

kaarst*



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 127
„Rewe Neusser Straße“
– Kaarst –**

Fassung vom 07.10.2022

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Bebauungspläne	4
3.4. Landschaftsplan.....	5
4. Verfahren.....	5
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	6
5.1. Städtebauliche Situation und Erschließung	6
6. Städtebauliche Planung	6
7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung	7
7.1. Verkehr	7
7.2. Schallimmissionen	8
7.3. Natur und Landschaft sowie Artenschutz.....	9
7.4. Entwässerung	10
7.5. Hochwassergefahren	11
7.6. Sonstige Umweltbelange	12
8. Planinhalt und Festsetzungen.....	12
8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
8.3. Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
8.4. Verbot der Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
8.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) BauGB)	13
8.6. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	13
8.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
8.8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
9. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	14
10. Hinweise	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Der zentral an der Neusser Straße gelegene Lebensmittelmarkt Rewe verfügt aufgrund begrenzter Kapazitäten über eine nur unbefriedigende Parkplatzsituation. Eine Bewältigung der Kundenströme gelingt aufgrund des gestiegenen Kundenaufkommens nur bedingt. Damit entspricht der Markt nicht mehr den heutigen Anforderungen im modernen Lebensmitteleinzelhandel. Gleichwohl ist es aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert, den Einkaufsstandort zu sichern und damit das zentrale Versorgungszentrum – Hauptzentrum – der Stadt Kaarst zu stärken.

Aufgrund der unbefriedigenden Parksituation hat sich der Eigentümer dazu entschlossen, nördlich an den Kundenparkplatz angrenzende Flurstücke, die derzeit als Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus genutzt werden, zu erwerben, um seinen Kundenparkplatz zu erweitern und somit die Verkehrssituation insgesamt im Bereich der Neusser Straße zu verbessern. Die Stadt Kaarst unterstützt diese Planungsabsicht.

Bereits im Jahr 2010 wurde für den Rewe-Markt und das nähere Umfeld ein Bebauungsplan aufgestellt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99A mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neusser Straße / Mittelstraße“ – Kaarst -). Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind die in Rede stehenden potentiellen Parkplatz-Erweiterungsflächen zweckentsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die beabsichtigte Entwicklung/Erweiterung des Kundenparkplatzes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 99A daher nicht entwickelbar. Insofern ist zur Schaffung des für die beabsichtigte Planung erforderlichen Planungsrechts an dieser Stelle ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Das Planverfahren ist im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Kaarst der Stadt Kaarst und umfasst die Grundstücksflächen eines Einfamilienhauses an der Straße Am Hagelkreuz sowie südlich angrenzende randliche Flächen des bestehenden Kundenparkplatzes, die mit einer Carportanlage überbaut sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 765, 766, 907 und 909 sowie 1092 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Kaarst. Er wird maßgeblich begrenzt:

- im Norden durch einen öffentlichen Stichweg, der die Gartenseiten der Häuser Am Hagelkreuz 15 und 17 erschließt,
- im Osten durch die Straße Am Hagelkreuz,
- im Süden durch die Flächen des Kundenparkplatzes des Lebensmittelmarktes und
- im Westen durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes.

Im Bebauungsplan wird die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Dessen Größe beträgt ca. 970 m².

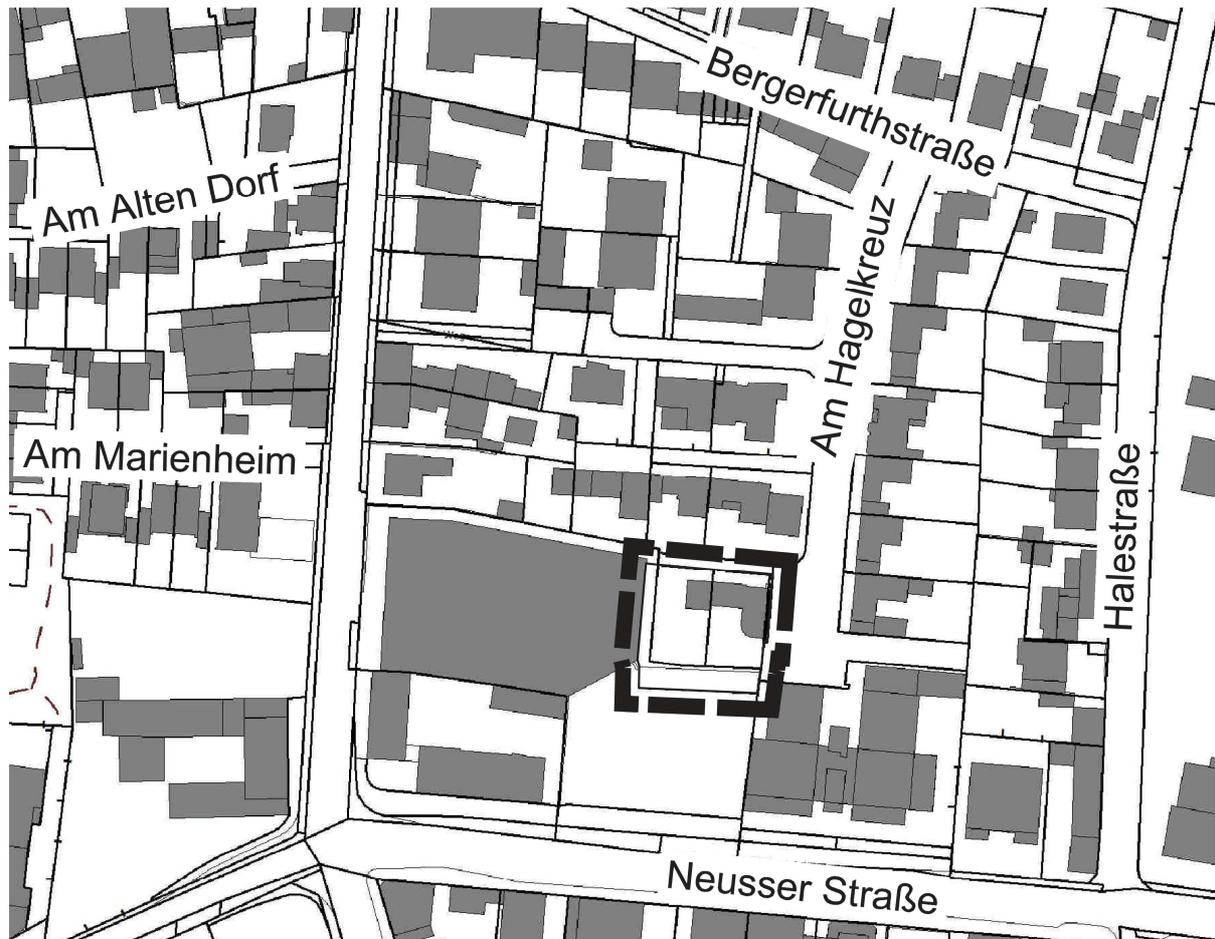


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist der Stadtteil Kaarst als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Durch die Lage in der Mitte des Stadtteils Kaarst liegt der räumliche Geltungsbereich gänzlich mitten im Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP, der geringen Größe des Plangebietes und der Lage des Plangebietes im Randbereich unterschiedlicher Nutzungen ist der Bebauungsplan mit einer geplanten Festsetzung Kerngebiet (MK) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar anzusehen.

3.3. Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99A mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neusser Straße / Mittelstraße“ – Kaarst -). Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist die in Rede ste-

hende potentielle Parkplatz-Erweiterungsfläche aufgrund der Wohnbebauung zweckent-
sprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für den südlich angrenzenden
Kundenparkplatz ist Kerngebiet (MK) und eine überlagernde Fläche für Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Bei den festgesetzten Vorkeh-
rungen handelt es sich um ein Schallschutzhindernis zum Schutz des nördlich gelegenen
Wohngebietes vor Gewerbelärm. Hier wurde in der Örtlichkeit die o. a. Carportanlage mit
geschlossener Rückwand umgesetzt.

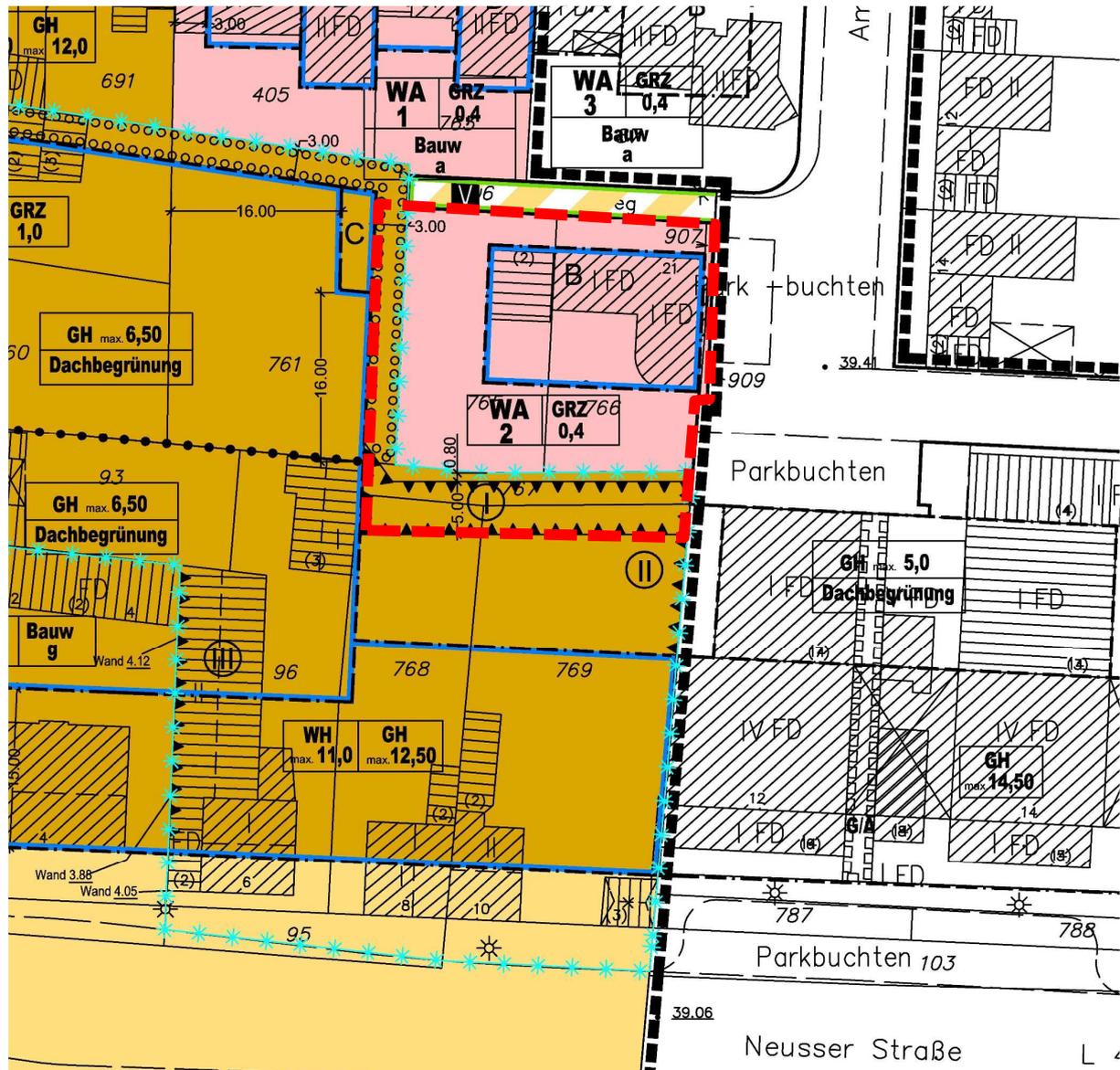


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 99A, mit Rot-Eintragung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 127, ohne Maßstab

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss trifft zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem Umfeld keine Aussagen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes aufgestellt.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation und Erschließung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe diverser Versorgungsnutzungen an der Neusser Straße. Der bestehende Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz gehört noch zum zentralen Versorgungsbereich - Hauptzentrum – der Stadt Kaarst. Aktuell befindet sich auf dem Parkplatz ein Angebot an rund 54 Kundenparkplätzen. Der Parkplatz ist bis auf wenige gliedernde niedrige Gehölzpflanzungen und einen mittelkronigen Laubbaum weitestgehend versiegelt. Der Kundenparkplatz wird von der Neusser Straße erschlossen. Hier steht eine Linksabbiegespur für den Parkplatz zur Verfügung. Auf dem Parkplatz bestehen zwei getrennte Ein- und Ausfahrtsuren.

Nördlich an den Kundenparkplatz schließt das in Rede stehende Wohngrundstück an der Wohnerschließungsstraße Am Hagelkreuz an. Es ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Westlich erstreckt sich der Hausgarten mit umfänglicher gärtnerischer Gestaltung. Nördlich davon verläuft ein öffentlicher Wegestich, der die Gartenseiten der Wohnhäuser Am Hagelkreuz 15 und 17 erschließt.

In nördlicher und westlicher Richtung schließt der Wohnsiedlungsbereich an der Sackgasse Am Hagelkreuz an, der überwiegende durch Eigenheimstrukturen geprägt ist.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird sowohl für den Bereich des Kundenparkplatzes wie auch für das Wohngrundstück durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

6. Städtebauliche Planung

Für die Erweiterung des Kundenparkplatzes liegt eine Detailplanung vor. Danach wird die heutige Organisation des Kundenparkplatzes weitgehend erhalten und nach Norden unter Inanspruchnahme des Wohngrundstücks Am Hagelkreuz 21 erweitert. Zu diesem Zweck wird das Wohngebäude abgebrochen. Zum Schutz der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebäude Am Hagelkreuz wird an der Grenze des Kundenparkplatzes eine Schallschutzwand errichtet.

Die heute als Schallschutz dienende Carportanlage auf dem Parkplatz soll an die künftige nördliche Grenze des Parkplatzes verschoben werden und kann so ebenfalls – ggfls. in Kombination mit einer Wand - als Schallschutz für die Gartenseiten der Wohnhäuser Am Hagelkreuz 15 und 17 fungieren. Der dort liegende Wegestich bleibt von der Planung unberührt. Insgesamt sollen rund 19 neue Kundenstellplätze geschaffen werden. Der Kundenparkplatz selbst wird mit ergänzenden Baumpflanzungen sowie Mobilitätsangeboten (Fahrradstellplätze und Ladestationen) aufgewertet.

Zu der Wendeanlage Am Hagelkreuz kann perspektivisch auch ein Durchgang für potentielle Kunden aus den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen geschaffen werden. Damit können insbesondere Umwege für Fußgänger und Radfahrer zum Einkaufen vermieden und Anreize für den Verzicht auf den Pkw für Einkaufsfahrten geschaffen werden.

Auf Grundlage der Verkehrsprognose wurden die Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten an der Erschließungseinmündung Rewe-Parkplatz / Neusser Straße überprüft. Die Einmündung weist in der nachmittäglichen Spitzenstunde im Bestand wie in der Prognose eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C auf. Dabei liegen die ermittelten mittleren Wartezeiten für die maßgebenden Linksabbieger des Rewe-Marktes bei 28 Sekunden an der Grenze zur Stufe D. Die Hauptströme der Neusser Straße (L 44) werden mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A abgewickelt. Die Einmündung wird im vorhandenen Ausbau als leistungsfähig bewertet.

Darüber hinaus weist der Gutachter auf folgendes hin:

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die Sichtbeziehungen der ausfahrenden Kfz vom Rewe-Parkplatzes auf den Gehwegbereich zu gewährleisten. Um die erforderliche Sichtbeziehung sicherzustellen, muss die Hecke westlich der Einmündung um 1 bis 2 Meter entfernt werden. Dies wird mit dem Marktbetreiber vertraglich geregelt.

Weiterhin ermöglichen zusätzliche Zugänge von der Neusser Straße und auch der Straße Am Hagelkreuz aus Sicht des Gutachters für Fußgänger und Radfahrer eine bessere Erreichbarkeit des Marktes für diese Verkehrsarten und tragen zu einer Entzerrung des Verkehrs in der Erschließungseinmündung bei. Ob eine Öffnung innerhalb der Schallschutzwand zur Straße Am Hagelkreuz erfolgen wird, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern ist durch den Betreiber im Abgleich mit den Anforderungen des Schallschutzes darzustellen.

7.2. Schallimmissionen

Durch die nördliche Erweiterung können die benachbarten Wohngrundstücke Am Hagelkreuz betroffen sein, da die Schallquelle in diese Richtung ausgeweitet wird. In der städtebaulichen Planung sind bereits entsprechende Schallschutzmaßnahmen an der nördlichen und östlichen Grenze des Kundenparkplatzes vorgesehen.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein entsprechendes Schallgutachten erarbeitet (ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, 04.10.2021). Darin war zu prüfen, ob die Anforderungen gemäß TA Lärm vor den Fenstern der benachbarten Wohnhäuser eingehalten werden.

Dabei wurden folgende relevante Immissionsorte in der Umgebung entsprechend des Schutzstatus berücksichtigt:

IO1:	Mittelstraße 8	(WA)
O2:	Mittelstraße 2	(MI/MK)
IO3:	Neusser Straße 4	(MI/MK)
IO4:	Neusser Straße 12	(MI/MK)
IO5:	Am Hagelkreuz 15	(WA)
IO6:	Am Hagelkreuz 14	(WR)

Bezüglich des Marktgeschehens wurden folgende Parameter eingestellt:

- Vorhandene technische Gebäudeausrüstung (Klimageräte/Gaskühler)
- Verkaufsfläche 1.900 m²
- Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage über die Neusser Straße
- Anlieferung des Lebensmittelmarktes über die Mittelstraße (nur tagsüber, 4 x täglich)
- Anlieferung des Backshops mit Transporter am Markteingang (tagsüber, 3 x täglich)
- Öffnungszeiten 7 – 22 h (Dabei ist zu unterstellen, dass rund 5 % der stündlichen Kundschaft während des Tageszeitraums erst nach 22 h dem Markt verlässt)
- Vorhandene Lärmschutzwände im Osten und Westen der Stellplatzanlage bleiben bestehen.
- Als Randbedingung wird für die Stellplatzanlage angenommen, dass die Oberfläche der Zufahrt aus nicht-geriffeltem Gussasphalt und die Stellplatzanlage aus ungefasten Pflastersteinen hergestellt wird.

Tagsüber ist die Einwirkung der Stellplätze, der Anlieferung und der Haustechnik zu berücksichtigen. In der lautesten Nachtstunde wirken die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und die Kunden, die spätestens um 22.00 Uhr (Ladenschluss) die Stellplätze, nächstgelegen zum Markt, verlassen, ein.

Darüber hinaus befinden sich in der Nachbarschaft weitere Einzelhandelsgeschäfte, so dass eine Vorbelastung zu berücksichtigen war.

Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass am Immissionsort IO 6 der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um 0,4 dB(A) überschritten wird. Insofern werden im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei werden gutachterlich folgende Maßnahmen ermittelt:

- Die vorhandene Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze ist in gleicher Höhe von 3,7 m zu verlängern.
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Immissionsort IO5 ist ebenfalls eine Lärmschutzwand, Höhe: $h = 4,0$ m zu errichten.

Die Wände sind beidseitig hochschallabsorbierend auszubilden und müssen ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w \geq 25$ dB aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zeigt sich insgesamt, dass die Gesamtbeurteilungspegel unter den Immissionsrichtwerten am Tag und in der lautesten Nachtstunde liegen und damit die Anforderungen nach TA Lärm erfüllt sind.

Aus der schallimmissionsschutztechnischen Prognose ergibt sich folglich, dass die Erweiterung der Stellplätze im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 127 ausgeführt werden kann.

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) auf der Grundlage des Gutachtens festgesetzt. Dabei wird auch festgesetzt, dass andere Maßnahmen mit gleicher Schallschutzwirkung zulässig sind, soweit dies gutachterlich nachgewiesen wird. Dies kann z. B. die geplante Maßnahme einer ebenfalls schallschützenden Carportanlage sein, wie sie heute im Bestand bereits vorhanden ist.

Soweit eine Öffnung in dem Schallschutzhindernis für einen Fußgängerzugang von der Straße Am Hagelkreuz vorgesehen wird, so ist dies ebenfalls über einen Einzelnachweis entsprechend darzustellen.

7.3. Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Mit der Erweiterung des Kundenparkplatzes werden Gehölzbestände in dem Hausgarten des Wohngrundstücks beseitigt und Gartenflächen versiegelt. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens war daher eine ökologische Bilanzierung erforderlich, die den Ausgangs- und Eingriffszustand der ökologischen Situation bewertet und Kompensationsmaßnahmen beschreibt, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Grundlage des Ausgangszustandes bilden dabei die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 99A.

Die Bewertung der eingriffsbetroffenen Biotoptypen wurde aufgrund der Siedlungslage nach dem vereinfachten Verfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) vorgenommen.

Im Ergebnis resultiert ein Wertedefizit, das 218 Biotopwertpunkte umfasst, was bei einer Aufwertung von 5,04 Punkten je Quadratmeter einer Kompensationsfläche von 43 m² entspricht.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Lebensraumverluste und durch Bodenversiegelung werden dem Eingriff externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Kaarst zugeordnet.

So erfolgte im Jahr 2015 am ehemaligen Sportplatz Linning ein Abbruch des Sportlerheimes und seit dieser Zeit werden das Abbruchgelände und der benachbarte Ascheplatz der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel, dass sich ein lebensraumtypischer Wald entwickelt (Maßnahmenfläche Nr. 27 des Ökokontos).

Die Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von 11.911 m² (Gemarkung Büttgen/Flur 2/Flurstücke 149 und 150; vgl. Abb. 17). Ein Anteil von 218 Werteinheiten wird nun dem Eingriff, der durch Umsetzung des BP Nr. 127 zu erwarten ist, zugeordnet. Unterhaltung und Pflege der Maßnahmenfläche erfolgen durch den Baubetriebshof der Stadt Kaarst.

Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf Basis einer Potentialanalyse mit Blick auf mögliche Maßnahmen hinsichtlich der Beseitigung der Freiflächenstrukturen des betroffenen Hausgartens und ggfls. auch Anforderungen an den erforderlichen Abriss des Wohngebäudes erarbeitet (Umweltgutachten Brans, Düsseldorf 2022).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von einem Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Gebiet nicht auszugehen ist. Möglicherweise kommen im Bereich von Gebäudeteilen des überplanten Bestandswohngebäudes allerdings sporadische Einzelquartiere der Zwergfledermaus vor. Ein Vorkommen von schutzwürdigen Arten unter den Insekten, Amphibien oder Reptilien ist für das Gebiet nicht anzunehmen.

Im Zuge von Gehölzrodung und Gebäudeabbruch ist grundsätzlich die Tötung von Tieren möglich, die im Geltungsbereich Habitate nutzen (z. B. europäische Brutvogelarten, Zwergfledermaus). Da dabei von einer Betroffenheit ausschließlich solcher Arten auszugehen ist, die in benachbarte Lebensräume ausweichen können, gehen damit relevante Konflikte nicht einher, sofern Tötungen vermieden werden.

In der Konsequenz sind hinsichtlich der Zwergfledermaus und hinsichtlich ubiquitärer Brutvogelarten Vermeidungsmaßnahmen notwendig, über die Tötungen vermieden werden:

V1 Schutz von Brutvögeln:

Über eine Bauzeitenregelung sind Gehölzrodung und Gebäuderückbau auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken, d.h. auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, könnte die Fassadenbegrünung vorsorglich außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um Brutansiedlungen am Gebäude vorzubeugen. Ansonsten wäre über eine baubiologische Begleitung sicher zu stellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich beeinträchtigt werden.

V2 Schutz von Fledermäusen:

Die auf Brutvögel bezogene Bauzeitenregelung ist im vorliegenden Fall auch bezüglich der Zwergfledermaus als Minderungsmaßnahme wirksam, da die Art - wenn sie denn überhaupt vorkommt - vornehmlich im Sommerhalbjahr an dem Gebäude zu erwarten ist. Ist diese Bauzeitenregelung nicht mit den Bauabläufen vereinbar, ist frühestens 5 Tage vor Rückbau des Gebäudes eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind Vollzugsprobleme für das Planvorhaben nicht absehbar. Eine Notwendigkeit vorgezogener Artenschutzmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten ist nicht gegeben.

Ergänzend ist zu empfehlen, dass für die Außenbeleuchtung nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden ist.

Die vorgenannten Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4. Entwässerung

Im Verfahren wurde im Rahmen eines Gutachtens geprüft, inwieweit die zusätzlich anfallenden Niederschlagswässer des erweiterten Kundenparkplatzes vor Ort versickern können

oder ob diese wie der Bestand an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist (Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung für die Aufstellung des B-Plans 127, REWE Neusser Straße 11 in 41564 Kaarst, Neusser Straße 4-6, GeoTerra, Aachen, September 2022).

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Versickerung folgendes festzustellen:

Bodenverhältnisse

Laut Karten- und Literaturangaben stehen im Untersuchungsgebiet unterhalb einer maximal 2 m mächtigen Deckschicht aus Löss oder Sandlöss quartäre Kiessande der Älteren Mittelterrasse und der Unteren Mittelterrasse in Mächtigkeiten bis zu 35 m an. Sie bilden ein sehr ergiebiges Grundwasserstockwerk. Unter den Kiessanden folgen tertiäre Feinsande in großer Mächtigkeit.

In der vorgenommenen Rammkernsondierung wurde zunächst eine 0,50 m starke Mutterbodendeckschicht aus feinsandigem und schwach humosem Schluff, z.T. aus schluffigem, humosen Feinsand erbohrt. Darunter folgen Terrassensedimente aus Feinsand, der oberflächennah schluffig und ab 1,50 m stärker grobsandig und kiesig ausgeprägt ist. Der Feinsand wurde bis zur Endtiefe von 2,70 m aufgeschlossen. Aufgrund fehlenden Bohrfortschritts war eine tiefergehende Erkundung nicht möglich.

Versickerungsprüfung

Die Wasserdurchlässigkeit in der Untersuchungsfläche liegt in einer Tiefe zwischen 1,30 m und 2,10 m mit kf-Werten von $1,04 \times 10^{-4}$ m/s und $8,97 \times 10^{-5}$ m/s innerhalb des zulässigen Bereiches von 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 für Versickerungsanlagen. Der schluffige Feinsand ist gern. DIN 18130-1 als „durchlässig“ zu bezeichnen.

Demnach ist nach gutachterlicher Aussage eine Versickerung von Niederschlagswässern in den schluffigen Feinsanden möglich. Für die Versickerung der Parkplatzfläche wird eine Mulden-Rigolenanlage vorgeschlagen.

Der Grundwasserspiegel unterliegt dabei starken jahreszeitlichen Schwankungen und ist nach der Flurabstandskarte NRW zum Blatt Willich, Bezugszeitpunkt 10/1973, in einer Tiefe von ca. 4,50 m u. GOK zu erwarten. Je nach gewähltem Bezugszeitpunkt können sich jedoch auch davon abweichende Flurabstände ergeben. So zeigt die Flurabstandskarte vom November 1956 für das Plangebiet Abstände zwischen 5 und 7 Metern, während in einer Grundwassergleichenkarte des Erftverbandes für das Jahr 2001 ein Abstand von nur knapp über 3 Metern abzulesen ist (Grundwassergleichen liegen knapp über 36,0 m bei einer Geländehöhe von teilweise 39,0 m ü. NN). Insgesamt ist der Grundwasserspiegel im Plangebiet damit als recht flurnah zu bewerten (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 127).

Ein erforderlicher Mindestabstand der Versickerungsanlage von 1 m zum Maximalgrundwasserstand kann damit voraussichtlich eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zu versickern sind.

Um dabei den Eintrag von Metallionen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Carports die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen generell unzulässig.

Nachweise sind im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes auf der Ebene der Bauantragsstellung zu erbringen.

7.5. Hochwassergefahren

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Raumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Fall der vorliegenden Planung wurde sich mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH auseinandergesetzt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

7.6. Sonstige Umweltbelange

Für alle Schutzgüter enthält der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den Auswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8. Planinhalt und Festsetzungen

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO (MK) festgesetzt.

Die Festsetzung folgt damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99A, der für den Bereich des Lebensmittelmarktes und seines Kundenparkplatzes ebenfalls MK festsetzt.

Neben Sondergebieten stellt das MK eine übliche Art der baulichen Nutzung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt einschließlich seiner Stellplatzanlagen für Kunden innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, hier des Hauptzentrums Kaarst, dar.

Ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 99A folgend, werden im Plangebiet Tankstellen in Gänze sowie Wohnungen teilweise ausgeschlossen.

Auch werden Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Übernahme der Festsetzung aus dem bestehenden Planungsrecht dient dazu, grundsätzlich die Nutzungspalette in dem bestehenden, und damit zugleich in dem ergänzenden MK zu definieren, wengleich die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hier keine baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Stellplätzen und Carports zulassen.

Ebenso bietet das Plangebiet für Vergnügungsstätten keinen Raum, insbesondere auch mit Blick auf die benachbarte Wohnnutzung. Für derartige Nutzungen ist auf andere Lagen im Stadtgebiet zu verweisen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit ebenfalls der Gebietsausweisung für den bestehenden Lebensmittelmarkt einschließlich seines heutigen Kundenparkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99A.

Mit der Festsetzung wird im Baugebiet aufgrund fehlender überbaubarer Grundstücksflächen der grundsätzlich zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes definiert. Dabei wird die mit GRZ 1,0 grundsätzlich zulässige Vollversiegelung durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, die ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 99A für den westlichen Randbereich übernommen wurde, eingeschränkt, so dass der umsetzbare Versiegelungsgrad mit rund 92 % entsprechend geringer ausfällt.

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

Entsprechend der Planungsziele für den Bebauungsplan wird der erweiterte Kundenparkplatz als Fläche für Stellplätze und Carports festgesetzt. Damit kann das Planungsziel im Sinne der städtebaulichen Planung flexibel umgesetzt werden.

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

Die Stellplatzfläche reicht bis an die Grundstücksgrenze zu den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen heran. Um einen verkehrlichen Anschluss für Kunden und Anlieferungen über die Wohnerschließungsstraße Am Hagelkreuz zu verhindern und damit Störungen der Wohnnachbarschaft zu vermeiden, wird im Bebauungsplan textlich ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass auch künftig die Ein- und Ausfahrt zu dem Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes von der Neusser Straße erfolgen wird.

Ausdrücklich und klarstellend wird weiterhin festgesetzt, dass Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer von dieser Festsetzung ausgenommen sind, da ein Anschluss für diese Verkehrsteilnehmer aus dem angrenzenden Wohnquartier im Sinne der Quartiersvernetzung kurze Wege unter Verzicht auf den Pkw ermöglicht. Im Rahmen der Umsetzung einer solchen Öffnung sind dann die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz vor Gewerbelärm, der durch die Stellplatzanlage verursacht wird, zu berücksichtigen.

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

Der im Bebauungsplan Nr. 99 a festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde in der Vergangenheit nach Maßgabe der Festsetzungen bepflanzt. Zur dauerhaften Sicherung der Bepflanzung wird in den Bebauungsplan Nr. 127 eine Erhaltungsfestsetzung aufgenommen. Die Festsetzung bezieht sich auf den westlichen Rand des Plangebietes und damit auf die Eingrünung der Fassade des Lebensmittelmarktes. Die Festsetzung der randlichen Eingrünung wurde damals zur Abgrenzung zu den angrenzenden Wohnnutzungen/-Gärten getroffen. Sie soll weiterhin Bestand haben und trägt damit zur Grünausstattung des erweiterten Kundenparkplatz bei. Sollte es baubedingt zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

Zur weiteren Begrünung des erweiterten Kundenparkplatzes erfolgt die Festsetzung von 3 Einzelbäumen innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports. Die Baumpflanzungen entfalten eine gestalterische Wirkung und können je nach Platzierung mit ihrer Schattenwirkung dazu beitragen, dass sich die im Übrigen versiegelte Fläche bei Sonneneinstrahlung zu stark aufheizt. Die Begrünung leistet einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Die Pflanzungen dienen auch als Ersatz für drei gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume des Hausgartens, die im Zusammenhang mit Umsetzung der Planung gerodet werden müssen.

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

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Förderung des Klimaschutzes und damit im Sinne einer zukunftsorientierten Energieversorgung aus erneuerbaren Energiequellen sollen im Plangebiet bei der Errichtung von Carportanlagen Dachflächen mit Photovoltaik zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden. Gerade bei größeren zusammenhängenden Carports auf Sammelparkplätzen bietet sich die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien durch die Installation von Photovoltaikerelementen explizit an.

Im Rahmen der Festsetzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Begrünung der Dachfläche unter den Photovoltaikmodulen zulässig ist. Diese können zu einer Verbesserung des Wirkungsgrades der PV-Module beitragen.

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

Schallschutz:

Im Rahmen des Schallgutachtens konnte dargestellt werden, dass zum Schutz umliegender schützenswerter Wohnnutzungen Am Hagelkreuz aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung des erweiterten Kundenparkplatzes und seiner betrieblich bedingten Emissionen im Sinne der TA Lärm erforderlich werden (s. o., Kap.7.2).

Gemäß den gutachterlichen Anforderungen werden im Bebauungsplan an der östlichen Begrenzung der Stellplatzanlage eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,7 m und an der nördlichen Begrenzung der Stellplatzanlage eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 4,0 m als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Die Wände sind nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend auszuführen. Sie sind lückenlos aneinander anzubauen und müssen im Nordwesten an das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes und im Südosten an die bereits bestehende Lärmschutzwand anschließen.

Gemäß der Festsetzung können Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Schutzmaßnahmen mit gleicher Abschirmwirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausreichend sind. Derartige Ausnahmemöglichkeiten sind im Rahmen der Angebotsplanung sachgerecht. So kann grundsätzlich die vom Betreiber angedachte Carportanlage, wie in der heutigen Situation an sich bereits vorhanden, einen Schallschutz darstellen, die ggfls. zur Verringerung der Wandhöhe führen kann. Ebenso wäre auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen, welche Anforderungen an eine mögliche Öffnung der Wand (Zugang für Fußgänger) zu stellen wären.

Grundwasserschutz:

Werden Dachwässer einer Versickerung zugeführt, können bei nicht-beschichteten oder nicht-behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen. Eine Einschwemmung von Metallionen in das Grundwasser ist in der Folge möglich. Dem Effekt soll vorgebeugt werden, indem der Einsatz entsprechender Dachmaterialien über eine Festsetzung ausgeschlossen wird.

8.8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Unabhängig von der bereits bestehenden Bebauung des Plangebietes soll das auf der künftigen Erweiterungsfläche des Kundenparkplatzes anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Regenwasserversickerung konnte im Rahmen eines Versickerungsgutachtens nachgewiesen werden (vgl. Kap. 7.4). Dies gilt auch für die Dimensionierung einer Versickerungsanlage, die jedoch nicht Gegenstand der Angebots-Bebauungsplanung ist.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zu versickern sind.

9. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Die folgende Kennzeichnung wird textlicher Bestandteil des Bebauungsplans (ohne zeichnerische Darstellung):

Erdbebenzone:

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

10. Hinweise

1. Bodenschutz und Altlasten

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

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

2. Bodendenkmäler

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

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

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

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

4. Betriebsgeräusche / Hinweise zum Lärmschutz

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

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

5. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, im Anflugsektor der Landebahnen 05L und 05R. Der

Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist hier entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 02.02.2021 ab einer Höhe von 136,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) betroffen. Es ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzliche Lärmschutzbereich des Flughafens ist nicht berührt.

6. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nach dessen Mitteilung nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei der Bezirksregierung.

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

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

7. Einsehbarkeit von Vorschriften

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