

Bebauungsplan 1 c, 3. Änderung
"Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Protokoll der Öffentlichkeitsinformation am 25.09.2008

Beginn der Veranstaltung:	18.00 Uhr
Ende der Veranstaltung:	19.30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal 1, Rathaus der Stadt Kamp-Lintfort
Vertreterinnen der Verwaltung:	Frau Hoff, Frau Fraling, Frau Wachtendonk
Vertreter des Investors:	Herr Stopa, Herr Verhoeven, Herr Richling
Zahl der Teilnehmer:	25 Bürgerinnen / Bürger

1. **Begrüßung und Einführung** durch Frau Hoff
Erläuterungen zum Planungsanlass
2. **Vorstellung der Planungsvarianten A und B der 3. Änderung des Bauungsplanes 1 c "Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße"**
Erläuterungen zum Bauungsplanverfahren und zum Verfahrensstand durch Frau Fraling und Herrn Verhoeven
3. **Anregungen und Fragen**

Zu 2. - Städtebauliches Konzept: - Frau Hoff, Frau Fraling -

Es geht bei diesem Bauleitplanverfahren um die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bauungsplanes 1 c, der Planungsrecht für eine Wohnbauung vorsieht. Dieser Bauungsplan soll nun geändert werden, um die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters ALDI zu ermöglichen. Der gewachsene Standort liegt im süd-westlichen Stadtgebiet an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße / Ecke Monterkampweg. Auf dem Luftbild sind das unbebaute Grundstück sowie die Umgebungsbauung gut zu erkennen. In dem vorhandenen Geschäftszentrum an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße sind etliche Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Aufgrund des großen Bewohnerpotentials ist eine ALDI-Ansiedlung an diesem Standort verträglich, zumal es sich um einen integrierten Standort handelt, der laut Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für ein Nahversorgungszentrum geeignet ist.

Die Variante A sieht die Anordnung des ALDI-Marktes sowie eine Bauung des Eckgrundstücks am Monterkampweg auf der östlichen Grundstücksseite vor. Dieser Entwurf gestattet eine Platzausbildung mit entsprechender Freiraumnutzung durch z.B. ein Café. Die erforderlichen Stellplätze sind im Westen zu dem bestehenden Gebäudekomplex des Geschäftszentrums angeordnet.

Bei der Variante B ist der Gebäudekomplex des ALDI-Marktes auf der Westseite des Grundstücks angeordnet, die Stellplätze liegen im Osten in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gebäude mit Eigentumswohnungen Monterkampweg 40. Bei dieser Lösung entfällt die Eckbebauung sowie die Platzgestaltung zur Nutzung eines gestalteten Freiraumes Bürgermeister-Schmelzing-Straße/Monterkampweg.

Bei beiden Varianten sind gleiche Anforderungen an die verkehrlichen Belange wie Anliefer- und Kundenverkehr sowie an schallschützende Maßnahmen in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung gestellt.

Gebäude / Architektur - Herr Verhoeven -

Ziel von ALDI war von Anfang an eine gehobene Architektursprache - weg von der "normalen" ALDI-Architektur. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort ein innovativer Entwurf mit Materialien wie Glas, Klinker, Aluminium und begrüntem Flachdach entwickelt worden. Die Entwicklung des Baukörpervolumens erfolgte in Anpassung an die Umgebung. Der Wunsch des Gestaltungsbeirates war eine städtebauliche Ecklösung, die die Gestaltung des öffentlichen Raumes als Platz mit Aufenthaltsqualität - zum Verweilen - mit einbezieht.

Lärmbelastung - Herr Verhoeven -

Erste Ergebnisse des Lärmgutachtens liegen vor: durch die Staffelung des Gebäudes und die Anordnung der Zonen mit Kunden- und Anlieferverkehr zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße hin entstehen auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes ruhige Gebäudeflächen ohne Öffnungen, sodass auf diesen Seiten von dem Einkaufsmarkt keine Lärmemissionen ausgehen können. Die benachbarten Wohngebäude werden durch das Gebäude selbst vor Lärmbelastungen geschützt. Außerdem sind die restlichen Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken als Grünflächen vorgesehen, die keine Belastungen für die umliegenden Bewohner hervorrufen. Zudem werden Ein- und Ausfahrt entzerrt, wodurch die Verkehrs- und Lärmbelastung verteilt und somit gemindert wird. Die Anlieferung ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Belästigung der umliegenden Wohnungen auf der abgewandten Gebäudeseite vorgesehen.

Verkehrsbelastung (Kundenverkehr, Anlieferverkehr) - Herr Richling -

Die Verkehrsbelastung aufgrund der Ansiedlung von ALDI ist untersucht worden. Der geplante Markt hat eine übliche Verkaufsflächengröße, was ca. 1.700 Kunden/Tag bedeutet. Etwa 70 % der Kunden suchen den Markt mit dem PKW auf, ca. 30 % kommen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV. Das ergibt eine Verkehrsbelastung von 100 PKW/Stunde, in den Nachmittagszeiten sind es 150 PKW/Stunde. Die Verkehrsbelastung der Bürgermeister-Schmelzing-Straße liegt damit bei 6.000 Fahrzeugen/Tag, am Nachmittag liegt die Belastung bei ca. 500 PKW/Stunde. Beim Einbiegen von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße auf das ALDI-Grundstück gibt es eine Wartezeit von ca. 10 Sekunden - das entspricht der Qualitätsstufe A auf einer Skala von A - F. Bei der Ausfahrt auf die Bürgermeister-Schmelzing-Straße errechnet sich eine Wartezeit von 20 Sekunden - das bedeutet Qualitätsstufe B. Insgesamt ist die verkehrliche Situation mit den Qualitätsstufen A und B als

gut zu bewerten, die Wartezeiten sind verträglich. Der Gutachter hat die Fahrten der ALDI-Kunden als zusätzliche Fahrten gerechnet, wobei aber auch viele Menschen auf dem Weg nach Hause eben bei ALDI einkaufen. Ca. 30 % zusätzlicher Verkehr wird durch ALDI generiert - die Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist von ihrem Ausbau her aufnahmefähig für dieses weitere Verkehrsaufkommen.

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept - Verwaltung -

Die Stadt Kamp-Lintfort hat ein Einzelhandelsgutachten für den gesamten Stadtbereich erarbeiten lassen. Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurde ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept entwickelt, das für den Bereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße ein Nahversorgungszentrum mit der zentralen Funktion der Einzelhandelsversorgung dieses Stadtteils vorsieht. Der Standort ist gut geeignet, die Nähe zum Versorgungsbereich ist gut und die städtebauliche Integration ist sehr gut.

Die Märkte auf der "Grünen Wiese" oder in Gewerbegebieten werden ausschließlich mit dem PKW angefahren - eine wohnungsnah Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Lebens ist aber ausdrückliche Zielsetzung der Stadtentwicklung. Derartige Geschäfte müssen auch ohne PKW erreichbar sein. "Nahversorgung ist dort anzusiedeln, wo die Menschen wohnen".

Nutzungskatalog (BauNVO, BauGB, Einzelhandelserlass) - Frau Fraling, Frau Hoff -

Die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungsarten sind bundesweit geregelt. Die Baunutzungsverordnung schreibt für jede Gebietskategorie die allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsart vor. Im Bebauungsplan werden diese zulässigen Nutzungen durch Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches konkretisiert.

Gebietskategorie - Verwaltung -

Es handelt sich hier um ein Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. In diesen WA-Gebieten sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls allgemein zulässig. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Geschäfte mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² zulässig.

In der Vergangenheit wurden die Gebiete einseitig genutzt, heute gehen die Bestrebungen zu gemischter Nutzung - d.h. Wohnen und Grundversorgung für die Wohngebiete. Eine gute Nahversorgung ist nicht nur im Hinblick auf die ältere Bevölkerung wichtig, sie sorgt auch für eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Verfahrensablauf - Frau Fraling -

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat in seiner Sitzung am 26.08.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c "Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße" gefasst. Es handelt sich um einen sehr frühen Verfahrensstand, der zur Zeit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der

Bauleitplanung beinhaltet. Als nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt werden verschiedene relevante Belange wie Umweltbelange, Belange der Unteren Landschafts- und Wasserbehörde, Belange des Straßenbaus, Belange der Industrie- und Handelskammer sowie des Einzelhandelsverbandes abgefragt. Die Stellungnahmen und Anregungen dieser zu beteiligenden Behörden werden in den Bebauungsplan eingearbeitet, bzw. wird die politische Entscheidung / Abwägung der eingegangenen Anregungen vorbereitet und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach wird der Bebauungsplan für einen Monat öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist haben öffentliche Stellen und die betroffenen Bürgerinnen / Bürger noch einmal die Möglichkeit, den Bebauungsplan einzusehen und dazu Stellung zu nehmen. Die Fortführung des Bauleitplanverfahrens wird bis in das Jahr 2009 reichen, bevor der Rat der Stadt den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt die 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c Rechtskraft.

Zu 3. - Anregungen und Fragen:

Einige Anwohner bestätigten, dass die meisten der hier Anwesenden im Grunde auf ALDI warten, es wurde ebenso geäußert, dass eine Bebauung mit einem Lebensmittel-Discount-Markt nach Ladenschluss für größere Ruhe sorgt als es bei einer Wohnnutzung möglich wäre. Bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern sorgt die private Garten- und Freiraumnutzung auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden für Lärmbelastungen, dagegen ist bei einer Einzelhandelsnutzung die Lärmbelastung auf festgelegte Zeiten begrenzt. Außerdem sei es gut, dass auch die älteren und nicht motorisierten Bewohner die Möglichkeit des preiswerten Einkaufs in der Nähe bekämen.

Lärm- und Verkehrsbelastungen - von einigen Anwohnern wurden kritische Äußerungen zur Lärm- und Verkehrsproblematik gemacht -

Stellungnahme der Verwaltung / Herrn Verhoeven

- *Zu ALDI gehört auch ein Parkplatz, der ebenfalls Lärmemissionen erzeugt. Eine Schallschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung des Gebäudes auf der östlichen Grundstücksseite die richtige Lösung ist: die ruhigen Gebäudeseiten (ohne Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen) sind zu den bestehenden Wohnhäusern am Monterkampweg und südlich der Blumenstraße orientiert, die Anlieferung erfolgt auch auf der dem Wohnen abgewandten Seite. Zusätzlich werden die Anlieferungszone und die Stellplätze durch 2.5 m hohe gestaltete Lärmschutzwände abgeschottet. Zu den Wohngebäuden hin werden Grünflächen angelegt, die dauerhaft bepflanzt werden.*
- *Die Zu- und Ausfahrt werden räumlich voneinander getrennt - die Entzerrung sorgt für eine Minderung der Verkehrs- und Lärmbelastung.*
- *Bei einer Anordnung des Gebäudes auf der Westseite des Grundstücks und dem Parkplatz im östlichen Grundstücksbereich wäre aufgrund der Parkplatzsituation in*

unmittelbarer Angrenzung an die Wohngrundstücke die Errichtung einer 4 m hohen Schallschutzwand auf der Grundstücksgrenze erforderlich.

ALDI-Markt direkt an den Garagenhof anbauen - Forderung einiger Anwohner -

Stellungnahme Herr Verhoeven

- *Der ALDI-Markt kann nicht in direktem Anschluss an den westlich liegenden Garagenhof errichtet werden. Zwischen dem Garagenhof und dem ALDI-Grundstück gibt es eine mit einer Baulast belegte Fläche, die weder für eine Zufahrt noch für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden kann. Es handelt sich um private Grundstücksrechte, die die Stadt respektieren muss.*

Eckbebauung Bürgermeister-Schmelzing-Straße / Ecke Monterkampweg

Stellungnahme der Verwaltung / Herr Verhoeven

- *Der Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort hat sich intensiv mit den Planungsabsichten von ALDI an diesem Standort befasst. Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sollte das Grundstück Einmündung Monterkampweg bebaut werden um die räumliche Situation zu fassen und zum anderen auch die Möglichkeit einer Platzgestaltung mit gemeinsamer Nutzung des privaten und öffentlichen Raumes (Gehweg, Radweg, Parkspur, Straße) in Form eines Cafe's o.ä. zu realisieren. Dieses Grundstück fordert ein architektonisch gelungenes Gesamtbild als Ensemble mit dem Lebensmittelmarkt - es ist ein Zusammenspiel von Architektur, Städtebau und Verkehr gefragt. Die Sicht auf ein schönes Gebäude wird als höherwertig eingeschätzt als die Sicht auf einen Parkplatz.*

Gebäude Monterkampweg 40 wird eingekreist

Stellungnahme der Verwaltung

- *Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1 c, 2. Änderung, schafft seit Jahren Baurecht für das angrenzende Grundstück. Er sieht Planungsrecht zum Bau von zwingend II-geschossigen Gebäuden vor. Es dürfen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, wobei die festgesetzte abweichende Bauweise auch Gebäudegruppen von mehr als 50 m Länge zulässt. Zusätzlich können auf dem Grundstück Garagen oder Stellplätze errichtet werden, sodass auch von dieser rechtlich möglichen Bebauung erhebliche Lärmbelastungen ausgingen. Durch den Bau des ALDI-Marktes und die Anordnung der ruhigen Gebäudeseiten zum Monterkampweg hin ist die potentielle Lärmbelastung der bestehenden Wohngebäude geringer als vergleichsweise beim Bau von Einfamilienhäusern.*

Gebäudehöhe von ALDI

Stellungnahme Herr Verhoeven

- *Das geplante ALDI-Gebäude hat eine lichte Raumhöhe von 3,0 m, die Traufhöhe liegt bei 4,5 m - die üblicherweise errichteten ALDI-Gebäude mit Satteldach haben eine Firsthöhe von 8 - 9 m, was deutlich höher und störender als das geplante 4,5 m hohe Gebäude an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist.*

Anlieferung (wann und wo)

Stellungnahme Herr Verhoeven

- Die Anlieferung erfolgt frühestens morgens ab 6.00 Uhr, spätestens abends bis 22.00 Uhr. Es finden maximal 2 - 3 Anliefervorgänge pro Tag statt. Eine Nachtanlieferung ist ausgeschlossen.

Erhalt bestehenden Bewuchses

Stellungnahme Herr Verhoeven

- Der bereits in den Planungsprozess eingebundene Landschaftsplaner hat den Bewuchsbestand aufgenommen und begutachtet - erhaltenswerte Bäume werden auch aufgrund von Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan erhalten, sofern sie die Baumaßnahme nicht behindern.

Berücksichtigung des Verkehrs von und zum Krankenhaus

Stellungnahme Herr Richling

- Die Verkehrsmengen, die vom Krankenhaus verursacht werden, sind vom Gutachter berücksichtigt worden. Die Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist in der Lage, die durch ALDI hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen.

Berücksichtigung der Fußgängerbelange

Stellungnahme der Verwaltung

- Die Fußgängerüberwege und Querungshilfen werden auch von älteren und behinderten Personen gut angenommen. Die Stadt wird die Belange der Fußgänger sorgfältig berücksichtigen. Die öffentlichen Flächen wie Gehwege, Fahrradwege und Parkspuren werden im Rahmen der geplanten Maßnahme gestaltet und aufgewertet, der öffentliche Raum soll Aufenthaltsqualität bekommen und als Angebot zur Nutzung für die Anwohner verstanden werden.

Wertminderung des Grundstücks / Eigentums aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes (wer kommt für den wirtschaftlichen Schaden auf)

Stellungnahme ALDI

- Die Baurechte auf dem betroffenen Grundstück bleiben unverändert, deshalb stellt sich die Frage nach Schadensersatz nicht. Es gibt Argumente für und gegen ALDI, es ist als wirtschaftlicher Vorteil anzusehen, dass die Einkäufe zu Fuß erledigt werden können. Eine Wertminderung ist nicht erkennbar, da Wohngebiete mit funktionierender Nahversorgung im Wert höher zu beziffern sind als Grundstücke ohne Geschäfte in der Nähe. Die Bewohner dieses Gebäudes haben jahrelang "Glück" gehabt, weil die bestehenden Baurechte nicht realisiert wurden und der Eigentümer von seinen Rechten keinen Gebrauch gemacht hat. Bei intensiv genutzten Wohngebieten können die Belastungen durch Verkehr und Lärm genauso hoch sein wie bei einer Einzelhandelsnutzung.

Allgemeine Fragen zu ALDI:

Stellungnahme ALDI

- Die Stadt Kamp-Lintfort hat ca. 40.000 Einwohner, es ist aber nur eine ALDI-Filiale vorhanden. Von einer Überversorgung kann keine Rede sein.
- Es ist aus haftungs- und versicherungstechnischen Gründen im Interesse von ALDI, nach Ladenschluss keine privaten Verkehre auf dem Parkplatz zu tolerieren. ALDI behält sich vor, bei missbräuchlicher Nutzung den Parkplatz nach Ladenschluss zu schließen.

•