässig. Die Rücknahme vom grundsätzlichen Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten

- begründet sich in der planungsrechtlichen Steuerungsabsicht und – pflicht der Stadt Kaarst, die aus städtebaulichen Gründen einerseits bestimmte Nutzungen nicht an allen Standorten zulassen, aber deren Ansiedlung im Stadtgebiet andererseits auch nicht vollständig ausschließen kann bzw. will und
- berücksichtigt das eigentumsrechtlich bedeutsame Interesse am Erhalt einer bestehenden Nutzung.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Nr. 112 außerdem **Schrottplätze** in seinem Geltungsbereich aus.

Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den

Bebauungsplan zu vermeiden. Andererseits befindet sich der Planstandort am südöstlichen Ortseingang von Holzbüttgen in einem derzeit noch von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofanlagen geprägten Umfeld. Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrottplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im Gewerbegebiet würde zudem dem planerischen Ziel widersprechen, die Gewerbeflächen am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen, da Schrottplätze in der Regel einen hohen Flächenbedarf bei geringer Arbeitsplatzdichte aufweisen. Die Nutzung gleicht in ihrer üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen. Dem planerischen Ziel, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen, stehen Schrottplätze als Nutzung daher entgegen.

Ferner befinden sich im Plangebiet (privilegierte oder durch sog. Fremdkörperfestung im Gewerbegebiet künftig gesicherte) Wohnnutzungen, für die in Gemengelage üblicherweise der Immissionsschutzanspruch eines Mischgebiets zugrunde zu legen ist. Beeinträchtigungen dieser Nutzungen durch eine Ansiedlung von Schrottplätzen, z. B. visuell, durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und/oder (kurzzeitige) Geräuschspitzen, die mit einer solchen Nutzung verbunden sein können, können nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sollen vermieden werden.

Betriebe für **Land- und Gartenbau** sowie **Tierhaltung und Tierzucht** weisen in der Regel ebenfalls einen hohen Flächenbedarf bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte auf. Diese Betriebe sind ferner auch im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig und dort, aufgrund der ggf. mit ihnen einhergehenden Immissionsproblematik, in der Regel auch sinnvoller anzusiedeln.

Der **Gebietscharakter** eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleibt – auch unter Berücksichtigung der einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112 – gewahrt, so das auch weiterhin ein breites Nutzungsspektrum für die Grundstücke im Plangebiet besteht.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen von den nach § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gewerbenutzungen stellt somit – gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation – im Sinne der Planzielsetzung, aus Sicht der Plangeberin, eine vertretbare Einschränkung für die betroffene Eigentümerschaft im Plangebiet dar, wobei die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Für einige der vorhandenen **Wohnnutzungen** im Bebauungsplangebiet Nr. 112 liegen Genehmigungen auch ohne sogenannte Privilegierung durch Zugehörigkeit zu einem Gewerbebetrieb vor. Die genehmigten Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von „*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*“ wird aufgrund der bestehenden Situation im Bebauungsplan Nr. 112 beibehalten bzw. nicht ausgeschlossen.

Nutzungsänderungen, Erweiterungsvorhaben usw., die Veränderungen an bestehenden Wohnnutzungen und –gebäuden im Bebauungsplangebiet Nr. 112 zum Ziel haben, unterliegen damit künftig den Regelungen von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Zulässige Wohnnutzungen im Gewerbegebiet GE 3

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandene Wohnbebauung auf folgenden Flurstücken innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3

- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 148 (Bruchweg Hausnr. 136)
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 257 (Bruchweg Hausnr. 140) und
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 343 (Bruchweg Hausnr. 148)
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 184 (August-Thyssen-Str. Hausnr. 7, 9)

erweitert und geändert werden darf, wenn dabei keine neue, d. h. zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Änderungen an den Wohngebäuden, d. h. die Umgestaltung, Modernisierungsmaßnahmen oder ein Rückbau sind zulässig. Erweiterungen an den vorhandenen Wohngebäuden dürfen bis zu einem Abstand von maximal 3,00 m zu den einzelnen Fassadenseiten der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandenen Wohngebäude vorgenommen werden und müssen mit dem Wohngebäude verbunden sein. Die nach § 6 BauO NRW 2018 einzuhaltenden Abstandsflächen sind dabei zu beachten.

Die vorhandenen Wohnnutzungen am Bruchweg Hausnummern 136, 140 und 148 sind formell legal bzw. wurden als Wohnhäuser unabhängig von einem Gewerbebetrieb genehmigt. Für die Wohngebäude in der Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 184 bzw. August-Thyssen-Str. Hausnummern 7 und 9 liegt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht vor, sie bestanden jedoch offensichtlich bereits vor Inkrafttreten des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21, Blatt 7 aus dem Jahr 1972.

Die genannten Wohngebäude liegen in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet und sind im (künftig festgesetzten) Gewerbegebiet als Fremdkörper zu betrachten. Die Wohnhäuser sollen dahingehend planungsrechtlich abgesichert werden, dass sie auf Dauer, gegebenenfalls auch in veränderter Form, im Gewerbegebiet Bestand haben können.

Damit wird das eigentumsrechtlich relevante Interesses am Erhalt der Nutzung gewürdigt und im Bebauungsplan wird deshalb – im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes - gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass diese genehmigten Wohnnutzungen und die historisch vorhandenen Wohnhäuser künftig geringfügig erweitert und verändert werden können, wenn dabei keine neue, d. h. zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Gewerbegebiet wird zum Schutz angrenzender Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.

Bei den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten werden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So nehmen die textlichen Festsetzungen Bezug auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (*Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007*) zugrunde:

Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15 Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) aufgestellt.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte, Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände zwischen dem geplanten Gewerbe- oder Industriegebiet und einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) im Sinne von § 3 BauNVO an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Die Gliederung im Bebauungsplangebiet Nr. 112 der Stadt Kaarst ermöglicht es, bestimmte störintensive Betriebe in konkreten Teilgebieten anzusiedeln, in welchen diese die schutzwürdige Umgebung nicht erheblich belästigen oder zu erheblichen Nachteilen führen.

Da die Abstände im Bebauungsplan Nr. 112 aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für

bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Das nach § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung seiner Abstände zu schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt.

Im **GE 1** und im **GE 2** sind demnach Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen. Im **GE 3** und **GE 4** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV der Anlage 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Der Abstand der Gliederung bemisst sich im vorliegenden Fall auf das im Westen heranrückende „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) im Sinne von § 4 BauNVO (Commerhof). Die im Norden der Stadt Kaarst liegenden zusammenhängenden Wohngebiete, die im Südosten liegenden Siedlungen im Bereich der Stadt Neuss und die zusammenhängende Bebauung im Stadtgebiet Neuss sind im vorliegenden Fall nicht abstandsbestimmend.

Unter Bezug auf die Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses kann beim Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA i.S.v. § 4 BauNVO) die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben um eine Abstandsklasse erhöht werden. Darüber hinaus ist es auf Grundlage der Ziffern 2.2.2.8 und 2.4.1.1b) möglich, für lärmintensive Betriebsformen der nächst höheren Abstandsklasse auch zur Vermeidung von allzu großen Beschränkungen, eine Ausnahmemöglichkeit zu eröffnen.

Der Abstand zum heranrückenden Allgemeinen Wohngebiet „WA“ (§ 4 BauNVO) im Westen beträgt für das GE 1 (und GE 2) kleiner 200 m. Damit wäre die Abstandsklasse VI in Bezug auf ein WR nicht zulässig. Da es sich bei dem Planvorhaben Commerhof

jedoch um ein WA (und Freiflächennutzungen) handelt, kann die Abstandsklasse um eine Abstandsklasse erhöht werden.

Da das GE 1 ferner relativ große Teilgebiete umfasst, ist es zur Vermeidung weiterer und größerer Restriktionen auf den Flächen möglich, im Einzelfall die Zulassung der *-Betriebe der Abstandsklasse V zu prüfen. Weil das Gewerbegebiet GE 1 außerdem teilweise auch größere Abstände (als 200 m) aufweist, ist hier die Ausnahmemöglichkeit für die *-Betriebe der Abstandsklasse V verhältnismäßig, da in nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass eine Prüfung des Immissionsschutzrechtes erfolgt und einer begrenzten Konfliktverlagerung zugestimmt werden kann.

Die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 liegen, vom Rand bis zum heranrückenden Wohngebiet gemessen, mehr als 300 m entfernt. Danach ist es möglich die Abstandsklasse V für planungsrechtlich allgemein zulässig festzusetzen.

Nach der Abstandsliste zum Abstandserlass bestimmen ab der Abstandsklasse IV bereits ausschließlich „erheblich belästigende“ Anlagen gemäß § 9 BauNVO den Störgrad der Abstandsklassen. Insofern erfolgt keine weitere Öffnung auf solche Betriebsformen bzw. die *-Betriebe der Abstandsklasse IV, denn die allgemeine Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE) im Sinne von § 8 BauNVO steht dem entgegen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergibt sich – auch bei der festgesetzten Gliederung nach Abstandserlass - in den Teilgebieten 3 und 4 ein Gewerbegebiet, in dem typischerweise alle in einem Gebiet nach § 8 BauNVO möglichen „nicht erheblich belästigenden“ Betriebsformen umsetzbar sind.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffent-

lich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 wird, nach derzeitiger Kenntnis, durch keine relevante Abstandsempfehlung von benachbarten Störfallbetrieben erfasst.

Innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO eröffnet sich jedoch die planungsrechtliche Möglichkeit auch Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zuzulassen. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, d. h. unter Rücksichtnahme auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets sowie auf wichtige Verkehrswege, zu erfolgen.

Schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen, aber auch ein publikumsintensiver, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einrichtungshaus Ikea) sowie landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in einer Entfernung von 200 m – 300 m zum Plangebiet. Die südlich und östlich des Plangebiets verlaufende K 37/K 37n stellt einen wichtigen, überörtlich bedeutsamen Verkehrsweg dar.

Um Störfälle auszuschließen, die das Plangebiet und sein Umfeld beeinträchtigen können, werden deshalb im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Hierdurch findet der passiv planerische Störfallschutz in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 112 wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahlen (GRZ) in Kombination mit zulässigen Höhen über Normalhöhennull NHN bestimmt.

Grundflächenzahl

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Orientierungswert von 0,8 für ein Gewerbegebiet begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, wobei in der Regel ein Großteil der Grundstücksfläche für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen befestigt werden muss.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) erfolgt aus dem Grund, dass im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei übliche betriebliche Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung sowie an die notwendige städtebauliche Eingliederung der Gebäude in das Ortsbild.

Mit den festgesetzten Höhen wird eine hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Die Höhen vorhandener baulicher Anlagen im Plangebiet werden bei den Höhenfestsetzungen ebenso berücksichtigt wie solche im Plangebietsumfeld. Die Höhenfestsetzungen sind ferner auf den Regelungsgehalt der benachbarten Bebauungspläne Nr. 99, Nr. 88, Nr. 93, Nr. 47 und Nr. 100 abgestimmt. Ebenso wird das bestehende Geländeniveau berücksichtigt, das von ca. 38 m über NHN im nördlichen und ca. 40 m im südlichen Plangebietsteil leicht ansteigt.

Die festgesetzten baulichen Höhen liegen zwischen 51,00 m über NHN entlang des Bruchwegs im Norden, bei 52,00 m im Zentrum und 53,00 m – 55,00 m im Süden des Plangebiets. Über dem bestehenden Geländeniveau lassen sich damit Gebäudehöhen von rund 13 m bis 15 m erreichen.

Die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können durch bestimmte Anlagen und Dachaufbauten gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmemöglichkeiten werden dabei auf ein, aus Sicht der Plangeberin, städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Durch die begrenzte Ausnahmeregelung sollen individuelle Härten und eine Notwendigkeit von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen auf der Genehmigungsebene vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m ein.

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen erfasst werden und eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung von (weiteren) Baukörper auf den Gewerbegrundstücken verbleibt.

3.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 112 setzt die bestehenden öffentlichen Straßen (Daimler- und August-Thyssen-Straße) entsprechend ihrer Funktion und in ihren vorhandenen Abmessungen als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In dem Gewerbeteilgebiet GE 1 südlich der Daimlerstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 112 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 166 – 168, 171, 172, 175 und 176 in Flur 12 der Gemarkung Büttgen fest. Es handelt sich um die (gemeinsam genutzte) Erschließung von etwa zehn Betrieben und Wohnhäusern, die jedoch nicht erstmalig als öffentliche Straße ausgebaut wurde, sondern auf privaten Grundstücksflächen liegt.

Der 7,50 m breite Erschließungsweg verläuft in der Gemarkung Büttgen, Flur 12 auf den Flurstücken 165, 169, 170, 173, 177 und 160 teilweise, beginnt

an der Daimlerstraße im Norden und bindet an den Parallelweg zur Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) im Süden an (Radweg). Ein Anschluss an die K 37 besteht nicht.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht selbst wird noch nicht durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dies geschieht erst durch grundbuchrechtliche Eintragung.

3.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Bebauungsplangebiet Nr. 112 handelt es sich um einen bereits erschlossenen und nahezu vollständig bebauten Gewerbestandort. Die Plangeberin geht deshalb davon aus, dass die vorhandene technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets auch bei Erschließung der aktuell noch unbebauten Grundstücksflächen ausreichen wird. Das Plangebiet ist in der Kanalnetzplanung der Stadt Kaarst enthalten.

Für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen usw. ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten. Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erftverband von der Bauherrenschaft eingeholt werden und sollen der Stadt Kaarst im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

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

Insektenverträgliche Beleuchtung

Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzes von Insekten und deren nachtaktiven Jägern getroffen; dementsprechend sind in den Außenanlagen des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Notwendige technische Anlagen, zulässige Dachaufbauten, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

Die festgesetzte Dachbegrünung soll einerseits maßgeblich dazu dienen, lokal der Klimaerwärmung entgegenzuwirken und den Niederschlagswasserabfluss im bzw. aus dem Plangebiet zu verlangsamen. Andererseits soll durch die festgesetzte Dachbegrünung eine intensive Nutzung der Gewerbegrundstücke unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung der Bereiche ermöglicht werden, die einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie sich verknappenden (Gewerbe-) Flächenressourcen Rechnung trägt. Sie ist diesbezüglich auch vor dem Hintergrund der Festsetzung zu sehen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet ausschöpft.

Durch die Festsetzung der Mindestfläche von 100 m², ab der Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen sind und der Dachneigung von 20 Grad, bis zu der die Dachbegrünung gefordert ist, soll gewährleistet werden, dass es nicht zu ungewollten (wirtschaftlichen) Härten für Eigentümer:innen und Nutzende kommt, die entstehen könnten, wenn auch z. B. sämtliche Nebengebäude und Lagerüberdachungen unter 100 m² Dachfläche auf den Grundstücken begrünt und auch statisch entsprechend ausgelegt werden müssten. (In der Fachwelt wird

als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ beispielsweise betrachtet, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen).

Über der Dachbegrünung sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig, so dass ggf. sowohl klimatisch als auch energetisch wirksame Anlagen auf *einem* Gebäude zum Einsatz kommen können.

Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung der angestrebten ökologischen und gestalterischen Aufwertung im Baugebiet werden verschiedene Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen (auf den privaten Grundstücken) festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (auf privaten Grundstücksflächen) dienen der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, der Verbesserung des Lokalklimas und sie sind ökologisch wirksam (z. B. Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses, Nahrung und Habitat für Kleintiere, Vögel und Insekten).

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind parallel zu den Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets (Daimler-Straße, August-Thyssen-Straße) hochstämmige Laubbäume der ebenfalls festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pro angefangene 150 m² der im Sinne von § 19 Abs.1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - soweit keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen entgegenstehen – mindestens ein Baum der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang von öffentlichen Straßen (Straßenbegleitgrün) darf hierbei angerechnet werden. Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen.

Um geeignete Anwuchs- und Lebensbedingungen zu schaffen, ist generell je (anzupflanzendem) Einzelbaum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind

gegen Überfahren zu schützen. Für die Baumpflanzungen ist 3x verpflanzte Ballenware mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu verwenden. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahllisten

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind die festgesetzte Pflanzenauswahlliste 1 und 2 zu beachten um die gewünschte (ökologische) Wirksamkeit zu erreichen. Die Auswahl der Pflanzen erfolgte dabei nach der Düsseldorfer Zukunftsbaumliste 2016) und umfasst dabei Arten der Kategorien 1 und 2 (sog. Zukunftsbäume) und der Wuchsordnungen 1 und 2 (10 – 20 m Höhe). Pyramidenformen und „nicht stadtklimafeste“ Arten und Sorten sind ausdrücklich nicht vorgesehen.

3.7 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt:

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (vorrangig Photovoltaikanlagen, ggf. alternativ oder ergänzend Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen auf den Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet.

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs trifft der Bebauungsplan nicht. Die Grundstückseigentümer:innen können selbst entscheiden, wie sie die aus der Solarstrahlung erzeugte Energie nutzen wollen, d. h. entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Gebäudenutzenden oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder eine Kombination dieser Möglichkeiten. Die festgesetzte Pflicht zur Ausstattung von Dachflächen künftiger Bauvorhaben mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist gleichwohl im Wesentlichen auf die lokale Stromerzeugung und –verwendung ausgerichtet. Die erzeugte Energie soll vorrangig im Plangebiet verwendet werden, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet besteht im weiteren Sinne also auch darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzung zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die sog. Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die berücksichtigt die in § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie deren sparsame und effiziente Nutzung.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele einschließlich der Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Stadt und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien wird so auch ein Beitrag zum kommunalen Klimaschutz geleistet.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise auch Solarwärmekollektoren errichtet werden können bzw. dass die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden kann. Der Bauherrenschaft werden dadurch unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen, da im Einzelfall eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinnutzung ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter sein kann. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinheiten installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Die festgesetzte Solarmindestfläche kann somit anteilig oder vollständig auch durch die Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 wird die sog. Solarfestsetzung bei künftigen Neubauvorhaben und wesentlichen Nutzungsänderungen greifen. Vorhandene Nutzungen und Gebäude in dem fast vollständig bebauten Bebauungsplangebiet Nr. 112 genießen Bestandsschutz, so dass die Solarfestsetzung hier z. B. erst im Falle einer wesentlichen Nutzungsänderung, einem Rück- und Neubau auf Grundstücken oder bei einem Wiederaufbau nach Brand oder Naturkatastrophe zu beachten sind. Die Ausstattung mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist daher im Bebauungsplangebiet Nr. 112 vor einem längerfristigen Umsetzungshorizont zu sehen. Eine freiwillige Ausstattung vorhandener Gebäude mit Photovoltaikmodulen ist selbstverständlich jederzeit möglich.

Die räumliche Lage und Ausrichtung, die weitestgehend ebene Geländetopografie des Bebauungsplangebiets und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich zu.

Als Solarmindestfläche sollen mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen ab einer Gesamtfläche von 100 m² dienen. Die Solarmindestfläche stellt eine technisch sinnvolle und für die Eigentümer:innen wirtschaftlich vertretbare Größenordnung für die Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaikmodulen dar. Einerseits wird dabei berücksichtigt, dass hauptsächlich der entsprechende Dachflächenanteil von Hauptgebäuden, die der gewerblichen Nutzung dienen, mit Photovoltaikmodulen auszustatten ist.

Andererseits sollen ungewollte (wirtschaftliche) Härten für Eigentümer:innen und Nutzende vermieden werden, die entstehen könnten, wenn auch z. B. sämtliche Nebengebäude und Lagerüberdachungen unter 100 m² Dachfläche auf den Grundstücken für die Unterbringung von Photovoltaikmodulen genutzt und u. A. auch statisch entsprechend ausgelegt werden müssten.

Von der sog. Solarfestsetzung können außerdem Ausnahmen im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden

- aus Gründen des Allgemeinwohls oder
- wenn die Durchführung des Bebauungsplans nachweislich zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Erläuternd wird im Bebauungsplan Nr. 112 auf Folgendes hingewiesen:

- Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den jeweiligen Grundstücken in den Baugebieten errichtet werden.
- Nutzbare Dachfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die nutzbare Dachfläche ist zu ermitteln, wobei die

- nicht nutzbaren Teile (in m²) von der Gesamtdachfläche abzuziehen sind; nicht nutzbar sind insbesondere
- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume beschattete Teile von Dachflächen
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.
- Begrünte Dachflächen: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auch über einer Dachbegrünung zulässig.
- Solarmindestfläche: Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Das Bebauungsplangebiet Nr. 112 liegt zwischen dem Bruchweg im Norden, der Siemensstraße im Osten und Süden und grenzt im Westen an weitere gewerbliche Nutzungen. In rund 600 m östlicher Entfernung verläuft die Autobahn (BAB 57). Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut

Der Gewerbestandort ist durch Verkehrslärm der benachbarten überörtlich bedeutsamen Verkehrswege vorbelastet, wobei sich die Summe der Belastungen aus den einzelnen Verkehrsarten ergibt.

Auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsprognose (*Runge IVP, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Januar 2023*) wurden die Verkehrsräusche innerhalb des Plangebiets für die Tagzeit und die Nachtzeit ermittelt und aus den Ergebnissen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der Gewerbegeräusche bestimmt (*ACCON Köln*

GmbH, Januar 2023: ACB 0123-409429-891, „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsräuschimmissionen und den Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „August-Thyssen-Straße/Bruchweg – Büttgen“).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass überwiegend die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den Lärmpegelbereichen IV und V der DIN 4109 zu erfüllen sind.

Sofern die Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannt werden, im Plangebiet oder in Teilen davon überschritten werden, muss je nach Belastung für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ im Bebauungsplan und die sich daraus ergebenden Anforderungen.

Für das Plangebiet wird – auf Basis der gutachterlich ermittelten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Außenlärmpegel durch Verkehrs- und Gewerbelärm - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Nr. 112 zeichnerisch gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die konkret geplante Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile in die Berechnung eingehen. Da jedoch - unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung - im gesamten Plangebiet in der Nachtzeit eine Belastung oberhalb von L = 45 dB(A) vorliegt, sind Fenster von Schlafräumen, z. B. in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Sollten gewerbliche Nutzungen mit Schlafräumen, z. B. Hotels, errichtet werden, so gilt dasselbe – zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse - auch für diese Nutzungen.

Eine Prüfung von aktiven Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden erfolgte nicht, da derartige Maßnahmen bei dem bereits nahezu vollständig entwickelten Gebiet nicht umsetzbar sind.

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. Vorsorgeaspekten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Eine Ausschwemmung von Metallionen aus Dacheindeckungen, die in der Folge in Grundwasser und Fließgewässer gelangen könnten, soll durch die Festsetzung verhindert werden.

3.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW (2018) werden im Bebauungsplan Nr. 112 gestalterische Festsetzungen getroffen.

Dachaufbauten

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach 1.2.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 112 ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude überschreiten, müssen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten.

Diese Festsetzungen erfolgen, weil die Ausprägung der Gebäudekubatur eines der wichtigsten städtebaulichen Gestaltungselemente im Gewerbegebiet darstellt und die Dachgestaltung dabei einen maßgeblichen Einfluss hat. Dachaufbauten sollen des-

halb, entsprechend ihrer üblicherweise untergeordneten Funktion, optisch und gestalterisch gegenüber dem Gebäude in den Hintergrund treten.

Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 112 nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht. Pro Grundstück sind höchstens drei freistehende Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 50,00 m über NHN zulässig.

Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und eigenständige Werbeanlagen stehen in der Regel im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und/oder können zu Immissionskonflikten führen. Dies soll im Plangebiet, gerade aufgrund vorhandener Wohnnutzungen, der Lage am Ortseingang von Holzbüttgen (Fernwirkung) und im Kontext mit der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, vermieden werden.

Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Grundstückseinfriedungen einen Mindestabstand von mindestens 0,30 m einhalten. Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die Gewerbenutzungen zum öffentlichen Raum hin orientieren und nicht durch hohe Einfriedungen aus massiven Materialien (optisch) abgeschirmt werden. Die Einhaltung eines Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, Beeinträchtigungen des Straßenraums, z. B. durch einwachsende Hecken, zu vermeiden.

Abfallsammelbehälter und -plätze

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

3.10 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan Nr. 112 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet

Maßgebliche Außenlärmpegel, Verkehrslärm

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 zur Bestimmung von Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschmissionen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet (*Quelle: ACB 0123-409429-891 „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgerausmissionen und den Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „August-Thyssen-Straße/Bruchweg – Büttgen“, ACCON Köln GmbH, Januar 2023).*

Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 112 außerdem gekennzeichnet:

Altablagerung und Altstandorte

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 112 vermerkt der Rhein-Kreis Neuss eine Altablagerung und folgende Altstandorte, für die (bei Flächeninanspruchnahme) eine Bodenuntersuchung empfohlen bzw. gefordert wird:

- Ka-0231,00: Unsystematische Ablagerung aus dem Jahre 1956. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0146,00: Ehemaliger Standort zur Herstellung von Elektrogeräten. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0147,00: Ehemaliger Standort für Maschinenbau. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0264,00: Ehemaliger Standort eines Abschleppdienstes. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0269,00: Ehemaliger Standort einer Lackiererei. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0244,00: Standort für eine Kfz-Reparatur. Bei einer Ortsbesichtigung im Jahre 2011 wurde festgestellt, dass die gleiche Nutzung weiterhin besteht. Die Fläche wurde aus dem Kataster entlassen. Bei einer Nutzungsänderung des Geländes ist der Altlastenverdacht erneut zu bewerten.

Die aufgeführten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 112 zeichnerisch als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und/oder für die Bodenuntersuchungen angeraten bzw. gefordert werden (eingetragen im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss)“ gekennzeichnet.

Der Rhein-Kreis Neuss fordert die Beachtung folgender Auflagen:

1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sind durch fachlich qualifizierte Gutachtende zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der

Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.

2. Anfallender Bodenaushub ist durch die Gutachtenden zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind:

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im Anflugsektor der Pisten 05L und 05R. Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe im Plangebiet 136 m über Normal-Null (NN).

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T.

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

3.12 Hinweise

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

3.13 Bebauungsplan Nr. 112 und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 112 ersetzt in seinem Geltungsbereich die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 (Blätter 6 und 7) vom 19. August 1972. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht, da die vorhandenen Gebäude und Nutzungen bzw. „Eingriffe“ gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und/oder erfolgt sind.

Flächenbilanz

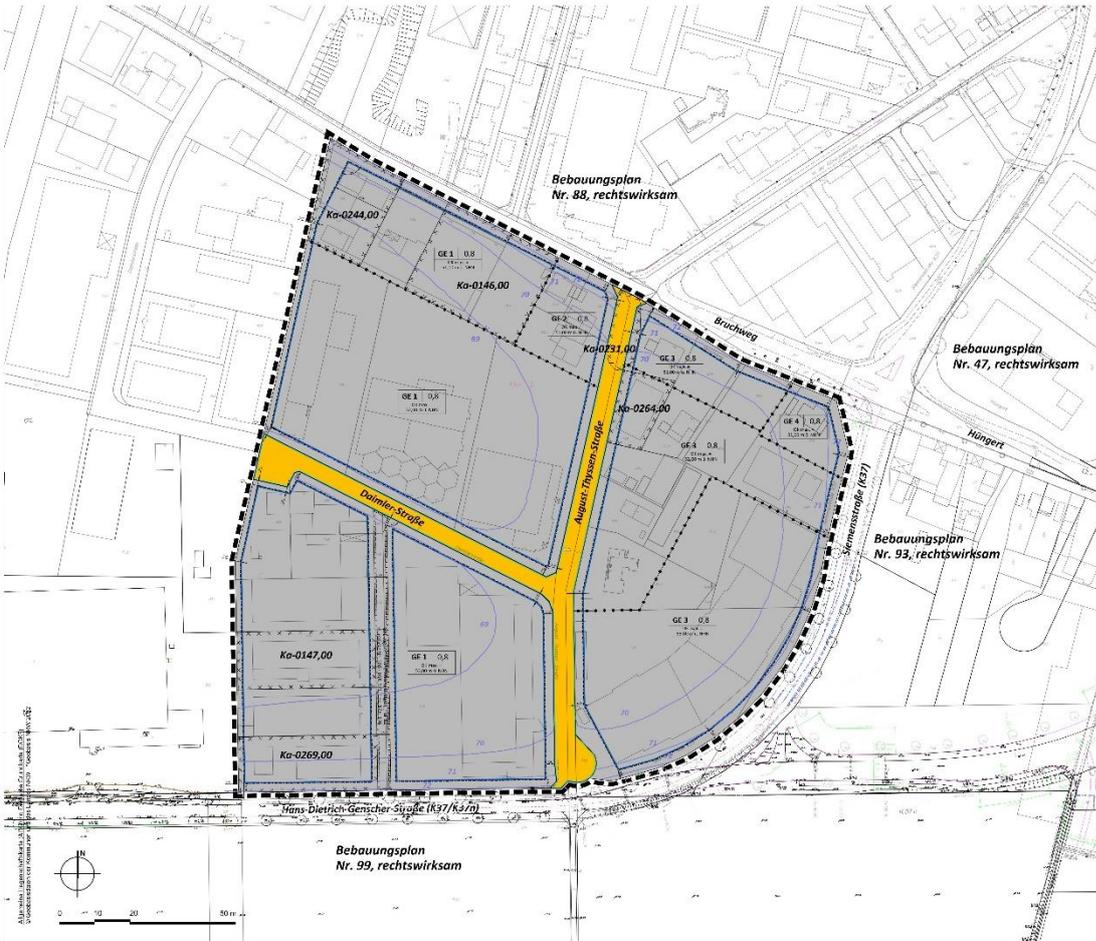
Nutzung	Fläche in m ² ca.
Gewerbegebiet: GRZ 0,8, BMZ 10,0, maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude	86.411
Öffentliche Verkehrsfläche	5.807
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112	92.218

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2023

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 112



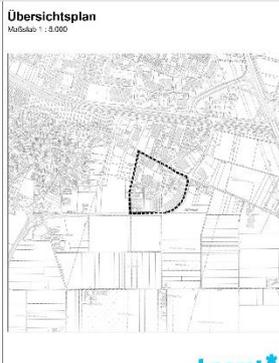
Bebauungsplan Nr. 112 "August-Thyssen-Straße/Bruchweg" - Büttgen



Zeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 BauNVO)
GE Gewerbegebiet
z.B. GE 1 Gliederung des Gewerbegebietes (zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in dem jeweiligen Teilgebiet; siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)
Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante):
 Oberkante in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NN) als Höchstmaß (Ausnahmeregelungen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsmitteln
 (§ 6 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bsp.: Fußgänger gemäß Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnungen
 (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 Maßgeblicher Außenlämppegel nach DIN 4109-2:2018-01 in cB (A) (Quelle: A-GB 013-0094-01, Schriftliche Überarbeitung zu dem Verkehrsmittelnzuteilungen und den Anforderungen an den baulichen Schutz vor Risiken des Bebauungsplanverfahrens „August-Thyssen-Straße/Bruchweg“ - Büttgen“ ACCON Köln GmbH, Januar 2023)
 Für beuliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden ggf. mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind und/oder für die Bodenuntersuchungen angeordnet bzw. gefordert werden (eingetragen im Atlasfenster des Rhein-Kreis Neuss)



kaarst*
Bebauungsplan Nr. 112
 "August-Thyssen-Straße/Bruchweg" - Büttgen
 Genehmigung Büttgen, Flur 12
 Maßstab 1 : 2.500

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2023

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 (Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Februar 2020)	2
Abbildung 2: Luftbildausschnitt	2
Abbildung 3: Nutzungsbestand	1
Abbildung 4: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)	1
Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahr 1982 (Ausschnitt)	1
Abbildung 6: Landschaftsplan Nr. III des Rhein-Kreises Neuss (Ausschnitt)	1
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 6 und 7 (Ausschnitt) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Nr. 112)	2
Abbildung 8: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele	3
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 112	26