



STADT KAARST

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

BEGRÜNDUNG

(gem. § 2a BauGB)

Fassung vom 16.11.2023

Inhalt

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Bebauungsplan	11
3.4. Landschaftsplan.....	12
3.5. Wasserschutz	12
3.6. Hochwasser und Starkregen	12
3.7. Luftverkehr.....	13
4. Verfahren	14
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	15
5.1. Städtebauliche Situation	15
5.2. Freiraum	15
5.3. Verkehrliche Anbindung.....	16
5.4. Soziale Infrastruktur	16
5.5. Einzelhandel	17
5.6. Ver- und Entsorgung.....	17
6. Städtebauliche Planung	17
6.1. Bebauung und Nutzung	17
6.2. Erschließung.....	18
6.3. Freiraumplanung.....	18
7. Begründung der Festsetzungen	18
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2. Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.1. Grundflächenzahl	20
7.2.2. Höhe baulicher Anlagen	21
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	21
7.4. Bauweise	22
7.5. Stellplätze und Garagen.....	22
7.6. Verkehrsfläche	23
7.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	23
7.8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.9. Örtliche Bauvorschriften.....	24
7.9.1. Fassadengestaltung	24
7.9.2. Vorgartengestaltung	25
7.9.3. Einfriedungen	25
7.9.4. Abfallsammelbehälter	25
7.10. Kennzeichnung	25
7.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	26

7.12.	Hinweise	26
8.	Auswirkungen der Planung.....	27
8.1.	Verträglichkeit Einzelhandel.....	27
8.2.	Schall.....	28
8.3.	Verkehr und Anlieferung	29
8.4.	Artenschutz.....	29
8.5.	Umweltprüfung.....	30
8.6.	Ökologische Eingriffsbilanzierung	31

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 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. Hierfür hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans hat außerdem das Ziel, eine für die angrenzende Wohnbebauung aus schall- sowie verkehrstechnischer Sicht verträgliche Lösung hinsichtlich der geplanten Anlieferung planungsrechtlich zu regeln.

Um die Planung bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen, soll für den Bereich des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes inkl. Stellplatzflächen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i. V. m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Das Planungsrecht für den Umbau des ehemaligen Netto-Marktes sowie das im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Mehrfamilienhaus soll hingegen über einen sogenannten Angebotsbebauungsplan geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den bisher gewerblich genutzten und vollständig bebauten Bereich nordöstlich des Kreuzungsbereichs Scharnhorststraße/ Luisenstraße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Büttgen und umfasst in der Flur 24 die Flurstücke 766, 817, 843, 844, 845, 846 sowie 901. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

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.“

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht somit dem Ziel 6.5-1.

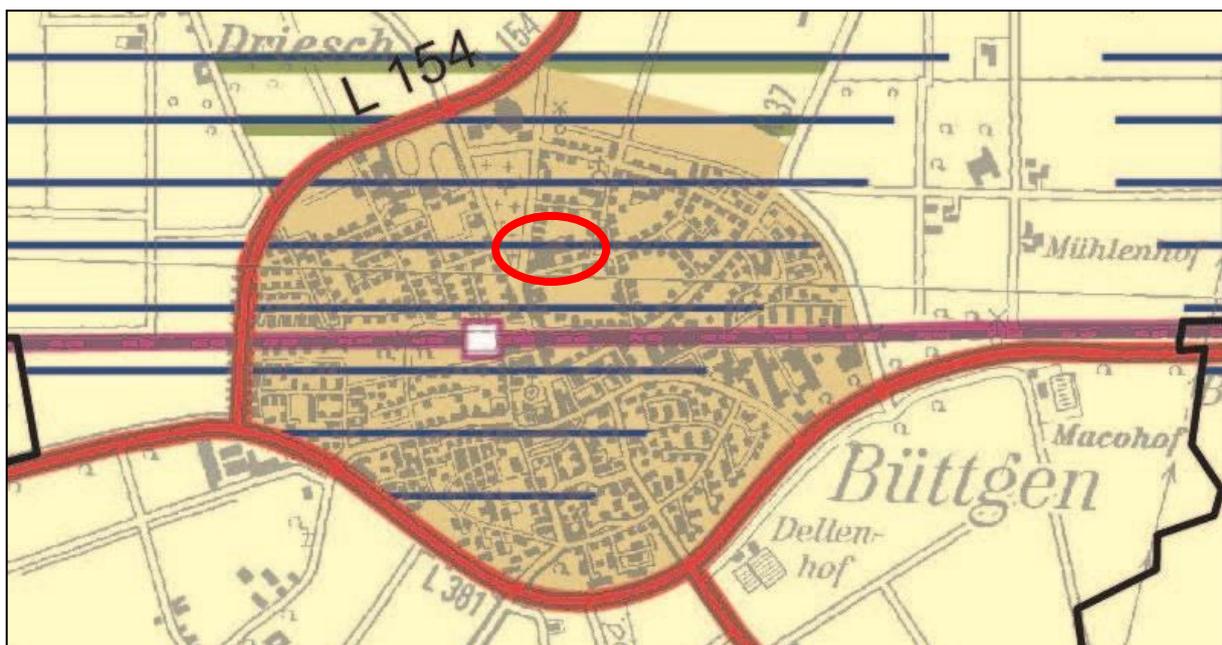


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

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.

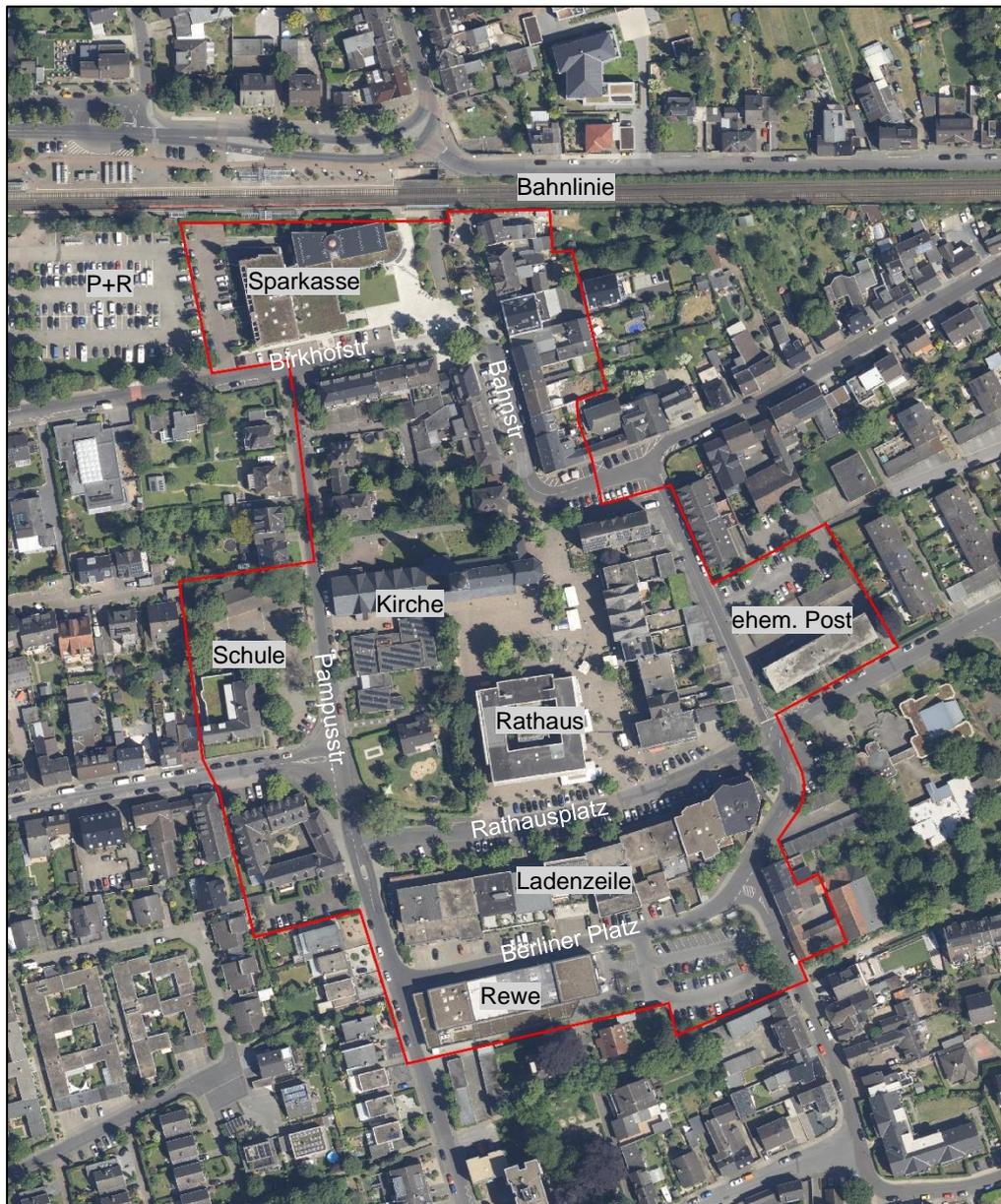


Abbildung 3: Abgrenzung Nebenzentrum Büttgen

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 der Zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen als Standort der fußläufigen Nahversorgung vielfach keine Bedeutung hat. Es ergeben sich Fußwegedistanzen von bis zu 1.400 Metern bis zu diesem Zentrum.

6.5-3 Ziel – Beeinträchtungsverbot

„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 Untersuchungsgebietes durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planung stimmt somit mit den Aussagen von Ziel 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. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar.

Da der Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, ist der aufzustellende Bebauungsplan somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Daher wird entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugebietsfestsetzung eine Änderung der Plangebietsfläche in ein Sondergebiet sowie einer Wohnbaufläche erforderlich.

Die 74. FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 Feststellungsbeschluss gefasst.

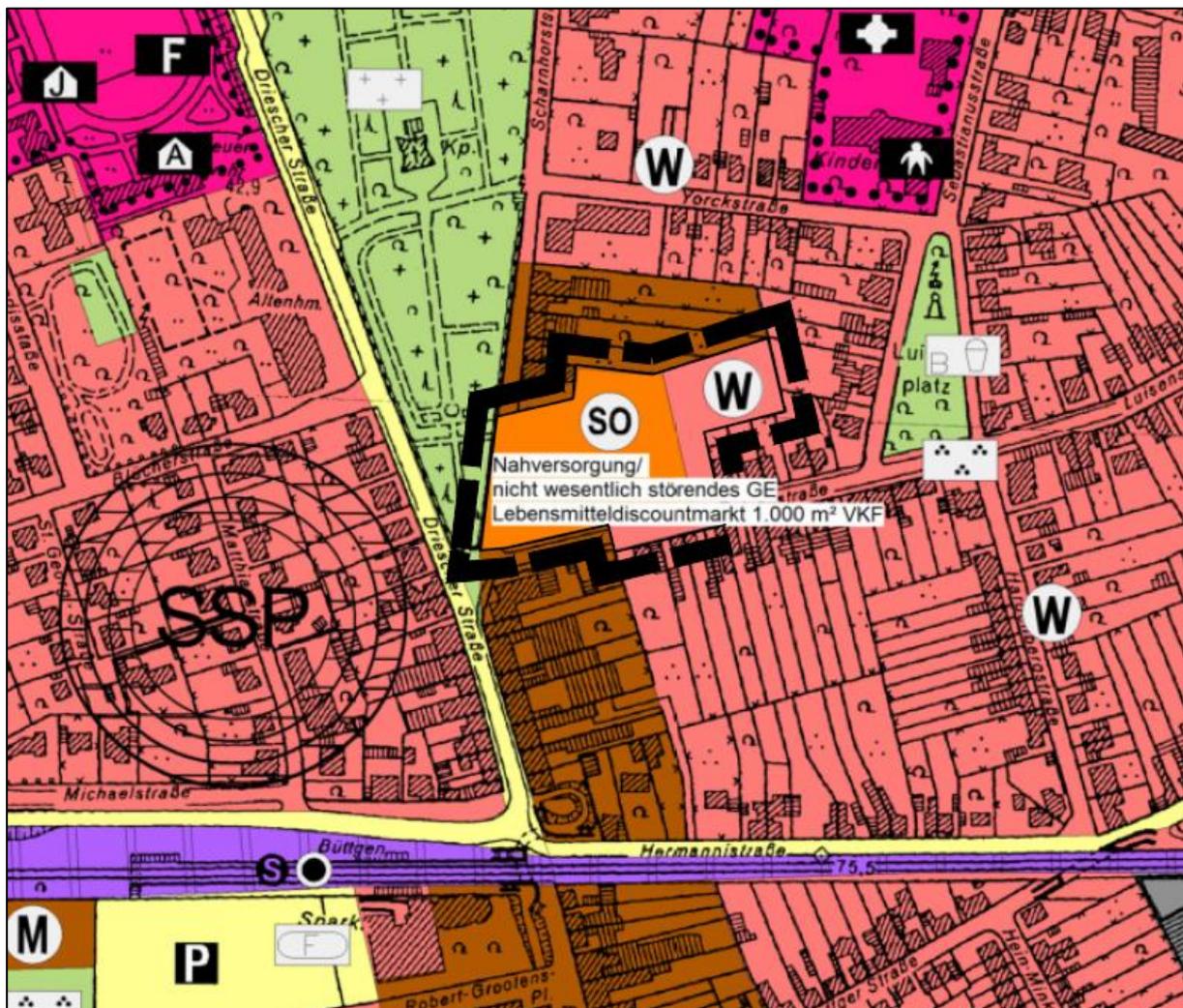


Abbildung 4: Planzeichnung 74. Änderung des Flächennutzungsplans

3.3. Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28. Dieser setzt für die Grundstücke im Plangebiet sowie die unmittelbar nördlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücke als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan noch die BauNVO in der Fassung von 1968 gilt, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet abweichend zur aktuell geltenden BauNVO nicht zwingend unzulässig. Lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind gemäß der damaligen Fassung der BauNVO in einem Mischgebiet ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gefasst und erstreckt sich nahezu über das gesamte Plangebiet. Lediglich im Westen und Süden, entlang der angrenzenden Straßenflächen, berücksichtigt die überbaubare Grundstücksfläche einen

Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 50° zulässig.

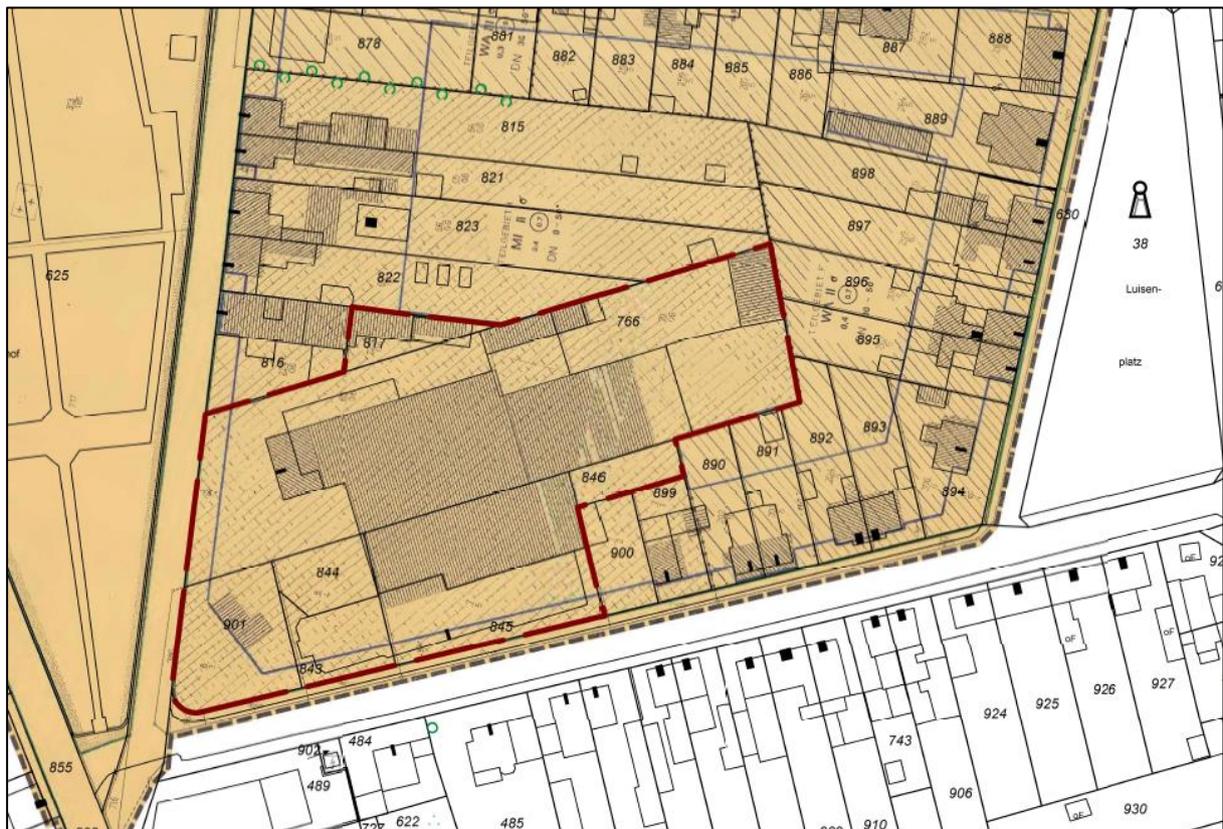


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28

3.4. Landschaftsplan

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

3.5. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bestandteil des Bebauungsplans.

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

3.6. 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 vereinzelt Teilbereichen demnach überschwemmt. In diesen Teilbereichen 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 vereinzelt und flächenmäßig kleine Bereiche des Plangebiets betroffen sind, ist die Starkregengefahr insgesamt als gering einzustufen.

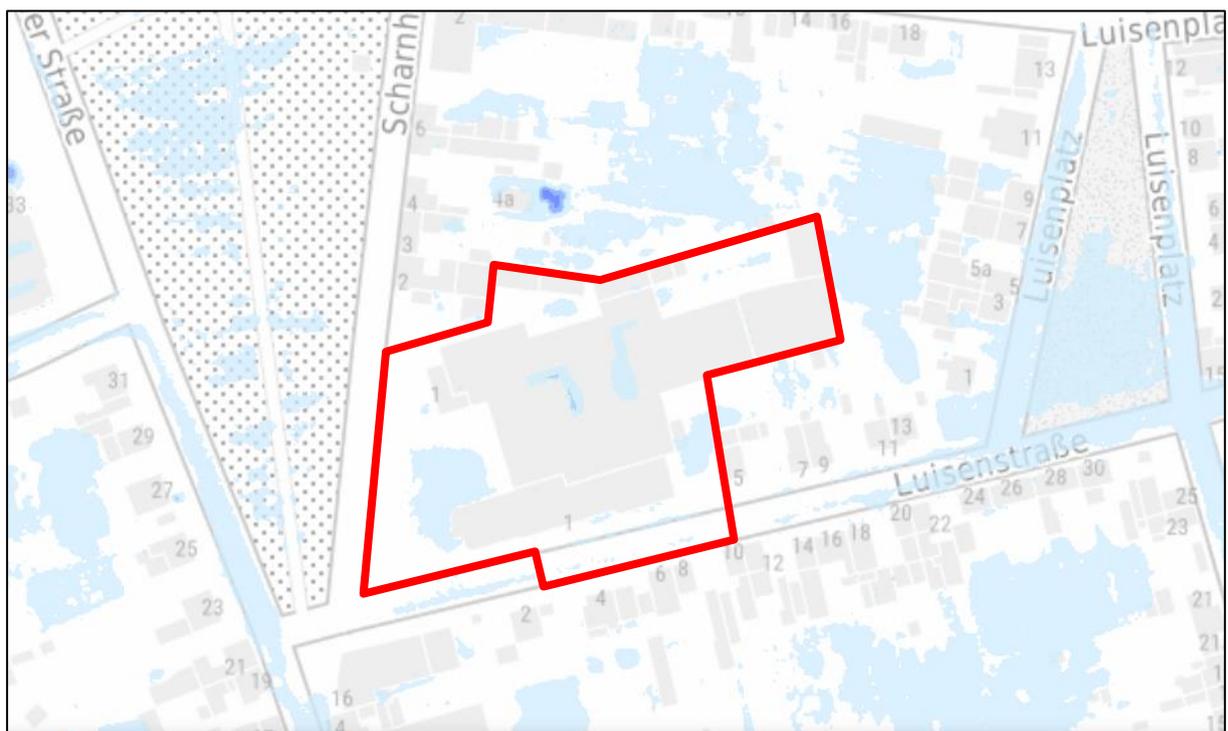


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Starkregenhinweiskarte

3.7. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Ein entsprechender Hinweis wird Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Grundstücksteil, auf dem der Lebensmitteldiscountmarkt inkl. Stellplatzflächen geplant sind wird 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 werden vor dem Satzungsbeschluss 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.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (vgl. Teil B).

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.

Da der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, ist 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.

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 und im Westen durch die Scharnhorststraße.

Im Süden des Plangebietes, entlang der Luisenstraße besteht das Gebäude eines ehemaligen Netto-City-Marktes inkl. Parkplatzflächen. Der übrige Teil des Plangebietes ist überwiegend durch die baulichen Anlagen des mittlerweile geschlossenen Gewerbebetriebs HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG bebaut. Der Netto-City-Markt ist eingeschossig und verfügt über ein Flachdach. Auch die im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehenden Lager- und Werkshallen des ehemaligen Gewerbebetriebes sind eingeschossig. Das ehemalige Büro-/ Verwaltungsgebäude an der Scharnhorststraße ist hingegen zweigeschossig und besitzt ein Krüppelwalmdach.

Die Wohngebietsbebauung nördlich und östlich des Plangebietes ist durch eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie geneigten Dächern geprägt. Die Bebauung, insbesondere entlang der Scharnhorststraße erstreckt sich teilweise bis in die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Südlich der Luisenstraße verfügen die Wohngrundstücke über verhältnismäßig große Grundstückstiefen. 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 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf der Parkplatzfläche des Netto-City-Marktes bestehen zur Gliederung der Parkplatzfläche fünf weitere, jedoch eher kleinere Bäume.

Der östliche Teil des Plangebietes 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 Plangebietes besteht am Luisenplatz eine größere begrünte Spielplatzfläche.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Betriebsgelände des ehemaligen Gewerbebetriebs im Norden des Plangebietes wird über die Scharnhorststraße erschlossen. Der Parkplatz des Netto-City-Marktes ist durch zwei Zufahrten sowohl an die Scharnhorststraße als auch an die Luisenstraße angebunden. 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 Plangebietes befinden sich verschiedene soziale Infrastrukturen:

Spielplätze

In ungefähr 150 m östlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Kinderspielplatz Luisenplatz.

Kindertageseinrichtungen

Im Umfeld des Plangebietes 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

Schulen

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.

Alteneinrichtungen

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

Sporteinrichtungen

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 des Bebauungsplans 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. Städtebauliche Planung

6.1. Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abriss der Gebäude der mittlerweile geschlossenen HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG geplant. Hier ist der Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² vorgesehen. Das Gebäude wird eingeschossig und mit einem Flachdach errichtet. Der Neubau wird eine Grundfläche von ca. 1.500 m² aufweisen.

Das Gebäude des mittlerweile geschlossenen Netto-City-Marktes wird hingegen weitestgehend erhalten, jedoch mit einem neuen Nutzungskonzept versehen. Im nördlichen Teil des Gebäudes ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café geplant. In den übrigen Teil des Gebäudes soll ein weiterer Einzelhandelsbetrieb einziehen, der jedoch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente anbietet. Denkbar ist beispielsweise ein Zoofach- oder Tierfuttermarkt. Alternativ wäre auch die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen möglich.

Östlich des geplanten Lebensmitteldiscounters ist als Ergänzung der bereits in der Umgebung bestehenden Wohnnutzung die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses geplant. Dadurch kann die Aufstellung des Bebauungsplans neben der Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung in Büttgen auch einen Beitrag zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum leisten. Der Wohnungsbau wird allerdings zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. In diesem Bereich bestehen entlang der Grenze zur östlichen Wohnbebauung mehrere Garagen des ehemaligen Gewerbebetriebs, die erhalten werden und künftig dem geplanten Mehrfamilienhaus dienen sollen.

6.2. Erschließung

Die bereits für den ehemaligen Netto-City-Markt bestehende Parkplatzfläche wird nach Norden hin erweitert. Zusätzlich werden zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude weitere Stellplätze errichtet, um den durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen verursachten zusätzlichen Stellplatzbedarf zu decken. Insgesamt sieht das derzeitige städtebauliche Konzept 60 Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen vor. Die Hauptzufahrt zum Parkplatz soll über die durch den ehemaligen Gewerbebetrieb genutzte Zufahrt über die Scharnhorststraße erfolgen. Diese Zufahrt soll auch für die Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes, die auf der Nordseite des Neubaus vorgesehen ist, genutzt werden. Die ehemalige Zufahrt zum Netto-City-Markt über die Luisenstraße wird zugunsten von zusätzlichen Stellplätzen geschlossen. Die neue Anlieferung des Bestandsgebäudes soll künftig auf der Nordostseite des Gebäudes erfolgen, also ebenfalls abgewandt vom zentralen Parkplatz. Der derzeitige Kundeneingang des ehemaligen Netto-City-Marktes bleibt bestehen. Für die geplante Bäckerei mit Café ist im Norden des Gebäudes ein zusätzlicher Eingang vorgesehen. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmitteldiscountmarktes ist im Westen des Neubaus geplant.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil geplante Mehrfamilienhaus soll über eine separate Zufahrt östlich des Bestandsgebäudes über die Luisenstraße, die auch als zusätzliche Zufahrt für den Einzelhandel genutzt werden könnte, erschlossen werden. Die Stichstraße endet in einer Pkw-Wendeanlage. Entlang der Stichstraße sind insgesamt 14 Stellplätze für die Bewohner und Besucher des Mehrfamilienhauses vorgesehen.

6.3. Freiraumplanung

Die unmittelbar im Kreuzungsbereich Scharnhorststraße/ Luisenstraße, außerhalb des Plangebietes bestehende große Platane ist von der Umnutzung des Plangebietes nicht betroffen und kann zur Ortsbildprägung erhalten werden. Zur Abschirmung der geplanten Anlieferung wird der derzeit bebaute Grundstücksteil im Bereich, angrenzend zu den Gärten der Wohnbebauung Scharnhorststraße Nr. 2 und 3 entsiegelt und begrünt. Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mit Gartenfläche findet ebenfalls eine teilweise Entsiegelung des derzeit bebauten Grundstücks statt.

7. Begründung der Festsetzungen

Ein Teil des Bebauungsplans wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Für diesen Bereich werden neben dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag Bestandteile des Planverfahrens.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Rechtsgrundlage/ den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Für den Bereich des Neubaus eines Lebensmitteldiscountmarktes, der Umnutzung des ehemaligen Netto-City-Marktes sowie der für diese Nutzungen geplanten Stellplatzfläche wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erforderliche Zweckbestimmung wird mit „Nahversorgung/ nicht

wesentlich störendes Gewerbe“ festgelegt. Es wird textlich näher bestimmt, dass das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Zur Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird ein abschließender Katalog mit zulässigen Nutzungen festgesetzt. Zudem wird das Sondergebiet in die Teilbereiche SO 1 und SO 2 gegliedert, um die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Baugebiet zu verorten. Neben dem konkret im Norden geplanten Lebensmitteldiscountmarkt (Teilgebiet SO 1) werden im Teilgebiet SO 2 mit Zoofachmärkten, Metzgereien sowie Bäckereien inkl. Café weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Alle Einzelhandelsnutzungen werden in Ihrer Verkaufsflächengröße entsprechend der Angaben aus der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA beschränkt. Da nach der aktuellen Rechtsprechung eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung in m² in der Regel unzulässig ist, setzt der Bebauungsplan für jede der zulässigen Einzelhandelsnutzungen eine entsprechende Verkaufsflächenzahl im Verhältnis zum künftigen Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO fest. Die Baugrundstücke entsprechen den beiden Teilgebieten. Dadurch ergeben sich für die im Sondergebiet ermöglichten Einzelhandelsnutzungen folgende Verkaufsflächengrößen:

Einzelhandel	Verkaufsflächengröße	Verkaufsflächenzahl
Teilgebiet SO 1 = 4.861 m²		
Lebensmitteldiscountmarkt	1.000 m ²	0,2058
Teilgebiet SO 2 = 1.761 m²		
Zoofachmarkt	480 m ²	0,2726
Metzgerei	150 m ²	0,0852
Bäckerei	100 m ²	0,0568

Um auf die Ausnahmeregel gemäß Ziel 6.5-2 Satz 3 des LEP NRW abstellen zu können, wird für den Lebensmitteldiscountmarkt zudem festgesetzt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente einen Anteil von mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche aufweisen müssen.

Für eine flexible und effektive Nachnutzung des ehemaligen Netto-City-Marktes (Teilgebiet SO 2) werden neben den Einzelhandelsnutzungen zudem Büronutzungen, Räume für freie Berufe (z.B. Anwalt, Architekt, Steuerberater) sowie sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe zugelassen. Hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens sind somit lediglich solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Es ist somit davon auszugehen, dass die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes nachbarverträglich ist.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, da die an diesem Standort konkret beabsichtigten bzw. ermöglichten Nutzungen in keinem der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO umsetzbar wären. Hierfür ist v.a. der großflächige Lebensmitteldiscountmarkt verantwortlich. Großflächiger Einzelhandel ist außer in einem sonstigen Sondergebiet nur noch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Die zur Erfüllung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes erforderlichen „zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ sind hier allerdings nicht vorgesehen, so dass die Festsetzung eines Kerngebietes demnach planungsrechtlich nicht möglich ist.

Um den gemäß § 12 Absatz 3a BauGB erforderlichen Vorhabenbezug herzustellen, sind als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der als zulässig festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, der den Bereich des geplanten

Lebensmitteldiscountmarktes inkl. einem Großteil der Stellplatzfläche betrifft, nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird zur Umsetzung des hier geplanten Mehrfamilienhauses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs nicht mit der beabsichtigten sowie der angrenzenden, bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dennoch ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähig sind, soll demnach grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Grundflächenzahl

Für beide Baugebiete wird zur Begrenzung der Versiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird entsprechend des in sonstigen Sondergebieten geltenden Orientierungswertes für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der absoluten Kappungsgrenze von 0,8 in Bezug auf die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier demnach eine Versiegelung von maximalen 80 % der Grundstücksfläche durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht ebenfalls dem Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO, bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet und ermöglicht das vorgesehene Mehrfamilienhaus. Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert.

Im Vergleich zur heute weitestgehenden Vollversiegelung der Plangebietsfläche wird somit selbst bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ eine örtliche Entsiegelung stattfinden, die sich v.a. positiv auf das Schutzgut Boden sowie das örtliche Erscheinungsbild auswirken wird. Durch die Festsetzung der GRZ wird somit dem Ziel des schonenden und sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird für jedes Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO jeweils eine maximale Höhe baulicher Anlagen als Oberkante Gebäude (OK) festgesetzt. Für eine eindeutige Bestimmtheit wird die Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Im Sondergebiet wird die OK auf 53,0 m ü. NHN begrenzt. Dieses Höchstmaß ermöglicht gemäß der bestehenden Geländehöhe eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Diese ist ausreichend, um den eingeschossigen Lebensmitteldiscountmarkt mit seinen hohen Decken, Kabelschächten sowie Dachaufbauten zu verwirklichen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die Neubebauung auf eine für diesen Standort verträgliche Maßstäblichkeit beschränkt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine OK von 53,5 m ü. NHN festgesetzt, welche gemäß der bestehenden Geländehöhe eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,5 m ermöglicht. Damit lässt sich das geplante Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss errichten. Diese Höhe wird in Bezug auf die Umgebungsbebauung als verträglich und angemessen für die Örtlichkeit angesehen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt wird demnach bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes verbindlich festgelegt. Als unterer Bezugspunkt gilt wie oben beschrieben Normalhöhennull.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Sondergebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt drei überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die jeweils vorgesehene Planung zugeschnitten. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des ehemaligen Netto-City-Marktes umfasst den Teil des Bestandsgebäudes, der erhalten und umgenutzt werden soll.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie

Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungstreppehäuser, Sonnenschutzvorrichtungen) und Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.

Des Weiteren wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchststrichlerlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Die Überschreitung der Baugrenzen gilt nicht für überdachte Terrassen oder Wintergärten, da solche Anlagen eine größere städtebauliche Wirkung entfalten und als störend empfunden werden können.

Untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen üben hingegen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper aus. Daher sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

7.4. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die dort gewünschte aufgelockerte Bebauung, die auch für die südlich bestehende Wohnbebauung prägend ist.

7.5. Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zur Unterbringung der für die Nutzungen des Sondergebietes erforderlichen Stellplätze wird im Westen des Sondergebietes sowie zwischen den beiden Baukörpern eine großzügige Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die konkrete Lage und Anordnung der Stellplätze inkl. der Zufahrten dargestellt. Die Stellplatzfläche spart im Kreuzungsbereich Scharnhorststraße/ Luisenstraße einen kleinen Teil des Grundstücks aus, um die auf dem Gehweg bestehende Platane zu schützen und in Szene zu setzen. Zur Sicherung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Zufahrten zur Scharnhorststraße und zur Luisenstraße sind im Nordwesten sowie Südosten des Sondergebietes entsprechende Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Es wird zudem klarstellend festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzfläche die hier im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret geplanten überdachten Abstellflächen für Einkaufswagen sowie die überdachten Fahrradstellplätze allgemein zulässig sind.

Für die Stellplätze des geplanten Mehrfamilienhauses wird im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Zufahrtsstraße eine ausreichend große Stellplatzfläche festgesetzt. Zur Abschirmung der Stellplätze wird im Norden, entlang der Nachbargrenze eine Hecke gepflanzt. Durch die eigenständige Stellplatzfläche wird der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der geplanten Wohnbebauung zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert. Die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bestehende Garage wird durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Es wird festgesetzt, dass eine Überdachung der oberirdischen Stellplätze im Sondergebiet nicht zulässig ist. Dadurch ist u.a. eine Photovoltaiknutzung im Bereich der Stellplatzanlage für den Lebensmitteldiscountmarkt und den anderen Nutzungen des Sondergebietes ausgeschlossen. Die Landesbauordnung NRW sieht vor, dass geeignete Parkplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen mit einer Photovoltaikanlagen versehen werden sollen (§ 8 Abs. 2 BauO NRW). Aus unterschiedlichen Gründen steht dies im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Zum einen ist eine Begrünung durch Baumpflanzungen der Stellplatzanlage gewünscht. Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von mindestens fünf Bäumen im Bereich des Parkplatzes vor. Dies wird zu einer Überdeckung der Stellplätze mit Blättern und Ästen führen. Insbesondere in den sonnenstarken Zeiten werden die PV-Anlagen auf diese Art und Weise kaum Licht bekommen, um Strom erzeugen zu können. Zudem wäre die Vitalität der Bäume durch die für die PV-Anlagen erforderlichen Dachkonstruktionen ggf. eingeschränkt. Die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkplätze macht damit die Parkplätze für PV-Anlagen-Überdachungen ungeeignet. Darüber hinaus ist die von einer flächendeckenden Überdachung der Stellplätze ausgehende massive optische Wirkung aus stadtgestalterischen Gründen unerwünscht. Als Ausgleich werden mindestens 50 % der Dachfläche des Lebensmitteldiscountmarktes mit PV-Anlagen versehen.

7.6. Verkehrsfläche

Zur Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr, insbesondere für den Schülerverkehr, soll der aktuell ca. 1,2 m breite Gehweg auf der Ostseite der Scharnhorststraße um mindestens 1,0 m verbreitert werden. Dazu ist eine Erweiterung des vorhandenen Straßenraums erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Scharnhorststraße, auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine 1,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Fläche wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Stadt Kaarst übertragen, damit diese die Erweiterung des Gehwegs umsetzen kann.

7.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Um die Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses zu gewährleisten, ist eine Anbindung an den öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die geplante Zufahrt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht sowie mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, zeichnerisch festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wird im Bereich des Sondergebietes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, da dieser Bereich auch Besucher der Einzelhandels-/ Gewerbenutzungen des Sondergebietes befahren werden soll. Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Kreis der Begünstigten auf die Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes beschränkt. Das Leitungsrecht wird im gesamten Verlauf zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Fläche allein begründet noch nicht die im Bebauungsplan vorgesehenen Rechte. Vielmehr bedarf es im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Eintragung im Grundbuch. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird zunächst lediglich verhindert, dass die für die Erschließung benötigten Flächen bebaut oder anderweitig dauerhaft genutzt werden, so dass die vorgesehenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden könnten.

7.8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der zwischen der Anlieferung und der Bebauung der Scharnhorststraße Nr. 2 sowie dem Garten der Scharnhorststraße Nr. 3 geplanten Begrü- nungsmaßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 817 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine ca. 250 m² große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Textlich wird ergänzt, dass auf dem nördlichen Teil der Pflanzfläche eine zweirei- hige, 2 m breite Schnitthecke z.B. mit Hainbuche oder anderen heimischen Arten anzulegen ist. Auf der übrigen Fläche sind zwei Bäume zu pflanzen und ein Rasen anzulegen. Durch die verbindlichen Pflanzmaßnahmen wird eine blickdichte Gehölzfläche entstehen, die das ge- plante Vorhaben, insbesondere den Anlieferungsbereich des Lebensmitteldiscountmarktes zu den Nachbargrundstücken abschirmt. Zudem entsteht in diesem Bereich eine Entsiegelung des derzeit gepflasterten und mit Lagergebäuden bebauten Bereichs mit positiven Auswirkun- gen für Natur und Landschaft sowie den Wasserhaushalt.

Um auch die im Norden des Allgemeinen Wohngebietes geplanten Stellplätze zu den angren- zenden Nachbargärten optisch abzuschirmen, wird im Allgemeinen Wohngebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls eine Schnitthecke festgesetzt.

Zur Begrünung und optischen Aufwertung der Stellplatzfläche innerhalb des Sondergebietes wird hier die Pflanzung von mindestens fünf Bäumen festgesetzt. Die Lage der Bäume kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Grundsätzlich werden die ge- nauen Standorte aber nicht verbindlich vorgegeben, um flexibel auf kleinere Änderungen bei Stellplatzanordnung sowie auf örtliche Bodenbeschaffenheiten reagieren zu können.

Zur Gewährleistung einer ansprechenden ökologischen und gestalterischen Qualität werden für die Baumpflanzungen innerhalb der nördlichen Pflanzfläche und innerhalb der Stellplatz- fläche Pflanzarten (heimische Arten) sowie Mindestpflanzqualitäten (u.a. Stammumfang, Pflanzhöhe), in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, vorgegeben.

7.9. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen zur Fassadenge- staltung, zum Vorgarten des Wohngebäudes, zu Einfriedungen und zu Standorten von Abfall- sammelbehältern getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Aus- wirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in einem einheitlichen Bild darstellt.

Die äußere Gestaltung des Lebensmitteldiscountmarktes wird zusätzlich zu den örtlichen Bau- vorschriften über Ansichten, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden, festgelegt.

7.9.1. Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen üben einen maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Bebauung aus. Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und um optische Fehl- entwicklungen zu vermeiden, werden im Allgemeinen Wohngebiet zum einen grelle und re- flektierende Oberflächen und Materialien ausgeschlossen. Zum anderen werden nur regional gängige Materialien wie Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker zugelassen. Gleichwohl

soll ein gewisser Anteil der Flächen von bis zu 20 % auch mit anderen Materialien gestaltet werden können, um den individuellen Bedürfnissen der Bauherren gerecht zu werden.

Die Fassadengestaltung des Lebensmitteldiscountmarktes wird über die Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

7.9.2. Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Erschließungsstraße (hier: GFL-Fläche) hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Der Vorgarten des geplanten Mehrfamilienhauses ist demnach zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, wird durch diese Festsetzung vermieden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen der Neubebauung vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen der GFL-Fläche und den Baugrenzen in der kompletten Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

Die Festsetzung zur Gestaltung des Vorgartenbereiches gilt lediglich für das Allgemeine Wohngebiet.

7.9.3. Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird festgesetzt, dass Einfriedungen grundsätzlich nur aus natürlichen Materialien (Naturstein, Holz, Hecken) herzustellen sind. Kunststoff- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn diese durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

7.9.4. Abfallsammelbehälter

Es wird festgesetzt, dass Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen sind und damit von einer Einsichtnahme abzuschirmen sind. Alternativ können diese Anlagen auch in Schränken untergebracht werden. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

7.10. Kennzeichnung

Beim gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss eingetragenen Altstandort. Es handelt sich hierbei um eine Tankstelle. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss gibt darüber Auskunft, dass im Jahre 2001 auf dem Gelände eine Begehung durchgeführt wurde. Zum Zeitpunkt der Begehung befand sich auf dem Grundstück die Sauerkrautfabrik Anker mit Eigenbedarfstankstelle und ein Lebensmittelgeschäft. Die Eigenbedarfstankstelle (oberirdischer Dieseltank mit

Zapfsäule) steht auf einer Betonplatte. In einer der Hallen steht ein oberirdischer Heizöltank. Bodenuntersuchungen wurden auf dem Gelände bisher nicht durchgeführt. Für den Rückbau der aktuellen Bestandsbebauung definiert der Kreis folgende Auflagen:

- Erdbaumaßnahmen im Bereich der des Altstandortes sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.
- Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird somit gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die mit der Altablagerung verbundenen behördlichen Anforderungen werden entsprechend benannt.

7.11. Nachrichtliche Übernahmen

Gasleitung der Stadtwerke

Im Norden des Sondergebietes verläuft zwischen der Scharnhorstraße und der Bestandsbebauung des ehemaligen Feinkostbetriebs eine Gasleitung der Stadtwerke Kaarst GmbH. Sofern die Gasleitung nicht gefährdet wird, bestehen seitens der Stadtwerke keine Bedenken. Die bestehende Gasleitung wird daher in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Luftverkehr

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NHN. Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

Wasserschutzzone

Die Lage der gesamten Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch wird mit dem Hinweis auf die hier geltenden Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 ebenfalls nachrichtlich übernommen.

7.12. Hinweise

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Hinweise, auf die u.a. im zukünftigen Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Die Hinweise dienen dazu, den Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten und gesetzliche Regelungen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Es handelt sich um Hinweise

- auf allgemeine sowie konkret für das Vorhaben empfohlene Artenschutzmaßnahmen,

- auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst und auf allgemeine Baum- und vegetationschutzmaßnahmen,
- zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und Befunden,
- zum vorsorgenden Bodenschutz,
- zur Einsichtnahme der technischen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird,
- zur Erdbebengefährdung,
- zu Angaben zum Grundwasserstand,
- zur Beachtung des Immissionsschutzes bei im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen,
- zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden und
- zur Empfehlung zum Einbau von Zisternen

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Verträglichkeit Einzelhandel

Für die geplante Neuordnung der Einzelhandelsstruktur am Standort Scharnhorststraße/ Luisenstraße wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung (27.06.2023) 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.

8.2. 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 im Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Mischgebietes 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 festgesetzten 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 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Immissionspegel von bis zu 49 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet 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 dazu ist im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan festzusetzenden Anforderungen an den Schallschutz erforderlich werden. Eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgt auf Ebene des an das Bauleitplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahrens.

8.3. Verkehr und Anlieferung

Zur Ermittlung sowie Bewertung der Auswirkungen der durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursachten Zusatzverkehre auf das umliegende Straßennetz wurde durch die Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (IVV) eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt (17.10.2023).

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.

8.4. Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 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 Ge-

bäude 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 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.

8.5. 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, beschrie-

ben 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 Prüfumfanges 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

8.6. Ökologische Eingriffsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 8.5.) wurde daher eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung integriert. Die Bewertung der eingriffsbetroffenen Biotoptypen wurde nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) vorgenommen. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind und die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt keine Vollversiegelung zulässt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 14 BNatSchG ausgelöst. Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand ergibt sich vielmehr eine positive Bilanz mit einem Biotopwertüberschuss von 3.160 Punkten.