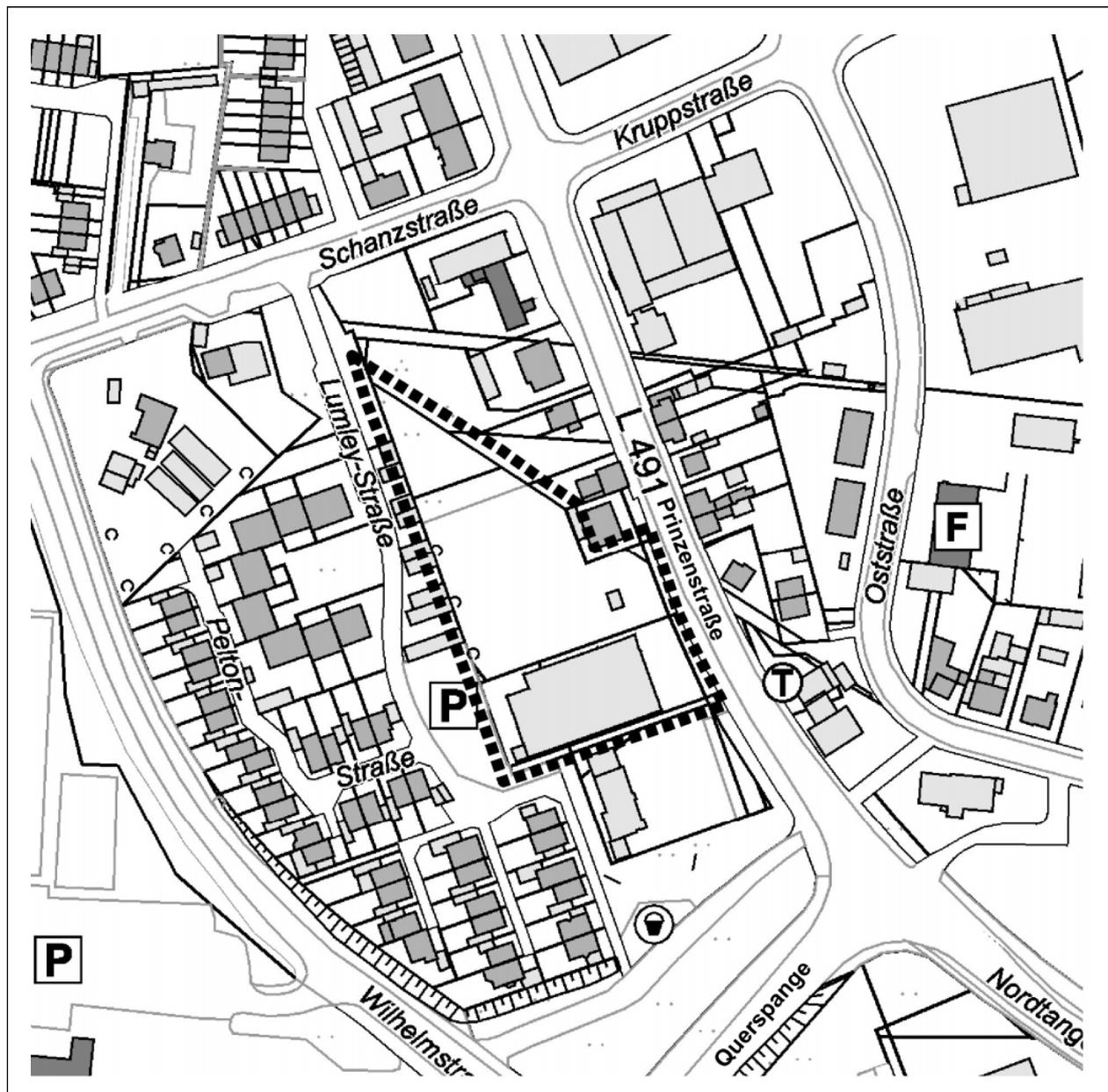


## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### STA 168

### Nahversorger Prinzenstraße / Querspange

*Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>2</b>
4.1 Landesentwicklungsplan	2
4.2 Gebietsentwicklungsplan	2
4.3 Flächennutzungsplan	3
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	3
4.5 Bebauungsplan	3
4.6 Einzelhandelsrelevante Belange	4
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>6</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>7 Ziele der Planung und städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>8 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>9 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>9</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
<b>10 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>11</b>
<b>11 Verkehrserschließung</b>	<b>11</b>
<b>12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</b>	<b>11</b>
<b>13 Geh- und Fahrrechte</b>	<b>12</b>
<b>14 Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>15 Artenschutz</b>	<b>12</b>
<b>16 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>17 Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>18 Bodenverunreinigungen/ Altlasten</b>	<b>16</b>

<b>19 Kampfmittel</b>	<b>17</b>
<b>20 Erdbebengefährdung</b>	<b>17</b>
<b>21 Bergbau</b>	<b>17</b>
<b>22 Grundwasser, Hochwasser</b>	<b>17</b>
<b>23 Starkregenereignisse</b>	<b>18</b>
<b>24 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>19</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>25 Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>26 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>20</b>
<b>V INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES</b>	<b>21</b>
<b>VI VERFAHREN</b>	<b>21</b>

## **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans

Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: August 2022***

*Bearbeitet durch*



## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Zuge einer vorausschauenden und bedarfsgerechten Stadtentwicklung spielt die Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung eine wichtige Rolle. Dabei sind insbesondere bestehende Standorte der wohnortnahen Grundversorgung langfristig zu sichern. Hierfür wurde in der Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort aus dem Jahr 2019 unter anderem der Lidl-Lebensmittelmarkt an der Prinzenstraße 80-84 als Nahversorgungsstandort (NVS) ausgewiesen. Demnach übernimmt der Markt insbesondere für die nordwestlich an die Innenstadt angrenzenden Siedlungsbereiche sowie z.T. auch für den Ortsteil Niersenbruch eine „spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung“. Der Lidl-Lebensmittelmarkt wurde im Jahr 2000 eröffnet und bereits im Jahr 2013 auf eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.030 m<sup>2</sup> erweitert. Vor dem Hintergrund des Gebäudealters sowie insbesondere veränderter Kundenansprüche, wie größeren Kundenbewegungsflächen und einer optimierten Warenpräsentation, sieht der Betreiber einen Qualifizierungs- und Erweiterungsbedarf der Filiale, um den Standort langfristig zu sichern. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine heute marktübliche Größenordnung bei Lebensmitteldiscountern von 1.450 m<sup>2</sup> VKF. Da sich diese Zielsetzung der Firma Lidl nicht in der Bestandsfiliale umsetzen lässt, ist ein Gebäudeabbruch mit anschließendem Neubau vorgesehen.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes 21 b „Prinzenstraße“, 1. Änderung und ist dort als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Da u.a. per textlicher Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf eine Geschossfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> beschränkt wird, besteht aktuell keine Zulässigkeit für das geplante Neubauvorhaben. Demnach löst der Neubau des Marktes ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aus. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich zu ändern, da für die Realisierung des großflächigen Nahversorgers die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgen soll. Im Regionalplan ist der Standort als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, damit ist eine wesentliche Voraussetzung für das erforderliche Bauleitplanverfahren erfüllt. In diesem Aspekt unterscheidet sich der Standort grundlegend von den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen östlich der Prinzenstraße, die in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich liegen.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, in dessen Rahmen das Vorhaben detailliert über einen Vorhaben- und Erschließungsplan definiert werden kann und der Vorhabenträger sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist verpflichtet.

Für die Fläche wird ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung und einer Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße L491 nördlich des Stadtzentrums von Kamp-Lintfort und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung an der Prinzenstraße
- Im Osten durch die Prinzenstraße
- im Süden durch das angrenzende Grundstück der Prinzenstraße 84 (Systemgastronomie)
- im Westen durch Garagenhöfe und einen öffentlichen Quartiersparkplatz für Pkw an der Lumley-Straße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist bereits Standort eines Lidl-Lebensmittelmarktes.

Der Planbereich umfasst die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarktes inklusive des Marktgebäudes und der dazugehörigen Infrastrukturen, wie der Stellplätze und den Flächen für die Anlieferung sowie eine Grünfläche in der nördlichen Spitze des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung des südlich angrenzenden Gewerbegrundstücks erfolgt über die süd-östliche Ecke des Lidl-Grundstückes. Im südlichen Randbereich des Planbereiches besteht eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen der Prinzenstraße und der Lumley-Straße.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2017) weist das Plangebiet innerhalb des Mittelzentrums Kamp-Lintfort als Siedlungsraum aus. Für die Entwicklung großflächigen Einzelhandels benennt der LEP NRW Ziele und Grundsätze in Form von Ansiedlungsregeln, die im Rahmen einer Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse geprüft wurden. Im Ergebnis wird gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben kongruent zu den Zielen (6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3) und Grundsätzen des LEP NRW ist (s. Kap. 4.6).

### **4.2 Gebietsentwicklungsplan**

Seit dem Jahr 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung in seinem Verbandsgebiet, dem auch der Kreis Wesel angehört, zuständig. Demnach fällt in Erwartung der Aufstellung eines Regionalplanes für das Verbandsgebiet des RVR der Kreis Wesel nicht in den Geltungsbereich des aktuellen Regionalplans Düsseldorf aus dem Jahr 2018. Da das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalplans Ruhr noch nicht abgeschlossen ist, gilt für den

Kreis Wesel weiterhin der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP). Für das Plangebiet legt der GEP Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Am 14. November 2017 stellte der Verband den Bearbeitungsstand der Fachöffentlichkeit vor und schuf damit die Grundlage für die politischen Beratungen in der RVR-Verbandsversammlung, die am 6. Juli 2018 den Erarbeitungsbeschluss gefasst hat. Der aktuelle Entwurf für die erfolgte zweite Beteiligung zum Regionalplan Ruhr legt den Bereich des Planbereiches ebenfalls als ASB fest.

Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Die beabsichtigte Entwicklung eines „Sondergebiets“ ist im Rahmen der landesplanerischen Anfrage mit dem RVR abzustimmen. Im Jahr 2021 hat zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung bereits eine Vorabstimmung mit dem RVR stattgefunden.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan ist damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der südliche Bereich der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche ist mit einem Hinweis zur Belastung der Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen (Lage ohne Flächen-darstellung) gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet hiervon allerdings nicht betroffen. Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

#### **4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort**

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort/Moers/Neukirchen-Vluyn.

#### **4.5 Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des am 19.03.1991 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 21 b „Prinzenstraße“, mit erster Änderung vom 15.03.1994. Der Bebauungsplan 21 b mit erster Änderung setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest und schließt mit textlicher Festsetzung in den Baugebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> aus. Damit ist das geplante Vorhaben nicht aus dem bestehenden Planungsrecht entwickelbar.

## 4.6 Einzelhandelsrelevante Belange

### Vorbemerkung

*Nach der Teil-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 wird das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort aktuell durch das Büro Stadt + Handel weiter fortgeschrieben. Diese 2. Fortschreibung, welche sich kurz vor dem Abschluss befindet, umfasst die Überprüfung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur, die zukünftige Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung mittels Ansiedlungsleitsätzen sowie die Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Auch wenn sich die nachfolgenden Ausführungen auf den Stand der Teil-Fortschreibung 2019 beziehen, besitzen die hier getroffenen Aussagen bzgl. der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens an der Prinzenstraße im Ergebnis weiterhin Gültigkeit. Es ist nicht zu erwarten, dass die aktuelle Fortschreibung Auswirkungen hinsichtlich der gutachterlichen Betrachtung für die Erweiterung des Lidl-Marktes entfaltet.*

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ist der Standort an der Prinzenstraße als Nahversorgungsstandort (NVS) ausgewiesen, da er eine „spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung“ (Stadt + Handel 2019) übernimmt. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept hält zum Nahversorgungsstandort Prinzenstraße fest: „Aus räumlicher Sicht übernimmt der Standort Prinzenstraße (Lidl) eine nennenswerte Versorgungsfunktion sowohl für die angrenzende Innenstadt als auch für den nördlich angrenzenden Stadtteil Niersenbruch. Der Bereich weist aufgrund seiner integrierten Lage einen räumlichen Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auf. Angesichts seiner Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich Prinzenstraße/Moerser Straße ist er sowohl gut einsehbar als auch für alle Verkehrsteilnehmer (MIV, Fuß, Rad) gut erreichbar“ (Stadt Kamp-Lintfort, Zusammenfassende Erläuterung zum NZK, Oktober 2019).

Im Rahmen des aktuellen Neubaubestrebens wurde für eine geplante Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1.450 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück des Bestandsmarktes an der Prinzenstraße eine Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel mit dem Titel „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL in Kamp-Lintfort, Prinzenstraße 80 (Fokus auf § 11 Abs. 3 Satz 4) zzgl. Einordnung in den LEP NRW“ erstellt. Dabei wurde gutachterlich geprüft, ob negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Konformität zum Nahversorgungs- und Zentrenkonzept sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2019) war Gegenstand der Untersuchung.

Das Gutachten kommt hinsichtlich einer Prüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu dem Ergebnis, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da sich das Planvorhaben als Nahversorger darstellt, der eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung besitzt (als einziger strukturprägender Anbieter im discountierten Lebensmittelsegment im funktional zugeordneten Nahbereich) und keine negativen Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung bzw. ZVB zu erwarten sind.

Da im Bebauungsplan allerdings ohnehin ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt wird, in welchem auch großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig

ist, ist für die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit insbesondere die Konformität des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung und in diesem Zusammenhang mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort entscheidend. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben aus fachlicher Sicht sowohl kongruent zum NZK Kamp-Lintfort ist, als auch den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2019) entspricht.

Demnach entspricht das Planvorhaben den im NZK Kamp-Lintfort definierten Zielen und Grundsätzen der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Kamp-Lintfort. Die grundsätzliche Konformität zu den im NZK formulierten Zielen und Grundsätzen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Kamp-Lintfort deuten ebenfalls auf eine städtebauliche Atypik des Planvorhabens hin.

Hinsichtlich der Konformität mit den landesplanerischen Zielen des LEP wurde das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 des LEP NRW 2019 geprüft. Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nur im Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig. Da sich der Vorhabenstandort im derzeit geltenden GEP 99 (s. Kap. 4.2) innerhalb des festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befindet, ist die Voraussetzung des Ziels 6.5-1 der Landesplanung erfüllt.

Die gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW erforderlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurden im Gutachten eingehend geprüft. Im Ergebnis weist das Planvorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf. Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort ist unter Beachtung aller geprüften Aspekte weder aus siedlungsstrukturellen noch aus städtebaulichen Gründen empfehlenswert. Eine detaillierte Prüfung von vier zuvor in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort identifizierten zu prüfenden Potentialflächen im ZVB (Rathausquartier, Hangkamerstraße, Bismarckplatz, Ringstraße - ehem. Penny) ergab, dass eine Verlagerung zudem nicht möglich ist.

Beim Planvorhaben handelt es sich um einen Standort in einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Das Planvorhaben trägt sowohl zur räumlichen als auch zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Bei dem Planvorhaben mit einer geplanten VKF von 1.450 handelt es sich um ein auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtetes Vorhaben. Dementsprechend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass das Planvorhaben für den Nahbereich als angemessen dimensioniert zu bewerten ist. Das Planvorhaben ist somit ebenfalls konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

Gemäß Ziel 6.5-3 des LEP NRW dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Gutachten weist entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung nach, dass durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden.

Damit ist das Planvorhaben kongruent zu den entsprechenden Zielen des LEP NRW 2019 (Ziele 6.5-1, 6.5-2, 6.5-3) sowie zu den Zielen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes.

## **5 Alternativenprüfung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Nahversorgungsmarkts, der bereits seit zwei Jahrzehnten durch die Eigentümerin, die LIDL GmbH, an diesen Standort betrieben wird. Mit der Erweiterung am bestehenden Standort kann auf die vorhandenen Infrastrukturen zurückgegriffen werden. Der Markt bleibt somit an seinem seit zwei Jahrzehnten bekannten Standort erhalten, der im NZK der Stadt Kamp-Lintfort bereits als Nahversorgungsstandort aufgenommen wurde. Eine ausführliche Alternativenprüfung ist aus städtebaulicher Sicht somit nicht erforderlich. Jede Standortalternative hätte dem aktuellen Standort zunächst die erforderliche Regelung von Eigentumsverhältnissen, die Installation der erforderlichen Infrastrukturen und eine Suche nach einer sinnvollen Nachnutzung für den Altstandort zum Nachteil.

Gleichwohl wurden im Rahmen der Prüfung einzelhandelsrelevanter Belange (vgl. Kap. 4.6) vier alternative Standorte im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für das geplante Vorhaben geprüft. Keine der theoretischen Potentialflächen stellte sich dabei als mögliche Alternative heraus.

Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens an dem bestehenden Standort wurden im Laufe des Verfahrens verschiedene Gestaltungsvarianten und einzelne Details mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort abgestimmt.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt an der Prinzenstraße und damit nahe der Innenstadt der Stadt Kamp-Lintfort. Bereits 300 m südlich beginnt der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort. Südlich geht die Prinzenstraße über in die Straße Nordtangente, welche das Stadtzentrum im Norden und Osten begrenzt und östlich des Plangebiets an die Autobahn A 57 anschließt. Nach Norden hin führt die Prinzenstraße bis an die Bundesstraße 510 und bindet den jenseits davon liegenden Stadtteil Niersenbruch an das Stadtzentrum an. An der Bundesstraße schließt nach Norden hin die Saalhoffer Straße an, welche nach Saalhoff ins Ländliche führt. Damit liegt das Plangebiet mit der Prinzenstraße an einer der wesentlichen Hauptverkehrsstraßen in Kamp-Lintfort, über die die nördlichen Stadtteile an das Zentrum und weiter über die Nordtangente an die Autobahn A57 angeschlossen sind. Das Plangebiet liegt auf der Westseite der Prinzenstraße, an derer sich einzelne Gewerbebetriebe reihen, während sich im hinteren Bereich durch überwiegend Einfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung anschließt. So finden sich insbesondere weiter nordwestlich und westlich des Vorhabenstandortes Neubaugebiete mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Auf der Ostseite der Prinzenstraße hingegen, liegen Gewerbe- und Mischgebiete mit kleineren sowie auch größeren Gewerbebetrieben und nur vereinzelt Wohnstrukturen. Gen Süden liegt das Stadtzentrum, süd-westlich befindet sich das Schulzentrum.

In direkter Umgebung des Vorhabenstandortes findet sich vornehmlich Wohnbebauung. Nördlich grenzen einzelne in einem Mischgebiet liegende Wohngrundstücke an den Geltungsbereich an. Im Westen bilden an der Lumley-Straße liegende Garagenhöfe und eine Stellplatzanlage die Grenze zum Plangebiet. Dahinter finden sich Mehrfamilien- und Doppelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Prinzenstraße findet sich ein Mischgebiet mit Wohngebäuden und einer Tankstelle. Im Süden grenzt direkt an das Plangrundstück eine gewerbliche Nutzung in Form einer McDonalds-Filiale an. Die städtebauliche Struktur im Umfeld ist heterogen. Neben den kleinen Strukturen der Einfamilienhäuser finden sich ebenso große, gewerbliche Gebäudestrukturen im Umfeld. Die Bauweise ist durchgängig offen und eine einheitliche Raumkante ist entlang der Prinzenstraße nicht gegeben.

Der Bestandsmarkt ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze orientiert errichtet. Die Stellplatzanlage ist nördlich dazu angelegt und reicht von der westlichen bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Weitere Stellplätze sind zur Prinzenstraße im Osten ausgerichtet. Über die südöstliche Ecke des Grundstücks verläuft die Erschließung für das benachbarte Gewerbegrundstück im Süden. Die Anlieferung zum Markt ist in der südwestlichen Ecke des Grundstückes verortet. Im südlichen Randbereich besteht eine öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung zwischen Prinzenstraße und Lumley-Straße. Die nordwestliche dreieckige Spitze des Plangebietes ist eine Grünfläche, mit einer Rasenfläche und Baumbestand an den Rändern.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **7 Ziele der Planung und städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für einen Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung (Lidl-Markt, Discounter) mit einer größeren Verkaufsfläche geschaffen werden, der aufgrund des bestehenden Planungsrechtes an diesem Standort nicht zulässig wäre (s. Kap.1). Durch den Neubau mit größerer Verkaufsfläche besteht die Möglichkeit, das Nahversorgungsangebot an diesem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort qualitativ aufzuwerten und zu sichern.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung des neuen Marktgebäudes entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor, da das Grundstück nur so am effektivsten genutzt werden kann. In der südöstlichen Ecke soll weiterhin die Erschließung des südlichen Nachbargrundstückes über das Grundstück gesichert sein, sodass sich der Neubau nur im hinteren Bereich realisieren lässt ohne das Grundstück unnötig zu zerteilen. Dabei rückt der Neubau ebenfalls gen Norden, sodass die Stellplatzanlage im Bereich des alten Marktgebäudes bis an die Prinzenstraße heran entsteht. In dem Zuge kann die bestehende südliche Fußwegeverbindung künftig über die neue Stellplatzanlage geführt werden. Der Kundenparkplatz wird mit einem Angebot von 100 Stellplätzen neu errichtet, was eine Verringerung gegenüber der vorherigen Anzahl von 125 Stellplätzen bedeutet. Er wird direkt über die Prinzenstraße erschlossen. Die Flächen für die Anlieferung sind am westlichen Rand des Grundstücks, angrenzend an die benachbarten Garagenhöfe vorgesehen. Die Lieferfahrzeuge fahren über den Kundenparkplatz zu- und ab. Der Markteingang ist in der südöstlichen Ecke des Gebäudes vorgesehen und orientiert sich so offen zum Kundenparkplatz und der Prinzenstraße.

Das neue Marktgebäude verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 2.250 m<sup>2</sup> mit 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 800 m<sup>2</sup> Nebenflächen für Lager, Sozialräume etc. bei einer Gebäudeausdehnung von ca. 75 m mal 38 m.

Nach Süden hin und an der südöstlichen Ecke im Markteingang präsentiert sich das Gebäude zum Kundenparkplatz mit einer transparenten Glasfassade. Die übrigen Fassaden werden einheitlich verputzt. Das Dach wird als Pultdach errichtet, welches nach Westen hin abfällt. Der Lebensmittelmarkt ist eingeschossig gestaltet mit einer Höhe von bis zu 6,50 m.

Die nördliche, dreieckige baumbestandene Grünfläche bleibt weitestgehend bestehen. Die südlichen Bäume der Bestandsgrünfläche entfallen zugunsten des Neubaus. Als Ersatz werden Bäume im Bereich der Stellplatzanlage neu gepflanzt.

### **8 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten des Baukörpers mit entsprechenden Angaben zur Materialität und der Gestaltung der Außenanlagen wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Daher beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festsetzungen i. S. d. § 12 Abs. 3 BauGB, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen.

#### Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 7 (Ziel der Planung / Städtebauliches Konzept) dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage und Kubatur des Marktgebäudes, die Anordnung der 100 Kundenstellplätze, Baumpflanzungen am Rand und innerhalb des Kundenparkplatzes, die Verortung der Anlieferung, der Müllsammelanlage, der Fahrradstellplätze und der Einkaufswagenbox, der Markt-Eingang, sowie die Grundstückszu- und -abfahrt, die verkehrliche Erschließung des südlichen Nachbargrundstücks und die Sicherung der südlichen Fußwegeverbindung. Darüber hinaus werden die Dachform und -höhe, die Installation der Photovoltaik-Anlage und der Umfang der Dachbegrünung auf dem Dach definiert.

Die Ansichten stellen insbesondere die Fassadengestaltung inklusive der zu verwendenden Fassadenmaterialien und der Fassadenbegrünung in ihren Grundzügen dar.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dessen Geltungsbereich festgesetzt. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ergänzende Regelungen erfolgen bedarfsgerecht im Durchführungsvertrag.

## **9 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der projektierten Geschossfläche von rund 2.250 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß der Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung. Es liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Da die Lage des Plangebietes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine Festsetzung eines Kerngebietes begründet, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ fest.

Innerhalb des Sondergebietes ist gemäß der Zweckbestimmung

- ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup>

zulässig.

Die Festsetzung zur Verkaufsfläche wird vorgenommen, um mögliche schädigende städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft. Dabei konnte eine Kongruenz zu den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bestätigt werden (s. auch Kap. 4.6).

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt und folgt damit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für vergleichbare Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Eine wesentliche Minderung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades erfolgt durch Baumpflanzungen im Bereich des Kundenparkplatzes, den weitgehenden Erhalt der nördlichen Grünfläche mit ihrem Baumbestand, die Anlegung einer extensiven Blühfläche und die Festsetzung einer Dachbegrünung für den Hauptkörper des Gebäudes (s. u.). Diese Maßnahmen können insgesamt dazu beitragen, dass sich die heutigen mikroklimatischen Bedingungen nicht verschlechtern.

Aufgrund des städtebaulich-architektonischen Konzeptes soll ein Baukörper mit einer Höhe von max. 6,5 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Diese Höhe ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgelegt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend eine absolute maximal zulässige Gebäudehöhe von 34,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe ist den Bestandshöhen der Gebäude in der Nachbarschaft untergeordnet und somit als städtebaulich verträglich zu bezeichnen. Die Festsetzung erfolgt bezogen auf den höchsten Punkt des in östlicher Richtung ansteigenden Pultdaches. An der Westseite des Gebäudes ist dieses mit rund 32,5 m ü. NHN entsprechend niedriger.

Um technische Aufbauten wie Lüfter oder Solarkollektoren auf der Dachfläche installieren zu können, wird ergänzend festgesetzt, dass derartige Anlagen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist ebenso entbehrlich wie die Festsetzung einer maximalen zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Zum einen ist die städtebauliche Ausprägung des Marktes durch die eng begrenzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der max. Gebäudehöhe hinreichend bestimmt, zum anderen ist das Vorhaben über den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend definiert.

## **9.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Einzelbaukörpers wird mit Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenze folgt damit grundsätzlich der konkreten Vorhabenplanung und lässt

nur sehr geringe Spielräume für die Bauantragsstellung und Bauausführung zu. Damit ist eine Umsetzung der im Rahmen der Vorhabenplanung herausgearbeiteten Gebäudetypologie sichergestellt.

## **10 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausweisung erfolgt für die geplanten Kundenstellplätze einschließlich deren Zufahrten und Fahrflächen entsprechend der detaillierten Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Garagen sind im Bereich eines Lebensmittelmarktes und dessen Kundenparkplatzes städtebaulich unerwünscht und auch nicht vorgesehen. Sie sind daher per Festsetzung ausgeschlossen. Zulässig ist die Errichtung einer Einkaufswagenbox als Nebenanlage im Bereich des Kundenparkplatzes. Die Stellplätze für die Einkaufswagen werden in Kombination mit Fahrradstellplätzen eingehaust. Die Lage der Einkaufswagenbox wird konkret festgesetzt, da die Schallschutzwirkung der Wände der Box im Schallgutachten berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus wird eine Fläche für Nebenanlagen für Müllsammelbehälter festgesetzt. Hierüber soll der Standort der Sammelanlagen für den im Markt anfallenden gewerblichen Abfall entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt werden, sodass diese Anlagen nicht an anderer Stelle das städtebauliche Bild stören oder zu Geruchsbelästigungen führen. Konventionelle Abfallbehälter („Mülleimer“) bspw. im Bereich des Kundenparkplatzes sind hiervon ausgenommen.

## **11 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Prinzenstraße. Hier wird der Kundenparkplatz angebunden, über den auch die Anlieferung abgewickelt wird. Das südlich angrenzende Gewerbegrundstück wird ebenfalls über das Vorhabengrundstück erschlossen. Von der Zufahrt an der Prinzenstraße wird der Verkehr für das Nachbargrundstück nach Süden an die Grundstücksgrenze und die bestehende Anbindung auf dem Nachbargrundstück geführt. Aufgrund des zukünftig größeren Marktgebäudes, der vorgesehenen Pflanzflächen und der insgesamt begrenzten Flächenkapazität des Grundstücks, sind im Plangebiet nur noch 100 Kundenstellplätze vorgesehen, was eine Verringerung von 20% gegenüber der Bestandssituation von 125 Kundenstellplätzen bedeutet. Dementsprechend ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrszahlen auszugehen. Eine verträgliche Abwicklung der Verkehre ist zu erwarten.

## **12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Der Kundenparkplatz, die Anlieferung sowie das südlich angrenzende Nachbargrundstück werden über eine Zufahrt an der Prinzenstraße verkehrlich erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich, sind auch aus verkehrlichen Gründen unerwünscht und werden demnach mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt in den übrigen Bereichen entlang der Prinzenstraße ausgeschlossen.

### **13 Geh- und Fahrrechte**

Um die verkehrliche Anbindung des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks über die Flächen des Kundenparkplatzes, wie bereits im Bestand vorhanden und per Baulast geregelt, im Bebauungsplan zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des südlich angrenzenden Flurstücks 824 in einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht begrenzt sich auf die Ein- und Ausfahrt an der Prinzenstraße und die von dort direkte Verbindung nach Süden bis an das Nachbargrundstück heran.

### **14 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über die im Bestand vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Anschluss an den vorhandenen Mischkanal in der Prinzenstraße. Aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort besteht für das Grundstück ein Anschluss- und Benutzungszwang für Regen- und Schmutzwasser, sodass eine gezielte Versickerung des gesamten Regenwassers auf dem Grundstück ausgeschlossen ist.

### **15 Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (Artenschutzfachgutachten Stufe I zum vorhabenbezogenen B-Plan STA 168 „Nahversorger Prinzenstraße/Querspange“ und zur 33. FNP-Änderung „Nahversorger Prinzenstraße/Querspange“ in Kamp-Lintfort, LökPlan GbR, Anröchte, Juni 2022). Zur Prüfung des Artenspektrums erfolgte neben u.a. der Datenabfrage in Fachinformationssystemen und der Anfrage bei relevanten Umweltbehörden, am 29.04.2021 eine Geländebesichtigung. Dabei konnten weder Arten noch geeignete Habitatstrukturen festgestellt werden. Die bestehende Infrastruktur des in Betrieb befindlichen Marktes sowie die ständige Nutzung schließen solche Vorkommen aus. Für alle planungsrelevanten Arten konnten in dem Artenschutzfachgutachten ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevante Art durch den Abriss und die Neu-Errichtung des Einkaufsmarktes erheblich beeinträchtigt wird und dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Auf die detaillierten Aussagen im Gutachten wird verwiesen. Im Umweltbericht genannte artenschutzrelevante Verringerungsmaßnahmen zur Begrenzung der Beleuchtungszeit, zu Roudungszeiten und einer ökologischen Baubegleitung werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

### **16 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte umfasst. Die Umweltprüfung erfolgte im Rahmen eines förmlichen Umweltberichtes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches. Der Umweltbericht bildet

einen eigenständigen Teil der Begründung (Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan STA 168 und zur 33. Flächennutzungsplanänderung in Kamp-Lintfort, LökPlan GbR, Anträge, 03.06.2022).

Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wurden im Umweltbericht diverse umweltrelevante Maßnahmen definiert. Auf die detaillierte Liste im Umweltbericht (Kap. 5) wird verwiesen. Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen begründet. Eine Umsetzung der übrigen Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt, soweit die Maßnahmen nicht ohnehin Teil bestehender Gesetzgebung sind.

Zur Verminderung von negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Naturhaushalt soll das Dach des Lebensmittelmarktes auf mindestens 1.530 m<sup>2</sup> der Dachfläche mit einer Dachbegrünung, bestehend aus Substrat-, Speicherschicht und Vegetationsmatte in einer Gesamtaufbauhöhe von ca. 4 cm versehen werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich wird eine Fassadenbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt, demnach auf mindestens 260 m<sup>2</sup> Fassadenfläche eine umfassende Fassadenbegrünung mit einheimischem Efeu (*Hedera helix*) anzubringen ist. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Dach- und Fassadenbegrünung leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimafolgenanpassung. Aufgrund des Klimawandels kommt es zu häufigeren und stärkeren Trocken- und Hitzeperioden, welche im städtischen Raum das Risiko der Entstehung von urbanen Hitzeinseln deutlich erhöhen. Durch die Begrünung wird die Sonneneinstrahlung auf den andernfalls versiegelten Flächen nicht reflektiert, sodass Aufheizungen der Dachflächen und der Wände verringert werden. Vielmehr entsteht mithilfe der Bepflanzung durch Verschattung und Verdunstungseffekte sogar kühle Luft. Damit fördert die Begrünung erheblich das Mikroklima und mindert die Entstehung von urbanen Hitzeinseln. Ein günstiges Mikroklima ist gesundheitsfördernd und bietet eine höhere Aufenthaltsqualität. Des Weiteren wirken begrünte Dachflächen als Retentionsflächen, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, sodass dieses verzögert entwässert werden kann. Damit ist Dachbegrünung bei kompakter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad ein wichtiges Element des Regenwassermanagements insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse. Darüber hinaus trägt die erhöhte Begrünung durch die Aufnahme von CO<sub>2</sub> ebenfalls zum Klimaschutz bei. Die Dachbegrünung kann auch mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung kombiniert werden, wobei die Solarpaneele der Begrünung wichtigen Schatten spenden und zum Erhalt der Bepflanzung beitragen können. Die durch die Begrünung bewirkte, kühlere Atmosphäre, fördert wiederum die Effektivität der Solaranlagen.

Zur Minderung der Versiegelung und einer Eingrünung des Grundstücks werden im Bebauungsplan Pflanzflächen zum Erhalt und zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauNVO festgesetzt. So wird für die Flächen direkt östlich und nördlich des Marktgebäudes (Pflanzfläche A) die Anpflanzung einer Wildblumenwiese festgesetzt. Die Fläche ist in reduziertem Rhythmus zu bewirtschaften und das Mahdgut abzutransportieren. Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall neu anzusäen. In dem östlichen

Bereich soll ein Insektenhotel errichtet und mit einer Beschilderung auf den Nutzen der Maßnahme für Insekten und die biologische Vielfalt hingewiesen werden. Die Randbereiche rings um die Stellplatzanlage (Pflanzfläche B) sollen ebenfalls begrünt werden, wozu die Aussaat einer Rasenmischung festgesetzt wird. Ferner wird festgesetzt, dass die Mahd nicht häufiger als 2 - 3 mal jährlich zu erfolgen hat, sodass sich grasgeprägte Grünflächen entwickeln. In der nördlichen Spitze des Grundstücks wird außerhalb der Pflanzfläche A die bestehende Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.

Zur Eingrünung des Grundstücks des Lebensmittelmarktes und seines Kundenparkplatzes und zur Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Stadtraum wird die Anpflanzung von insgesamt 25 neuen Bäumen der Art Feldahorn (*Acer campestre*) festgesetzt. Dabei sind neun Bäume innerhalb der vorgesehenen Stellplatzanlage und die übrigen in den Randbereichen des Grundstücks anzupflanzen. Die neun Bäume innerhalb Stellplatzanlage sowie sieben Einzelbäume an der südlichen Grenze sind jeweils 3 mal verpflanzt und mit einem Brusthöhendurchmesser von 5 - 8 cm anzupflanzen. Die übrigen neun Bäume sind 4 mal verschult anzupflanzen. Zuletzt werden zwölf der heute im Norden des Grundstücks bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Bäume leisten durch den Vorgang der Fotosynthese einen äußerst wichtigen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion. Damit ist der Erhalt und das weitere Anpflanzen von Bäumen ein wichtiger Beitrag zum globalen Klimaschutz. Darüber hinaus fördern Bäume durch Verschattung und Verdunstungseffekte eine Abkühlung des Mikroklimas. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen setzen die Bäume u.a. gezielt zur Verschattung der besonders hitzeanfälligen, versiegelten Stellplatzflächen ein und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Alle vorgenannten Begrünungsmaßnahmen sind als Verringerungsmaßnahmen im Umweltbericht berücksichtigt und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zwingend erforderlich.

### Eingriffsbilanzierung

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine Bewertung des jetzigen Zustands (IST-Zustand) und des künftigen Zustands (SOLL-Zustand) vorgenommen. Die Eingriffsintensität und damit der Mindestumfang der Kompensation (Ausgleich bzw. Ersatz gem. § 30 LNatSchG NRW bzw. § 15 BNatSchG) ergibt sich aus der vergleichenden Betrachtung beider Bewertungen. Die Bewertung der Biotoptypen ist nach der Methodik „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, einer Vorgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2008) durchgeführt worden. Ausnahmen bildeten zwei Teilflächen, die mit jeweils 0 Punkten versehen wurden, zur Berücksichtigung des maximal möglichen Versiegelungsgrads gemäß Baugenehmigung für den Bestand und dem nach GRZ maximal möglichen Versiegelungsgrads für die Planung.

Im Ergebnis ergibt sich eine positive Gesamtbilanz von 3 Biotopwertpunkten, womit der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen ist und keine darüberhinausgehende Kompensationsanforderung entsteht.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

## **17 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes - im Hinblick auf die Lärmbelastung der umgebenden Wohnbereiche durch insbesondere die Parkplatzfrequentierung, die Anlieferung und Haustechnik sowie ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen - wurden im Rahmen eines Gutachtens betrachtet (Schalltechnisches Prognosegutachten - Abriss und Neubau einer Lidl-Filiale an der Prinzenstraße 80-94 in Kamp-Lintfort, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach 09.08.2021).

Im Rahmen der Untersuchung wurden vier Immissionsorte schützenswerter Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes an der Prinzenstraße, Lumleystraße und Peltonstraße betrachtet. In die Berechnungen sind die Betriebs- und Öffnungszeiten des Marktes, die Anliefervorgänge, die Nutzung des Kundenparkplatzes und der Einkaufswagenbox sowie die haustechnischen Anlagen schalltechnisch eingeflossen.

Die Untersuchung zeigt, dass unter Voraussetzung der zugrunde gelegten Parameter und Maßnahmen (s.u.) durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Auch ist nicht mit kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die zu beurteilende Anlage nicht zu erwarten. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Bei dieser Bewertung wurden folgende schalltechnische Maßnahmen zugrunde gelegt, die für den Lebensmittelmarkt einzuhalten sind:

- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes einschließlich der Anlieferung von Waren sind auf den Zeitraum werktags tagsüber 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Marktes für Kunden sind auf den Zeitraum werktags tagsüber 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu beschränken.
- Der bislang noch im Außenbereich stationierte Papierpresscontainer wird ersetzt durch eine im Lagerinneren betriebene Kanalballenpresse, wodurch zukünftig weniger Lkw-Verkehr entsteht.
- Die Einkaufswagenbox ist dreiseitig mit Sicherheitsglas  $D \geq 12$  mm inklusive Überdachung (ebenfalls Sicherheitsglas  $D \geq 12$  mm) einzuhausen; eine Öffnung ist nur in nordwestlicher Richtung (Eingang Lebensmitteldiscounter) zulässig.
- Die Parkplatz-Oberfläche muss einen ebenen Fahrbahnbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Verbundstein ohne Fase (Vermeidung/Minimierung von Klappergeräuschen der Einkaufswagen).

- Die Baukonstruktion der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand  $h = 2$  m muss die folgenden einschlägigen Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption erfüllen:
  - ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen
  - Schalldämmung  $DL_R \geq 24$  dB (B3 nach DIN EN 1793-2)
  - Schallabsorption  $DL_S \geq 8$  dB hochabsorbierendDie jeweiligen Abschnittslängen der Schallschutzwand sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.
- Die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind auf die im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnisches Prognosegutachten - Abriss und Neubau einer Lidl-Filiale an der Prinzenstraße 80-94 in Kamp-Lintfort, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach 09.08.2021) genannten Garantiewerte zu begrenzen. Die haustechnischen Anlagen sind auf dem Dach der Warenanlieferung gemäß Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan zu verorten.

Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich bzw. zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB. Danach ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Insofern ist hier auch die Festsetzung dezidierter Regelungen zum Schallschutz möglich.

Die Umsetzung bzw. Berücksichtigung der genannten betrieblichen Bedingungen werden ergänzend verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen wurde nicht im Einzelnen betrachtet, da mit einer deutlichen Verringerung der bereitgestellten Kundenparkplätze davon ausgegangen werden kann, dass sich die Verkehrslärmbelastung verringert oder zur Bestandssituation unverändert darstellt.

## **18 Bodenverunreinigungen/ Altlasten**

Aktuell liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt (GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung, abfallwirtschaftlich Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials und Versickerungsuntersuchung; Duisburg, 14.07.2021).

Für die Untersuchung wurden zur Erkundung der Schichtenfolge und des Grundwassers 9 Kleinrammbohrungen und 8 Rammsondierungen sowie ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Im Ergebnis stellte sich der Baugrundaufbau wie folgt dar. In der nördlichen Grünfläche ist ca. 0,4-0,5 m dicker Oberboden aus stark feinsandigem, schwach humosem bis humosem Schluff

mit vereinzelt Ziegelbruchstückchen und Kohle vorhanden. Im Bereich der mit Betonsteinpflaster versiegelten Flächen findet sich unter dem Pflaster eine Tragschicht aus Kalksteinschotter und darunter bis ca. 0,5 / 1,0 m Tiefe aus Recyclingmaterial. Darunter folgen nur noch geringmächtige Auffüllungen, die sich hauptsächlich aus sandigem nur selten aus schluffigem Bodensubstrat zusammensetzen und keine nennenswerten Fremdanteile besitzen. Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen von ca. 0,6/ 1,6 m, meist ca. 0,8 m. Hochflutlehm wurde nur vereinzelt angetroffen. Bis zu den Endteufen von 5,0 m stehen schwach kiesige Sande der Terrassenablagerungen an.

Auf Grundlage des durchgeführten Versickerungsversuchs ergibt sich für den schwach feinkiesigen Sand ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k = 9,8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ , der diese Bodenart als sickerfähig ausweist. Zur Berücksichtigung langfristiger Effekte wird für die Bemessung von Sickeranlagen gutachterlich ein Bemessungswert von  $k_{\text{Bem}} = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  empfohlen.

Auf die detaillierten Aussagen im Gutachten wird verwiesen. Informationen zum Grundwasserstand sind in Kap. II. 22 dokumentiert.

Weitere Aussagen zu Bodenverunreinigungen und Altlasten werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

## **19 Kampfmittel**

Eine Abfrage zu Kampfmitteln erfolgte bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Überprüfung des Plangebiets ist daher nicht erforderlich.

## **20 Erdbebengefährdung**

Aussagen zur Erdbebengefährdung werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

## **21 Bergbau**

Aussagen zum Bergbau werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

## **22 Grundwasser, Hochwasser**

Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens (s. Kap. II. 18) wurde während der Felduntersuchungen Ende Juni 2021 bis zur maximalen Bohrendteufe von 5,0 m entsprechend ca. 21,7 m ü. NHN kein Wasser angetroffen. In einem vom Land NRW 1963 erstellten Grundwassergleichenplan ist ein Grundwasserstand auf ca. 22-23 m ü. NHN angegeben worden. Dieser liegt ca. 3,5-4,5 m unter GOK.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich die nördliche Hälfte des Planbereichs innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese

Gebiete sind im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

Eine textliche nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes im Bebauungsplan ist erfolgt.

Eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen für einzelne kleinteilige Teilbereiche wie das vorliegende Plangebiet, die von Überschwemmungen ähnlich wie die Ortslage insgesamt betroffen sind, ist aufgrund der Seltenheit des Hochwasser-Ereignisses (HQextrem) unverhältnismäßig. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Vermeidung erheblicher Sachschäden vermieden werden kann, da das Gebäude zum einen ohne Keller ausgeführt wird und zum anderen eine Räumung von Wirtschaftsgütern bei Kenntnis über die Hochwassergegebenheiten voraussichtlich rechtzeitig möglich sein wird.

### **23 Starkregenereignisse**

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,50 m überschwemmt werden. Ausnahme bildet die tiefer liegende Rampe für die Anlieferung des Bestandsmarktes, die um bis zu über 1,0 m überschwemmt werden kann. Im Falle von „extremen Starkregen“ kann zudem die nördliche Spitze des Plangebiets um bis zu 1,0 m überschwemmt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **24 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Es wird der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei auftretenden archäologischen Bodenfinden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Die Entdeckungsstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.“

### **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Der Planbereich soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ und einer Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden.

### **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **25 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Nahversorgungsmarktes mit erhöhter Verkaufsfläche geschaffen.

In gesamtstädtischer Betrachtung ergibt sich hierdurch eine Sicherung des Nahversorgungsangebotes und das Vorhaben leistet einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung.

#### Einzelhandelsrelevante Auswirkungen

Wie in Kap. 4.6 bereits ausgeführt, stellt die geplante Erweiterung des Marktes im discountierten Lebensmittelsegment einen wichtigen Baustein für die Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil dar.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen (Verträglichkeitsanalyse) ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes (Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.450 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Belange des Einzelhandels unschädlich. Mit diesem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verbunden.

In Bezug auf Alternativstandorte konnte dargelegt werden, dass diese nicht in vergleichbarer Standortqualität vorhanden sind und somit als nicht geeignet anzusehen sind (vgl. Kap. 4.6).

Der heutige Bestandmarkt wird den modernen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt nicht mehr gerecht. Das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße bildet damit einen wichtigen und erforderlichen Baustein zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil an diesem im NZK ausgewiesenen Nahversorgungsstandort.

#### Auswirkungen durch Lärmemissionen

Durch die neue Anordnung des Marktgebäudes, der Kundenparkplätze und der Anlieferung auf dem Plangrundstück wird es zu Veränderungen hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft kommen. Die konkreten Auswirkungen sowie die daraus resultierenden Maßnahmen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt. (s. Kap.15). Im Ergebnis ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, wenn die im Gutachten als erforderlich ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten schalltechnischen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Aufgrund einer deutlichen Verringerung der bereitgestellten Kundenparkplätze im Zuge der Erweiterung verglichen mit der heutigen Bestandssituation kann davon ausgegangen werden dass sich die Lärmbelastung durch Verkehrslärm verringern oder unverändert darstellen wird.

### Sonstige Umweltbelange

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Mensch - menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft ein nur geringer Grad der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung festzustellen und die Auswirkung auf die Schutzgüter als nicht erheblich einzustufen ist. Für die Schutzgüter Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ist keine Beeinträchtigung festzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung fällt zudem positiv aus. Im Vergleich zum Bestand nimmt die Versiegelung der Fläche zwar um 15 m<sup>2</sup> zu. Die leicht erhöhte Versiegelung wird aber durch umfassende Begrünungsmaßnahmen, wie eine Dachbegrünung ausgeglichen. Darüber hinaus ist eine Fassadenbegrünung und die Anpflanzung einer Wildblumenwiese neben dem Marktgebäude festgesetzt. Die Randbereiche der Stellplatzanlage sind ebenfalls zu begrünen und die bestehende Grünfläche im Norden wird mit ihrem Baumbestand weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzanlage sowie in den Randbereichen werden neue Bäume gepflanzt. Alle Begrünungsmaßnahmen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima, so dass hier keine Verschlechterungen zu erwarten sind.

Alle Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet.

## **26 Finanzielle Auswirkungen**

Sämtliche Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Kosten für die erforderlichen Gutachten sowie für die Umsetzung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger übernommen.

## V INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Regelungen zu den Planinhalten zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Vorhabenträger vereinbart:

- Umsetzung der im Umweltbericht berücksichtigten Verringerungsmaßnahmen soweit sie nicht aufgrund der Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung bereits im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Weitere Inhalte des Durchführungsvertrages werden im Rahmen des Planverfahrens ergänzt.

## VI VERFAHREN

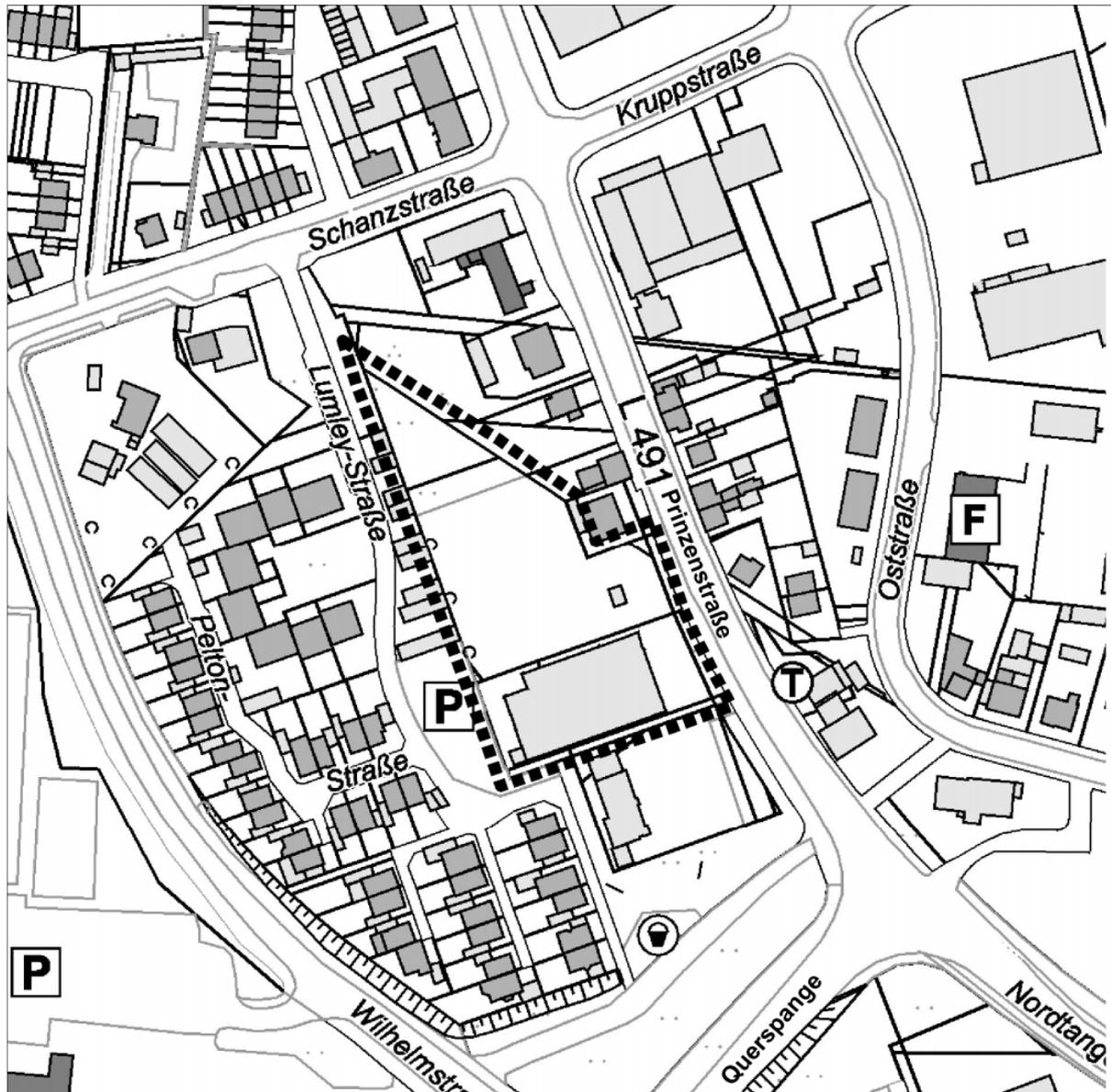
Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Einleitungsbeschluss <i>*wegen Corona ausgefallen</i> <i>**nach Delegation der Entscheidungskompetenz durch den Rat</i>	<b>StEA 17.11.2020*</b> <b>HFA 08.12.2020</b> <b>HFA 15.12.2020**</b>
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	<b>StEA 23.08.2022</b>

StEA = Stadtentwicklungsausschuss

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans





## **Abkürzungsverzeichnis**

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
NVS	Nahversorgungsstandort
NZK	Nahversorgungs- und Zentrenkonzept
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
VKF	Verkaufsfläche