STADT KAARST

74. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „NAHVERSORGUNG BÜTTGEN NORD“ -BÜTTGEN-

BEGRÜNDUNG

(gem. § 2a BauGB)

Fassung vom 07.12.2023

Inhalt

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 3
1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 3
3. Planungsrechtliche Situation 4
3.1. Landes- und Regionalplanung 4
3.2. Landschaftsplan 9
3.3. Wasserschutz 9
3.4. Luftverkehr 10
4. Verfahren 10
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung 11
5.1. Städtebauliche Situation 11
5.2. Freiraum 11
5.3. Verkehrliche Anbindung 12
5.4. Soziale Infrastruktur 12
5.5. Einzelhandel 13
5.6. Ver- und Entsorgung 13
6. Planinhalt 13
7. Auswirkungen der Planung 14
7.1. Verträglichkeit Einzelhandel 14
7.2. Schall 15
7.3. Verkehr und Anlieferung 16
7.4. Artenschutz 17
7.5. Umweltprüfung 18

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Kreuzungsbereich Scharnhorststraße/ Luisenstraße ist die Ansiedlung eines neuen, großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² geplant. Die baulichen Anlagen der mittlerweile geschlossenen HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG sollen hierfür abgerissen werden. Der entlang der Luisenstraße bestehende Netto-City-Markt wurde Ende 2022 aufgegeben. Ein Teil des Bestandsgebäudes soll jedoch erhalten werden. Hier ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café, einer Metzgerei sowie eines neuen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie einem Zoofach-/ Tierfuttermarkt, oder von Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist als Ergänzung der bereits in der Umgebung bestehenden Wohnnutzung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebenanlagen geplant.

Die Neuansiedlung des großflächigen Lebensmitteldiscounters soll nach der geplanten Aufgabe des lediglich kleinflächigen Netto-City-Marktes insbesondere in Verbindung mit dem am Berliner Platz bestehenden Rewe-Markt die Nahversorgung des Stadtteils Büttgen verbessern und nachhaltig sicherstellen. Die auf dem Grundstück zusätzlich vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in einer zentralen und gut erschlossenen Ortslage.

Durch die bereits bestehende bauliche Nutzung des Grundstücks sowie die gute verkehrliche Anbindung eignet sich das Plangebiet für den vorgesehenen Ausbau der Einzelhandelsversorgung in Büttgen sowie für die Schaffung von neuem Wohnraum.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den gesamten Geltungsbereich des Vorhabens als gemischte Baufläche dar. Damit kann der zur planungsrechtlichen Steuerung und Realisierung des Vorhabens aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 115 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Zur Schaffung des vorbereitenden Planungsrechts ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Daher hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 74. FNP-Änderung gefasst. Die FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst den bisher gewerblich genutzten und vollständig bebauten Bereich nordöstlich des Kreuzungsbereichs Scharnhorststraße/ Luisenstraße, ein brachliegendes Grundstück an der Luisenstraße und einen Teil der Luisenstraße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Büttgen und umfasst in der Flur 24 die Flurstücke 766, 817, 842 (teilweise), 843, 844, 845, 846, 900 sowie 901. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,95 ha.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der ASB ist im Bereich des Plangebiets wie auch der Großteil des Stadtteils Büttgen mit der Festlegung als Bereich für Grundwasser und Gewässerschutz (BGG) überlagert. Demnach sind hier alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Menge und / oder Güte beeinträchtigen oder gefährden können. Nutzungen, die standörtlich den sonstigen zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans entsprechen, sowie bestehende verbindliche Bauleitpläne und Baurechte bleiben unberührt (Ziel). Für das Plangebiet besteht bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 verbindliches Planungsrecht für die Entwicklung eine Mischgebiets. Zudem ist das Plangebiet gewerblich vorgeprägt und nahezu vollständig versiegelt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der im Parallelverfahren durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 wird somit keine erstmalige oder zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen o.ä. ermöglicht. Die konkrete Planung sieht sogar örtliche Entsiegelungen, insbesondere im geplanten Wohngebiet, vor. Es sind auch keine Betriebe oder Anlagen geplant, die wassergefährdende Stoffe abgeben oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Somit führt die FNP-Änderung zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung der Nutzung der Grundwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf der überörtlichen Ebene in erster Linie die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-10 des seit 2017 geltenden Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der geltenden Fassung der 1. Änderung vom 06.08.2019 zu berücksichtigen. Diese zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit die Planung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

6.5-1 Ziel – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Da das Plangebiet im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist, entspricht die bauliche Entwicklung des Plangebiets somit dem Ziel 6.5-1.

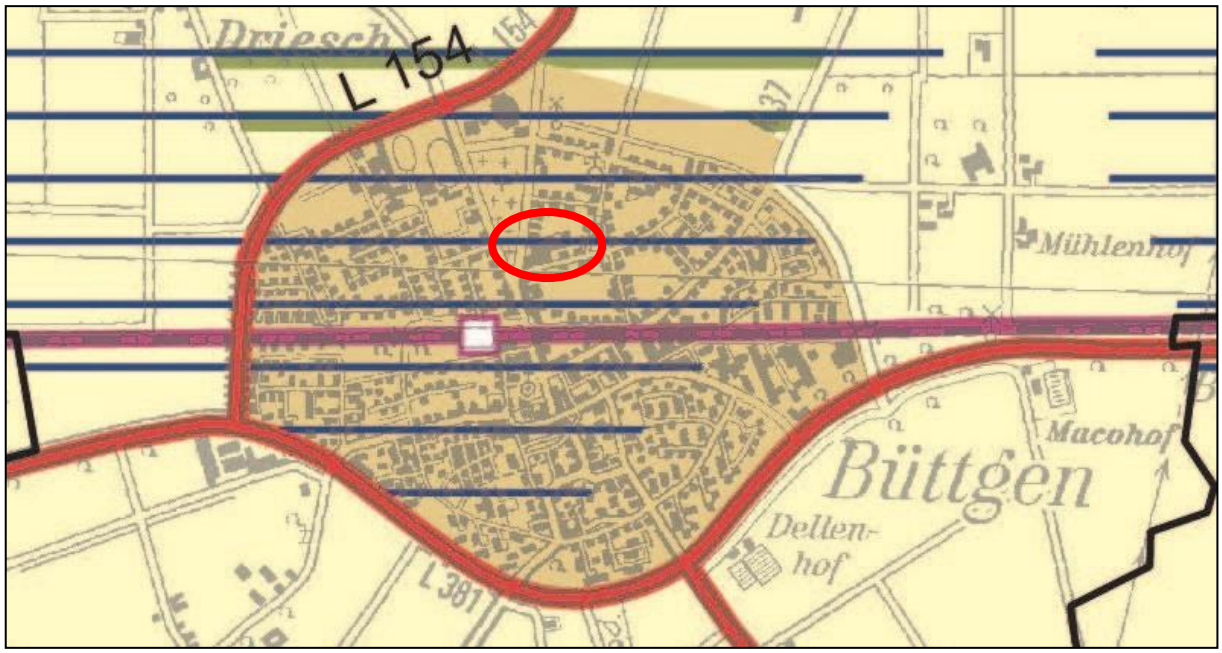

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

6.5-2 Ziel – Zentrenrelevante Kerngebiete nur in Zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Die im Verfahren durch die CIMA erstellte Verträglichkeitsuntersuchung (27.06.2023) sieht jedoch eine Erfüllung der Ausnahmeregelung als gegeben an und bescheinigt, dass

- innerhalb des “Nebenzentrums Büttgen“ keine geeigneten Potenzialflächen vorhanden sind (vgl. Abbildung 3),
- die Planung der Gewährleistung einer wohnortnahen (fußläufigen) Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere für den Norden von Büttgen, dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Abbildung 3: Abgrenzung Nebenzentrum Büttgen

Das „Nebenzentrum Büttgen“ ist nahezu vollständig bebaut und bietet lediglich kleinere, eingestreute Flächen für eine Nachverdichtung. Die Fläche des ehemaligen Postgebäudes im Kreuzungsbereich Eduard-Klüber-Straße/ Novesiastraße stellt trotz Bebauung zwar grundsätzlich eine Potenzialfläche für eine Umnutzung und Neubebauung dar, ist aber mit einer Gesamtflächengröße von ca. 2.800 m² (inkl. dahinterliegender Parkplatzfläche) deutlich zu klein für eine Entwicklung zu einem Standort für einen Lebensmitteldiscountmarkt, der einen Flächenbedarf von ca. 5.000 m² benötigt. Auch im direkten Umfeld des Nebenzentrums Büttgen bestehen keine ausreichend großen Potentialflächen. Nordwestlich des Nebenzentrums besteht eine ca. 8.000 m² große Parkplatzfläche, die v.a. als P+R-Parkplatz für Bahnpendler unentbehrlich ist. Der Großteil der Freifläche westlich der Parkplatzfläche wurde 2023 mit einem neuen Kindergarten bebaut. Für die noch nicht bebaute Parzelle innerhalb des Bereichs zwischen Birkhofstraße und Bahntrasse besteht bereits eine Bauvoranfrage. Zudem ist die Fläche mit 1.500 m² zu klein für einen Lebensmitteldiscountmarkt. Das übrige direkte Umfeld des Nebenzentrums ist v.a. durch (kleinteilige) Wohnbebauung geprägt und bietet keine größeren Freiflächen.

Gemäß dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (2018) können bestimmte Einzelhandelsnutzungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen können. Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll die Nahversorgungsfunktion in den bestehenden solitären Nahversorgungsstandorten gesichert und gestärkt werden. Der Standort an der Luisenstraße ist ein solcher Standort. Das Vorhaben dient insbesondere der Nahversorgung im Norden des Stadtteil Büttgens. Dieser Teilraum des Stadtteils verfügt über keinen eigenen Zentralen Versorgungsbereich. Räumlich ist dieses Gebiet vom übrigen Stadtteil und insbesondere vom Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Büttgen“ durch die von Westen nach Osten verlaufende Bahnlinie Mönchengladbach - Düsseldorf getrennt. Die Barrierewirkung zeigt sich an lediglich drei Querungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage für die PKW-Kunden (davon zwei im äußersten Westen bzw. Osten); für Fußgänger existieren nur drei zusätzliche Verbindungen. Dies hat zur Folge, dass für die Bevölkerung nördlich der Bahnlinie das Nebenzentrum Büttgen als Standort der fußläufigen Nahversorgung vielfach keine Bedeutung hat. Es ergeben sich Fußwegedistanzen von bis zu 1.400 m bis zu diesem Zentrum.

Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass als eine Bedingung für die Ausnahmeregel des Ziels 6.5-2 die Planung einer wohnortnahen Nahversorgung dient, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115) festgesetzt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente einen Anteil von mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts aufweisen müssen.

6.5-3 Ziel – Beeinträchtigungsverbot
„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Aus der von der CIMA durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse geht hervor, dass keine Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebiets durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planung stimmt somit mit den Aussagen von Ziel 6.5-3 überein.

6.5-4 Grundsatz, 6.5-5 Ziel, 6.5-6 Grundsatz
Dieses Ziel und diese Grundsätze beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da die voraussichtliche Gesamtverkaufsfläche des im derzeitigen Gebäude des Netto-City-Marktes möglicherweise geplanten Einzelhandelsbetriebs unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleibt.

6.5-7 Ziel – Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
„Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.“

Dieses Ziel findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da es sich bezogen auf den geplanten großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt nicht um die Überplanung eines bestehenden Betriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Unabhängig davon wird eine Erweiterung über den aktuellen Einzelhandelsbestand (kleinflächiger Netto-City-Markt) hinaus aus gutachterlicher Sicht befürwortet, da dies dem Ziel der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Büttgen Rechnung trägt.

6.5-8 Ziel – Einzelhandelsagglomerationen
„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Dieses Ziel ist auf das Vorhaben ebenfalls nicht anzuwenden, da es sich bei dem Planvorhaben nicht um eine Einzelhandelsagglomeration, sondern um einen Einzelbetrieb in einer wohngebietsintegrierten Standortlage handelt. Außerdem liegt das Plangebiet nicht außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

6.5-9 Grundsatz – Regionale Einzelhandelskonzepte
„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Die Stadt Kaarst ist aktuell nicht in einem regionalen Einzelhandelskonzept vertreten. Dieser Grundsatz findet hier somit keine Anwendung.

6.5-10 Ziel – Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO
„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Dieses Ziel stellt lediglich klar, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP NRW auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind. Da die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-8 erfüllt werden bzw. nicht betroffen sind, wird somit auch Ziel 6.5-10 erfüllt.

Da auch die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung in einem Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig ist, stimmt das Vorhaben somit insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, insbesondere dem „Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel“ überein.

3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans III: Meerbusch - Kaarst – Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss.

3.3. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115) berücksichtigt.

Eine Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III A ist jedoch grundsätzlich möglich.

3.4. Hochwasser und Starkregen

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die dort aufgeführten Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das Ziel I.1.1 des BRPH schreibt die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten (Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten), als auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten) in den verschiedenen Szenarien bei der Prüfung mit einzubeziehen. Zudem sind gemäß dem Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels in Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser vorausschauend zu prüfen.

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf besteht für das Plangebiet sowie den gesamten Ortsteil kein Überflutungsrisiko durch Oberflächengewässer.

In der Starkregenhinweiskarte des BKG sind im Plangebiet für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ vereinzelt überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Hiervon ist insbesondere der aktuelle Parkplatz des Netto-City-Marktes betroffen. Bei seltenen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und extremen (90 mm/h) Starkregenereignissen wird das Plangebiet in vereinzelten Teilbereichen demnach überschwemmt. In diesen Teilereichen ist mit Wassertiefen von ca. 10 bis 70 cm zu rechnen. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit Wassertiefen von weniger als 10 cm nicht betroffen. Fließgeschwindigkeiten sind in diesem Teil der Starkregenhinweiskarte nicht vermerkt. Darüber hinaus sind im Plangebiet auch keine

Abflussbahnen ablesbar. Da nur vereinzelte und flächenmäßig kleine Bereiche des Plangebiets betroffen sind, ist die Starkregengefahr insgesamt als gering einzustufen.

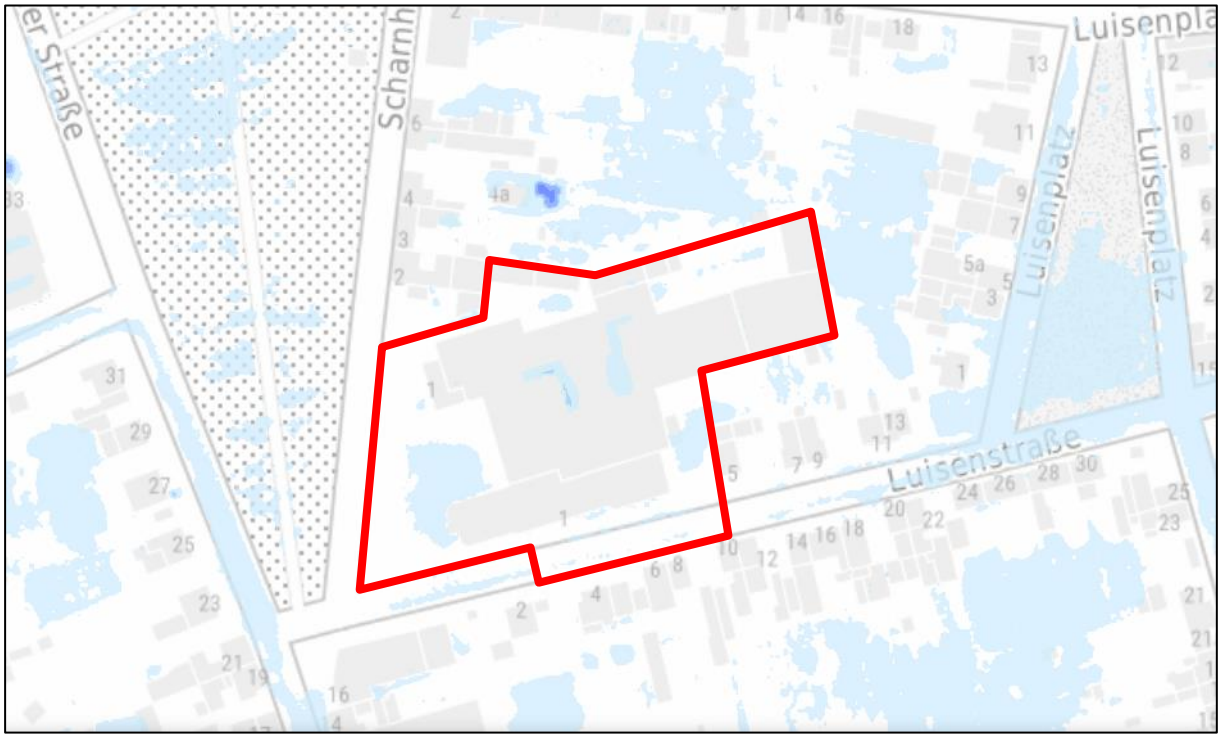

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Starkregenhinweiskarte

3.5. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Ein entsprechender Hinweis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115) berücksichtigt.

4. Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung jedoch reduziert. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, die gemäß Aufstellungsbeschluss in eine Wohnbaufläche geändert werden sollten, sind im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil der 74. FNP-Änderung. In diesem Bereich soll als Übergang zwischen der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet und den bestehenden Wohngebieten im Norden weiterhin eine Mischnutzung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 ermöglicht werden.

Mit einem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses in seiner Sitzung am 16.02.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, Bürgerbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie das Beteiligungsverfahren der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 18.03.2022 statt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.03.2023 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.04.2023 angeschrieben.

Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Kaarst am 21.06.2023 gefasst.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Büttgen. Begrenzt wird es im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Luisenstraße sowie Wohnbebauung und im Westen durch die Scharnhorststraße.

Im Süden des Plangebiets, entlang der Luisenstraße besteht das Gebäude eines ehemaligen Netto-City-Marktes inkl. Parkplatzflächen. Der übrige Teil des Plangebiets ist überwiegend durch die baulichen Anlagen des mittlerweile geschlossenen Gewerbebetriebs HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG bebaut. Zwischen dem Netto-City-Markt und dem aktuell leerstehenden Wohnhaus Luisenstraße Nr. 5 befindet sich ein brachliegendes, unbebautes Grundstück, das ebenfalls im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt.

Die Wohngebietsbebauung nördlich und östlich des Plangebiets ist durch eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Die Bebauung, insbesondere entlang der Scharnhorststraße erstreckt sich teilweise bis in die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Westlich der Scharnhorststraße liegt der Friedhof von Büttgen. Westlich daran verläuft die Driescher Straße, die insbesondere im südlichen Teil, in Richtung S-Bahnhof durch eine dichtere, überwiegend gemischt genutzte Bebauung mit Büros sowie kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben geprägt ist. In dem Gebäude im Kreuzungsbereich Driescher Straße/ Luisenstraße sind beispielsweise ein kleinflächiger Getränkemarkt im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen ansässig.

Der zu beplanende Bereich ist topografisch weitgehend eben.

5.2. Freiraum

Das Plangebiet ist bis auf das brachliegende Grundstück an der Luisenstraße nahezu vollständig versiegelt. Westlich des Büro-/ Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Gewerbebetriebs besteht entlang der Scharnhorststraße eine ca. 150 m² große unbebaute Freifläche, die mit einigen mittelgroßen Gehölzen bewachsen ist. Unmittelbar im Kreuzungsbereich Scharnhorststraße/ Luisenstraße besteht eine großgewachsene, ältere Platane, die aufgrund ihrer Größe und des Standortes als ortsbildprägend bewertet werden kann. Der Baum steht jedoch außerhalb des Plangebiets. Auf der Parkplatzfläche des Netto-City-Marktes bestehen zur Gliederung der Parkplatzfläche fünf weitere, jedoch eher kleinere Bäume.

Der östliche Teil des Plangebiets grenzt an die gärtnerisch genutzten, rückwärtigen Grundstücksteile der bestehenden Wohnbebauung, die stellenweise durch einen hohen Baumbestand geprägt sind. Der westlich der Scharnhorststraße bestehende Friedhof ist insbesondere in den Randbereichen durch dichten, teilweise alten Baumbestand geprägt. Östlich des Plangebiets besteht am Luisenplatz eine größere begrünte Spielplatzfläche.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Scharnhorststraße sowie Luisenstraße erschlossen. Die Luisenstraße bindet unmittelbar westlich des Kreuzungsbereichs Scharnhorststraße/ Luisenstraße an die Driescher Straße an, worüber die Ortsmitte von Büttgen zu Fuß in ca. 6 Minuten sowie die Ortsumgehung L 154 und somit das Stadtzentrum von Kaarst mit dem Pkw in ca. 10 Minuten erreicht werden können. Die Anschlussstelle „Büttgen“ der A 57 ist vom Plangebiet aus mit dem Pkw in ca. 8 Minuten und die Anschlussstelle „Kaarst-Nord“ der A 52 in ca. 9 Minuten zu erreichen

Die S-Bahnhaltestelle „Büttgen“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 300 m). Hier besteht eine Anbindung an die werktags dreimal stündlich und am Wochenende zweimal stündlich verkehrende S-Bahnlinie 8 in Richtung Wuppertal (über Neuss und Düsseldorf) sowie Mönchengladbach.

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßen- sowie ÖPNV-Netz.

5.4. Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich verschiedene soziale Infrastrukturen:

<u>Spielplätze</u>
In ungefähr 150 m östlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Kinderspielplatz Luisenplatz.

<u>Kindertageseinrichtungen</u>
Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Einrichtungen:

- Familienzentrum NRW katholische Kindertageseinrichtung Sankt Aldegundis, Aldegundisstraße 2
- E.V Johannes Jungehilfe Kindergarten, Birkhofstraße 4
- Förderverein Johanneskindergarten in Büttgen e.V., Kölner Straße 2 - 4

<u>Schulen</u>
Im Stadtteil Büttgen besteht mit der Gemeinschaftsgrundschule Budica, Lichtenvoorder Straße 35, sowie der Städtischen Gesamtschule Kaarst-Büttgen, Hubertusstraße 22 – 24, ein Angebot an einer Grund- als auch einer weiterführenden Schule.

<u>Alteneinrichtungen</u>
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht an der Driescher Straße eine Pflegeeinrichtung für Senioren (Caritashaus St. Aldegundis).

<u>Sporteinrichtungen</u>
Am nördlichen Ortsausgang, entlang der Driescher Straße befinden sich mehrere Sportplätze (Fußball, Tennis, Leichtathletik) sowie ein Schwimmbad und eine Sporthalle.

5.5. Einzelhandel

Im Kreuzungsbereich Driescher Straße/ Luisenstraße befindet sich ein kleinflächiger Getränkemarkt. In Richtung Ortskern befinden sich entlang der Driescher Straße weitere kleinere Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe. Der Ortskern von Büttgen mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist fußläufig in ca. 6 Minuten vom Plangebiet erreichbar.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bereits bebauten Plangebietsfläche ist grundsätzlich gegeben.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch ggf. Neuanschluss an die vorhandene Infrastruktur durch die Versorgungsträger sichergestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist Gegenstand des Generalentwässerungsplans der Stadt Kaarst. Insofern ist eine ordnungsgemäße Abführung anfallenden Schmutzwassers geplant bzw. gewährleistet.

Alle bebaubaren Grundstücke im Stadtgebiet Kaarst befinden sich im Einzugsgebiet des Gruppenklärwerks Nordkanal.

6. Planinhalt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst stellt den gesamten Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die gewünschte künftige Flächennutzung zu steuern, wird der westliche Teilbereich, auf dem die Einzelhandels- bzw. Gewerbenutzungen inkl. Stellplatzflächen vorgesehen sind, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
- Nahversorgung: Lebensmitteldiscountmarkt 1.000 m² VKF
- nicht wesentlich störendes Gewerbe

geändert. Damit umfasst die auf Ebene des Flächennutzungsplans gewählte Zweckbestimmung alle im westlichen Teilbereich vorgesehenen Nutzungen. Die im Gebäude des ehemaligen Netto-City-Marktes vorgesehene Bäckerei und/ oder Metzgerei sowie der Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, z.B. ein Zoofach-/ Tierfuttermarkt, sind planungsrechtlich als „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zu bewerten. Hierunter fallen auch die alternativ vorgesehenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Verdeutlichung, dass es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt um einen der Nahversorgung dienenden Betrieb handelt, findet in der Zweckbestimmung des Sondergebietes ebenfalls Berücksichtigung.

Der Teilbereich östlich des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes wird von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert, um hier die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Das vorgesehene Mehrfamilienhaus wäre auch ohne FNP-Änderung zulassungsfähig, da Wohnnutzungen grundsätzlich auch innerhalb von gemischten Bauflächen zulässig sind. Durch die Änderung in eine Wohnbaufläche soll jedoch eine gemischte bzw. rein gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich bestehender Wohngärten künftig ausgeschlossen werden. Das aktuell brachliegende Grundstück zwischen dem ehemaligen Netto-City-Markt und dem

Wohnhaus Luisenstraße Nr. 5 sowie der davor liegende Abschnitt der Luisenstraße werden aus demselben Grund und im Hinblick auf die im FNP bereits östlich und südlich dargestellten Wohnbauflächen ebenfalls von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert.

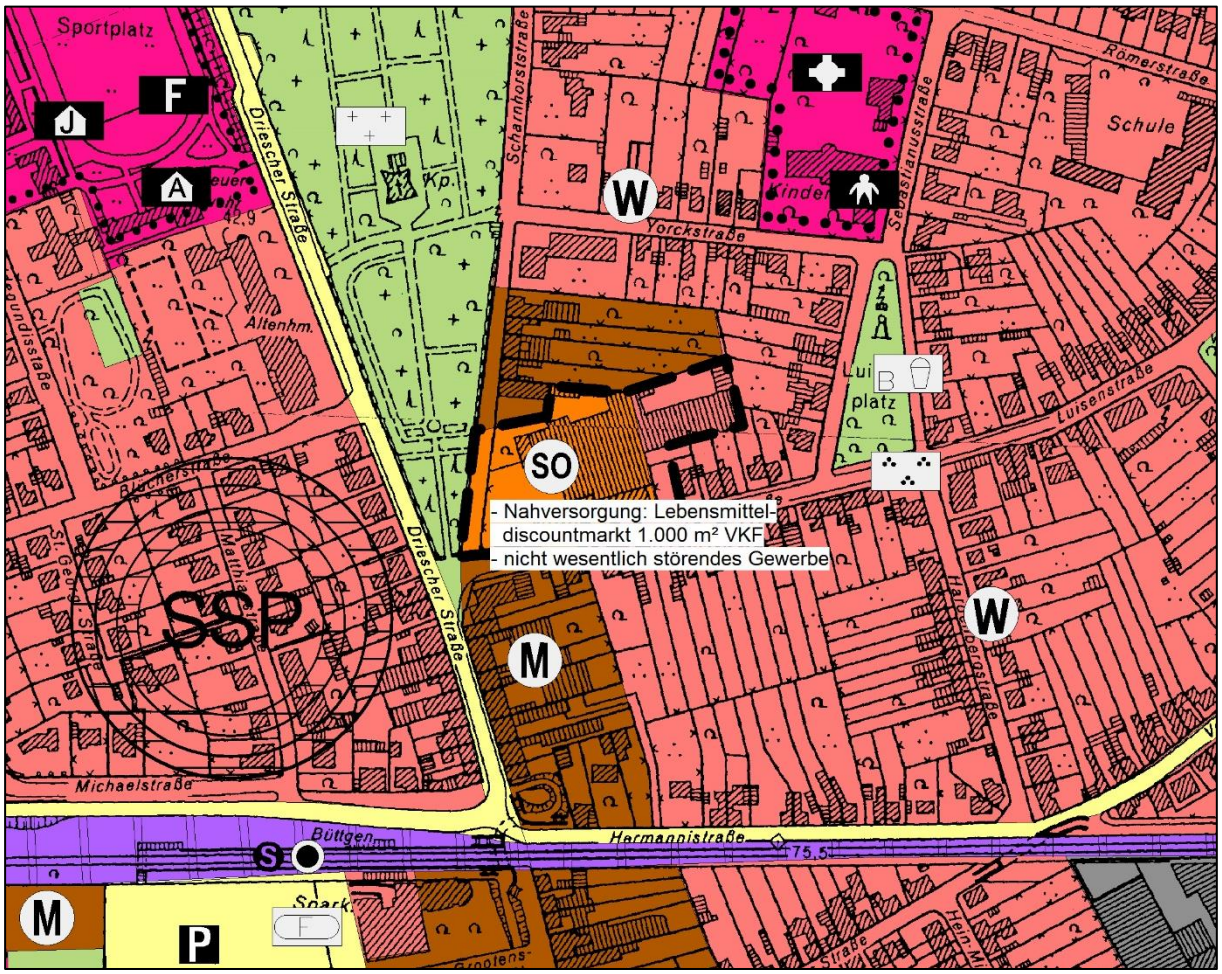

Abbildung 5: Planzeichnung 74. Änderung des Flächennutzungsplans

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Verträglichkeit Einzelhandel

Für die geplante Neuordnung der Einzelhandelsstruktur am Standort Scharnhorststraße/ Luisenstraße wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung (27.10.2022) erarbeitet. Dabei wurden zwei Varianten untersucht:

- Variante 1: Lebensmitteldiscountmarkt (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Metzgerei (150 m²)
- Variante 2: Lebensmitteldiscountmarkt (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Zoofachmarkt (480 m²)

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit erforderlich. Insbesondere sind die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen zu untersuchen. Dabei wurden v.a. die Veränderungen der Kaufkraftströme und die Umsatzverluste bzw. -umverteilungen, die durch das Planvorhaben ausgelöst werden, betrachtet. Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat gezeigt, dass bei

der Umsetzung einer der beiden Varianten für keine Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaarst und der Stadt Korschenbroich schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen bewegen sich aus Gutachtersicht in einer verträglichen Größenordnung. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist für keinen der betroffenen Betriebe zu erwarten. Somit konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die planerisch geschützten Zentren der Stadt Kaarst oder der Nachbarkommunen bzw. auf bestehende Versorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Verträglichkeitsanalyse hat zudem geprüft, ob das Vorhaben im Einklang mit dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (2018) steht. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb der im Fachentwicklungsplan Einzelhandel ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Der Standort wird jedoch als solitäre Nahversorgungslage ausgewiesen. Aus dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel ist ableitbar, dass die nachhaltige Sicherung des Versorgungsstandortes Luisenstraße ausdrückliches Ziel der Stadt Kaarst ist. Insgesamt ist dem Planvorhaben sowohl eine Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Zielsetzungen und Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kaarst als auch mit den spezifischen Ausführungen zum Stadtteil Büttgen und dem Vorhabenstandort zu bescheinigen.

7.2. Schall

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes, insbesondere der in unmittelbarer Nähe einer Wohnnutzung geplanten Anlieferungszone, sowie durch die Umnutzung des ehemaligen Netto-City-Marktes wurde durch die ACCON Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (29.03.2023). Dabei wurden die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115) dargestellte Lage der Gebäude und Anlieferungszone, die vom vorgesehenen Betreiber zur Verfügung gestellten Betriebsmodalitäten wie Öffnungszeiten sowie Zahl und Art der Anlieferungen sowie allgemeine Geräuschparameter zugrunde gelegt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsorten tags und nachts unterschritten bzw. eingehalten werden. Dabei wurde das unmittelbar nördlich an die geplante Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes bestehende Gebäude Scharnhorststraße Nr. 2 aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 (Mischgebiet) sowie der faktischen Nutzung (Wohnnutzung sowie die Verwaltung und teilweise die Lagerflächen eines Bauhofs) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets bewertet. Es wurde auch aufgezeigt, dass durch die geplanten Nutzungen keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt jedoch, eine Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes sowie eine Öffnung für den Kundenverkehr im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) auszuschließen. Dies kann auf Ebene des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kaarst geschlossenen Durchführungsvertrag erfolgen.

Neben der Bewertung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden auch die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der an das Plangebiet angrenzenden Straßen inkl. der durch das Vorhaben verursachten Zusatzverkehre berechnet und anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Es wurde aufgezeigt, dass die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (kommt dem hier beabsichtigten Sondergebiet am nächsten) im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen für den Lebensmitteldiscountmarkt sowie den ehemaligen

Netto-City-Markt um mindestens 2 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts unterschritten werden. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind Immissionspegel von bis zu 49 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet, welches auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115) festgesetzt wird, um mindestens 6 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts unterschritten. Diese Werte ergeben den Lärmpegelbereich II im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Das bedeutet, dass bzgl. der Regelung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz die Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109 ausreichend sind. Eine explizite Festsetzung ist auf Ebene der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen, die durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwarten sind, haben ergeben, dass im Bereich der entlang der umliegenden Straßen (Driescher Straße, Scharnhorststraße, Luisenstraße) bestehenden Wohnbebauung am Tage eine Erhöhung der Geräuschimmissionen von maximal 3 dB(A) zu erwarten ist. An den meisten untersuchten Immissionsorten bewegt sich die Pegelerhöhung jedoch im Bereich von 0,5 bis 1,0 dB(A). Nachts erfolgt keine Erhöhung der Geräuschimmissionen. Die anerkannten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts werden an keinem der untersuchten Immissionsorten überschritten.

Somit wurde der gutachterliche Nachweis geführt, dass das geplante Vorhaben zu keinen Geräuschkonflikten mit der bestehenden und geplanten Nutzung führt und keine im Bauleitplan festzusetzenden/ darzustellenden Anforderungen an den Schallschutz erforderlich werden. Eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgt auf Ebene des an das Bauleitplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahrens.

7.3. Verkehr und Anlieferung

Zur Ermittlung sowie Bewertung der Auswirkungen der durch die beabsichtigte Bauleitplanung verursachten Zusatzverkehre auf das umliegende Straßennetz wurde durch die Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (IVV) eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt (17.03.2023).

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich umsetzbar ist. Die Verkehrszunahme durch das Bauvorhaben beträgt ca. 900 Kfz pro Tag. Diese Verkehrszunahme ist auf den relevanten Straßen im Umfeld des Bauvorhabens als verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

Das Ingenieurbüro kommt außerdem zu der Erkenntnis, dass die geplante Umwidmung der Scharnhorststraße zu einer Fahrradstraße nicht im Widerspruch zum Vorhaben steht. Es ist beabsichtigt, die Fahrradstraße durch ein Zusatzschild auch für den Kfz-Verkehr freizugeben. Dabei gilt jedoch ein Vorfahrtsrecht für den Fahrradverkehr. Laut gutachterlicher Untersuchung bewegt sich die künftige Verkehrsbelastung weiterhin auf einem geringen Niveau, so dass keine Konflikte im Hinblick auf die Fahrradstraße zu erwarten sind. Auch die Nutzung der Scharnhorststraße als Zufahrt für die Anlieferungsverkehre ist unproblematisch, da die LKW und Lieferfahrzeuge vollständig innerhalb der Stellplatzfläche auf dem eigenen Grundstück rangieren können und die Fahrradstraße nicht für Rangiertätigkeiten nutzen müssen.

7.4. Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Fachbüro UWEDO eine Artenschutzprüfung, Stufe I (ASP I) (22.04.2022) durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Da das Plangebiet überwiegend versiegelt und bebaut sowie anthropogen genutzt ist, können erhebliche zusätzliche betriebsbedingte Wirkungen durch die Neubebauung auf die Fauna von vornherein ausgeschlossen werden. Es ist vielmehr von einem siedlungsangepassten Artenspektrum auszugehen. Aufgrund dieser Faktoren bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf dem für das Plangebiet geltenden Messtischblatt angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrüter, Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft, Gewässerarten sowie Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind aber Vorkommen von nicht planungsrelevanten Vogelarten möglich. Diese Arten sind im städtischen Bereich nie auszuschließen, so dass die abzureißenden Gebäude hinsichtlich potenzieller Vorkommen oder nutzbarer Brutmöglichkeiten untersucht wurden. Hier bietet ein mit Efeu bewachsener Schuppen sowie ein vorhandener Nistkasten ein Potenzial für nicht planungsrelevante Vogelarten. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Entfernung der Strukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Auf Basis der Datenabfrage liegen Hinweise auf acht Fledermausarten im Untersuchungsraum vor. Hierzu zählen gebäude- und waldbewohnende Arten. Vorkommen oder Betroffenheiten waldbewohnender Arten können ausgeschlossen werden. Für die gebäudebewohnenden Fledermausarten sind jedoch Betroffenheiten bei einem Gebäudeabriss möglich. Für diese Arten ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren bei den potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann. Dies erfolgte unter Einbeziehung üblicher Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Bauzeitenbeschränkungen. Die vorgefundenen Schädigungen im Bereich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie die vorhandene große Fuge im Bereich der überdachten Zufahrt bieten ein allgemeines Potenzial für die Fledermausarten. Tötungen können sich durch eine Zerstörung von Quartieren im Rahmen der Baufeldräumung, im vorliegenden Fall durch den Abriss ergeben, sofern sich zum Abrisszeitpunkt Fledermäuse im Quartier befinden. Daher empfiehlt die Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Schädigungen am Wohn- und Geschäftshaus und der Fuge im Bereich der überdachten Zufahrt sollten vor dem Abriss auf einen Fledermausbesatz kontrolliert werden (z.B. unter Einsatz eines Hubsteigers, Taschenlampe und Endoskop).
- Günstigster Zeitpunkt für den Abriss in diesem Bereich ist die Zwischenquartierphase im Oktober/ November (Wochenstuben sind bereits verlassen und Winterquartiere noch nicht besetzt) und von März bis Mitte April (die Fledermäuse sind wieder aktiv und haben ihre Wochenstuben noch nicht bezogen).
- Sollten während der Abrissarbeiten Fledermäuse aufgefunden werden, so ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Um das Quartierpotenzial dauerhaft zu erhalten, wird vorsorglich die Anbringung von fünf Fledermauskästen an den neuen Gebäuden vorgesehen.
- Rodung des mit Efeu berankten Schuppens und Abnahme des Nistkastens zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September.

Die Empfehlungen der Artenschutzprüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115) als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kaarst geregelt.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein. Somit ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

7.5. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese sind in einem Umweltbericht zusammenzutragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

Im Planverfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wurde auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfangs unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Fachgutachten durch das Fachbüro UWEDO erstellt. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung (vgl. TEIL B) und ist somit Bestandteil der FNP-Änderung.