STADT KAARST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 115
„NAHVERSORGUNG BÜTTGEN-NORD“ - BÜTTGEN -

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

02. Januar 2024

---

1. Anlass und Inhalt der Planung

Im Kreuzungsbereich Scharnhorststraße/ Luisenstraße ist die Ansiedlung eines neuen, großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 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 zum 19. September 2022 geschlossen. Ein Teil des Bestandsgebäudes soll jedoch erhalten werden. Hier ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café 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 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.

Für das Plangebiet besteht aktuell der Bebauungsplan Nr. 28. Dieser setzt ein Mischgebiet sowie eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche, die nahezu das gesamte Plangebiet umfasst, fest. Bei dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung von 1968 anzuwenden, die im Gegensatz zur aktuell geltenden BauNVO keine Beschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben beinhaltet. Das bedeutet, dass der aktuelle Bebauungsplan für eine verträgliche Steuerung der geplanten Einzelhandelsentwicklung ungeeignet ist.

Zur planungsrechtlichen Steuerung und Realisierung der geplanten Neuansiedlung der Einzelhandelsbetriebe sowie des Mehrfamilienhauses soll daher der Bebauungsplan Nr. 115 aufgestellt werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans hatte außerdem das Ziel, eine

für die angrenzende Wohnbebauung aus schall- sowie verkehrstechnischer Sicht verträgliche Lösung hinsichtlich der geplanten Anlieferung planungsrechtlich zu regeln.

2. Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Grundstücksteil, auf dem der Lebensmitteldiscountmarkt inkl. Stellplatzflächen geplant sind, wurde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich geregelt. Die Verpflichtung zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag festgehalten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Nahversorgung Büttgen-Nord“ - Büttgen - gefasst.

Mit einem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses in seiner Sitzung am 16.02.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, das 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.

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Zum einen wurde ergänzend festgesetzt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche im vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt mindestens 90 % betragen muss. Damit wird Bezug genommen auf eine Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Genehmigung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans, indem die Erfüllung der Bedingung der Ausnahmeregel des Ziels 6.5-2 Satz 3 des LEP NRW planungsrechtlich gesichert wird. Zum anderen wurde die nach der Rechtsprechung in der Regel unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung (in m²) in eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung geändert und für jede der Einzelhandelsnutzungen eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Hierfür wurde das Sondergebiet in zwei Teilgebiete gegliedert.

Die erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.11.2023 bis einschließlich 16.11.2023 statt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten Bereichen und grenzt westlich an die Scharnhorststraße und südlich an die Luisenstraße an. Der nördliche Teil wird durch Betriebsflächen bestehend aus mehreren Hallengebäuden sowie einem vorgelagerten ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus eingenommen. Dieser Teilbereich wird über zwei Zufahrten über die Scharnhorststraße erschlossen. Neben einem großen vollversiegelten Anlieferbereich befand sich zwischen den beiden Zufahrten ein Pflanzbeet, welches mit Bäumen überstanden war. Die Bäume wurden kürzlich aufgrund von Sturmschäden gerodet, so dass hinsichtlich der Biotoptypen lediglich Grasbereiche und bodendeckende Sträucher (insbesondere Mahonie) vorhanden sind. Der südliche Bereich ist ebenfalls überwiegend versiegelt und wird durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt. Der Parkplatz wird von fünf Eschen mit geringem Baumholz überstanden. Nahe des Kreuzungsbereichs befindet sich eine großkronige Platane, die außerhalb des Plangebiets liegt. Weiterhin ist entlang der Luisenstraße ein ca. 2 m breiter Gehölzstreifen mit unterschiedlichen Ziersträuchern und Gehölzen vorhanden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere die Auswirkungen der Planung auf umliegende Wohnnutzungen relevant. Innerhalb des Plangebiets gehen keine Wohn- oder Freizeitnutzungen verloren, so dass diesbezüglich erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Durch das Büro ACCON KÖLN GMBH (2023) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde der Nachweis geführt, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsmodalitäten und der ermittelten Emissionsparameter nicht zu Geräuschkonflikten mit der bestehenden und geplanten Nutzung führt und keine über die Standardmaßnahmen hinausgehende Anforderungen an den Schallschutz erforderlich werden. Die Berechnungen der Geräuschimmissionen, die durch den planungsbedingten Mehrverkehr zu erwarten sind, zeigen dass tags eine Erhöhung der Geräuschimmissionen von maximal 3 dB(A) zu erwarten ist. Nachts erfolgt keine Erhöhung des Verkehrs und somit auch keine Erhöhung der Geräuschimmissionen. Die Schwellwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Bestand und mit Berücksichtigung der Planung nicht erreicht bzw. überschritten. Das Büro IVV hat mit Stand März 2023 eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme verfasst. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar ist. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben (Mehrverkehr von ca. 900 Kfz pro Tag) auf den relevanten Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

In der Regel geht jede Neuplanung mit einem Flächenverlust/ einer Flächeninanspruchnahme einher. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst allerdings überwiegend bereits versiegelte Flächen, so dass hier keine Neuversiegelungen und kein neuer Flächenverbrauch entstehen, was positiv zu bewerten ist. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser lassen sich aus der Neuplanung nicht ableiten, zumal die Wiedernutzung der Siedlungsfläche im Innenbereich den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung eine Versiegelung von ca. 6.498 m². Da im Bestand bereits ca. 8.222 m² versiegelt sind, geht die Neuplanung sogar mit einer Entsiegelung von ca. 1.724 m² und damit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser aus.

Hinsichtlich der Fauna umfasst die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) (UWEDO 2022) eine Auflistung potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten und eine Begründung zu den Arten, die aufgrund der nicht gegebenen Habitateignung im Plangebiet ausgeschlossen werden können. 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 Betroffenheiten bei dem Abriss möglich. Die vorgefundenen Schädigungen im Bereich des 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 werden übliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (Kontrolle auf Fledermausbesatz vor Abriss). Um das Quartierpotenzial dauerhaft zu erhalten, wird vorsorglich die Anbringung von 5 Fledermauskästen im Bereich der neuen Gebäude bzw. des bestehenden Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Die Verpflichtung zur Anbringung der Fledermauskästen wird im Durchführungsvertrag festgehalten. Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Die Planung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Biotopstrukturen verbunden, da der Großteil der Fläche bereits versiegelt ist und keinen naturschutzfachlichen Wert aufweist. Lediglich sehr kleinteilig sind Rasenflächen, Pflanzbeete und Zierstrauchpflanzungen sowie die fünf Stellplatzbäume von der Planung betroffen. Demnach entsteht bei Durchführung der Planung eine positive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit einem Biotopwertüberschuss von 3.160 Punkten. Dies resultiert aus den großflächigen Versiegelungen im Ausgangszustand sowie den geplanten Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets wird zukünftig ein geringerer Versiegelungsgrad vorliegen, als im Ausgangszustand. Außerdem wird eine bisher versiegelte Fläche im Norden entsiegelt und mit einer Heckenpflanzung und zwei Bäumen sowie Rasenflächen begrünt. Diese Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen bei.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft können von einer Erhöhung des Bebauungsgrades sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehen. Da das Plangebiet bereits im Ausgangszustand gewerblich genutzt war und nahezu vollständig versiegelt ist, lassen sich aus der Planung keine erheblichen Verschlechterungen und Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand ableiten. Außerdem ist die Anlage von Photovoltaikmodulen auf dem Dach des Lebensmitteldiscounters geplant, was zu einer klimafreundlichen Energieerzeugung beiträgt. Gemäß dem Ziel II.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind Risiken durch Starkregenereignisse planerisch grundsätzlich zu minimieren. Da nur vereinzelte und flächenmäßig kleine Bereiche des Plangebiets betroffen sind, ist die Starkregengefahr insgesamt als gering einzustufen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft/ Ortsbild ergeben sich bei Durchführung der Planung keine grundlegenden Änderungen, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild verbunden sind. Die ehemals und aktuell noch teils gewerblich genutzte Fläche wird auch in Zukunft von gewerblichen Nutzungen geprägt sein. Die Planung eines Wohngebäudes im östlichen Teilbereich des Plangebiets trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes in dem aktuell durch versiegelte Flächen, Garagen und Lagehallen geprägten Grundstücksteil bei.

Bei Durchführung wie bei Nichtdurchführung der Planung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen. Baudenkmäler

liegen im Plangebiet nicht vor und sind somit auch nicht durch die Planung betroffen. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammenfassend dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen, ausführlichen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Feststellungsbeschluss zu entnehmen.

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 18.03.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Der wesentliche Inhalt der Anregung und der Umgang mit dieser ist im Folgenden dargestellt:

- Es werden negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Büttgener Rathauses befürchtet.

Eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Vorhabens für keine Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaarst oder in den Nachbargemeinden schädliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem ist aus dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (2018) abzuleiten, dass die nachhaltige Sicherung des Versorgungsstandortes Luisenstraße ausdrückliches Ziel der Stadt Kaarst ist.

- Es werden aufgrund der geplanten Wohnbebauung weitere Zuzüge/ Verkehre befürchtet.

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vermutlich acht Wohneinheiten dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in einer zentralen und gut erschlossenen Ortslage. Die geplante Wohnnutzung verursacht ein Verkehrsaufkommen von ca. 40 Kfz-Fahrten/ Tag. Eine Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die durch das Mehrfamilienhaus sowie die Einzelhandelsnutzungen verursachten Zusatzverkehre verträglich im bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Beteiligung fand ebenfalls in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 18.03.2022 statt. Insgesamt haben sich 18 Behörden/ Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorentwurf geäußert. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden dargestellt:

- Die Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 54) hat angeregt, bei der weiteren Planung die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW zu beachten.

Das Plangebiet ist bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut worden. Demnach gilt die Verpflichtung nach § 55 Abs. 2 WHG, wonach das Niederschlagswasser ortsnah zu versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, hier nicht. Das anfallende Niederschlagswasser wird demnach auch nach der Umsetzung der Planung in das bestehende Kanalnetz geleitet. Durch die örtliche Entsiegelung sowie Begrünungsmaßnahmen werden im Vergleich zum Bestand jedoch neue Verdunstungs- sowie Versickerungsflächen geschaffen und damit eine Verbesserung der Abflusssituation hervorgerufen.

- Die Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 54) hat auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Büttgen-Driesch“ und die damit verbundenen Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

Die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

- Die Stadtwerke Kaarst GmbH hat auf eine bestehende Gasleitung im Nordwesten des Bebauungsplangebiets hingewiesen und die Beachtung einiger Sicherungsmaßnahmen angeregt.

Die bestehende Gasleitung wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

- Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss hat die Berücksichtigung einiger Maßnahmen für eine städtebauliche Kriminalprävention angeregt.

Die Anregungen wurden als Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soweit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, gewürdigt. Durch die Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes eines Gewerbebetriebes erfährt das Plangebiet eine Wiederbelebung. Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird so platziert, dass die Stellplatzflächen sich gut einsehbar zum öffentlichen Verkehrsraum hin erstrecken. Der derzeit durch leerstehende Lagehallen geprägte hintere Bereich des Plangebietes wird durch eine Wohnbebauung aufgewertet. Es entstehen keine schwer einsehbaren Angsträume. Bei der späteren Ausführung bzw. Umsetzung der Planung wird auf die Beachtung der allgemeinen Anregungen der städtebaulichen Kriminalprävention hingewirkt.

- Die Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss hat auf einen Altlaststandort und die damit verbundenen Auflagen hingewiesen.

Der Sachverhalt wurde in die Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und die mit der Altablagerung verbundenen behördlichen Anforderungen genannt. Darüber hinaus wurden die von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderten Auflagen und Vorgaben als Hinweise auf der Planurkunde aufgenommen.

- Die Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss hat die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens durch einen anerkannten Sachverständigen auf Grundlage der TA Lärm, insbesondere in Bezug auf die in der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung Scharnhorststraße 2 und 4a geplante Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes, angeregt.

Es wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, um v.a. zu überprüfen, ob und wie das geplante städtebauliche Konzept mit einer Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes in unmittelbarer Nähe zur Nachbarbebauung aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Um die durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes verursachten Geräuschimmissionen zu ermitteln, wurden die vom künftigen Betreiber zur Verfügung gestellten Daten zu Anlieferungsverkehren und -zeiten sowie zum Kundenaufkommen berücksichtigt. Die unmittelbar nördlich an die geplante Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes bestehende Bebauung ist im rechtskräftigen Bebau-

ungsplan Nr. 28 als Mischgebiet festgesetzt. Im Gebäude Scharnhorststraße Nr. 2 befindet sich neben einer Wohnnutzung auch die Verwaltung und teilweise die Lagerflächen eines Bauhofs. Daher gilt für diesen Bereich der Schutzanspruch eines Mischgebietes. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die für ein Mischgebiet gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen unterschritten bzw. eingehalten werden. Es ist somit keine Verlagerung der Anlieferungszone erforderlich. Auch eine Einhausung ist nicht erforderlich. Für die möglichen haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Lebensmitteldiscountmarktes wurde in der schalltechnischen Untersuchung eine Ersatzschallquelle berücksichtigt. Die genaue Untersuchung wird im Zuge des an das Bauleitplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

- Die Westnetz GmbH hat aufgrund der Neuerschließung des Plangebiets auf den Bedarf einer Stationsfläche hingewiesen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird mit der Westnetz GmbH ein geeigneter Standort für die erforderliche Stationsfläche abgestimmt. Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von solchen Nebenanlagen nicht grundsätzlich aus. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die weiteren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen oder Hinweise, die auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

4.2 Öffentliche Auslegung

Öffentlichkeit

In der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang im Rathaus der Stadt Kaarst und Bereitstellung der Unterlagen im Internet durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme zu den Inhalten der Planunterlagen aufgefordert. Die Beteiligung fand ebenfalls in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 statt. Insgesamt haben 12 Behörden/ Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen, die nicht bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden dargestellt:

- Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat auf Verhaltensregeln bei möglichen Kampfmittelfunden sowie auf die Vorgehensweise in Folge von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen hingewiesen.

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

- Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein hat angeregt, die ausgeschlossenen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen bleiben, um mögliche Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung in diesem rückwärtigen und

an drei Seiten an Wohngärten angrenzenden Bereich von vornherein zu vermeiden, da nach einer erstmaligen Genehmigung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich z.B. die Anzahl der Besucher- und Kundenverkehre mittel- und langfristig erhöhen und zu Störungen führen werden. Frei Berufe wie Versicherungsvertreter, Immobilienmakler, Arzt, Architekten und Steuerberater sind vom Nutzungsausschluss nicht betroffen und sind gemäß § 13 BauNVO als Räume in einem Allgemeinen Wohngebiet - unter Einhaltung der Zweckbestimmung des Wohngebietes - allgemein zulässig.

4.2 Erneute Veröffentlichung

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Die erneute Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 03.11.2023 bis einschließlich 16.11.2023 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vier Stellungnahmen abgegeben, die sich jedoch inhaltlich nicht von den Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungsverfahren unterscheiden.

5. Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes, dient in erster Linie der Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung für die Wohngebiete im Norden von Büttgen. Die Nahversorgung für diesen Bereich wurde bisher durch den Netto-City-Markt sichergestellt. Dieser wurde allerdings Ende 2022 aufgegeben. Gemäß dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (2018) soll die Nahversorgungsfunktion in den bestehenden solitären Nahversorgungsstandorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gesichert und gestärkt werden. Der Standort an der Luisenstraße ist ein solcher Standort. Durch die bereits bestehende bauliche Nutzung des Grundstücks sowie die gute verkehrliche Anbindung eignet sich das Plangebiet für den vorgesehenen Ausbau der Einzelhandelsversorgung im Norden von Büttgen. Nördlich der Bahnlinie bestehen keine sonstigen verfügbaren Grundstücke, die für die Umsetzung des Planungsziels geeignet wären. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht.