

INHALT	SEITE
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	5
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	5
2 Räumlicher Geltungsbereich	6
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	
4 Vorgaben zur Planung	6
4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	6
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	7
4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
6 Ziel der Planung	8
7 Einzelhandelskonzept	9
7.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept	9
7.2 Erste Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes	11
7.3 Auswirkungsanalyse	13
8 Städtebauliches Konzept	17
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	19
9.1 Art der baulichen Nutzung	19
9.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	21
10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
11 Erschließung / Verkehr	21
11.1 Verkehrsgutachten	21
11.2 Erschließung	23
11.3 Ruhender Verkehr	24
12 Ver- und Entsorgung	24
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	24

12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	24
13 Immissionsschutz	25
14 Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange	29
15 Altlasten	29
16 Kampfmittel	29
17 Bergbau	30
18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	30
19 Hochwasser	30
III FLÄCHENBILANZ	31
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
20 Auswirkungen des Vorhabens	31
21 Finanzielle Auswirkungen	32
V VERFAHREN	32
VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	33
22 Umweltbericht	33
22.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
22.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	36
22.3 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen	36
22.4 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	48
22.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	49
22.6 Monitoring	49
22.7 Zusammenfassung	50

ANLAGEN

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich	52
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 11.02.2000	53
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf Variante A	54
Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf Variante B	55
Anlage 5: Städtebauliches Konzept	56
Anlage 6: Bebauungsplan 1c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Änderung	59
Anlage 7: Textliche Festsetzungen und Hinweise	60
Anlage 8: Wasserwirtschaftliche Checkliste	63
Anlage 9: Fachgutachten	70

Bearbeitet von:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45141 Essen

☎ 0201/86070-25

📠 0201/86070-50

mail@ash-planung.de

und

Architekturbüro

Egon Verhoeven

Dipl.-Ing. Stadtplaner

Johannesstr. 13

47623 Kevelaer

☎ 02832/9244-0

📠 02832/9244-44

mail@architekturbuero-verhoeven.de

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1 c "Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße", 2. Änderung. Dieser setzt für die betreffende Fläche derzeit "Allgemeines Wohngebiet" fest. Aus verschiedenen Gründen ist die ursprünglich vorgesehene Bebauung jedoch bis heute nicht umgesetzt worden.

Die Firma ALDI hat zwischenzeitlich das Grundstück erworben, um in Übereinstimmung mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort an diesem Standort eine neue Filiale mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.010 qm sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu errichten.

Es ist ein Gebäude vorgesehen, welches aus insgesamt zwei Baukörpern besteht. Dabei soll der westliche Teil den Lebensmitteldiscounter aufnehmen, während im östlichen Baukörper im Kreuzungsbereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße / Monterkampweg weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungs-/Gewerbebetriebe vorgesehen sind.

ALDI ist in Kamp-Lintfort bereits mit einem SB-Markt an der Oststraße im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes vertreten und hat nun die Absicht, zur Ausweitung des Filialnetzes einen weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt an einem anderen Standort im westlichen oder südlichen Stadtgebiet zu errichten. Nach intensiver Standortsuche und nach sorgfältigen Untersuchungen erscheint aus Sicht des Investors der Planstandort mit dem seit Jahren brach liegenden Grundstück an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen Monterkampweg und dem kleinen Geschäftszentrum mit vorgelagertem Parkplatz gegenüber der Einfahrt zum Krankenhaus St. Bernhard-Hospital ein geeignetes Grundstück zu sein.

Der geplante Ansiedlungsstandort liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes im Stadtteil Geisbruch. Dieser Stadtteil ist seit ca. 1960 bis zum heutigen Zeitpunkt als Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Innerhalb dieser ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen Gebiete liegt ein kleinerer Geschäftsbereich mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Bauernladen, einem kleineren SB-Markt, Blumen- und Geschenkeladen und einer Gastwirtschaft auf der Ostseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Das örtliche Krankenhaus St. Bernhard-Hospital und ein Altenpflegeheim liegen westlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Die nächsten Einzelhandelseinrichtungen sind in Entfernungen von ca. 1.300 m an der Parkstraße bzw. im Gestfeldcenter an der Rundstraße vorhanden. Die Stadtteile Geisbruch/ Gestfeld verfügen über ein Bevölkerungspotential von ca. 14.000 Einwohnern, das mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs versorgt werden muss.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist. Da die geplante Ansiedlung des vorgesehenen Discounters auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist, ist die Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens mit der Zielsetzung einer Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt (*siehe Anlage 1*). Die Planung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Gemarkung Lintfort, Flur 1, Flurstück 1463. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Bürgermeister-Schmelzing-Straße im Südwesten, dem Monterkampweg im Südosten, der vorhandenen Wohnbebauung an der Blumenstraße im Nordosten und der vorhandenen Wohnbebauung an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße im Nordwesten. Der Geltungsbereich hat in diesen Abgrenzungen eine Größe von ca. 7.300 m².

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die seit Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehene, brachliegende Fläche wurde vom damaligen Eigentümer für die ursprünglich vorgesehene Nutzung nicht in Anspruch genommen. Die Firma ALDI hat zwischenzeitlich das Grundstück erworben, um an dieser Stelle eine neue Filiale zu errichten.

4 Vorgaben zur Planung

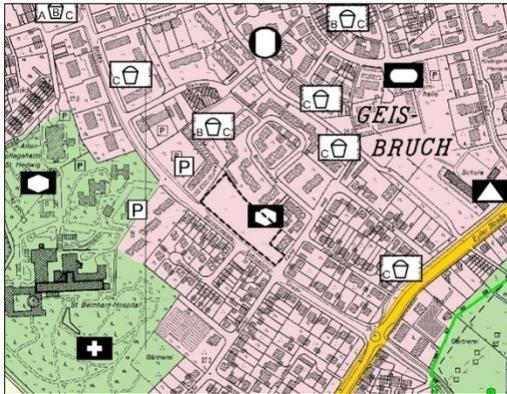
4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“ als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

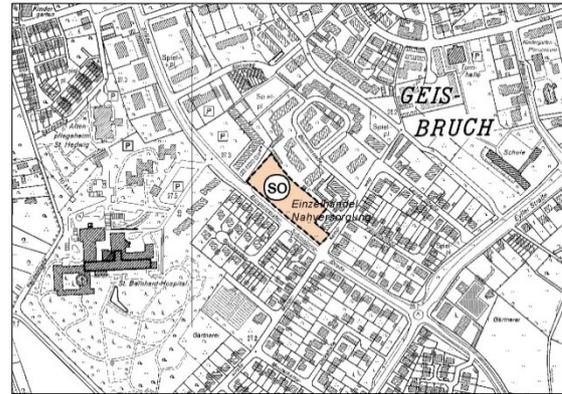
4.2 Flächennutzungsplan

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 1 c „Wohnbaufläche / Einrichtung für Soziales“ dargestellt.

Mit der Zielvorstellung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und der damit verbundenen beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes kann die Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird. Angestrebt ist für das gesamte Areal die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB:



bisherige Darstellung



neue Darstellung

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Wesel - Raum Kamp-Lintfort.

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1 c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 2. Änderung setzt für den Änderungsbereich derzeit "Allgemeines Wohngebiet" fest (siehe Anlage 2). Darüber hinaus enthält er u.a. Festsetzungen einer zwingend II-geschossigen, offenen bzw. abweichenden Bauweise, einer GRZ von 0,4 sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen. Die innere Erschließung ist über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsunternehmen und der Allgemeinheit gesichert.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1 c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 2. Änderung ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung betreffen.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes im Stadtteil Geisbruch nördlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße und westlich des Monerkampweges. Der Stadtteil Geisbruch ist seit ca. 1960 bis zum heutigen Zeitpunkt als Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Beidseitig der beiden Haupteerschließungs- und Wohnsammelstraßen - der Bürgermeister-Schmelzing-Straße und der Ferdinantenstraße - hat sich Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern entwickelt. In den Randbereichen zu den Hauptverkehrsstraßen sind zum Teil recht ausgedehnte Siedlungen für Einfamilienhäuser entstanden. Dieser Einfamilienhausbau wird weiterhin verstärkt nachgefragt, sodass die entsprechende Bautätigkeit bis heute anhält.

Die neu entstandenen Siedlungsbereiche für Einfamilienhäuser lassen sich als reine Wohngebiete charakterisieren. Dagegen entsprechen die Gebiete unmittelbar um die Bürgermeister-Schmelzing-Straße dem Charakter allgemeiner Wohngebiete - sie sind allerdings in den Bebauungsplänen aus den frühen 60er Jahren teilweise als reine Wohngebiete festgesetzt.

Innerhalb dieser Wohnsiedlungsbereiche liegt ein kleinerer Geschäftsbereich mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Bauernladen, einem kleineren SB-Markt, Blumen- und Geschenkeladen und einer Gastwirtschaft auf der Ostseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Dieser Teilbereich ist im entsprechenden Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Westlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße liegen das örtliche Krankenhaus St. Bernhard-Hospital und ein Altenpflegeheim.

Die nächsten Einzelhandelseinrichtungen sind in Entfernungen von ca. 1.300 m an der Parkstraße, Ferdinanten-/Schulstraße bzw. im Gestfeldcenter an der Rundstraße vorhanden.

Die Bürgermeister-Schmelzing-Straße und Ferdinantenstraße sind die Haupterschließungs- und Wohnsammelstraßen, die eine verkehrliche Verbindung zu den klassifizierten Straßen - L 491 - Eyller Straße zur B 510 herstellen. Sowohl über die Eyller Straße als auch über die B 510 sind die Autobahnanschlussstellen der BAB 42 und BAB 57 gut zu erreichen.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,5 km. Dort sind Geschäfte zur Deckung des gehobenen und periodischen Bedarfs sowie öffentliche Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen angesiedelt.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6 Ziel der Planung

Hauptplanungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c ist es, einen städtebaulich integrierten Standort für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzender Nutzungen planungsrechtlich auszuweisen. Mit dieser Maßnahme soll eine Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im westlichen Stadtgebiet erreicht und zur Stabilisierung, langfristigen Sicherung und Aufwertung des Einzelhandelsbereiches an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße beigetragen werden. Aus stadtplanerischer Sicht besteht die Zielsetzung, entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Geschäftszentrum einen zentralen Versorgungsbereich herauszubilden und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches um die Bürgermeister-Schmelzing-Straße beizutragen.

Durch die Planung wird die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gebietes insgesamt gestärkt und die Nahversorgung zukunftsfähig entwickelt bzw. sichergestellt.

7 Einzelhandelskonzeption

Die Stadt Kamp-Lintfort hat im Jahr 2002 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Wesentliche Betrachtung war u.a. die Analyse und Bewertung der in Kamp-Lintfort bestehenden Versorgungsbe- reiche sowie die Identifizierung potenziell geeigneter neuer Entwicklungsflächen für den Ein- zelhandel. Seither findet das Einzelhandelsgutachten, das als Baustein des Innenstadtent- wicklungskonzeptes durch den Rat beschlossen wurde, sowohl in der Planungspraxis (z.B. im Rahmen der Bauleitplanung oder bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben) als auch bei der Akquisition von Investoren vielfältige Anwendung. Auch im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (beschlossen durch den Rat der Stadt am 12.05.2009) ist das Thema Einzelhandel von Bedeutung. Die Fortschreibung des GMA- Einzelhandelsgutachtens von 2007 ist auch Grundlage für das Nahversorgungs- und Zent- renkonzept (beschlossen durch den Rat am 16.12.2008) der Stadt Kamp-Lintfort, welches vor dem Hintergrund der Neuregelung des § 24a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein- Westfalen (LEPro) im Jahr 2008 erarbeitet worden ist. Vor dem Hintergrund des konkreten Investitionsinteresses im Plangebiet wurde zudem eine Auswirkungsanalyse für die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung im März 2009 durch die GMA erarbeitet.

Aufgrund von Abstimmungen mit der Bezirksregierung Düsseldorf, die eine Überarbeitung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit der Zuordnung des jeweiligen Einzugsbereiches zum zugeordneten zentralen Versorgungsbe- reich forderten (siehe Kapitel 7.2), erfolgt derzeit die 1. Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes. Anschließend wurde im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme der GMA zur bisher vorliegenden Auswirkungsanalyse eine Umsatz-Kaufkraft- Gegenüberstellung vorgenommen.

7.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort

Mit dem seit Dezember 2008 vorliegenden Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beabsich- tigt die Stadt Kamp-Lintfort, die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums und der Nahver- sorgungszentren zu unterstützen und eine ausgewogene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erreichen. Grundlage ist dabei das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom März 2002, dessen Ergebnisse im Rahmen einer Fortschreibung in 2007 vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandels- bezogener Rahmenbedingungen überprüft wurden.

Als schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** gem. § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 24a LEPro werden das Hauptzentrum Innenstadt und die folgenden Nahversorgungszentren ab- gegrenzt:

1. östliche Moerser Straße
2. Kattenstraße
3. Gestfeldcenter
4. Ferdinantenstraße
5. Bürgermeister-Schmelzing-Straße.

Ausschließlich in diesen Bereichen soll zukünftig großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden dürfen. Darüber hinaus bestehen die beiden dezentralen Agglomerationsstandorte Gewerbegebiet Oststraße und Gewerbegebiet Süd, zwei Nahversorgungsstandorte (Parkstraße und Amselstraße) und mehrere Einzelhandelsbetriebe in Streulage, welche nicht als schützenswert i. S. des Baugesetzbuches anzusehen sind.

Im Rahmen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes wurde zudem für die Stadt Kamp-Lintfort eine ortsspezifische **Sortimentsliste** beschlossen, welche zentrenrelevante Sortimente einerseits und nicht zentrenrelevante Sortimente andererseits unterscheidet. Es enthält zudem eine Bewertung potenzieller Ansiedlungsstandorte hinsichtlich der Tauglichkeit für eine Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation. Damit stellt das Konzept ein Instrument zur stadtverträglichen und dem Bedarf entsprechenden Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar und dient als Beurteilungsgrundlage für künftige Neuanordnungen.

Der Standort Bürgermeister-Schmelzing-Straße übernimmt für das südwestliche Stadtgebiet von Kamp-Lintfort und die hier ansässige Bevölkerung eine Nahversorgungsfunktion, die sich jedoch in den letzten Jahren rückläufig entwickelt hat. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept sieht für den Bereich ein Nahversorgungszentrum mit der zentralen Funktion der Einzelhandelsversorgung dieses Stadtteils insbesondere mit Angeboten von Gütern hauptsächlich des täglichen, aber auch des periodischen Bedarfs vor. Die Charakteristika eines Nahversorgungszentrums wie

- Städtebaulich integrierte Lage
- Ausrichtung vorrangig auf wohnungsnah, stadtteilbezogene Versorgung
- Überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren und Dienstleistungen
- Mindeststandard fünf Betriebe / ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, davon ein Lebensmittel-SB-Markt

sind an diesem Standort gegeben.

Das Konzept bestätigt zur Stützung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion die Notwendigkeit, innerhalb des Nahversorgungszentrums zusätzliche Angebote des täglichen Bedarfs vorzuhalten (z.B. Lebensmittel-SB-Markt, Drogeriemarkt, Blumengeschäft). Aus diesem Grund wurde der Entwicklungsbereich des Versorgungszentrums im Gegensatz zum Einzelhandelsgutachten 2002 in südöstliche Richtung um das nun in Rede stehende Grundstück erweitert. Der hier liegende potenzielle Ansiedlungsstandort für Einrichtungen der Nahversorgung könnte zur Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes genutzt werden.

Zusammenfassend wurde der Standort Bürgermeister-Schmelzing-Straße wie folgt bewertet:

- Der vorgesehene Standort ist als Nahversorgungszentrum gut geeignet.
- Die Nähe zum Versorgungsbereich ist gut.
- Die städtebauliche Integration des Standortes ist sehr gut.
- Die Verkehrsanbindung ist gut.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter dem Aspekt der flächendeckenden Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße ein potentieller Ansiedlungsstandort für ein Nahversorgungszentrum ist.

Fazit der Standortbewertung:

- Es handelt sich um einen verkehrstechnisch optimal gelegenen Standort, der größere, tlw. stadtteilübergreifende Einzugsgebiete erschließt.
- Die empfohlene Einzelhandelsnutzung wird als zentrenbildender Faktor gewertet.
- Die vorhandene Baustruktur bietet keine Ansätze für eine Angebotserweiterung, sodass zur Ansiedlung neuer Betriebe angrenzende Flächen hinzugezogen werden müssen - also eine Erweiterung des Versorgungsbereiches in süd-östliche Richtung folgerichtig erscheint.

7.2 Erste Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes

Im Rahmen der erforderlichen Abstimmung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes mit der Bezirksregierung Düsseldorf wies die Bezirksregierung darauf hin, dass im Einzelhandelsgutachten eine grundsätzliche Anforderung noch nicht berücksichtigt wurde: Laut Einzelhandelserlass 2008 soll eine eindeutige Zuordnung des jeweiligen Einzugsbereiches zum zugeordneten zentralen Versorgungsbereich bestehen. Die GMA hatte in 2007 zwar eine Empfehlung für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche formuliert, jedoch keine eindeutig abgegrenzte Zuordnung der Einwohner zu diesen Zentren vorgenommen. Das führt dazu, dass - rein rechnerisch - die Summe der Einwohner aller zu den zentralen Versorgungsbereichen zugeordneten Einzugsbereiche die Summe der Gesamtbevölkerung in Kamp-Lintfort übersteigt. Ursache für diese Unstimmigkeit ist, dass der Einzelhandelserlass, der für diesen Sachverhalt Vorgaben formuliert, erst im September 2008 veröffentlicht und damit rechtsverbindlich wurde. Das Gutachten der GMA wurde bereits im Dezember 2007 abschließend fertig gestellt und konnte diese Anforderungen noch nicht berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der aktuell für die Ansiedlung des Aldi-Marktes laufenden Planverfahren an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist die oben angesprochene Unstimmigkeit und der sich daraus ergebende Konkretisierungsbedarf deutlich geworden. Innerhalb der für die FNP-Änderung erforderlichen Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass - gemäß den rechtlichen Regelungen im LEPro - eine funktionale Zuordnung der zu versorgenden Stadtteile zwingend zu beachten ist. Zwar ist der Bereich an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es fehlt jedoch die eindeutige Abgrenzung des diesem Bereich zuzuordnenden Einzugsbereichs.

Ohne diese gutachterliche Festlegung und Zuordnung kann eine landesplanerische Zustimmung nicht erteilt werden. Diese ist jedoch wesentliche Voraussetzung für den weiteren Fortgang des Verfahrens.

Im Hinblick auf die inhaltliche Überarbeitung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes von 2008 wurde daher zwischen der Stadt und der Bezirksregierung abgestimmt

- a) die von der GMA vorgeschlagene Einzelhandels- und Zentrenstruktur zu überprüfen,
- b) darauf aufbauend die in 2008 beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche ggf. neu abzugrenzen und
- c) die diesen zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnenden Einzugsbereiche zu ermitteln.

Die Stadt Kamp-Lintfort hat im Oktober 2009 daher das Büro stadt+handel, Dortmund, mit der 1. Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung

Die gutachterliche Bearbeitung der 1. Fortschreibung ist in zwei Bausteinen vorgesehen: Im ersten Schritt ist - wie oben ausgeführt - die Zentrenstruktur zu überprüfen. Das Gutachten für diesen ersten Baustein liegt mittlerweile im Entwurf vor. Darauf aufbauend werden in einem zweiten Schritt durch das Büro Nahversorgungsempfehlungen und Ansiedlungsleitsätze zur Entwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen gegeben.

In Kürze zusammengefasst ergibt sich bezogen auf Überprüfung der Zentrenstruktur folgendes Ergebnis:

Grundsätzlich können sämtliche Standorte innerhalb der von der GMA in 2007 vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenstruktur erhalten bleiben. Fortschreibungsbedarf ergibt sich in erster Linie bei der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche. Hier zeichnet sich ab, dass die GMA mit der damaligen Ausweisung der Bereiche Bürgermeister-Schmelzing-Straße, Ferdinandenstrasse, östliche Moerser Straße, Gestfeld-Center und Kattenstraße letztlich zu viele zentrale Versorgungsbeiche festgelegt hat. Nach Einzelhandelserlass 2008 rechtfertigen lediglich die ersten drei Bereiche aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur die Darstellung als zentralen Versorgungsbereich.

Daher werden zukünftig als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 24a LEPro neben dem Hauptzentrum Innenstadt die folgenden Nahversorgungszentren abgegrenzt:

1. östliche Moerser Straße
2. Ferdinandenstrasse
3. Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Diesen drei Bereichen sind dann - wie oben ausgeführt - auch die jeweiligen Einzugsbereiche zuzuordnen. Die Abgrenzung der Einzugsbereiche und Festlegung der Einwohner in diesem Bereichen wurden zwischenzeitlich vorgenommen. Die Einwohnerzahl in den funktional zugeordneten Stadtteilen für das Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße beträgt 6.880.

Die übrigen Standorte, die bisher ebenfalls als Nahversorgungszentrum ausgewiesen waren, sind demgegenüber als sogenannte Nahversorgungsstandorte zu klassifizieren.

7.3 Auswirkungsanalyse

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, wurde von der Fa. ALDI ebenfalls mit der Bearbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters beauftragt. Die Untersuchung basiert auf den Aussagen des GMA-Einzelhandelsgutachtens vom Dezember 2007, das wesentlicher Bestandteil des vom Stadtrat beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort ist. Darüber hinaus wurde auch eine Einschätzung getroffen, welche Einzelhandelsnutzungen für den geplanten Baukörper im Eckbereich Monterkampweg / Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Betracht kommen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse von März 2009 einschließlich einer ergänzenden Stellungnahme vom 09.11.2009 werden im folgenden wiedergegeben.

Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

- fußläufige Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und damit Nahversorgungsfunktion
- integrierte Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- Standort ist als Einzelhandelslage etabliert, Agglomerationseffekte
- gute verkehrliche Erreichbarkeit über eine Erschließungsringstraße
- gute Einsehbarkeit des Standortareals
- mögliche Kundenzuführungseffekte durch das Krankenhaus
- keine Lebensmitteldiscounter im Umfeld ansässig

Negative Standortfaktoren:

- keine direkte Sichtbeziehung zum bestehenden Geschäftsbesatz durch baulichen Querriegel

Aus **betrieblicher Sicht** verfügt der Planstandort über eine gute Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Positiv sind insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit angrenzender Wohngebiete, die Lage innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und die geringe Wettbewerbsintensität im Discountbereich zu bewerten. Die fehlende Sichtbeziehung zum bestehenden Geschäftszentrum kann sich trotz der funktionalen Zugehörigkeit ggf. negativ auf mögliche Agglomerationseffekte auswirken.

Aus **städtebaulicher Sicht** ist darauf hinzuweisen, dass der Standort in ein Wohngebiet integriert ist. Im direkten Standortumfeld ist zwar derzeit ein Lebensmittelanbieter vorhanden, durch die Realisierung eines modernen Marktes wird die wohnortnahe Versorgung jedoch

verbessert und langfristig gesichert; das Betriebstypenspektrum und damit die qualitative Einzelhandelsausstattung im westlichen Stadtgebiet werden erweitert. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit wird der Standort sowohl auf Autokunden als auch auf ein fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet sein. Es ist anzumerken, dass sich der Planstandort in dem im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße befindet.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im Hinblick auf die Neuregelung zur Bewertung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 24a LEPro sind für das Planvorhaben folgende Punkte festzuhalten:

- Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb eines im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort festgelegten zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 24a LEPro. Damit erfüllt das Planobjekt die Vorgaben des § 24a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen, wonach Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Haupt- und Nebenzentren angesiedelt werden dürfen.
- Laut § 24a Abs. 1 LEPro dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in Nachbargemeinden, noch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. Mit der geplanten Neuansiedlung des Aldi-Marktes sind keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet Kamp-Lintforts verbunden. Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens übersteigt das im betrieblichen Einzugsgebiet bzw. im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Bürgermeister-Schmelzing-Straße vorhandene Kaufkraftpotenzial nicht. Mögliche Wettbewerbswirkungen außerhalb des Stadtgebiets verteilen sich zudem auf mehrere Standorte, so dass entsprechende Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können. Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist am Planstandort gegeben. Das Planvorhaben entspricht damit den Vorgaben des § 24a LEPro.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Ansiedlungsvorhaben die Vorgaben des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) erfüllt.

Einschätzung zur Eignung einzelhandelsbezogener Nutzungen der Eckbebauung am Mon-terkampweg

Durch die Ansiedlung eines bzw. mehrerer nahversorgungsrelevanter Betriebe in der Eckbebauung, die im Kreuzungsbereich von Bürgermeister-Schmelzing-Straße und Mon-terkampweg im baulichen Anschluss an den Aldi-Markt vorgesehenen ist, kann die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig verbessert werden. Die Eckbebauung kommt zudem der städtebaulichen Integration des Aldi-Marktes in das

Wohngebiet zugute. Als mögliche Nutzungen kommen konsumnahe Dienstleistungs- bzw. Gastronomiebetriebe sowie solche Einzelhandelsbetriebe in Frage, die auch in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht ansässig sind. So kann die Nahversorgungssituation im entsprechenden Sortimentsbereich verbessert werden.

Im Einzelhandelsbereich sind damit grundsätzlich die in der Sortimentsliste aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente möglich. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind dies Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot / Backwaren, Fleisch- / Wurstwaren, Drogerie- / Reinigungs- / Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren, Blumen / Zimmerpflanzen und Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter. Aus dem aperiodischen Bedarfsbereich kommen ebenfalls Bücher / Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Bekleidung, Glas / Porzellan / Keramik und Geschenkartikel in Betracht.

Von möglichen Kundenzuführungseffekten durch das benachbarte Krankenhaus könnten insbesondere ein Sanitätshaus und ein Blumenladen profitieren. Ähnliche Sortimente werden auch in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen nicht angeboten und würden damit zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in den genannten Sortimentsbereichen beitragen, wenngleich zu bemerken ist, dass bereits ein Gärtnereibetrieb an der Eyller Straße ansässig ist. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes könnte hingegen negative Auswirkungen auf einen Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Gestfeldcenter nach sich ziehen. Daher soll durch die vorgesehenen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes verhindert werden.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

Die geplante Ansiedlung eines ALDI-Marktes in Kamp-Lintfort ist zusammenfassend folgendermaßen zu bewerten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² am Standort Bürgermeister-Schmelzing-Straße.
- Aus betrieblicher Sicht verfügt der Planstandort über eine insgesamt gute Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Positiv sind insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit angrenzender Wohngebiete, die Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und die geringe Wettbewerbsintensität im Discountbereich zu bewerten. Die fehlende Sichtanbindung zum derzeitigen Geschäftsbesatz schränken mögliche Agglomerationsvorteile ein.
- Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Standort in ein Wohngebiet integriert ist. Im direkten Standortumfeld ist bereits ein Lebensmittelanbieter ansässig, durch die Realisierung eines modernen Marktes werden die wohnortnahe Versorgung jedoch langfristig gesichert und die Betriebstypenausstattung im westlichen Stadtgebiet erweitert. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit wird der Standort sowohl auf Autokunden als auch auf ein fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet sein. Der Planstandort

ist dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße zugeordnet.

- Die **Wettbewerbssituation** im betrieblichen Einzugsgebiet des Vorhabens ist nur vergleichsweise schwach ausgeprägt; insbesondere hinsichtlich des Lebensmitteldiscount-segments sind wesentliche Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet (außerhalb des Einzugsgebietes) ansässig.
- Im betrieblichen Einzugsgebiet des Vorhabens, welches im Zuge der Ersten Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes festgelegt wurde, leben gegenwärtig ca. 6.880 Einwohner. Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus steht im projektrelevanten Nahrungs- und Genussmittelbereich ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 11,2 Mio. € im Einzugsgebiet zur Verfügung.
- Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kann für das Planobjekt ein **Umsatz** mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 5,9 Mio. € prognostiziert werden. Inklusive Streuumsatz sowie der Nichtlebensmittel-Sortimente ergibt sich ein Gesamtumsatz i. H. v. ca. 7,8 Mio. € pro Jahr.
- Der lebensmittelbezogene Planumsatz unterschreitet somit die relevante Kaufkraft im zugeordneten Einzugsgebiet, so dass gemäß § 24a LEPro davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Gleiches gilt auch für die Nonfood-Sortimente. Bei einem Planumsatz von ca. 1,9 Mio. € für das Nonfood-Angebot wird das Kaufkraftpotenzial auch in einzelnen Sortimenten nicht überschritten.
- Ein Großteil des prognostizierten Umsatzes wird in der Stadt Kamp-Lintfort außerhalb des abgegrenzten betrieblichen Einzugsgebietes als **Umsatzverteilung** wirksam. Von diesen Umsatzumverteilungen sind in erster Linie die am dezentralen Agglomerationsstandort ansässigen Systemwettbewerber, d. h. andere Lebensmitteldiscountmärkte, betroffen. Eine Umsatzverteilung in einer Größenordnung von ca. 10 % wird ein SB-Warenhaus in der Innenstadt hinnehmen müssen. Die Umsatzverteilungen, die sich gegen Wettbewerber in den Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten richten, erreichen ebenfalls keine bestandsgefährdenden Größenordnungen; Betriebsaufgaben können hier weitgehend ausgeschlossen werden.
- Damit können städtebauliche und versorgungsstrukturelle **Auswirkungen** in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten ausgeschlossen werden.
- Das Vorhaben erfüllt die **gestellten Anforderungen** der BauNVO, des LEPro NRW und des Einzelhandelserlasses NRW. Auch mit den im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort formulierten städtebaulichen Zielen ist das Vorhaben vereinbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der zu prüfenden Ansiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort zwar wirtschaftliche, jedoch keine negativen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden sind. Die Vorgaben der aufgeführten rechtlichen Regelungen zur Be-

wertung von Einzelhandelsplanungen werden erfüllt. Insgesamt dient das Vorhaben einer positiven Entwicklung der Nahversorgungssituation und ist damit zu befürworten.

8 Städtebauliches Konzept

Variantenuntersuchung

Für das städtebauliche Konzept zur Bebauung des Grundstücks verfolgte die Stadt Kamp-Lintfort von Anfang an das Ziel, an diesem zentral gelegenen Standort eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung für den Lebensmittel-Markt zu schaffen, die von der üblichen Architektur eines Lebensmitteldiscounters deutlich abweicht. Für das städtebauliche Konzept zur Bebauung des Grundstücks wurden von verschiedenen Architekturbüros städtebauliche Varianten erarbeitet, die dem Gestaltungsbeirat der Stadt mehrmals vorgelegt und erörtert wurden. Nach eingehender Beratung entschied sich der Gestaltungsbeirat und präferierte aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht zwei Varianten:

- Variante "A" (siehe Anlage 3):

Anordnung des Gebäudekomplexes auf der Ostseite des Grundstückes mit Eckbebauung zum Monterkampweg, die die Möglichkeit einer gewerblichen/bzw. Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss und weiteren Nutzungen im Obergeschoss vorsieht. Die erforderlichen Stellplätze sind westlich des Gebäudes zu dem bestehenden IV-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus hin orientiert.

Die Zu- und Abfahrt sowie die Anlieferung erfolgen von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße aus. Diese Ecklösung begünstigt eine Platzgestaltung mit entsprechender Nutzung zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße hin.

- Variante "B" (siehe Anlage 4):

Bei dieser Lösung wurde das Gebäude des SB-Marktes im westlichen Grundstücksbereich in räumlicher Nähe zum bestehenden Geschäftszentrum angeordnet. Der Bezug zum bestehenden Geschäftszentrum sollte ebenfalls über die Gestaltung der öffentlichen Flächen sichergestellt werden, welches sich als schwierig erwies. Eine Bebauung des Eckgrundstücks am Monterkampweg wird für erforderlich gehalten, ist aufgrund der getrennten Baukörper aber städtebaulich schwerlich zu begründen.

Über die Ergebnisse der Schallschutz- und Verkehrsuntersuchung sollte der Entwurf ermittelt werden, der die geringsten Belastungen für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete aufweist.

Aus verkehrstechnischer Sicht sind grundsätzlich beide Varianten machbar. Die Verkehrsströme und das durch ALDI zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen können von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße als innerörtliche Haupteinfahrstraße ohne Probleme aufgenommen werden. Dagegen kommt das durchgeführte Schallschutzgutachten zu dem eindeutigen Ergebnis, dass nur die Variante "A" zu verwirklichen ist. Unter Berücksichtigung des größtmöglichen Schutzes der benachbarten bestehenden Wohngebäude ist die Anord-

nung 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 überzeugendere Lösung. 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. Eine Entzerrung der Zu- und Abfahrt von dem ALDI-Parkplatz hat verkehrliche und schalltechnische Vorteile, auch der Richtungsverkehr auf dem Parkplatz trägt zur Minimierung der Belastungen durch den Verkehr bei.

Ergebnis der Variantenuntersuchung / städtebauliches Konzept

Die städtebaulich prägende Eckbebauung mit der Entwicklung einer Platzsituation und die günstigeren schalltechnischen Auswirkungen führte im Diskussionsprozess deutlich zur Auswahl der Variante "A". Aufgrund der Konzeption der Eckbebauung eröffnet sich die Möglichkeit, den dadurch entstehenden Freiraum als Platz zu gestalten und mit Leben zu füllen. Das Gebäude soll ansprechend gestaltet werden; es sollen Materialien wie Glas, Aluminium und Klinker sowie Putz-Betonoptik verwendet werden (*siehe Anlage 5*). Die städtebaulich/stadtgestalterische Qualität der Konzeption für die Neugestaltung dieses zentralen Grundstückes wurde mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort abgestimmt.

Westlich des Gebäudes wird die Stellplatzanlage angelegt, die ca. 90 Stellplätze umfasst. So kann auch in Spitzenzeiten mit hoher Kundenfrequenz jedem Kunden ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Die Freiflächen entlang des West- und Nordrandes des Grundstückes sollen als Grünflächen gestaltet und entsprechend bepflanzt werden; weitere Baumpflanzungen sollen die Stellplatzanlage gliedern und beleben.

Ein Grünordnungsplan sowie ein Plan über die Gestaltung des Gebäudes soll Bestandteil des zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden.

Mit Umsetzung der Planung wird an diesem zentralen Standort im Ortsteil Geisbruch ein städtebaulich unbefriedigender Zustand behoben, da eine in bester zentraler Stadteillage seit Jahren ungenutzte Siedlungsbrache zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen des Stadtteils aufbereitet wird. Die vom Investor beabsichtigte architektonisch interessante Gestaltung der Bebauung trägt maßgeblich zur optischen und qualitativen Aufwertung dieses Stadtteils bei.

Der Lebensmittelmarkt und die vor der Neubebauung entstehende Platzsituation werden zu einer Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Nahversorgung beitragen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

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

Auf der Grundlage der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen ist festzustellen, dass sich der Planbereich zur Ansiedlung der angestrebten Einzelhandelseinrichtung gut eignet; zudem liegt er innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (gemäß Einzelhandelsgutachten GMA bzw. Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt).

Da es sich mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.010 qm für den Lebensmitteldiscounter um eine großflächige Einzelhandelsbetrieb handelt, setzt die Bebauungsplanänderung für das Plangebiet ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO fest. Dieses ist in zwei Teilgebiete unterteilt:

Sondergebiet SO / Teil 1

Der westliche Teil des gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Sondergebietes umfasst den Lebensmitteldiscounter. Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Kamp-Lintfort hat, wird festgesetzt, dass in diesem Teil ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmitteldiscounter* für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.010 qm zulässig ist. In der Gesamtverkaufsfläche ist auch die Stellfläche für die Einkaufswagen auf dem Parkplatz in einer Größenordnung von 40 qm eingerechnet, so dass die eigentliche Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes rund 970 qm beträgt.

Sondergebiet SO / Teil 2

Der östliche Teil des Sondergebietes wird als Teilbereich 2 gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel für die Nahversorgung / Dienstleistung" festgesetzt. Zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung weiterer Filialisten wird

* Definition eines Lebensmitteldiscounters nach EHI Retail Institute GmbH:

„Ein **Lebensmitteldiscounter** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.“

„Unter dem Begriff **Food** werden Lebensmittel sowie Getränke verstanden. (...) [Dazu gehören] folgende Warenbereiche: Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost sowie Trockensortiment.“

„**Nonfood** umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. (...) [Es] wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.“

festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von maximal 150 qm je Betrieb zulässig sind. Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche je Betrieb ist zu erwarten, dass sich lediglich Einzelhandelseinrichtungen ansiedeln, die üblicherweise eine geringe Verkaufsflächengröße benötigen (z.B. Bäckerei/Cafe, Blumenladen, Apotheke).

Mit dieser Festsetzung wird einerseits die in der Auswirkungsanalyse kritisch bewertete mögliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes praktisch ausgeschlossen, andererseits wird die geplante Belebung der Vorplatzfläche im Bereich der Eckbebauung unterstützt.

Darüber hinaus sind in dem Sondergebiet SO / Teil 2 nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen zugelassen werden, die insbesondere auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Krankenhaus stehen können (Physiotherapie, Praxis etc.).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Mit dieser Festsetzung kann die Hochbauplanung des Lebensmitteldiscounters und der ergänzenden Nutzungen auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Durch diese Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die Inanspruchnahme weiterer Flächen entbehrlich. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 wird zudem durch eine großflächige Dachbegrünung und Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen kompensiert. Da es sich zudem um Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt, sind durch die Überschreitung bis zu einem Wert von 0,85 keine erheblichen negativen Auswirkungen gegeben.

Damit sich das geplante Gebäude auch höhenmäßig in das Umfeld einpasst, wird eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche der Bürgermeister-Schmelzing-Straße.

Auf eine explizite Festsetzung von Geschossigkeiten soll dagegen verzichtet werden, um die Planung mit der Gestaltungsabsicht, ein- bis zweigeschossige Gebäudebereiche geschickt zu verbinden, auch umsetzen zu können und notwendige Spielräume hinsichtlich der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

9.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet werden die Baugrenzen auf der Grundlage der Hochbauplanung einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraumes festgesetzt.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zur äußeren Gestaltung des Gebäudes sind vom Vorhabenträger verschiedene Varianten entwickelt worden. Es soll erreicht werden, dass neben der guten Wahrnehmung der äußeren Erscheinung der Gebäude auch die nichtüberbaubaren Bereiche aufeinander abgestimmt werden, die baugestalterischen Einklang mit der Umgebung im gesamtheitlichen Erscheinungsbild vermitteln. Die Grünbereiche sollen neben der gärtnerischen Grundbepflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen angelegt werden; eine Dachbegrünung überwiegender Flachdachbereiche soll ebenfalls erfolgen.

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht, das Gebäude mit einem in Teilen begrünten Flachdach auszuführen, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW festgesetzt, dass das Gebäude nur mit einem Flachdach zulässig ist.

Ein Plan über die Gestaltung des Gebäudes soll Bestandteil des zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Vorhabenträger geschlossenen städtebaulichen Vertrages werden, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

11 Erschließung / Verkehr

11.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Schüßler Plan, Köln, Oktober 2008) wurde das durch die geplante Nutzung zu erwartende Fahrtenaufkommen prognostiziert und eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Grundstücks an die Bürgermeister-Schmelzing-Straße vorgeschlagen. Dabei ist von der ursprünglich vorgesehenen Verkaufsfläche von 800 qm ausgegangen worden. Allerdings ist auch bei der nun geplanten, größeren Verkaufsfläche von 1.010 qm kein erheblich höheres Fahrtenaufkommen abzuleiten, da mit einer größeren Verkaufsfläche in diesem Fall keine Ausweitung des Sortimentes verbunden ist, sondern lediglich eine andere Präsentation der Waren innerhalb des Gebäudes erfolgen wird.

Ermittlung des Zusatzverkehrs

Aufgrund der Größe des Marktes ist von ca. 1.410 Kunden je Tag auszugehen. Dies entspricht ca. 2.820 Wegen am Tag. Aufgrund der integrierten Lage des Standorts zu den umliegenden Wohngebieten und der Nähe von Bushaltestellen wurde ein Anteil von 70 % für den motorisierten Verkehr durch Kunden angenommen; 30 % der Kunden werden voraus-

sichtlich zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln den Einkauf tätigen.

Somit ist aus der geplanten ALDI-Filiale ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 1.666 Kfz-Fahrten/Tag (davon 1.650 Kundenfahrten, 10 Fahrten von Beschäftigten, 6 Fahrten zur Warenanlieferung) zu erwarten. Daraus resultiert in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von 232 Kfz/h.

Verteilung des Zusatzverkehrs und Prognosebelastung

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ergeben sich die ermittelten Prognoseverkehrsmengen aus der Überlagerung verschiedener Maximalbelastungen:

- Die Prognosebelastungen der Nachmittagsspitze (15.15 – 16.15 Uhr) werden mit den Spitzenbelastungen im Zu- und Abfluss des ALDI-Marktes überlagert (18.00 – 19.00 Uhr), obwohl diese eigentlich zeitlich versetzt auftreten.
- Der Verkehr wird vollständig als Neuverkehr betrachtet. Fahrtunterbrecher, die in der Realität einen großen Anteil am Kundenverkehr haben werden, wurden nicht berücksichtigt.

Mit der gewählten Worst-Case-Betrachtung wird somit die tatsächlich zu erwartende Spitzenbelastung bewusst überschätzt. Die auf Grundlage dieser Betrachtungsweise ermittelten Ergebnisse zur Verkehrsqualität und zur Leistungsfähigkeit der Einmündungen können somit als auf der sicheren Seite liegend bewertet werden.

Die heutige Querschnittbelastung der Bürgermeister-Schmelzing-Straße beträgt in der Spitzenstunde zwischen 15.15 und 16.15 Uhr ca. 526 Kfz. Dieses wird nach Realisierung des Lebensmitteldiscounters auf ca. 640 Kfz/h ansteigen. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 20 %.

Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass – unabhängig von der Erschließungsvariante – in allen Knotenpunktzufahrten weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A nachgewiesen werden kann. Infolge der höheren Verkehrsmengen verlängern sich die Wartezeiten bei der Ausfahrt aus der Straße Goorbenden geringfügig. Bei einer Einzelbetrachtung des Linksabbiegerstroms kann jedoch auch hier noch eine gute Verkehrsqualität der Stufe B nachgewiesen werden.

In der Erschließungsvariante A mit getrennten Ein- und Ausfahrten können für das Linksabbiegen vom ALDI-Markt in der Bürgermeister-Schmelzing-Straße etwas niedrigere Wartezeiten nachgewiesen werden als bei einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt.

Verkehrssicherheit

Die Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist bereits heute mit knapp 500 Kfz/h im Querschnitt belastet. Zukünftig steigt die Belastung infolge des Ziel- und Quellverkehrs des ALDI-Marktes auf eine Größenordnung von ca. 640 Kfz/h im Querschnitt. Es ist davon auszugehen, dass

der ALDI-Markt auch von zahlreichen Kunden aus dem direkten Umfeld zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht wird, so dass in der Bürgermeister-Schmelzing-Straße ein höherer Anteil von querenden Fußgängern und Radfahrern auftreten wird.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) enthalten Hinweise, ob Überquerungsanlagen für Fußgänger entbehrlich oder notwendig sind. Für die Bürgermeister-Schmelzing-Straße kann aber aufgrund der Verkehrsstärke von 640 Kfz/h und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h weder eine klare Notwendigkeit noch eine Entbehrlichkeit für Überquerungsanlagen abgeleitet werden.

Infolge des zukünftig deutlich höheren Überquerungsbedarfs erscheint die Anlage einer Querungshilfe jedoch sinnvoll. Daher soll eine Querungshilfe zwischen der Einmündung Goorbenden und der Zufahrt zum ALDI-Markt angelegt werden. Im Schatten der Querungshilfe könnte so gleichzeitig Aufstellraum sowohl für Linksabbieger zum ALDI-Markt als auch für Linksabbieger in Richtung Goorbenden geschaffen werden. Die Fahrbahnbreite beträgt heute hier 7,5 m. Da die Bürgermeister-Schmelzing-Straße von Bussen und Rettungswagen befahren wird, sollte die Fahrbahnbreite im Bereich der Querungsinsel ausreichend dimensioniert sein (3,25 – 3,5m). Damit auch Fußgänger mit Kinderwagen oder Radfahrer die Querungshilfe sicher benutzen können, sollte darüber hinaus die Querungshilfe eine Breite von 2,5 m haben. Damit kann eine Querungshilfe nur angelegt werden, wenn in diesem Bereich auf die Stellplätze am nördlichen Straßenrand verzichtet wird.

Die Gestaltung der Einmündungsbereich und die Umgestaltung der Straße wird auf der Grundlage eines abgestimmten Ausbautentwurfes im Rahmen des zwischen der Stadt und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrags geregelt.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen haben gezeigt, dass auch zukünftig in allen Zufahrten der Einmündungen eine sehr gute Verkehrsqualität zu erwarten ist. Daher ist auszuschließen, dass infolge langer Wartezeiten kurze Zeitlücken zum Abbiegen genutzt werden. Die Verkehrssicherheit für den motorisierten Verkehr ist damit ebenfalls als gut zu bewerten.

Fazit

Zusammenfassend und abschließend ist festzustellen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des geplanten ALDI-Marktes mit getrennten Ein- und Ausfahrten an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort bestehen.

11.2 Erschließung

Die großräumige Erschließung des Plangebietes erfolgt aufbauend auf dem das Plangebiet umgebenden Straßennetz über die Eyller Straße und die B 510. Die Bürgermeister-Schmelzing-Straße sowie die Ferdinantenstraße dienen als Haupterschließungs- und Wohnsammelstraßen zur Erschließung des Stadtteils Geisbruch.

Es ist eine Erschließung des Plangebietes über Zufahrten zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße vorgesehen. Die Stellplatzanlage für den Lebensmitteldiscounter und die ergänzenden Nutzungen wird über einen getrennten Ein- und Ausfahrtsbereich an die Bürgermeister-

Schmelzing-Straße angebunden. Diese Form der Erschließung basiert auf Empfehlungen der schalltechnischen Voruntersuchungen, da sich herausgestellt hat, dass die Verkehrsführung als Einbahnstraßenverkehr aus schalltechnischer Sicht günstiger ist.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen ist insgesamt innerhalb des Planbereiches nicht erforderlich. Allerdings sollen weitere als die vorgesehenen Zufahrt auf/vom Grundstück des Lebensmitteldiscounters ausgeschlossen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang der Bürgermeister-Schmelzing-Straße mit Ausnahme der vorgesehenen Zu- und Abfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

11.3 Ruhender Verkehr

Für den mit der Einzelhandelsansiedlung und den ergänzenden Nutzungen verbundenen ruhenden Verkehr können Stellplätze in ausreichender Zahl innerhalb des Sondergebietes angeboten werden. Nach derzeitigem Planungsstand können nordwestlich des Gebäudes insgesamt ca. 90 Stellplätze eingerichtet werden, so dass auch während Zeiten mit erhöhtem Kundenaufkommen ausreichend Stellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Um einen Mindestanteil an unversiegelten Flächen im Sondergebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Stellflächen für Einkaufswagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der Bürgermeister-Schmelzing-Straße vorhandenen Versorgungsleitungen.

12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) in der Bürgermeister-Schmelzing-Straße bzw. Monterkampweg.

Aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort besteht für das Grundstück ein Anschluss- und Benutzungszwang für Regen- und Schmutzwasser, daher wird auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätze, Zufahrten für Stellplätze, sonstige befestigte Flächen) gemäß den vorhandenen, hydrau-

lischen Verhältnissen in den Regenwasserkanal eingeleitet (siehe hierzu auch Anlage 8 - wasserwirtschaftliche Checkliste).

13 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

Ein wesentlicher Aspekt innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz benachbarter Wohnnutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen – insbesondere Lärm. Da sich im Umfeld des geplanten Lebensmittel-Discounters zu Wohnzwecken genutzte Gebäude befinden, war nicht auszuschließen, dass die direkten Anwohner durch Lärmimmissionen von der Planung betroffen sind. Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.- Ing. U. Ritterstaedt aus Neuss wurde daher ein schalltechnisches Gutachten (Oktober 2008) erarbeitet. Dieses hat die Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ermittelt und bewertet.

Dazu gehören die Lärmemissionen, die einerseits von dem entstehenden Verkehrsaufkommen (Kunden- und Besucherverkehr auf den Stellplätzen und Anlieferverkehr) und andererseits unmittelbar von der gewerblichen Einrichtung ausgehen.

In schalltechnischen Voruntersuchungen hatte sich gezeigt, dass der Markt auf dem östlichen Teil des Grundstückes und der Parkplatz westlich davon angeordnet werden sollten. Ferner hat sich herausgestellt, dass es aus schalltechnischer Sicht günstiger ist, einen Einbahnstraßenverkehr einzurichten, indem die Zufahrt unmittelbar neben dem Verkaufsgebäude und die Ausfahrt am Westende des Grundstückes erfolgt.

Die Schallschutzuntersuchung hat sich auf der Grundlage des im Umfeld bestehenden Planungsrechts der Beurteilung der mit der Ansiedlung von ALDI verbundenen Problematik der zusätzlichen Lärmbelastungen genähert. Westlich des zu ändernden Bebauungsplanes liegt ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in den Bebauungsplänen nördlich, östlich und südlich sind reine Wohngebiete festgesetzt. Bei den Voruntersuchungen hatte sich herausgestellt, dass an den reinen Wohngebieten nordöstlich und südwestlich des geplanten Aldi-Marktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete nicht eingehalten werden können. Die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden zur Tagzeit um bis zu 3,9 dB(A) überschritten.

Daher wurde zunächst geprüft, unter welchen Voraussetzungen durch Errichtung von Schallschutzwänden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall treten aber die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte teilweise auch im 3. Obergeschoss der Wohnbebauung Blumenstraße 7/9/11 auf. Aufgrund dieser Tatsache wäre eine Abschirmung dieses Bereiches nur durch eine Schallschutzanlage möglich, die den direkten Sichtkontakt zwischen der Parkplatzanlage und den betreffenden Immissionsorten verhindern würde. Damit müsste die Schallschutzanlage eine Höhe von bis zu ca. 5 Metern haben.

Eine solche Anlage ist aber aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sie selbst das geplante Gebäude in ihrer Höhe überragen würde und somit eine erhebliche optische Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung darstellen würde.

Im folgenden wurden gutachterlicherseits verschiedene Wandhöhen und deren Auswirkungen untersucht. Da nach der Rechtsprechung Überschreitungen von mehr als 3 dB(A) als erheblich gelten (in der Wahrnehmung erscheint eine um 3 dB(A) erhöhte Schallimmission gemäß den Ausführungen des Schallgutachters „etwas lauter“), soll die Schallschutzwand so dimensioniert werden, dass an keinen Immissionsort eine Überschreitung von 3 dB(A) erreicht wird. Diese Vorgabe ist mit der Errichtung einer 2,5 m hohen Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Stellplatzseite erfüllt. Da diese Wand einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten hat, ist zudem die Möglichkeit einer attraktiven Begrünung der verbleibenden Freifläche bis zur Grenze der Wohnbaugrundstücke gegeben. Aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstandes fallen zudem einige Parkplätze weg, so dass sich eine weitere Reduzierung der Lärmemissionen ergibt. Dennoch verbleibt auch nach Realisierung der Wand weiterhin eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete in Höhe von bis zu 2,6 dB(A) am Tag für die angrenzende Wohnbebauung an der Blumenstraße.

Auch gegenüber der an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße liegenden Wohnbebauung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete um bis zu 2,7 dB(A) tagsüber zu verzeichnen. An dieser Stelle kommen aber aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wand) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Eine straßenbegleitende Schallschutzwand ist in diesem innerstädtisch geprägten Raum als nicht angemessen zu bewerten. Allerdings wurde den Nachbarbelangen bereits dahingehend Rechnung getragen, dass im Rahmen des durchgeführten Schallschutzgutachtens geprüft wurde, welche Konzeption den größtmöglichen Schutz der benachbarten bestehenden Wohngebäude bietet. Es wurde festgestellt, dass 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. Zudem wird die Ein- und Ausfahrt zum vorgesehenen Parkplatz über getrennte Zufahrten erfolgen; 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. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle die von der Parkplatzanlage ausgehenden Lärmemissionen durch den Verkehrslärm auf der Bürgermeister-Schmelzing-Straße überlagert werden.

Aufgrund der verbleibenden Überschreitung muss zwischen den Belangen des Nachbarschutzes bzw. der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und den Belangen einer wohnortnahen Grundversorgung abgewogen werden. Zur Prüfung der Abwägungsmöglichkeit wurde ein Rechtsgutachten der Kanzlei Lenz und Johlen, Köln eingeholt, welches in einer Stellungnahme zu dem Ergebnis kommt, dass die Gemeinde in der Lage ist, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzuwägen.

Nr. 6.7 der TA Lärm führt hierzu aus: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“

Diesem Vorgehen wird insofern gefolgt, als dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte bis auf einen Zwischenwert von 52,7 dB(A) hingenommen wird. Damit liegt die Überschreitung unterhalb der auch von der Rechtssprechung vorgegebenen Grenze der Erheblichkeit von 3 dB(A). Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die betreffenden Siedlungsbereiche, die in den rechtsverbindlichen, mittlerweile fast 30 Jahre alten Bebauungsplänen als reine Wohngebiete festgesetzt sind, unmittelbar angrenzend an das im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2008 festgelegte Nahversorgungszentrum „Bürgermeister-Schmelzing-Straße“ liegen. Aufgrund der Nachbarschaft im Kern eines Stadtteils mit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und einem Krankenhaus mit dem dazugehörigen Verkehr stellt das Plangebiet und das Umfeld im großräumigerem Zusammenhang faktisch ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags würden um mindestens 2,3 dB(A) unterschritten. Selbstverständlich wären auch beim Einhalten der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes überall gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, so dass in vorliegendem Fall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete am Tage gerechtfertigt erscheint, zumal die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Die Vorgabe in Nr. 6.7 der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen, ist erfüllt. Diese Immissionsrichtwerte werden um mindestens 7,3 dB(A) tags unterschritten. Auch wird mit den technischen Einrichtungen der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten. Allerdings rühren die Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Reinen Wohngebiete im wesentlichen von der anzulegenden Parkplatzanlage her. Hierfür sind Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt worden (Verwendung von Asphalt oder ungefastem Pflaster).

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es daher insgesamt notwendig, in diesem konkreten Fall die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete für den Tagzeitraum um bis zu 2,7 dB(A) zu überschreiten. Ohne eine solche Überschreitung wäre die Umsetzung des Vorhabens und auch der Zielsetzung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes an dieser Stelle nicht möglich.

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich, um die der Planung zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte einzuhalten:

- Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

- Die Außenverflüssiger der Kälteaggregate sind in Bodennähe östlich der Anlieferung anzuordnen. Sie dürfen in der Summe einen Schalleistungspegel von $L_w=74$ dB (A) nicht überschreiten. Das Einhalten dieser Auflage ist durch die Nachmessung eines amtlich anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.
- Es dürfen ausschließlich lärmgedimmte Einkaufswagen verwendet werden, welche einen Korpus aus Kunststoff, sowie Räder aus Gummi aufweisen.
- Der Parkplatz muss mit Asphalt oder mit einem ebenen Pflaster ohne Fase belegt werden.
- Die Einstellfläche für die Einkaufswagen ist dreiseitig zu verschließen und darf sich nur in Richtung auf das Verkaufsgebäude öffnen.
- Falls ein Außensitz vor dem Eckgebäude im Kreuzungsbereich Monterkampweg / Bürgermeister-Schmelzing-Straße eingerichtet werden sollte, so darf dieser nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Auflagen werden durch den Betrieb des geplanten ALDI-Marktes auf der Bürgermeister-Schmelzing-Straße an allen benachbarten Wohnhäusern innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete um weniger als 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsrichtwerte im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden an allen Stellen eingehalten.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan aufgenommen. So wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m (gemessen von der Oberkante des Parkplatzes) zu errichten ist. Die Schallschutzwand ist unmittelbar an das Gebäude des Lebensmittel-Discounters anzuschließen, so dass eine geschlossene Wandfläche zwischen den vorhandenen Garagen im Nordosten und dem neuen Gebäude im Südosten entsteht.

Desweiteren wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit Asphaltdecke oder eng verlegtem Pflaster ohne Fase auszuführen sind.

Weiterhin sind Einstellflächen für Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage dreiseitig einzuhausen und die Einstellfläche darf sich nur in Richtung auf das Verkaufsgebäude öffnen.

Die übrigen Vorgaben des Schallgutachtens sollen als Auflage der Baugenehmigung beigelegt werden, da sie nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können. Ein entsprechender Hinweis ist in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

14 Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist (siehe Kapitel VI), ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält u.a. auch Aussagen hinsichtlich des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zur Verminderung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Durchführung von verschiedenen Maßnahmen zur Grüngestaltung vorgesehen. So wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes mit standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen (*Acer platanoides*; breitwachsene Sorten wie Allershausen oder Apollo) zu durchgrünen sind. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Desweiteren ist innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen je angefangene 20 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Strauch einheimischer Arten anzupflanzen; die Gehölze sind in über die Pflanzfläche verteilten Gruppen zu pflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Auch die vorgesehene Begrünung von Flachdächern wird entsprechend festgesetzt. Ein Grünordnungsplan, in dem die festgesetzten Maßnahmen konkretisiert werden, wird Bestandteil des zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

15 Altlasten

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt. Im Vorfeld des Grundstückserwerbs hat der Eigentümer eine Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung erstellen lassen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass weder aufgrund der Nutzungsgeschichte noch aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen Hinweise auf relevante Schadstoffeinträge in den Untergrund vorliegen. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist nicht erkennbar.

16 Kampfmittel

Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens wurde die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung beteiligt. Sie weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführen.

rende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Allerdings war der Bereich der Bebauungsplanänderung von 1971 bis zum Abriss im Jahr 1997 bereits bebaut. Bei den damaligen Bauarbeiten sind keine Anhaltspunkte für im Boden vorhandene Kampfmittel aufgetreten.

17 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Das Grundstück war bereits mit drei mehrgeschossigen Wohnheimen bebaut. Bei deren Bau sind keine Anhaltspunkte für Denkmäler oder Bodendenkmäler aufgetreten. Die Wahrscheinlichkeit, auf Bodenfunde zu treffen, ist nach dem Abriss der Gebäude weiter verringert. Trotzdem wird im Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten ist.

19 Hochwasser

Das Plangebiet gehört – wie große Teile des Stadtgebietes – zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,73 ha.

<u>Sondergebiet</u>	<u>ca. 7.290 m²</u>
- davon überbaubare Grundstücksfläche :	ca. 2.575 m ²
- davon Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen:	ca. 2.890 m ²
- davon Pflanzflächen (nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt):	ca. 1.090 m ²
- davon verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 735 m ²

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

20 Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1 c wird vornehmlich das Ziel verfolgt, einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu errichten.

Mit dem Vorhaben sind Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung verbunden. Daher sind zum Lärmschutz verschiedene Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans und der nachgeschalteten Baugenehmigung umzusetzen, die gewährleisten, dass im Bereich der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Immissionsrichtwerte vollständig eingehalten werden und im Bereich der angrenzenden reinen Wohngebiete die Überschreitungen unterhalb von 3 dB(A) liegen. Ohne die Zulassung einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte wäre die Umsetzung des Vorhabens und auch der Zielsetzung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes an dieser Stelle nicht möglich. Da allerdings auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse in den umgebenden Wohngebäuden gewährleistet sind, ist die Überschreitung in Abwägung mit den Belangen einer wohnortnahen Grundversorgung als hinnehmbar zu bewerten.

Weitere Auswirkungen betreffen verkehrliche Belange. In einem Verkehrsgutachten wurde belegt, dass die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Erschließungsnetzes auch nach Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters gesichert ist. Um eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über die Bürgermeister-Schmelzing-Straße zu ermöglichen, ist ein Umbau des Straßenraumes erforderlich.

Durch das geplante Bauvorhaben sind weiterhin insbesondere die angrenzenden Nachbarn betroffen, da sich der Planbereich nach Abbruch der vorhandenen Gebäude derzeit als unbebaute Freifläche darstellt. Durch die hochwertige architektonische Gestaltung des Gebäudes, die Begrünung im Randbereich und der teilweisen Dachbegrünung soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt. Gleichzeitig ermög-

lichen die Festsetzungen eine dem Standort angemessene Dichte und adäquate Ausnutzung der Grundstücke.

Der mit dem Vorhaben verbundene Wegfall von bestehenden Grünstrukturen soll durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches (Bepflanzung der Randbereiche, Baumpflanzung auf der Parkplatzanlage, Dachbegrünung) kompensiert werden.

Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtung trägt insgesamt zur Stützung und Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße bei, während die zu erwartenden Umverteilungseffekte im Bereich des Einzelhandels keine maßgeblichen Strukturschädigungen auslösen.

21 Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche von der Umsetzung der Planung verursachten Kosten werden durch den Grundstückseigentümer/Investor getragen. Hierzu gehören die Kosten für Gutachten wie Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Umweltbericht sowie die Erstellung der vermessungstechnischen Grundlagen für den Bebauungsplan. Auch der erforderliche, durch das Vorhaben ausgelöste Umbau im Bereich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße (Einmündungen, Querungshilfe) wird vom Investor übernommen. Ob und inwiefern darüber hinaus auch eine gestalterische Aufwertung der Bürgermeister-Schmelzing-Straße vom Vorhabenträger übernommen wird, obliegt den weiteren Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

V VERFAHREN

• Beratung im Gestaltungsbeirat	11.04.2008 20.06.2008
• Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (DS Nr 575)	STEA 26.08.2008
• Bekanntmachung des Beschlusses vom 26.08.2008 im Amtsblatt	04.09.2008
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15.09. – 02.10.2008
• Bürgerinformationsveranstaltung	25.09.2008
• Beschluss zur öffentlichen Auslegung (DS Nr 12)	17.11.2009

VI UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

22 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere die folgenden plangebietsspezifischen Untersuchungen und Gutachten:

- Tillmanns und Partner (2007): Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung für das Grundstück an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort. Gutachten vom 29.03.2007 im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG Rheinberg. Bergheim.
- Ingenieurbüro für Schallschutz (IFS)(2008): Schalltechnische Untersuchung - Neubau eines ALDI-Marktes an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort. Gutachten vom 14.10.2008 im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG Rheinberg. Neuss.
- Schüßler-Plan (2008): Verkehrsuntersuchung ALDI-Markt Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort. Gutachten vom Oktober 2008 im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG Rheinberg. Köln.

22.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Über-

schreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt folgende Orientierungswerte differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40/35	Mischgebiete	60	50/45
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50

Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägiges Regelwerk. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar sind. Die TA Lärm gibt für Reine Wohngebiete (WR) die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel mit tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) vor, für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), für Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Kerngebiete (MK) werden nach der TA Lärm wie Mischgebiete (MD) behandelt. Die Richtwerte sind am Immissionsort außerhalb von Gebäuden einzuhalten, so dass zum Schutz vor Überschreitungen ausschließlich aktive Maßnahmen in Frage kommen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht vorliegen. Zu berücksichtigen sind auch sogenannte „Seltene Ereignisse“, bei denen die Immissionsrichtwerte tagsüber 70 dB (A) und nachts 55 dB(A) betragen. Selten sind Ereignisse, wenn sie an nicht mehr als 10 Kalendertagen und nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Im September 2002 sind Luftqualitätsrichtlinien der EU mit den neuen Luftreinhaltevorschriften in deutsches Recht umgesetzt worden (7. Gesetz zur Änderung des BImSchG; 22 VO zur Durchführung des BImSchG; VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Mit diesen neuen Luftreinhaltevorschriften wurden neue und zugleich niedrigere Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide und Blei sowie Feinstaub PM 10, Benzol und Kohlenmonoxid eingeführt, die spätestens ab 2005 bzw. 2010 nicht mehr überschritten werden dürfen.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Beson-

ders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Der Bebauungsplan 1 c -"Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße" - 2. Änderung setzt u.a. die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum (10 Einzelbäume) und in den privaten Gärten (ein Baum je Garten) fest. Für Hauszugänge, Zuwegungen zu Garagen, private Stellplätze, Gartenwege und Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge zwingend vorgeschrieben.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Bezüglich einer abfallrechtlichen Bewertung von Aushubmaterialien sind die Werte der „Technischen Regeln zur Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA zugrunde zu legen. Die dort festgelegten Zuordnungswerte stellen Orientierungswerte im Rahmen von Einbauklassen dar. Während die Einbauklassen Z 0 bis Z 2 einen uneingeschränkten bis gesicherten Einbau beschreiben, sind die darüber liegenden Zuordnungsklassen (Z 3 - Z 5) für eine Deponierung vorgesehen. Maßgeblich für die Festlegung der Zuordnungswerte ist das Schutzgut Grundwasser. Bezüglich der Verwertung findet die LAGA verbindliche Anwendung, ohne allerdings Rechtscharakter zu besitzen. Die Bedeutung der Zuordnungswerte ist wie folgt:

Z 0: Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 0 ist im Allgemeinen ein uneingeschränkter Einbau des Bodens möglich.

Z 1.1: Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.1 ist ein offener Einbau in nutzungsempfindlichen Gebieten zulässig.

Z 1.2: Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte und Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.2 kann in hydrogeologisch günstigen Gebieten (z.B. mit dichtenden Deckschichten über GW-Leiter) ein Einbau von Boden erfolgen.

Z 2: Die Zuordnungswerte Z 2 stellen die Obergrenze für den Wiedereinbau von Boden dar. Mittels definierter technischer Sicherungsmaßnahmen ist dabei sicherzustellen, dass kein Transport von Inhaltstoffen in den Untergrund und damit in das Grundwasser stattfindet.

22.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Planungsraum liegt im Stadtteil Geisbruch und erstreckt sich parallel der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen dem Monterkampweg im Südosten und einer vorhandenen Wohnbebauung bzw. einem Geschäftszentrum im Nordwesten.

Im näheren Umfeld findet sich neben Wohnbebauung insbesondere auch ein kleines Geschäftszentrum und die Gebäude und umfangreichen Freianlagen des St. Bernhard Hospitals und eines Altenpflegeheimes. Jenseits der Parkanlage des Krankenhauses schließt sich in über 400 m Entfernung die freie Landschaft an.

Das etwa 0,73 ha große Plangebiet ist von einer Siedlungsbrache eingenommen. Diese wird von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße aus erschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines Sondergebietes vor. Geplant ist die Errichtung eines Einzelhandelsgebäudes mit etwa 100 Stellplätzen, die über räumlich getrennte Ein- und Ausfahrten verfügen. Daneben soll im Kreuzungsbereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße/Monterkampweg eine Eckbebauung entstehen, für die sowohl Einzelhandel als auch sonstige Dienstleistungen (z.B. Gastronomie, Praxen, Büros) in Betracht kommen. Die GRZ beträgt 0,8; sie kann durch die Flächen von Stellplätzen bis zu einem Maß von 0,85 überschritten werden. Überschlüssig ist auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes von folgenden Flächenanteilen auszugehen.

Gebäude:	2.400 m ² (davon ca. 1.600 m ² mit Dachbegrünung)
Stellplatzflächen:	1.200 m ²
sonstige Verkehrsflächen:	2.500 m ²
unversiegelte Grundstücksflächen:	1.200 m ²

Die Verkehrserschließung soll ausschließlich über die Bürgermeister-Schmelzing-Straße erfolgen.

22.3 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

22.3.1 Status-quo-Prognose

Der aktuelle Zustand wie nachfolgend beschrieben, würde im Falle eines Verzichtes auf die Umsetzung der Planungsziele wahrscheinlich so lange erhalten bleiben, bis die gemäß ge-

Itendem Planungsrecht mögliche Wohnbebauung umgesetzt wird. Eine dauerhafte Erhaltung der Brachfläche ist angesichts der Lagegunst und des bestehenden Planungsrechtes unwahrscheinlich.

22.3.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz/Lärmschutz

Für das Vorhaben machen eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung Angaben zu bestehenden und zu erwartenden Schallbelastungen. Aktuell ist die Fläche nicht bebaut. Emissionen gehen von hier nicht aus, so dass lediglich die verkehrsbedingten Schallemissionen von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße als (geringe) Vorbelastung in den das Plangebiet umgebenden Wohnbauflächen zu nennen sind.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet stellt sich als Siedlungsbrache dar, die frei zu betreten, aber nicht förmlich für die Öffentlichkeit erschlossen ist und die für die Freizeitgestaltung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Diese Bedeutung ist vorrangig in der Möglichkeit zu sehen, dass Kinder in einem ungestalteten Umfeld spielen können. Darüber hinaus ist eine gewisse Bedeutung insbesondere zum Ausführen von Hunden zu vermuten.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz/Lärmschutz

Die Verkehrsuntersuchung (Schüßler-Plan, 2008) kommt vor dem Hintergrund von Literaturangaben und der Auswertung von Kundenzahlen an bestehenden ALDI-Märkten zu dem Ergebnis, dass mit einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen auf der Bürgermeister-Schmelzing-Straße von ca. 1.660 Kfz/Tag zu rechnen ist. Die Querschnittsbelastung wird demzufolge um etwa 20 % von ca. 525 Kfz/h auf ca. 640 Kfz/h steigen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von 232 Kfz/h zu erwarten. An allen Knotenpunkten bleiben dennoch sehr gute bzw. gute Verkehrsqualitäten erhalten, die keine längeren Rückstaus und damit verbundene Belastungen erwarten lassen.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounts entstehen neue Schallquellen, die auf die benachbarten Wohngrundstücke einwirken und gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen erfordern. Dazu zählen insbesondere die Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage, die Einstellvorgänge von Einkaufswagen, der Ladeverkehr und die Ladevorgänge an der Laderampe sowie die Emissionen der Außenverflüssiger der Kälteaggregate auf dem Dach des Gebäudes, darüber hinaus auch kurze Ereignisse wie das Starten von Fahrzeugen, das Zuschlagen von Kofferraumklappen und rufende Personen. Für alle relevanten Schallquellen wurden mittels eines Schallausbreitungsprogramms Beurteilungspegel in der Nachbarschaft berechnet. Dabei wurden für den Parkplatz im Sinne einer Maximalwertabschätzung anstelle

von 825 Stellplatzwechseln am Tag, wie sie die Verkehrsuntersuchung nachweist, 1.200 Wechsel angesetzt.

Im Ergebnis werden trotz der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer 2,5 m hohen Schallschutzwand, Einhausung der Einkaufswagenunterstandes, Gestaltung der Parkplatzoberfläche) die Immissionswerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet an einigen Wohngebäuden an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße sowie an der Blumenstraße überschritten. Allerdings liegt an allen Orten die Überschreitung unterhalb der auch von der Rechtsprechung vorgegebenen Grenze der Erheblichkeit von 3 dB(A).

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es insgesamt notwendig, die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete für den Tagzeitraum um bis zu 2,7 dB(A) zu überschreiten. Da aber in diesen Bereichen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um mindestens 2,3 dB(A) unterschritten werden, sind auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Ohne die Zulassung einer solchen Überschreitung, deren Möglichkeit sich aus Nr. 6.7 der TA Lärm ergibt, wäre die Umsetzung des Vorhabens und auch der Zielsetzung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes an dieser Stelle nicht möglich.

Für das angrenzende allgemeine Wohngebiet am Monterkampweg werden die Immissionsrichtwerte ohne weitere Schallschutzmaßnahmen eingehalten, wenn die Summe der Schallleistungspegel der Kälteaggregate den Wert von $L_w = 74$ dB(A) nicht überschreitet. Da der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum in der Nähe der Kälteaggregate teilweise nahezu ausgeschöpft wird, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass der vorgegebene Wert von 74 dB(A) nicht überschritten wird. Auch die zu erwartenden Pegelspitzen überschreiten den Berechnungen zufolge nicht das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte (siehe hierzu ausführlich Kapitel I.13 Immissionsschutz) in der Baugenehmigung folgenden Auflagen aus schalltechnischer Sicht erforderlich sind:

1. Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr 6:00 Uhr ist nicht zulässig.
2. Die Außenverflüssiger der Kälteaggregate sind in Bodennähe östlich der Anlieferung anzuordnen. Sie dürfen in der Summe einen Schallleistungspegel von $L_w=74$ dB(A) nicht überschreiten. Das Einhalten dieser Auflage ist durch die Nachmessung eines amtlich anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.
3. Es dürfen ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen verwendet werden, welche einen Korpus aus Kunststoff, sowie Räder aus Gummi aufweisen.
4. Der Parkplatz muss mit Asphalt oder mit einem ebenen Pflaster ohne Fase belegt werden.
5. Die Einstellfläche für die Einkaufswagen ist dreiseitig zu verschließen und darf sich nur in Richtung auf das Verkaufsgebäude öffnen.
6. Falls ein Außensitz südlich des Verkaufsgebäudes eingerichtet werden sollte, so darf dieser nur in der Zeit zwischen 6:00 Uhr 22:00 Uhr genutzt werden.“

Bereits in einer schalltechnischen Voruntersuchung wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet auch mit Schallschutzwänden in aus städtebaulicher Sicht verträglichen Höhen nicht eingehalten werden können. Hierzu gehört auch die festgesetzte, 2,5 m hohe Lärmschutzwand. Da in der Nachbarschaft zum Teil allgemeine, zum Teil reine Wohngebiete ausgewiesen sind, wurde über ein Rechtsgutachten geklärt, dass die Gemeinde in der Lage ist, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzuwägen. Dabei ist wesentlich, dass zum einen die gesunden Wohnverhältnisse auch mit den um bis zu 2,7 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerten sichergestellt sind, zum anderen die Verhältnisse vor Ort, angesichts der zentralen Lage im Kern des Stadtteils mit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und einem Krankenhaus mit dem dazugehörigen Verkehr, nach Einschätzung des Schallgutachters ohnehin faktisch ein allgemeines Wohngebiet darstellt.

Erholung und Freizeit

Durch das Vorhaben werden ungestaltete Freiflächen verloren gehen, die für die Naherholung und somit die Gesundheit des Menschen nur von untergeordneter Bedeutung sind. Wegebeziehungen sind nicht betroffen und auch die Bedeutung in stadtgestalterischer Hinsicht ist gering.

Aufgrund der guten Versorgung mit privatem und öffentlichem Grün in den umliegenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten, dass mit einer Bebauung dringend erforderliche Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Versorgung mit erholungswirksamem Freiraum verloren gehen.

Geplante Maßnahmen

Festsetzungen, die vornehmlich der Naherholung dienen, sind nicht vorgesehen. Dem Gesundheitsschutz dienende Festsetzungen zum Lärmschutz werden in den Bebauungsplan oder als Auflagen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.
--

22.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Das gesamte Plangebiet stellt sich als Siedlungsbrache geringen bis mittleren Alters dar, in der sich die frühere Bebauung mit drei mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie Verkehrsflächen noch in der Art und Stellung der Gehölzbestände, vor allem aber auch anhand von teils offen liegenden geschotterten Flächen nachvollziehen lassen konnte. Die geschotterten Flächen sind insbesondere im Umfeld der ehemaligen Verkehrsflächen zu erkennen und zeichnen sich auch in Luftbildern deutlich als vegetationsarme Bereiche ab, die erst langsam wieder überwachsen wurden.

Weit überwiegend handelt es sich um eine ruderale Wiesenfläche auf stark gestörtem Untergrund innerhalb derer sowohl vegetationsarme, trockene und warme Teilflächen als auch kleinste Feuchtstellen bestehen. Ursprünglich haben sich in der Wiesenfläche Einzelbäume unterschiedlicher Arten befunden, die mittlerweile gerodet wurden.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet zwar eine generell erhöhte Bedeutung zu, da es sich um eine vergleichsweise große und nicht gepflegte Fläche handelt. Dennoch ist durch die Lage im baulich geprägten Siedlungsbereich und die fehlende Anbindung an den Außenbereich die Leistungsfähigkeit im Biotopverbund begrenzt.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derartige Biotoptypen in Siedlungsgebieten aufgrund fehlender Flächen tatsächlich nicht wieder herstellbar sind.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 42 BNatSchG

Mit der sog. kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 42 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Lediglich national geschützte Arten unterliegen nicht den einschlägigen Verboten des § 42 BNatSchG.

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Gleichfalls dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben wurde durch § 42 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Auch der Stadt Kamp-Lintfort sowie dem Kreis Wesel liegen keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor.

Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet für die drei im Plangebiet günstigstenfalls unterscheidbaren Lebensraumtypen („Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, Säume und Kleingehölze) 37 Tierarten (s. folgende Tabelle), die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 26 Vogelarten (darunter zahlreiche Greifvögel und Eulen), neun Fledermausarten und zwei Amphibienarten (Kammolch, Kreuzkröte).

Gruppe	Art	Status (Angaben zum Messtischblatt)	Erhaltungszustand in NRW	Anmerkungen	Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken	Säume, Hochstaudenfluren	Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
Säugetiere	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X	X	X
	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G		X		XX
	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G		X	(X)	(X)
	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		WS/WQ	(X)	X
	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G		XX	(X)	XX
	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		X/WS/WQ		X
	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X		X
	Wimperfledermaus	Art vorhanden	S		XX		X
	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX		XX
Amphibien	Kammolch	Art vorhanden	G		X	(X)	(X)
	Kreuzkröte	Art vorhanden	U			(X)	XX

Vögel	Baumfalke	sicher brütend	U		X	X	
	Eisvogel	sicher brütend	G				(X)
	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X		X
	Grauwammer	sicher brütend	S	erloschen nach 1990	XX		
	Grünspecht	sicher brütend	G		X	X	X
	Habicht	sicher brütend	G		X		X
	Kleinspecht	sicher brütend	G		X		X
	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	X	
	Nachtigall	sicher brütend	G		XX	X	X
	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-			X	X
	Rebhuhn	sicher brütend	U			XX	X
	Rotmilan	sicher brütend	S	erloschen nach 1990	X	(X)	
	Saatkrähe	sicher brütend	G		XX		XX
	Schleiereule	sicher brütend	G		X	XX	X
	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X	X	
	Sperber	sicher brütend	G		X	X	X
	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G		XX	X	X
	Teichhuhn	sicher brütend	G		X	X	X
	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X	X
	Turteltaube	sicher brütend	U-		XX		(X)
	Waldkauz	sicher brütend	G		X	(X)	X
	Waldohreule	sicher brütend	G		XX	(X)	X
	Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	U			(X)	
Wespenbussard	sicher brütend	U		X	X		
Wiesenpieper	sicher brütend	G-			XX		
Wiesenschafstelze	sicher brütend	G			XX		

Erhaltungszustand: G = gut, U = unzureichend, S = schlecht; - = sich verschlechternd, + = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, () potentielles Vorkommen

Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Für die beiden Amphibienarten gibt es im Planungsraum nicht die geeigneten Habitatvoraussetzungen. Zudem wäre der Störungsgrad zu hoch. Eine Betroffenheit ist daher generell auszuschließen.

Für die Fledermäuse gilt, dass sie, falls einzelne Arten im Umfeld des Plangebietes Sommer- oder Winterquartiere haben sollten, im Plangebiet selbst allenfalls einen untergeordneten Teil ihres Jagdhabitats finden. Da das Jagdhabitat im konkreten Fall kein essentieller Bestandteil der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist, kann auch diesbezüglich eine im Sinne der Gesetzeslage erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Bei den Vögeln ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben für alle Arten auszuschließen, die allenfalls Teile des Plangebietes als Nahrungs-/Jagdhabitat nutzten, hier aber keine geeigneten Bedingungen zur Fortpflanzung vorfinden. Hierzu zählen insbesondere die Greifvögel und Eulen und die Saatkrähe, für die keine Horstbäume bzw. Höhlenbäume im Plangebiet ermittelt werden konnten. Auszuschließen ist auch eine Betroffenheit aller Arten, die zwingend auf das Vorhandensein größerer fließender oder stehender Gewässer angewiesen sind (z.B. Teichhuhn, Wasserralle, Eisvogel). Ausgeschlossen ist wegen der Störungsintensität der Fläche bzw. fehlender Gebäude auch eine erhebliche Betroffenheit von Arten, die am Boden, in Bodennähe oder an Gebäuden brüten (Grauammer, Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, Nachtigall, Rebhuhn, Rauchschwalbe). Der Schwarzspecht ist eine Art der Wälder und großen Feldgehölze.

Die verbleibenden Arten Gartenrotschwanz und Turteltaube sowie Kleinspecht und Grünspecht sind Arten der strukturreichen, offenen und halboffenen Kulturlandschaft. Für all diese Arten gilt, dass sie im Plangebiet allenfalls einen Teillebensraum hätten und daher nicht auf der Populationsebene beeinträchtigt wären. Aus dieser Gruppe wird nur der Grünspecht häufig auch in Gartenflächen auf Nahrungssuche angetroffen.

Zusammenfassend ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 42 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Es werden auch keine Biotope zerstört, die für „streng geschützte Arten“ nicht ersetzbar wären. Ein Verstoß gegen die Verbote nach § 19 Abs. 3 BNatSchG liegt somit ebenfalls nicht vor.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Es ist von der Beseitigung nahezu des gesamten Biotopbestandes auszugehen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna dienen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ausschließlich Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer Reife und Vielfalt betroffen sind, nur von begrenzter Bedeutung.

22.3.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

In der Vergangenheit hat im Plangebiet eine Wohnbebauung bestanden, die in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts abgerissen wurde. Ausweislich der vorliegenden Bodenuntersuchung (Tillmanns und Partner, 2007) sind im Plangebiet flächendeckend Auffüllungen vorgenommen worden. Diese sind straßenfern eher geringmächtig (< 1 m), können im straßennahen, ehemals mit Gebäuden bestandenen Teil des Plangebietes aber auch Stärken von bis zu 2 m erreichen. Vornehmlich wurde dem Gutachten zufolge kiesiger bis schluffiger Erdaushub angefüllt, kleinflächig sind auch geringe Bauschuttanteile, Schwarzdeckenreste und Sportplatzasche vorhanden. Der Boden ist im Plangebiet also massiv anthropogen überformt. Natürliche oder zumindest naturnahe Böden sind nicht mehr erhalten. Besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG liegen mit Sicherheit nicht mehr vor.

Da die im Rahmen der Gefährdungsabschätzung vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen nur Werte im Bereich der Hintergrundbelastung ergaben und auch keine Verfärbungen oder Gerüche auffielen, wurde auf die umfassende chemische Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe verzichtet. Lediglich die Schwarzdeckenanteile wurden auf PAK-Gehalte untersucht. Demzufolge ist die Schwarzdecke teerfrei. Der Gutachter kommt daher zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass selbst die Anfüllungen mit geringen Bauschuttanteilen für einen uneingeschränkten Wiedereinbau (Z0 Material gemäß LAGA-Klassifikation) geeignet sind.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser erscheint im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude sowie Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bzw. Befestigung des Untergrundes, durch die alle natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen oder massiv eingeschränkt werden. Betroffen sind ausschließlich Böden, die bereits in der Vergangenheit baulich genutzt waren oder durch ihre Lage im Umfeld baulicher Anlagen massiv überformt sind.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Bodenschutz dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

22.3.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser steht im Plangebiet erst in größeren Tiefen an. Ausweislich der Grundwassergleichenkarte ist von Flurabständen zwischen 5 und 8 m auszugehen (Tillmanns und Partner, 2007).

Es ist weder eine Trinkwasserschutzzone noch ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Die Grundwasserneubildung ist zurzeit nur wenig beeinträchtigt, da das Plangebiet nicht in die Kanalisation entwässert. Risiken für das Schutzgut Wasser sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu Schadstoffbelastungen im Untergrund nicht abzuleiten.

Auswirkungen

Im Plangebiet ist nach Umsetzung der Planung aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs keine vollständige Versickerung von Regenwasser, das auf den geplanten Bauflächen niedergeht, mehr möglich. Durch die zukünftige Bebauung ist daher mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserangebot oder Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) sind jedoch nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.
--

22.3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Aufgrund der Nutzungsstruktur und geringen Flächengröße ist davon auszugehen, dass das Plangebiet stadtklimatisch von den umgebenden locker bebauten Siedlungsflächen bestimmt wird, in denen der Klimatotyp "Gartenstadtklima" ausgebildet sein wird, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet. Auch im weiteren Umfeld des Plangebietes ist kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen. Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe auszuschließen. Die offenen Brachflächen werden auch nicht nennenswert zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Starke Emittenten sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es wird daher und

weil das Plangebiet zudem vergleichsweise windoffen liegt, angenommen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Plangebiet der Klimatoptyp "Gartenstadtklima" einstellen wird. Dieser Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer Lärm- und Staubentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung und zur Dachbegrünung positive bzw. die negativen Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

22.3.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Ortsbild wird durch die gering verdichtete Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie die breite Verkehrsfläche der Bürgermeister-Schmelzing-Straße bestimmt. Die Straße weist mit beidseitigem Rad- und Gehweg und einseitigem Parkstreifen eine Breite von mehr als 16 m auf, in der kein gestalterisch wirksamer Baumbestand vorhanden ist. Baumbestand zum Straßenraum findet sich vor allem auf dem Parkplatz des benachbarten Geschäftszentrums sowie im vorderen Bereich von Krankenhaus und Altenheim.

Weitreichende Blickbeziehungen bestehen nur entlang des Straßenzuges.

Auswirkungen

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung vollständig verändert und neu gestaltet.

Beeinträchtigungen von Flächen die der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind folgende Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft vorgesehen:

Stellplatzbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind mit standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen (*Acer platanooides*; breitwachsende Sorten wie Allershausen oder Apollo) zu durchgrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

Die Bäume sind über die Stellplatzfläche verteilt anzuordnen, so dass eine weitgehende Beschattung der Stellplatzfläche erreicht wird.

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksteile (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist je angefangene 20 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Strauch einheimischer Arten (Pflanzqualität: 2xv, H 100-150 cm) anzupflanzen; die Gehölze sind in über die Pflanzfläche verteilten Gruppen zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Zur Dachbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind zu mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und begrünt zu erhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich anzusehen.
--

22.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Städtebaulich bemerkenswerte Gebäude gibt es im Plangebiet nicht. Besonders beachtenswerte sonstige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Insbesondere sind aufgrund der Vornutzung keine bodendenkmalrechtlich bemerkenswerte Funde zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es wird folgender bodendenkmalrechtlicher Hinweis aufgenommen:

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/ 776290, Fax: 02801/ 7762933) anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen.

22.3.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die zusätzliche Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

22.4 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

22.4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Plangebietes für Verkehrsflächen und Gebäude vor. Dadurch wird ein weitgehender Verlust der bestehenden Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt ausgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

22.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auch nach rechtskräftigem Bebauungsplan wäre im Plangebiet eine intensive bauliche Nutzung möglich. Bei einer GRZ von 0,4 kann die bauliche Ausnutzung bei Ausschöpfung der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO bis zu 60 % betragen, die Verkehrsfläche wäre vollständig befestigt und versiegelt. Überschlägig ergäbe sich damit im Plangebiet gemäß geltendem Planungsrecht eine maximale bauliche Ausnutzung von ca. 65 %. Der Ausnutzungsgrad im Sondergebiet kann demgegenüber bis zu 85 % betragen, was einem Mehr an baulich genutzter Fläche von ca. 1.500 m² entspricht. Im Falle einer Zunahme der zulässigen

Eingriffe gemäß neuem Planungsrecht wäre die Differenz gegebenenfalls ausgleichspflichtig gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.

Im konkreten Fall wird die Zunahme der zukünftig möglicherweise vegetationsfreien Fläche dadurch ausgeglichen, dass der weitaus größere Teil der nunmehr geplanten Dachflächen mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung (ca. 1.600 m²) versehen werden soll und diese Absicht auch durch entsprechende textliche Festsetzung verbindlich gemacht wird. Zudem wird für die verbleibenden Grünflächen durch die Festsetzung von Anpflanzungen ein höherer Grundwert gesichert als er in kleinen Privatgärten zu erwarten ist. Daher führt der neue Bebauungsplan zu keiner erheblichen Zunahme der Eingriffsintensität und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da das Plangebiet zudem in der Vergangenheit bereits als Wohnbaufläche genutzt war, kommt zudem auch die Anwendung der „Natur-auf-Zeit-Regelung“ des Landschaftsgesetzes in Betracht. In § 4 Abs. 3 LG-NW ist diesbezüglich festgelegt, dass „die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit)“ nicht als Eingriff gilt und dementsprechend kein externer Ausgleich erforderlich ist.

22.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Plangebiet im wesentlichen die Realisierung einer Wohnbebauung vor.

Im Laufe des aktuellen Planungsprozesses wurden von mehreren Architekten Vorhabensvarianten entwickelt und in den zuständigen städtischen Gremien diskutiert. Die Varianten unterschieden sich insbesondere hinsichtlich der Stellung von Gebäuden und Stellplatzanlage sowie hinsichtlich der Ausgestaltung des Grundstücksteils am Monterkampweg. Letztlich wurde auch aus verkehrstechnischen und Lärmschutzgründen die dem Rechtsplan zugrunde liegende Variante mit getrennten Ein- und Ausfahrten gewählt, bei der die Stellplätze westlich der Gebäude angeordnet sind.

In Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umweltbelange weisen die Varianten bei den meisten Schutzgütern keine wesentlichen Unterschiede auf. Lediglich in Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes wurden Unterschiede ermittelt. Die im Bebauungsplan verfolgte Bauungsvariante mit räumlich getrennter Ein- und Ausfahrt ist die unter Lärmschutzgesichtspunkten am besten beurteilte und wurde deshalb weiter verfolgt.

22.6 Monitoring

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1c liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, so dass die im Rahmen der Gutachten getroffenen Prognosen auf sehr klaren Annahmen basieren. Daher ist vom Auftreten unvorhergesehener, nachteiliger Umweltauswirkungen derzeit

nicht auszugehen, so dass auf die Durchführung von expliziten Monitoringmaßnahmen verzichtet werden kann.

So wird das Monitoring der Auswirkungen vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Vermeidungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen gemäß Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt. Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

22.7 Zusammenfassung

Es ist die Errichtung eines Gebäudes für einen Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Nutzungen und einer Parkplatzanlage geplant. Das Plangebiet wird derzeit durch eine Siedlungsbrache eingenommen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich massiv anthropogen überformte Böden bzw. Anschüttungen betroffen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
5. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in allgemeinen Wohngebieten werden unter Berücksichtigung der im Schallgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen unterschritten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind überwiegend Brachflächen mit einer mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Besonders wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sowie planungsrelevante Arten sind nicht betroffen.

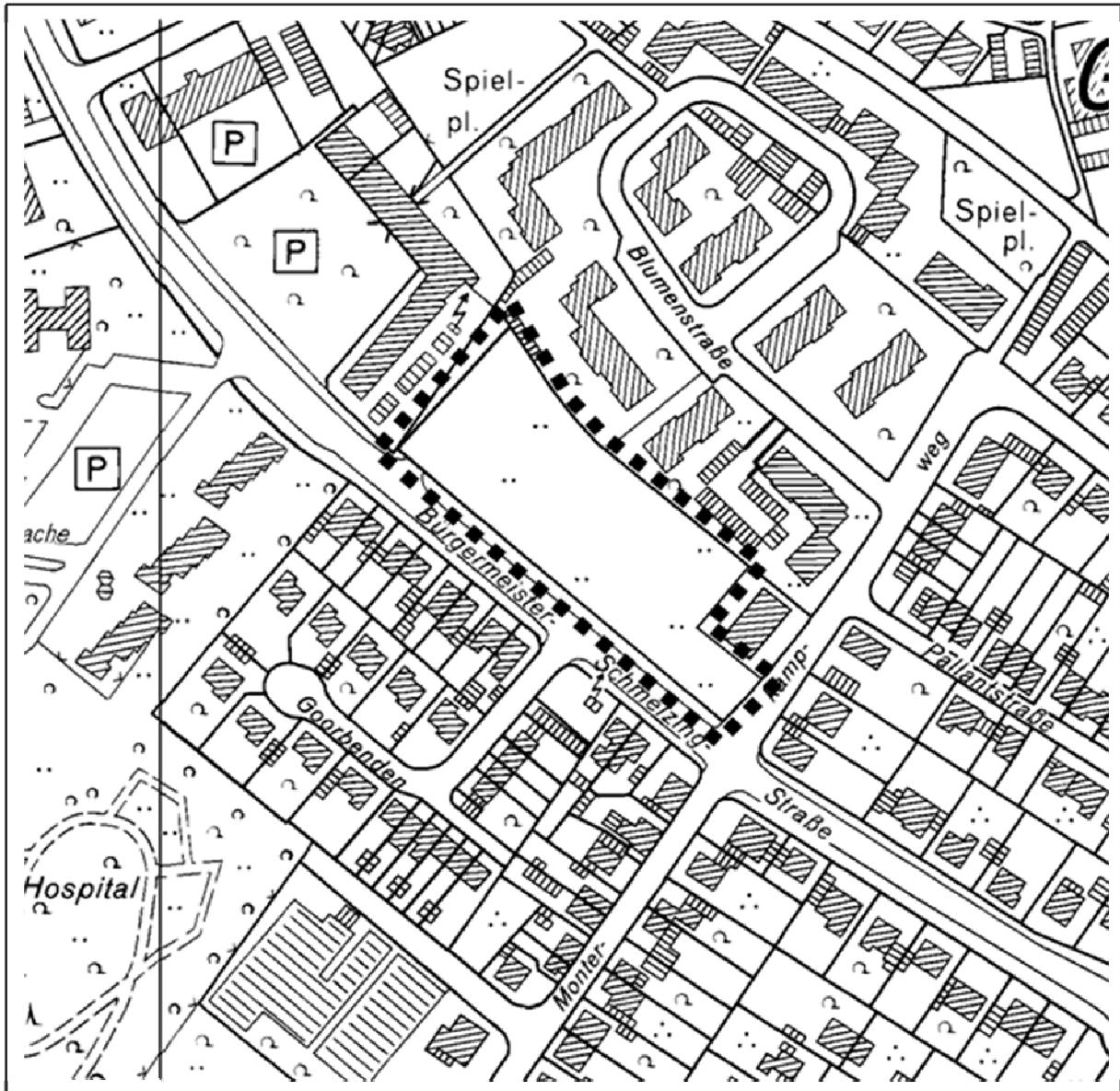
7. Unmittelbar für die Erholung bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, ist anschließend aber als neu gestaltet im Sinne der landschaftsrechtlichen Regelungen zu werten.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer mittleren landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes und der getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und zur Dachbegrünung sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jedoch nicht erforderlich.

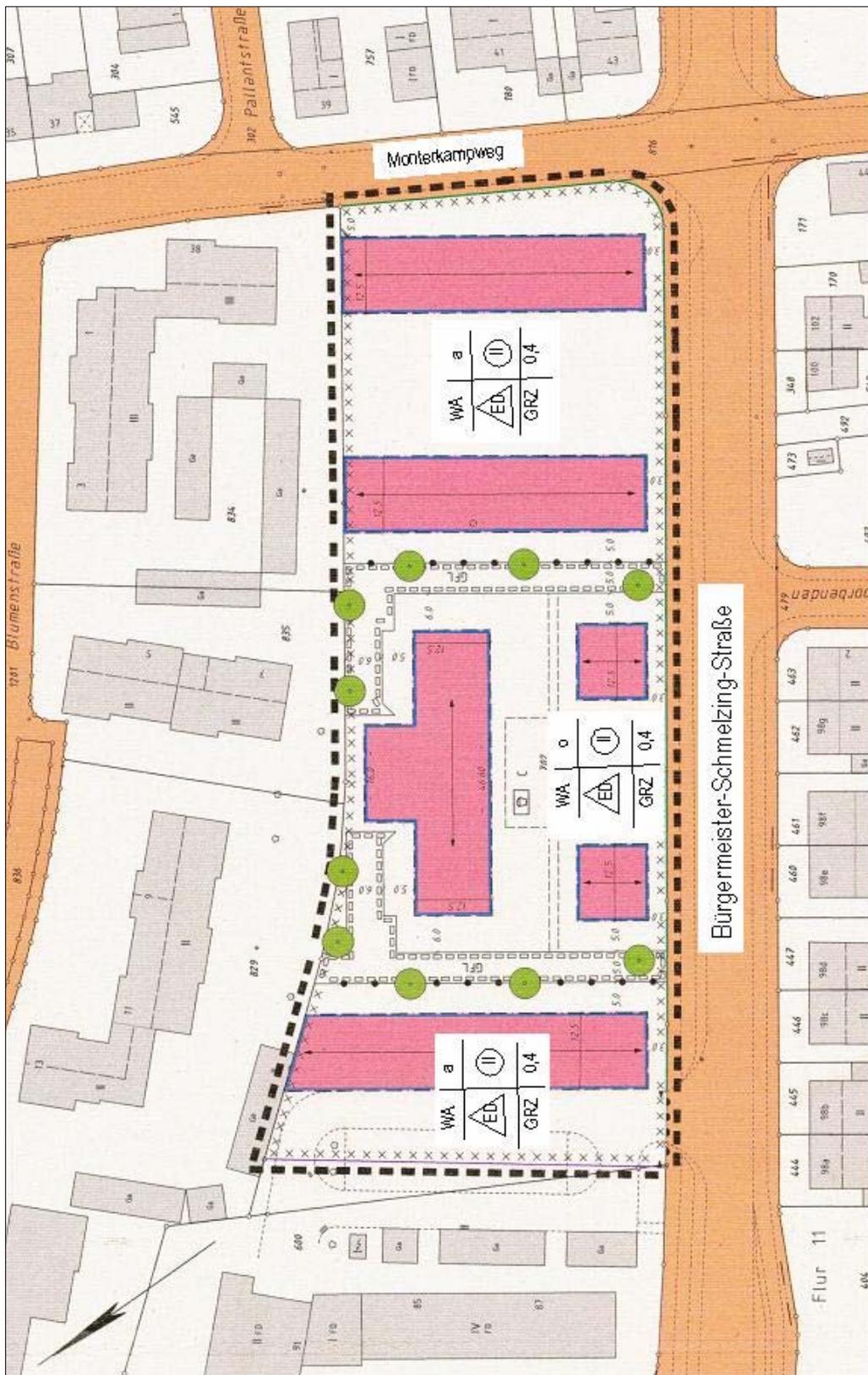
Bei Verzicht auf die Realisierung des Vorhabens würde die derzeitige Nutzung wahrscheinlich nur so lange erhalten bleiben, bis die bereits nach geltendem Planungsrecht mögliche bauliche Entwicklung umgesetzt wird.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



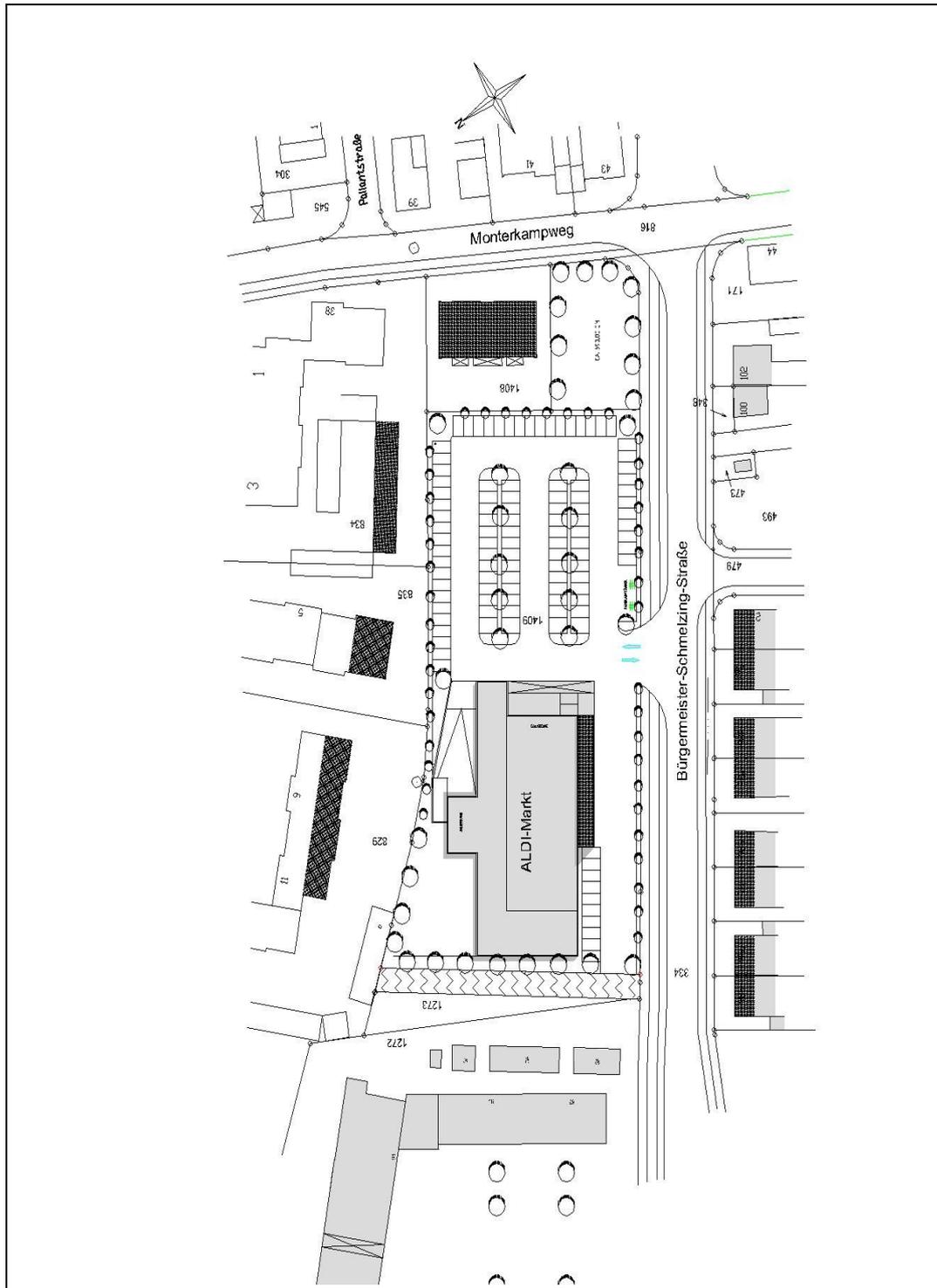
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 11.02.2000



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf Variante A



Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf Variante B



Anlage 5: Städtebauliches Konzept







Anlage 7: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet

1. In dem festgesetzten Sondergebiet SO / Teil 1 "Einzelhandel für die Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.010 m² zulässig.
2. In dem festgesetzten Sondergebiet SO / Teil 2 "Einzelhandel für die Nahversorgung / Dienstleistung" sind im Erdgeschoss kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von maximal 150 m² je Betrieb zulässig.
Darüber hinaus sind in dem Sondergebiet SO / Teil 2 nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,85 zulässig. Die Einhaltung dieser Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ist auf das Gesamtgrundstück zu beziehen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 6, § 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Stellplätze und Stellflächen für Einkaufswagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m (gemessen von der Oberkante des Parkplatzes) zu errichten. Die Schallschutzwand ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fortzuführen und unmittelbar an das Gebäude des Lebensmittel-Discounters anzuschließen.
2. Die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit Asphaltdecke oder eng verlegtem Pflaster ohne Fase auszuführen.
3. Einstellflächen für Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage sind dreiseitig einzuhausen. Die Einstellfläche darf sich nur in Richtung auf das Verkaufsgebäude öffnen.

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind mit standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen (Acer platanoides; breitwachsende Sorten wie Allershausen oder Apollo) zu durchgrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

Die Bäume sind über die Stellplatzfläche verteilt anzuordnen, so dass eine weitgehende Beschattung der Stellplatzfläche erreicht wird.

2. Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksteile

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist je angefangene 20 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Strauch einheimischer Arten (Pflanzqualität: 2xv, H 100-150 cm) anzupflanzen; die Gehölze sind in über die Pflanzfläche verteilten Gruppen zu pflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Dachbegrünung

Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind zu mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und begrünt zu erhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Hinweise

Grundwasserstand

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft - Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.

Bodendenkmäler

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/ 776290, Fax: 02801/ 7762933) anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Hochwasserschutz

Der Planbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des §31c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Stellplätze

Die Einteilung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Immissionsschutz

Über die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz hinaus sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes erforderlich und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen:

- Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.
- Die Außenverflüssiger der Kälteaggregate sind in Bodennähe östlich der Anlieferung anzuordnen. Sie dürfen in der Summe einen Schalleistungspegel von $L_w=74$ dB (A) nicht überschreiten. Das Einhalten dieser Auflage ist durch die Nachmessung eines amtlich anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.
- Es dürfen ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen verwendet werden, welche einen Korpus aus Kunststoff sowie Räder aus Gummi aufweisen.
- Falls ein Außensitz vor dem Eckgebäude im Kreuzungsbereich Monterkampweg / Bürgermeister-Schmelzing-Straße eingerichtet werden sollte, so darf dieser nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden.

Anlage 8: Wasserwirtschaftliche Checkliste

Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung

- Checkliste -

Planungsträger:

Gemeinde/Stadt: **Stadt Kamp-Lintfort**

Ansprechpartner: **Herr Lefarth**

Telefon: **02842/914841**

Die Checkliste (Teil 1 - 5) besteht aus insgesamt 8 Seiten einschließlich Anlagen und sollte den Planunterlagen beigelegt werden, wenn die für die Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren erforderlichen Angaben nicht in Plan, textlichen Festsetzungen der Begründung zum Bauleitplan oder dem Anschreiben enthalten sind.

Inhaltsübersicht:

- | | |
|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Teil 1 | 1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren |
| <input type="checkbox"/> Teil 2 | 2. Abwasseranfall |
| <input type="checkbox"/> Teil 3 | 3. Angaben zur Versickerung |
| <input type="checkbox"/> Teil 4 | 4. Abwasserbehandlung |

Teil 1 -Allgemeine Angaben-

1.1 Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1.1 Bebauungsplan 1 c - Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße - 3. Änderung -

1.1.2 Flächennutzungsplan _____

1.1.3 Sonstige Planung:

Art des Planvorhabens: _____

1.1.4 Durch die Realisierung der geplanten Maßnahme fällt voraussichtlich frühestens **2010** Abwasser an.

1.2 Flächen

1.2.1 Welche Fläche umfasst das Plangebiet insgesamt (A_E)? **0,7 ha**

1.2.2 Wie groß ist die befestigte Fläche ($A_{red.}$)^{x)} des Plangebietes? **ca. 0,6 ha**

1.2.3 Bei Planänderungen:
-zusätzlich versiegelte Fläche: ca. 0,15 ha

^{x)} ggf. Schätzung

Teil 2 -Abwasseranfall-

2.1 Abwasseranfall

Anmerkung : Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf Anlagen zur Abwasserbeseitigung im Gebiet des Vorhabensträgers, bei Fließweg durch das Gebiet anderer Gebietskörperschaften oder durch Kanäle Beauftragter reicht es, diese zu benennen.

- 2.1.1 Ist die Beseitigung im Plangebiet anfallender Abwässer durch genehmigte/angezeigte Anlagen geregelt ? ja nein
- 2.1.2 Datum und Aktenzeichen des Genehmigungs- bzw. Regelungsbescheides des Entwässerungsentwurfes Regelungsbescheid vom: 13.08.08
Az.: 54.7.2.0505-135/08
- zuständige Wasserbehörde: BZR Düsseldorf
- 2.1.3 Welches Entwässerungssystem liegt vor ?
im Plangebiet:
 Mischsystem
 Trennsystem

- 2.1.4 Entspricht das Kanalnetz auf dem gesamten Fließweg vom Plangebiet bis zur Kläranlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik? ja nein
- Wenn nein:
Angaben zu Regentlastungen (Fließweg vom Plangebiet zur Kläranlage) bei vorhandenen Ordnungsverfügungen. Die zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen der Regentlastungen sind hierbei gesondert aufzuzeigen.
Weitere Regentlastungen bitte auf gesondertem Blatt aufführen.

lfd. Nr.	Bezeichnung nach Abwasserbeseitigungskonzept	Art der Entlastung	beaufschlagtes Gewässer	Kurzbezeichnung	Art des vorhandenen Wasserrechtes	entspricht RW-Entlastung den a.a.R.d.T.?		
						ja	nein	
1	2	3	4	5	Az.: / Datum	6	7	8

Erläuterung zur Tabelle:

Spalte 3: es sind die üblichen Abkürzungen, wie z.B. RÜB, SK_o etc. zu verwenden

Spalte 5: Kurzbezeichnungen: E → wasserrechtl. Erlaubnis nach § 7 WHG; S → Sanierungserlaubnis;
O → Ordnungsverfügung
Spalte 8: Eine Regenentlastung entspricht den a.a.R.d.T., wenn die Anforderungen für Bau und Betrieb nach den ATV-Arbeitsblättern A 117 (Stand 11/77) für RRB, nach A 128 (Stand (4/92) für RÜB, SK und RÜ, bzw. dem Rd.Erl. des MURL v. 1.4.1988 für RKB eingehalten werden.

Teil 3 -Versickerung / ortsnahe Einleitung-

3.1 Angaben zur Versickerung

3.1.1 Wie wird das auf den im Plangebiet zu befestigenden oder zu versiegelnden Flächen anfallende Niederschlagswasser beseitigt ?

- Versickerung
- ortsnahe Einleitung
- Ableitung über vorhandene Kanalisation
- Ableitung über neu geplante Kanalisation

3.1.2 In welchem Verfahren wird die Umsetzung des § 51 a LWG (Versickerung und / oder ortsnahe Einleitung) geregelt?

3.1.2.1 Durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51 a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Sitzung)

ja nein

3.1.2.2 Durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gemäß § 51 a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan)

ja nein

3.1.2.3 Durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan

ja nein

3.1.2.4 Kein Zustimmungserfordernis seitens des StUA gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 KommG

ja nein

3.1.3 Ist eine Trennung von öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen ?

ja nein

Welche Versickerungssysteme sind für die **privaten** Flächen vorgesehen :

Keine Versickerung, Ableitung von Schmutz- und Regenwasser über das vorhandene Trennsystem

Welche Versickerungssysteme sind für die **öffentlichen** Fläche vorgesehen :

Nur private Flächen vorhanden

3.1.4 Wie groß ist der Flurabstand im Plangebiet bei höchstem Grundwasserspiegel ? m

Quellenangabe, Untersuchungszeitraum:

3.1.5 Welche Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) weist der Boden im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen auf ? m/s

Wie wurde der Wert ermittelt ?

Anmerkung:

Hydrogeologische Gutachten sind nur dann vorzulegen, wenn die der Kommune bekannten Boden- und Grundwasserkenntnisse keine gesicherten Aussagen zur Versickerung ermöglichen

3.2 Angaben zur ortsnahen Einleitung:

3.2.1 In welches Gewässer soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden? (ggf. Gewässerkarte beifügen)

Geisbruchgraben

3.2.2 Erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über eine bereits vorhandene Einleitungsstelle ? ja nein

Wenn ja:

Welches Wasserrecht liegt für die Einleitung vor ?

Erlaubnis Ordnungsverfügung kein Wasserrecht vorhanden

erteilt durch: RP Düsseldorf

Datum: 24.11.1993 Aktenzeichen: 54.16.31-349/91

gültig bis: 31.12.2013

Teil 4 -Abwasserbehandlung-

4.1 Abwasserbehandlung

4.1.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet ?

Kläranlage Kamp-Lintfort

4.1.2. Wer betreibt die Kläranlage ?

LINEG

4.1.3 Wie viele EW werden zusätzlich durch das Plangebiet an die Kläranlage angeschlossen ?

4.1.4 Die 10%-Regelung des MURL-Erlasses vom 8.1.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren:

Die Kläranlage ist auf einen Anschlussgrad von 75.000 E + EGW ausgebaut.

Genehmigung vom 20.08.1996; AZ 54.II.500.05.05-5/96

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen:

Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992 oder
der Erteilung einer Ordnungsverfügung: _____ EW
davon 10 %: _____ EW

lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum Beschluß/ Auslegungsende	Anschlußwert (EW)	verbleibender Anschlußwert (EW)
1	2	3	4	5	(6) = (6) - (5)

Anmerkung:

Sind seit dem Stichtag 1.1.1992 oder der Erteilung einer Ordnungsverfügung mehr Bebauungspläne ausgelegt bzw. beschlossen worden als in der Tabelle Platz ist, so sind die letzten 9 Bebauungspläne einzutragen.

Anhang zu Teil 3

Hinweise zur Beurteilung der Beschaffenheit des Niederschlagswassers und Auswahlmöglichkeiten der Art der Beseitigung

<i>Beschaffenheit des Niederschlagswassers^{x)}</i>	<i>Niederschlagswasser von:</i>	<i>empfohlenes Versickerungssystem:</i>
nicht belastet (=unverschmutzt)	Fuß-, Rad- und Wohnwege	GV, FV, VB, M, MR, RR, VS
	Hofflächen ohne Kfz-Verkehr in Wohngebieten	GV, FV, VB, M, MR, RR, VS
	Dachflächen in Wohngebieten (in Kern-/Gewerbe- und Industriegebieten wenn Nachweis der Vergleichbarkeit mit Wohngebiet vorliegt)	GV, FV, VB, M, MR, RR, (VS)
	Garagenzufahrten bei Einzelhausbebauung	GV, FV, VB, M, MR, RR, (VS)
schwach belastet (=gering verschmutzt)	befestigte Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr	GV, FV, VB, M, MR, RR
	Einkaufsstraßen, Marktplätze, Flächen mit Freiluftveranstaltungen	GV, FV, VB, M, MR, RR
	Hof- und Verkehrsflächen in Kern-/Gewerbegebieten (mit Nachweis der Vergleichbarkeit mit Wohngebiet)	GV, FV, VB, M, MR, RR
belastet (=stark verschmutzt)	Flächen auf denen mit wassergef. Stoffen umgegangen wird	Behandlungsanlage erforderlich
	Flächen mit starkem Kfz-Verkehr (Hauptverkehrsstraßen, Großparkplätze)	GV, VB, M, MR
	Hof- und Verkehrsflächen in Industriegebieten	Einzelfallprüfung
	Gleisanlagen (ohne Güterumschlag und Pestizideinsatz)	GV, VB, M, MR
	Start- und Landebahnen mit Winterbetrieb	Vorbehandlung und GV, VB, M, MR

x) Beurteilung der Beschaffenheit des Niederschlagswassers gem. VwV zum § 51a LWG

GV Großflächige Versickerung

FV Flächenversickerung

VB Versickerungsbecken

M Mulde

MR Mulden-Rigolensystem

RR Rigolen- und Rohrversickerung

VS Versickerungsschacht

RKB Regenklärbecken

Anlage 9: Fachgutachten

- Schalltechnische Untersuchung „Neubau eines ALDI-Marktes an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort“, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Ritters-taedt, Neuss, Oktober 2008, einschließlich der Zusatzuntersuchungen 1 bis 5, September/Oktober 2009
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in Kamp-Lintfort, Bürgermeister-Schmelzing-Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, März 2009 sowie Ergänzende Stellungnahme der GMA vom 05.11.2009
- Verkehrsuntersuchung ALDI-Markt Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort, Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, Oktober 2008
- Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung für das Grundstück Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, März 2007
- Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - Empfehlungen zur Fortschreibung, Baustein „Einzelhandels- und Zentrenstruktur“, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund, Entwurf November 2009