

**Bebauungsplan 1c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Änderung und
17. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel / Bürgermeister-Schmelzing-Straße“
Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (15.09. – 02.10.2008)**

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
1	Stellungnahme Schreiben vom 31.10.2007	<p>„Wir haben erfahren, dass die Freifläche neben der Liegenschaft Monterkampweg 40 von der Firma Glückauf - heute: RAG-Immobilien - an die Firma Aldi veräußert worden ist.</p> <p>Hier stellt sich für die Miteigentümer die Frage, ob in einem reinen Wohnbaugebiet die Stadt Kamp-Lintfort ein Einzelhandelsgewerbe hier: Aldi-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 bis 1000 m² zzgl. der erforderlichen Freistellplätze erlauben wird. Mit Erlaub hatten die Miteigentümer bei Erwerb ihrer Eigentumswohnung nicht den Kenntnisstand, als Nachbar eine Gewerbetreibende und stark frequentierte Parkplatzfläche als Nachbar zu bekommen. Nicht nur die Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Monterkampweg 40 sondern auch alle anderen direkt betroffenen Nachbarn im Umfeld sind besorgt über die Werterhaltung ihres Eigentums sowie der erhöhten Lärmimmission, die durch so eine Gewerbeeinheit entstehen könnten.</p> <p>Sollten Sie sich hinsichtlich Genehmigungen Ihrerseits Gedanken gemacht haben, bitten wir, die Befürchtungen und Ängste der direkt betroffenen Nachbarschaft mit zu berücksichtigen. Im Namen aller Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Monterkampweg 40 und damit Ihre Wählerstimmen bitten wir Sie den Sachverhalt genauestens zu überprüfen und die Ängste und Sorgen der dort betroffenen Bewohner dementsprechend zu berücksichtigen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Planbereich einschließlich des benachbarten Wohngebäudes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Tat wäre der vorgesehene Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² innerhalb eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird dieses Bebauungsplanänderungsverfahren mit der Zielstellung der Festsetzung eines Sondergebietes durchgeführt. Gegenstand des Planverfahrens ist die Abwägung privater und öffentlicher Belange. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft.</p> <p>Unbestritten ist es, dass es für die benachbarte Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Schallimmissionen kommen wird. Die Auswirkungen der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes wurden daher im Rahmen eines Schallgutachtens umfangreich geprüft. Dieses hat zum Ergebnis, dass für das betreffende Wohngebäude der Einwender die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. Damit sind auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Zudem wird im Bebauungsplan gegenüber der Wohnbebauung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die intensiv begrünt werden soll.</p> <p>Mit diesen Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermindert werden. Da mit der Umsetzung der Planung insgesamt eine Aufwertung der derzeit als städtebaulich unbefriedigend zu bezeichnenden Situation verbunden ist, kann auch keine Wertminderung für die Nachbarschaft erkannt werden. Vielmehr kann die Stützung und Stärkung der Nahversorgung entsprechend den Ergebnissen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes auch zu einer Werterhaltung der Wohngebiete im Umfeld des Nahversorgungszentrums an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße beitragen.</p>

**Bebauungsplan 1c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Änderung und
 17. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel / Bürgermeister-Schmelzing-Straße“
 Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (15.09. – 02.10.2008)**

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
2	Stellungnahme Schreiben vom 20.09.2008	<p>„Wir sind Anwohner der Bürgermeister-Schmelzing-Straße (Hausnummer 98f). Mit Interesse haben wir von den Bauabsichten des Discounters Aldi erfahren. Die Ansiedlung begrüßen wir grundsätzlich.</p> <p>Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan haben wir Gebrauch gemacht. Hierbei mussten wir feststellen, dass die LKW- und Pkw-Zufahrt zu dem Firmengelände unmittelbar vor unserem Schlafzimmerfenster sowie unserer Hauszufahrt geplant ist. Die Bürgermeister-Schmelzing-Straße gehört bereits heute zu den meistbefahrenen Straßen in Kamp-Lintfort. Durch den notwendigen Anlieferverkehr, der sicherlich spätestens ab 6:00 Uhr aufgenommen wird, kommt in unserem Wohnbereich nach unserer Meinung eine nicht unumgängliche Lärmquelle hinzu. Wir bitten Sie daher, über eine Änderung der Planung nachzudenken mit dem Ziel, die Zu- und Ausfahrt vor der nicht bewohnten Parkplatzfläche der Straße „Goorbenden“ einzurichten. Hierdurch würde für alle Anwohner die Lärmbelastigung auf ein Minimum reduziert werden können.</p> <p>Sollte aus rechtlichen Gründen die oben angeregte Lösung nicht möglich sein, plädieren wir die Planung, die eine getrennten Zu- und Ausfahrt (Einbahnstraßenregelung) vorsieht.</p> <p>Es würde uns freuen, wenn unsere Anregungen positiv aufgenommen würden.</p> <p>Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung am 25.09.2008 ist uns leider nicht möglich.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungen der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes wurden im Rahmen eines Schallgutachtens umfangreich geprüft. Es kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des größtmöglichen Schutzes der benachbarten bestehenden Wohngebäude die Anordnung des Lebensmittelmarktes in Verbindung mit einer Eckbebauung zum Monterkampweg auf der Ostseite des Grundstückes sowie die Anordnung der Stellplätze auf der Westseite des Grundstückes die sinnvollste Lösung ist. Bei dieser Konzeption ergibt sich der beste Schutz der bestehenden Wohnungen durch die Anordnung der Baukörper selbst. Die Anordnung der Stellplätze westlich der Gebäude bringt ebenfalls eine geringere Lärmbelastung der umliegenden Wohnungen mit sich.</p> <p>Der Anregung der Einwender wird aber insofern gefolgt, als dass die Ein- und Ausfahrt zum vorgesehenen Parkplatz über getrennte Zufahrten erfolgen wird; auf dem Parkplatz wird somit ein Einbahnstraßenverkehr entstehen. Das Schallgutachten hat bestätigt, dass eine Entzerrung der Zu- und Abfahrt von dem ALDI-Parkplatz verkehrliche und schalltechnische Vorteile hat und auch der Richtungsverkehr auf dem Parkplatz zur Minimierung der Belastungen durch den Verkehr beiträgt.</p> <p>Da zudem die Zahl der Parkplätze auf ca. 90-95 reduziert wurde, werden die Immissionsrichtwerte für das reine Wohngebiet entlang der Bürgermeister-Schmelzing-Straße tagsüber lediglich um maximal 2,7 dB(A) überschritten. Damit liegt die Überschreitung unterhalb der auch in der Rechtssprechung anerkannten Schwelle der Erheblichkeit, da gemäß den Ausführungen des Schallgutachters in der Praxis erst um ca. 3 dB(A) höhere Lärmimmissionen als „etwas lauter“ empfunden werden. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte vollständig eingehalten, so dass insgesamt auch nach Umsetzung der Planung gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein werden.</p>