

Bebauungsplan GEI 152

Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

Entwurf der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung

Die Unterlagen umfassen folgende Verfahrensschritte:

- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 LPIG

Behörden	Beteiligt am Verfahren nach
Regionalverband Ruhr und Kreis Wesel	§ 34 Abs. 1 LPIG am 22.06.2010

Sowie

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB (20.02.2015 - 13.03.2015)

Behörde	§ 4 Abs. 1 BauGB		§ 4 Abs. 2 BauGB		§ 3 Abs. 2 Offenlage
	beteiligt	Stellung- nahme	beteiligt	Stellung- nahme	Stellung- nahme

Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53	X	X			
Regionalverband Ruhr	X				
Kampfmittelräumdienst	X	X			
Kreis Wesel	X	X			
Kreis Wesel, Polizeiwache Kamp-Lintfort	X				
Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb	X	X			
Landesbetrieb Straßen NRW	X				
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	X				
LVR, Amt für Liegenschaften	X				
Rheinisches Amt für Denkmalpflege	X				
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	X				
Landwirtschaftskammer NRW					
Rheinischer Landwirtschaftsverband					
Industrie- und Handelskammer Duisburg	X	X			
Handwerkskammer Düsseldorf	X	X			
Kreishandwerkerschaft	X				
Einzelhandelsverband Niederrhein	X				
LINEG	X	X			
NIAG AG	X				
Landesbüro der Naturschutzverbände	X				
Sartorius, Otto (NABU)	X				
Deichverband Friemersheim	X				
Niersverband	X				

Behörde	§ 4 Abs. 1 BauGB		§ 4 Abs. 2 BauGB		§ 3 Abs. 2 Offenlage
	beteiligt	Stellung- nahme	beteiligt	Stellung- nahme	Stellung- nahme

Wasser- und Bodenverband Issumer Fleuth	X				
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau	X	X			
Ruhrkohle AG	X				
RAG Montan Immobilien GmbH	X				
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X				
Bundeswehr	X				
Finanzamt Kamp-Lintfort	X				
Amprion GmbH	X				
RWE und Westnetz GmbH	X				
Stadtwerke Kamp-Lintfort	X	X			
Thyssengas GmbH	X				
Gelsenwasser Energienetze GmbH	X				
Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft	X				
N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij	X				
Pledoc GmbH	X				
Mingas Power GmbH	X				
Unitymedia NRW GmbH/Vodafone GmbH	X				
Deutsche Telekom AG	X				
Agentur für Arbeit	X				
DB Services Immobilien	X				
Niederrheinbahn					
Evangelische Kirche im Rheinland					
Evangelische Kirchen in Kamp-Lintfort					
Bischöfliches Generalvikariat					
Katholische Kirchengemeinde St. Josef					
Landesverband der jüdischen Gemeinden					
Neuapostolische Kirche des Landes NRW					
Stadt Neukirchen-Vluyn	X				
Stadt Moers	X				
Stadt Rheinberg	X				
Gemeinde Alpen	X				
Gemeinde Issum	X				
Gemeinde Rheurdt	X				
Bundesnetzagentur bei Bauhöhen ab 20 m					
Behindertenbeauftragter Kamp-Lintfort	X				

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Regionalverband Ruhr 02.08.2010 Anfrage § 34 Abs. 1 LPIG	Die Stadt Kamp-Lintfort möchte an der Parkstraße Bau-recht für die Festsetzung eines Sondergebietes für groß-flächigen Einzelhandel schaffen. Die angestrebte Gesamt-verkaufsfläche für die geplante Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes beträgt ca. 1630 m ² . Im Wege der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Da die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit durch ein Gutachten und die IHK Duisburg bestätigt wird, bestehen keine lan-desplanerischen Bedenken. Die vorstehende Entsch-eidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 Landesplanungs-gesetz. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme im Zuge der landesplanerischen Anfrage zur 30. FNP-Änderung modifiziert wurde. Entsprechende Ausführ-ungen hierzu können der Abwägungstabelle zur 30. FNP-Änderung entnommen werden.
2	Kreis Wesel 12.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB	Naturschutz und Landschaftspflege: <u>Artenschutz:</u> Im vorliegenden Fall muss nach Maßgabe von § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatschG eine Verträglichkeitsprüfung erfol-gen, durch die sichergestellt wird, dass die artenschutz-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden (sog. Ar-tenschutzprüfung, kurz ASP). Ausweislich der Begründung zum BPlan soll der Gebäudealtbestand (teil)abgerissen werden. In den Gebäuden können planungsrelevante Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 durch das Vorhaben nach-haltig beeinträchtigt werden oder ihren schützenswerten Lebensraum (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3) verlieren. Diesbezüg-lich sind Aussagen zu treffen. Wichtig ist, dass hier der Nachweis geführt wird, dass artenschutzrechtliche Verbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG) dem Vorhaben nicht ent-gegenstehen werden. Im weiteren Planverfahren ist daher eine ASP durchzuführen und vorzulegen, die die Einhal-tung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen belegt. So-weit Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatschG erforderlich sind, sind diese als	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Planverfahren wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: Artenschutz Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Quartiere Bei einem Abriss von Gebäuden sind die nachfolgen-den Hinweise zu beachten. Bei den aufgeführten Maß-nahmen wird berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fleder-mäuse zu sichern sind. ▪ Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fle-dermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen und zu beachten bzw. ordnungsgemäß durchzuführen. Für den Fall, dass im Vorhabenbereich keine planungsrelevanten Arten festgestellt wurden, ist eine verbindliche Erklärung hierzu abzugeben.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermaus-schutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein. <p>Grundsätzlich ist der Herbst (September bis November) der günstigste Abrisszeitraum für Gebäude. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen. Ist der Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich, da die Winterquartiere dann verlassen werden und noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten. Ein Rückbau von Gebäuden ist während der Wochenstubenzeit möglich, sofern durch vertiefende Untersuchungen (Ausflugkontrolle) zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind. Dies betrifft den Zeitraum Anfang Mai bis Ende Juli – vom Bezug bis zum Auflösen der Wochenstuben. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.</p> <p><u>Weitere europäische Vogelarten</u> Individuelle Verluste während der Abrissphase und möglicher Gehölzentfernung ("Tötungsverbot" nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) können</p>
--	--	---	--

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>Altlasten und Bodenschutz: Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im o.g. Plangebiet beim Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst. In der Bodenbelastungskarte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wurde keine Bewertung für den vorliegenden Boden im Plangebiet vorgenommen. Deshalb kann von mir keine Aussage zu einer eventuellen Schutzwürdigkeit gemacht werden. Die Bodenbelastungskarte für das Kreisgebiet (BBK50) macht keine Aussage zum o.g. Bereich, da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Bereich handelt. Innerstädtische Bereiche wurden für die Erstellung der vorliegenden BBK50 des Kreisgebiets nicht untersucht.</p> <p>In Anlage 3 "Städtebaulicher Entwurf" zum Bebauungsplan GEI 152 wird auf der Parkplatzfläche im südlichen Bereich ein Grünstreifen mit vier Bäumen dargestellt. Sollte hier Fremdmaterial auf- oder eingebracht werden, ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung zu berücksichtigen, soweit es sich um den Bereich einer durchwurzelbaren Bodenschicht handelt. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 einhalten.</p>	<p>vermieden werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt wird. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, muss vor einem Abriss oder Gehölzentfernung durch eine Kontrolle nachgewiesen werden, dass Verbotstatbestände nicht eintreten können (keine Brutansiedlung oder nicht flügge Jungvögel am Gebäude oder in Gebüsch und Bäumen).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes beim Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst sind.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass neu aufzubringender Boden, insoweit es sich um eine durchwurzelbare Bodenschicht handelt und Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen ist und der neu aufzubringende Boden mindestens die Versorgungswerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten muss.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>Immissionsschutz: Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen: "Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen."</p> <p>Gesundheitsvorsorge, Wasserwirtschaft: Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Um bereits im Bebauungsplanverfahren sicher zu stellen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz-Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese gibt Empfehlungen zur Minderung von Lärmimmissionen, die als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 30. FNP-Änderung ergänzt wurde. Es erfolgte der Hinweis, dass sich die Rechtslage zur Festsetzung von Immissionskontingenten mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 geändert hat. Aufgrund der Stellungnahme erfolgte die Aktualisierung des Lärmschutzgutachtens, die Geräuschkontingentierung entfällt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf 25.02.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des KBD wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist zweckmäßig, diese Untersuchung erst im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens durchzuführen, da derzeit noch offen ist, ob ein Teilabriss mit Erweiterung oder ein kompletter Neubau geplant ist und ob ein Neubau unterkellert wird.</p>

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbe-seitigung/index.jsp	
4	Stadtwerke Kamp-Lintfort 05.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20.02.2015 und teilen Ihnen mit, dass sich im betroffenen Bereich Versorgungsleitungen und –kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH befinden. Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht im betroffenen Bereich. Seitens der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH bestehen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße", soweit die Belange der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH, betroffen sind. Grundsätzlich werden die Versorgungsleitungen in dem betroffenen Bereich auf Grundlage der AVBWasserV, NDAV und NAV betrieben und sind ggf. grunddienstlich zu sichern. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und –kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen "technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" – GW 125 Februar 2013 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für "Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den in der Anlage beigefügten Leitungsplänen halten die geplanten Baumpflanzungen einen ausreichenden Sicherheitsabstand von horizontal mehr als 2,50 m von Versorgungsleitungen der Stadtwerke ein. Zu den Ausführungen der Stadtwerke im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante den Versorgungsleitungen bzw. –kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. –kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.</p> <p>Zu Ihrer Information erhalten Sie eine Ausschnittskopie des Hydranten- und Rohrnetzübersichtsplans und des Gasnetzübersichtsplans zum oben genannten Bereich. Die Leitungspläne geben nur den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder und gelten nur für den angefragten räumlichen Bereich und für in Betrieb befindliche (nicht stillgelegte) Leitungen. Fehlende Leitungen sind, soweit sie eingemessen sind, dem übrigen Bestandsnachweisen zu entnehmen. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass einige Leitungsbereiche gar nicht oder nicht eindeutig eingemessen sind, z. B. alte Leitungen. Wir weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass in den Plänen enthaltene Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind und mit Abweichungen gerechnet werden muss, auch ist nicht immer von einer gradlinigen und auf kürzesten Weg verlaufenden Leitungsstraße auszugehen.</p> <p>Die genaue Lage und der genaue Verlauf sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
5	<p>Bezirksregierung Düsseldorf 16.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: ÜSG/HWRM Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Planbereichs innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins sowie der Verweis auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten</p>

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite: http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko- und Gefahrenkarten</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.</p> <p>Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 -54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen. [.....]</p> <p><u>Hinweis:</u> Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate / Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies</p>	<p>wird als textliche nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die zuständigen Unteren Umweltbehörden des Kreises Wesel wurden am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.</p>	
<p>6</p>	<p>Geologischer Dienst NRW 03.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Zu o.g. Plangebiet liegen folgende Informationen vor: Baugrund: Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten:</p> <p>1. Boden und Wasser: Die Böden des Baugrundes sind gemäß dem Auskunftssystem der BK50 grundwasserbeeinflusste Hochflutablagerungen über der Niederterrasse. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. [.....]</p> <p>2. Grundwasserstände: Bei Planungen von Unterkellerungen sollte der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, festgestellt und berücksichtigt werden. Ich empfehle vor Baubeginn den höchsten gemessenen Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.</p> <p>Hinweis zur Erdbebengefährdung: Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das hier betroffene Plan-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es ist zweckmäßig, Bodenuntersuchungen erst im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens durchzuführen, da derzeit noch offen ist, ob ein Teilabriss mit Erweiterung oder ein kompletter Neubau geplant ist und ob ein Neubau unterkellert wird. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Ausführungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>gebiet ist der Erdbebenzone Null und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.</p>	
7	<p>Bezirksregierung Arnsberg 05.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Friedrich Heinrich 1" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "West - Gas". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Friedrich Heinrich 1" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung "West – Gas" ist die Mingas - Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Nach den hier vorliegenden Unterlagen liegt der Planungsbereich innerhalb des aktuellen Einwirkungsbereiches des Bergwerkes West. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist zu rechnen. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen die o.g. Bergwerksfeldeigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dies nicht bereits erfolgt ist. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen ebenfalls, den o.g. Bergwerkseigentümer an der Planung zu beteiligen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Seitens der RAG und der Mingas-Power GmbH wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:</p> <p><u>Bergbau</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft in Essen Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld "West-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH in Essen.</p>
8	<p>Niederrheinische Industrie- u. Handelskammer 11.03.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines EDEKA-Marktes mit Getränkemarkt von derzeit etwa 1.170 m² auf ca. 1.630 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Der Standort liegt außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p>zentralen Versorgungsbereiches, wird aber als Nahversorgungsstandort gekennzeichnet. Nahversorgungsstandorte sollen laut Einzelhandelskonzept erhalten, gesichert und stabilisiert werden.</p> <p><u>Planungsrechtliche Bewertung</u></p> <p>Der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW gibt die Ziele und Grundsätze zur planerischen Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben für Nordrhein-Westfalen vor. Er legt in Ziel 1 fest, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe von den Kommunen nur in regionalplanerisch festgelegten "Allgemeinen Siedlungsbereichen" (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Der Standort an der Parkstraße liegt in einem solchen ASB und ist insofern unbedenklich.</p> <p>Ziel 2 des sachlichen Teilplans legt fest, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten von den Kommunen nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Ausnahmsweise können Sondergebiete jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn das Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Vorhabenstandort an der Parkstraße liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. daher ist zu prüfen, ob die genannte Ausnahmeregelung im vorliegenden Fall angewendet werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Gemäß Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Parkstraße durch das Büro Stadt + Handel (September 2021) liegen die Ausnahmetatbestände zur Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor. Das Bauvorhaben dient der ortsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ist für die wohnungsnah Grundversorgung städtebaulich zielführend und angemessen dimensioniert. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Auswirkung des Vorhabens belegt, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Raumrelevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden liegen ebenfalls nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 30. FNP-Änderung modifiziert wurde.</p>
--	--	---	--

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		<p><u>Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens</u> Nach unserer Einschätzung können wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche dann ausgeschlossen werden, wenn die Nahversorgungsfunktion des Marktes nachgewiesen werden kann. Ein Kriterium dafür ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation eines solchen Vorhabens. Bei einer Verkaufsfläche von etwa 1.630 m² und einer für Supermärkte üblichen Flächenproduktivität zwischen 3.200 €/m² und 5.030 €/m² liegt der Umsatz des geplanten erweiterten Supermarktes etwa zwischen 5,2 Mio. € und 8,2 Mio. € (Berechnungsgrundlagen: EHI Retail Institute, Köln, Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012 sowie Untersuchung der BBE Handelsberatung für das Bayerische Staatsministerium, 2010). Diesem Wert gegenüber gestellt werden muss die Kaufkraft der Bewohner im nahversorgungsrelevanten Einzugsgebiet des Marktes (nach Einzelhandelserlass NRW zwischen 700 und 1.000 Meter-Radius um den Marktstandort) für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Laut dem Marktforschungsinstitut MB-Research liegt der vorhabenrelevante Pro-Kopf-Ausgabebetrag bei rund 1.560 €. Dem entsprechend müssten im Einzugsgebiet des Marktes etwa 3.300 bis 5.300 Menschen leben. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraft-zuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe. Laut Verträglichkeitsanalyse des Gutachterbüros Stadt und Handel leben innerhalb eines 700 Meter-Radius um den Vorhabenstandort rund 6.870 Einwohner. Damit ist die Nahversorgungsfunktion des Marktes aus unserer Sicht erfüllt. Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p>	<p>Gegen eine Erweiterung der Filiale an gleicher Stelle wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Gemäß der Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel ist davon auszugehen, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Der geplante Lebensmittelmarkt wird gemäß Gutachten nach Erweiterung eine Flächenproduktivität von rund 3.800 €/m² Minimum bis 4.200 €/m² erzielen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt somit innerhalb der Flächenproduktivität für die von der Niederrheinischen Industrie und Handelskammer wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Im Gutachten heißt es weiterhin, dass aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungswerte sowie der guten Wettbewerbsposition der im Innenstadtzentrum ansässigen Betriebe unter anderem durch Agglomerationsvorteile in Form von Kopplungseffekten sowie durch die Ausstrahlkraft der Verbrauchermärkte real und Kaufland im Innenstadtzentrum eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten ist.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

<p>9</p>	<p>Handwerkskammer Düsseldorf 11.02.2015 § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>[.....] Bezüglich der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel können wir der Begründung entnehmen, dass ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort (derzeitige Gesamtverkaufsfläche: 1.170 m²) überplant werden soll. Derzeit ist die betroffene Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dem vorliegenden Planentwurf sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuerrichtung bzw. die komplette Neugestaltung um den Kern des Hauptgebäudes durch Teilabriss mit gleichzeitiger Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters und der Bäckerei geschaffen werden. Die Verkaufsfläche (VKF) soll dabei auf ca. 1.630 m² erweitert werden. Aufgrund der Großflächigkeit muss eine Beurteilung der Planung daher auch anhand landesplanerischer Vorgaben erfolgen. Wir verweisen dazu auf den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel (STEH), dessen Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die Planbegründung lässt zum derzeitigen Planungsstand aber jegliche Auseinandersetzung mit den Vorgaben des STEH vermissen. Dies ist nach unserer Auffassung insbesondere mit Blick auf Ziel 2 und Ziel 7 des STEH nachzuholen: Nach Ziel 2 dürfen Sondergebiete für großflächige Vorhaben i. S. des § 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Laut Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort ist der Standort zwar als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, befindet sich aber außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Planbegründung, S. 6ff). Nach Ziel 2 dürfen SO für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise nur dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 30. FNP-Änderung modifiziert wurde. Demnach wurden seitens der Handwerkskammer Düsseldorf keine Bedenken gegenüber der geplanten Markterweiterung geäußert. Eine umfassende Auseinandersetzung mit den einzelhandelsrelevanten Belangen hat im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel (September 2021) stattgefunden.</p>
----------	--	--	---

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

	<p>insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und▪ zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>In der Erläuterung zu Ziel 2 heißt es weiter, dass nach dem zweiten Spiegelstrich eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur zur Gewährleistung einer "wohnortnahen" Versorgung in Betracht kommt. Außerdem ist der Nachweis für ein Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen durch die Gemeinde zu führen (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, 12. Juli 2013, -S. 16f). Der genannte Nachweis ist von Seiten der Stadt noch zu erbringen.</p> <p>Außerdem ist Ziel 7 des STEH heranzuziehen, da im vorliegenden Fall ein bereits vorhandener Standort des großflächigen Einzelhandels außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überplant werden soll. Zwar dürfen nach Ziel 7 vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf den Bestand zu begrenzen. Im vorliegenden Fall soll die VKF allerdings von rd. 1.170 m² auf ca. 1.630 m² erweitert werden. Laut Ziel 7 kommen zwar ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen. Die Erläuterung von Ziel 7 führt hierzu näher aus, dass eine Entscheidung, was "geringfügig" ist, vom Einzelfall abhängig ist. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden</p>	
--	---	--

Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

		wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist. Ob es sich bei einer Verkaufsflächen-erweiterung um 460 m ² (+39 % im Verhältnis zur bisherigen Gesamtverkaufsfläche) allerdings noch um eine dem Verhältnis angemessene Erweiterung handelt, darf bezweifelt werden und ist daher von Seiten der Stadt schlüssig darzulegen.	
--	--	--	--