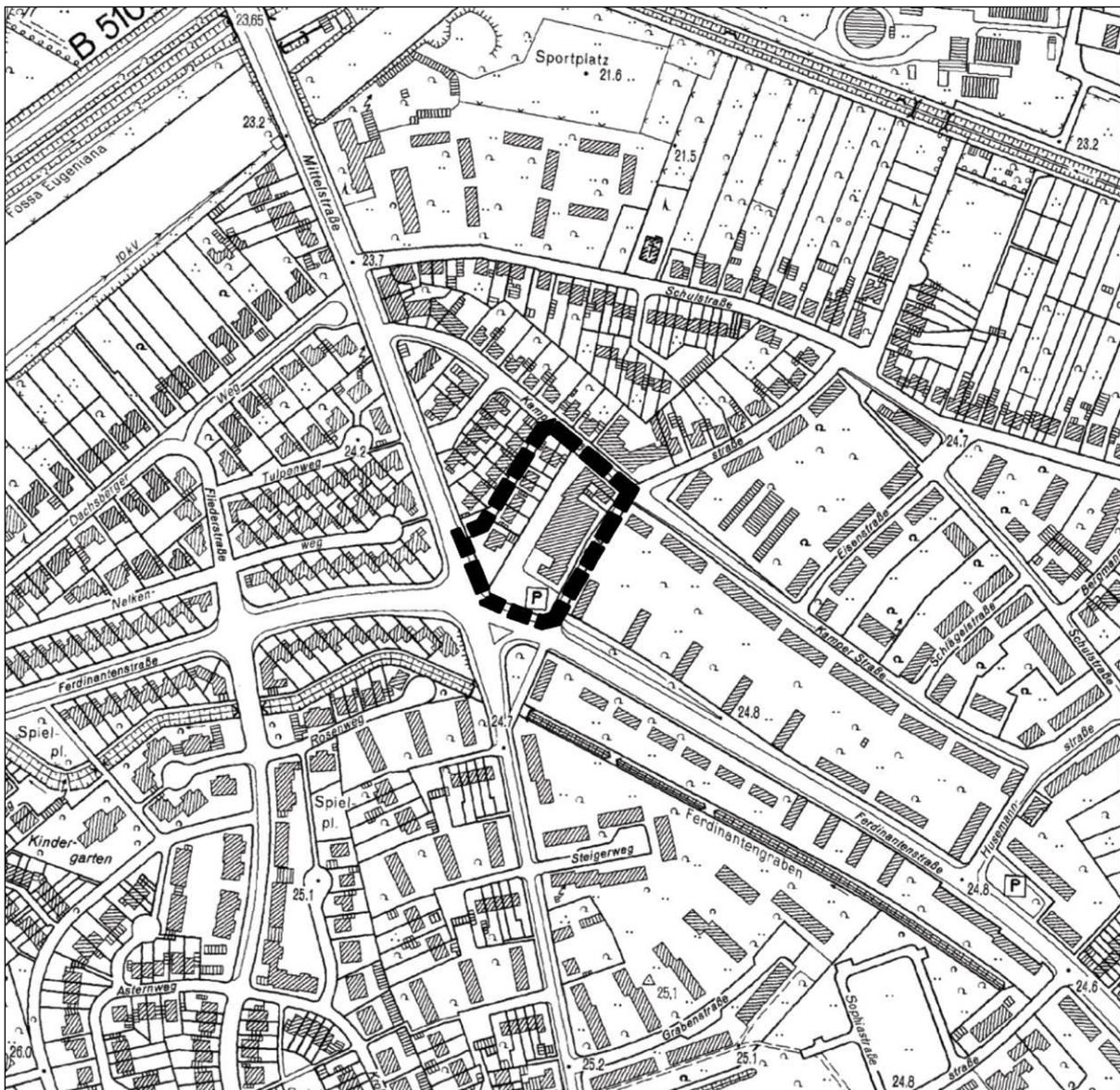


# Begründung zum Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

*Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	6
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	7
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>7</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
<b>7 Ziel der Planung</b>	<b>9</b>
<b>8 Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>9 Einzelhandel</b>	<b>10</b>
<b>10 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>16</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
<b>11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>19</b>
11.1 Dachform	19
11.2 Grundstückseinfriedungen	19
<b>12 Erschließung / Verkehr</b>	<b>19</b>
12.1 Äußere Erschließung	19
12.2 Innere Erschließung	20
12.3 Ruhender Verkehr	21
<b>13 Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
13.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	23
13.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	23

<b>14 Immissionsschutz</b>	<b>24</b>
14.1 Lärmschutz	24
14.2 Lichtimmissionen	27
<b>15 Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange</b>	<b>28</b>
<b>16 Bodenverunreinigungen / Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>17 Kampfmittel</b>	<b>31</b>
<b>18 Bergbau</b>	<b>32</b>
<b>19 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>32</b>
<b>20 Grundwasser, Hochwasser</b>	<b>32</b>
<b>21 Erdbebengefährdung</b>	<b>33</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>34</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>35</b>
<b>22 Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>35</b>
<b>23 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>36</b>
<b>V VERFAHREN</b>	<b>36</b>

## **ANLAGEN**

**Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich**

**Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 4a**

**Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf**

**Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes GEI 152**

**Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Bearbeitet von:**

PETER RATKA  
LOTHAR KORNETTKA  
PLANUNG · BAULEITUNG 

Wingensstr. 85-87 · 47058 Duisburg · Tel. (0203) 301 97-30  
Fax (0203) 301 97-59 · mail@ratka-kornettka.de

---

**Dipl.-Ing. Peter Ratka - Architekt**

Stand Mai 2023

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG betreibt an der Parkstraße einen Lebensmittelsupermarkt mit integriertem Bäcker und einen Getränkemarkt. Durch seine städtebaulich integrierte Lage stellt der Lebensmittelmarkt derzeit die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher. Trotz der eher schwach ausgeprägten Wettbewerbsstruktur im direkten räumlichen Umfeld ist der Lebensmittelmarkt in seiner derzeitigen Größe und seinem derzeitigen Zuschnitt zukünftig nicht wettbewerbsfähig. Dies ist neben der überalterten Bausubstanz und einer größeren Sortimentserwartung der Kunden auf die ausgeprägte Wettbewerbsstruktur im weiteren Umfeld zurückzuführen. Es ist beabsichtigt, durch Abriss und Neubau bzw. alternativ durch Teilabriss des Altbaubestandes und einer kompletten Neugestaltung den Markt attraktiver zu gestalten und durch Vergrößerung der Verkaufsfläche, von derzeit 1.170 m<sup>2</sup> auf geplante 1.700 m<sup>2</sup> für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen.

Der Lebensmittelmarkt ist im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen. Neben dem Lebensmittel- und Getränkemarkt befindet sich ein derzeit noch bewohntes Einfamilienhaus auf dem Grundstück, die verbleibende Grundstücksfläche ist mit Stellplätzen überbaut.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.09.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4a "Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße". Dieser setzt für den südöstlichen Teilbereich der von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen derzeit ein "Allgemeines Wohngebiet", für den nordwestlichen Teilbereich ein "Reines Wohngebiet", fest.

Der südöstliche Teilbereich wird durch den Lebensmittel- und Getränkemarkt geprägt, ferner befindet sich dort ein noch bewohntes Einfamilienhaus, die verbleibende Grundstücksfläche ist mit Stellplätzen überbaut. Das nordwestliche Plangebiet ist durch eingeschossige Einfamilienwohnhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Der Lebensmittelmarkt ist im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen. Die vorhandene Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> teilt sich in 910 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt, 240 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt und 20 m<sup>2</sup> für den Bäcker auf. Es ist anzumerken, dass sich die heute vorhandene Verkaufsfläche nicht mit der derzeitigen Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets" deckt, da der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit in der Vergangenheit bereits überschritten hat.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße und einer Geschossfläche, die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, sind nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO und Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Da die geplante Neuerrichtung bzw. Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dieser Änderung soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ent-

wicklung die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Auch hier bleibt festzustellen, dass die momentanen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4a der in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gartenhofhäuser nicht der örtlichen Bebauung als Doppel- und Einzelhäuser in offener Bauweise entsprechen.

Der Bebauungsplan GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße soll die derzeit getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im betroffenen Teilbereich ersetzen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel zur Nahversorgung steht nicht im Einklang mit der Gebietsausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße für den südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan GEI 152 wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße liegt im Stadtteil Geisbruch und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten und im Nordwesten durch die Kamper Straße,
- im Südosten durch die Parkstraße,
- im Südwesten durch die Ferdinandenstrasse,
- im Westen durch die Mittelstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GEI 152 wurde auf das notwendige Maß zur Errichtung bzw. alternativ zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes an der Parkstraße beschränkt. Zur Sicherung eines adäquaten, geordneten, städtebaulichen Übergangs und zur Berücksichtigung der tatsächlichen stadträumlichen Strukturen wurde der Planbereich im laufenden Verfahren auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Einfamilienhäuser Kamper Str. 31a - 41 erweitert. Die Größe des in Anlage 1 dieser Begründung dargestellten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 0,80 ha. Die Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Der südöstliche Planbereich umfasst den heutigen Lebensmittelmarkt mit angrenzendem Getränkemarkt, ein derzeit noch bewohntes Einfamilienhaus sowie die dazugehörigen Stellplätze. Die Fläche ist bis auf eine 80 m<sup>2</sup> große mit Strauchwerk bewachsene Grüninsel versiegelt. Der nordwestliche Planbereich ist durch Einfamilienhäuser bebaut.

Die Grundstücksflächen für den Lebensmittelmarkt sowie die Grundstücke der Wohnhäuser befinden sich in Privateigentum.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2019) 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, hinsichtlich der Standorte von großflächigem Einzelhandel differenziert nach der Sortimentsstruktur, der Vermeidung von Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, der Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten, Agglomerationen und regionalen Einzelhandelskonzepten. Im Rahmen einer Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse wurden die Ansiedlungsregeln des LEP NRW geprüft. Im Ergebnis wird gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW ist (s. Kap. 9).

### **4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit der Darstellung im GEP.

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 2. Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Juli 2021) stellt den Bereich ebenfalls als ASB dar.

### **4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der nordwestlich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes entspricht mit den geplanten Festsetzungen als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit der Zielvorstellung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und der damit verbundenen beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes kann die Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist für diese Teilfläche des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamp-Lintfort "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" wird im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt.

Aufgrund der neuen Planungsziele für den betreffenden Bereich ist es beabsichtigt, den Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wie folgt zu ändern: Umwandlung von "Wohnbaufläche" in "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Nahversorgung". Der Bebauungsplan GEI 152 wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel**

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

#### **4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4a setzt für den südöstlichen Änderungsbereich derzeit "Allgemeines Wohngebiet" und in nordwestlicher Abfolge ein "Reines Wohngebiet" fest. Darüber hinaus enthält er unter anderem Festsetzungen einer zwingend eingeschossigen Bauweise sowie im südöstlichen Teil eine maximal zulässige GRZ und GFZ von 0,4, im nordwestlichen Teil eine maximal zulässige GRZ und GFZ von 0,6. Neben dem Maß der baulichen Nutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt. Ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist in Anlage 2 dargestellt.

### **5 Alternativenprüfung**

Der Standort übernimmt bereits im Bestand die wohnungsnah Grundversorgung in integrierter Lage mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dem Ziel, die Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes entsprechend des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort zu erhalten, ist die geplante Erweiterung am bestehenden Standort alternativlos. Innerhalb des Gebietes, für den der Nahversorgungsstandort die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an einem Alternativstandort aufgrund der Grundstücksverhältnisse und aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Hierzu wurden im Gutachten des Büros Stadt und Handel im September 2021 neben dem zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt mit den Potenzialflächen Rathausquartier und Ringstraße auch die innen- stadtnahen Potenzialflächen an der Hangkamerstraße und am Bismarckplatz und der Bereich an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße untersucht. Im Ergebnis ist eine Verlagerung des Planvorhabens aufgrund fehlender, geeigneter Grundstücksflächen nicht möglich.

### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Kamp-Lintforter Innenstadt. Der sich auf dem Grundstück befindliche Lebensmittelmarkt stellt heute die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher. Er ist Teil des im Nahversorgungs- und Zentrenkon- zepts der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Parkstraße.

Auf dem südöstlichen Vorhabengelände befinden sich derzeit neben dem Lebensmittelsupermarkt der Firma Edeka ein an den Supermarkt angrenzender Getränkemarkt mit separatem Eingang sowie ein kleiner Bäcker in der Vorkassenzone des Supermarktes. Diese Betriebe sind in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, so dass die Lage des Vorhabenstandortes als städtebaulich integriert klassifiziert werden kann.

Im nordwestlichen Plangebiet liegt eine 1-geschossige Einfamilienwohnhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die über Stichstraßen von der Kamper Straße aus erschlossen werden und sich in westlicher Richtung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern fortsetzt.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GEI 152 liegt der Kreuzungsbereich der Ferdinantenstraße und der Mittelstraße.

Südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Parkstraße und nordwestlich und nordöstlich an die Kamper Straße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befindet sich Wohnbebauung, die im weiteren nördlichen Verlauf der Parkstraße und westlich zur Kreuzung Kamper Straße im Erdgeschoss durch Kleingewerbe wie Friseur, Party-Service und Gaststätte ergänzt wird. Diese Grundstücksflächen liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Parkstraße und Kamper Straße bilden bedingt durch den geringen Straßenquerschnitt keine städtebauliche Zäsur. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem sich im Bestand befindlichen bereits großflächigen Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt werden die östlichen und nördlichen Bereiche planungsrechtlich als Gemengelage eingestuft.

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen. Über die Mittelstraße ist eine gute Nord-Süd-Verbindung gegeben, die Ferdinantenstraße stellt die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus westlicher bzw. östlicher Richtung sicher. Allerdings handelt es sich bei den genannten Verkehrswegen um vorrangig lokal bedeutsame Straßen, die keine überörtliche Verbindungsfunktion besitzen. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch fußläufig oder mit dem Rad aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen. Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über Bushaltestellen an der Parkstraße und Mittelstraße.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7 Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulich integrierten Standort südwestlich der Kamp-Lintforter Innenstadt an der Parkstraße planungsrechtlich zu sichern und entsprechend des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort die Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes zu erhalten. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel soll der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung für den geplanten Neubau, alternativ den Umbau und die Erweiterungsmaßnahmen sowie den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sicherstellen.

Für den Bebauungsplan GEI 152 bestehen zusammenfassend folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung am Standort Parkstraße.
- Sicherung einer städtebaulich integrierten Lösung mit adäquatem Übergang zur umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Gestaltung, städtebaulicher Einfügung, Lärmschutz und Verkehrserschließung.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Entsprechende Festsetzungen finden sich im Kapitel 10 und 11 dieser Begründung.

### **8 Städtebauliches Konzept**

Neben der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von zurzeit rd. 1.170 m<sup>2</sup> auf maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, inklusive einer Aufstellfläche für Einkaufswagen und einem Café-Bereich des Bäckers ist es beabsichtigt, den gesamten Lebensmittelmarkt in seinen Funktionsabläufen neu zu ordnen und ein einheitliches, gestalterisch hochwertiges Erscheinungsbild zu erwirken. Hierzu wurden sechs Planungsvarianten untersucht, die sich im Wesentlichen durch die Positionierung des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück, der Lage der Anlieferung und der Anordnung der Stellplatzanlage und deren Zu- und Abfahrt unterscheiden. Unter Abwägung des gestalterischen Erscheinungsbildes, der städtebaulichen Einfügung, der inneren Organisation des Lebensmittelmarktes, der verkehrstechnischen Abläufe und der Minimierungsmöglichkeiten von Lärmimmissionen wurde daraus die in der Anlage 3 beigefügte Variante seitens des Vorhabenträgers und der Firma EDEKA in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort als bestgeeignete Lösung erachtet. Neben dem geplanten Abriss der vollständigen aufgehenden Bebauung des Grundstückes zum Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes ermöglicht diese Variante alternativ den Erhalt des hallenartigen Hauptbaukörpers mit Satteldach bei Abriss des Einfamilienhauses Parkstraße 28 sowie der untergeordneten Baukörper im Kreuzungsbereich Kamper Straße / Parkstraße.

Gemäß dem als Anlage 3 angefügten städtebaulichen Entwurf ist der Kundenzugang des geplanten Neubaus über die Stellplatzanlage mit Ausrichtung in Richtung Ferdinantenstraße und unmittelbarer fußläufiger Anbindung an die Parkstraße geplant. Das Gebäude ist im Falle des kompletten Neubaus mit begrünem Flachdach vorgesehen. Der zweigeschossige Lagerbereich soll bis über die Anlieferung an der Kamper Straße geführt werden. Dies ermöglicht eine städtebauliche Raumkante längs der Parkstraße mit einer Attikahöhe in etwa mittig zwischen den Trauf- und Firsthöhen der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Parkstraße. Nach Westen reduziert sich die Höhe mit Rücksicht auf die eingeschossige Einfamilienwohnhausbebauung Kamper Straße 33 bis 41.

Die zum Lebensmittelmarkt zugehörige Stellplatzanlage ist auch zukünftig südwestlich des Lebensmittelmarktes mit Zufahrt über die Parkstraße, nahe Ferdinantenstraße, vorgesehen. Die gemäß Gutachten verkehrstechnisch wohl tolerierbaren aber ungünstigen Senkrechtstellplätze längs der Parkstraße sollen aufgrund ihres Gefährdungspotenzials für Fußgänger und Radfahrer zurückgebaut werden. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 12 dieser Begründung.

Die bisherige Durchfahrt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten und zur Andienung des vorhandenen separaten Getränkemarktes, soll mit Rücksicht auf eine möglichst geringe Belastung für das nordwestliche Plangebiet entfallen. Die Stellplatzanlage soll zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden, die mit Rücksicht auf die hohe Versiegelung des Plangrundstücks und den angrenzenden Wohngärten zu begrünen ist. Mit der gleichen Zielsetzung, die Belastung der Anwohner der umliegenden Wohngebiete so gering wie möglich zu halten, ist es beabsichtigt, eine eingehauste Anlieferung längs der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches an der Kamper Straße mit Zufahrt über den Kreuzungsbereich Kamper Straße / Parkstraße zu schaffen.

Die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Wohnbebauung wird zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Übergangs, zur Wahrung des Interessenausgleichs zwischen Wohngebiet und Sondergebiet und zur Berücksichtigung der tatsächlichen stadträumlichen Strukturen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **9 Einzelhandel**

Der vorhandene Lebensmittelmarkt überschreitet bereits im Bestand die Schwelle zur Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind bei großflächigem Einzelhandel mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort und gegebenenfalls in Nachbarkommunen nicht auszuschließen. Eine Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterung ist der Nachweis der Verträglichkeit. Das Büro Stadt + Handel erstellte im März 2020 eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Parkstraße. Diese wurde nach Abstimmung mit dem RVR im September 2021 fortgeschrieben. Für das weitere Planverfahren wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens und

die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung in Nordrhein-Westfalen untersucht. In der Verträglichkeitsanalyse vom 30.09.2021 wurden die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens durch Stadt + Handel untersucht und bewertet.

### **Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan enthält Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Der Entwurf des Regionalplanes Ruhr sieht vor, die Ziele des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel zu übernehmen. Das Vorhaben ordnet sich in den LEP NRW mit Hinblick auf die relevanten Ziele und Grundsätze wie folgt ein:

- Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen  
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich gemäß Gebietsentwicklungsplan GEP 99 und dem aktuellen 2. Entwurf zum Regionalplan Ruhr um einen Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die Planung entspricht somit dem Ziel 6.5-1 des LEP.
  
- Ziel 6.5-2 - Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen  
Das Vorhaben verfügt mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Zentrenrelevante Kernsortimente sollen gemäß LEP NRW nur an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, es sei denn, dass eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb eines gemäß Nahversorgungskonzept abgegrenzten Nahversorgungsstandortes. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient der Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und ist überdies über die Bushaltestelle Parkstraße an das ÖPNV-Netz angebunden. Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens belegt, dass die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt wird. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes ist aufgrund von städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, da die aufgrund ihrer räumlichen Lage in Frage kommenden Nahversorgungszentren nicht über geeignete Potenzialflächen verfügen. Damit erfüllt das Vorhaben die Ausnahmenvoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

▪ **Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigerungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Durch das Planvorhaben werden keine raumrelevanten Auswirkungen und keine wesentlichen Beeinträchtigungen aufgrund möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. Damit entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019 (großflächiger Einzelhandel).

Gemäß der Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben vom 30. September 2021 stimmt das Vorhaben mit den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019 überein.

**Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort**

Vorbemerkung

*Nach der Teil-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 wurde das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel zwischenzeitlich weiter fortgeschrieben. Diese 2. Fortschreibung, welche am 20.12.2022 vom Rat beschlossen wurde, umfasst die Überprüfung sowie z.T. die Änderung 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 Parkstraße im Ergebnis weiterhin Gültigkeit.*

Im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) sowie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort (Stadt + Handel 2009a und 2009b), mit Stand in der Teil-Fortschreibung 2019 werden Leitlinien zur künftigen Entwicklung und Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstandorte aufgestellt. In Bezug auf nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wird in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens empfohlen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten, ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten in städtebaulich integrierten Standorten, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden, zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Standort befindet sich gemäß Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort 2019 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb des Nahversorgungsstandortes Parkstraße. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in einer Sortimentsliste für die Stadt Kamp-Lintfort festgelegt, darunter fallen auch die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Die gesamtstädtische Entwicklungsempfehlung im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort sieht die Sicherung des Nahversorgungsangebotes an den Nahversorgungsstandorten - darunter auch am Standort Parkstraße - vor. Diese dürfen jedoch „keine

städtebaulich relevante Konkurrenzwirkung gegenüber dem Hauptzentrum und gegenüber den Nahversorgungszentren entfalten“.

Das Vorhaben ist gemäß der gutachterlichen Untersuchung wie folgt in die übergeordneten Entwicklungsziele des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort einzuordnen:

- Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Angebotsstandortes, welcher bereits heute eine nennenswerte Nahversorgungsbedeutung innehat.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Parkstraße und weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf.
- Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Das Planvorhaben entspricht mit der erweiterten Verkaufsfläche aktuellen marktgängigen Größen und dient damit der Sicherung und dem Erhalt des Nahversorgungsstandortes insgesamt.
- Das Planvorhaben trägt angesichts der nicht zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen sowie der marktgerechten Aufstellung zu einer Sicherung und einem Ausbau der räumlichen, wohnortnahen Versorgungsfunktion bei.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka am Nahversorgungsstandort Parkstraße korrespondiert demnach grundsätzlich mit den Inhalten und Zielen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort. Die Prüfung der Nahversorgungsrelevanz sowie die Vereinbarkeit der avisierten Größenordnung des Vorhabens mit den Zielen der Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort sind nachfolgend dargestellt.

### **Auswirkungsanalyse**

Wie zuvor bereits angemerkt, besitzen die nachfolgend getroffenen Aussagen trotz der zwischenzeitlich durchgeführten 2. Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes im Ergebnis weiterhin Gültigkeit.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.700 m<sup>2</sup>, inklusive Konzessionäre, wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit auf die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung (LEP NRW 2019) als großflächiger Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches untersucht. Des Weiteren wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Kontext mit den wesentlichen Einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Kamp-Lintfort im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept in der Fassung 2019 überprüft. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen aufgrund der geplanten Größe zu erwarten. Dabei wurde die Betrachtung nicht nur auf die Erweiterungsflächen und deren Auswirkung abgestellt, sondern berücksichtigt, dass mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auch qualitative

Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebes voraussichtlich erheblich steigern werden. Die Prognose berücksichtigt auch den zum Zeitpunkt des Gutachtens verzögerten Markteintritt, geplante sowie bereits umgesetzte Einzelhandelsvorhaben wie zum Beispiel die Erweiterung Lidl an der Prinzenstraße und des Netto-Marken-Discounts Oststraße sowie absehbare Schließungen und die leicht negative Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum. Die wesentlichen Erkenntnisse der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse vom September 2021 werden im Folgenden wiedergegeben:

- Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und ist fußläufig aus dem umliegenden Wohngebiet gut zu erreichen. Er liegt somit in städtebaulich integrierter Lage und wird zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung beitragen.
- Der Vorhabenstandort ist mit seiner Lage im Kreuzungsbereich zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen, auch wenn diese keine überörtliche Verbindungsfunktion besitzen, für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über Bushaltestellen an der Parkstraße und an der Mittelstraße.
- Durch die Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes kommt es zu einer wettbewerbsorientierten Marktanpassung des Betriebes und damit zu einer Attraktivierung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel am Nahversorgungsstandort. Dadurch kann das Vorhaben dazu beitragen, die aktuell unterdurchschnittliche Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im stadträumlich eigenständigen Siedlungsbereich südwestlich der Innenstadt durch eine stärkere Kaufkraftbindung zu erhöhen sowie dort hochwertige Vollsortimentsstrukturen langfristig zu sichern.
- Das Vorhaben besitzt einen ausgeprägten Wohngebietsbezug. Der bereits bestehende Betrieb am Standort dient hinsichtlich der aktuellen Kaufkraftabschöpfung der wohnortnahen Versorgung. Mit der Erweiterung werden breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Optimierung logistischer Arbeitsprozesse aller Abläufe hat Effekte auf der Kostenseite, ist für die Beeinflussung des Umsatzes jedoch nicht relevant. Auch wenn die Flächenproduktivität des Marktes eher absinkt, ist mit der Verkaufsflächenerweiterung, Modernisierung und Optimierung des Vorhabens mit einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation im bisherigen Einzugsgebiet zu rechnen. Von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld nicht ausgegangen werden.
- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort.

Dabei wurden insbesondere folgende Standorte untersucht:

### Hauptzentrum Innenstadt

Aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungswerte sowie der guten Wettbewerbsposition der im Innenstadtzentrum ansässigen Betriebe durch Agglomerationsvorteile in Form von Koppelungseffekten ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten. Durch die beiden Verbrauchermärkte real und Kaufland hat das Innenstadtzentrum eine starke Ausstrahlkraft. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt sind in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße im Zuge der o.g. 2. Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes nicht mehr als Nahversorgungszentrum ausgewiesen wurde. Gleichwohl wurde durch die zeitlich vorgelagerte Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel dargelegt, dass keine negativen Auswirkungen für den Bereich zu erwarten sind.

### Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Kamp-Lintfort

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden insbesondere die nächstgelegenen Wettbewerber tangieren. Der Lebensmittelmarkt im Ortsteil Niersenbruch ist hinsichtlich seiner Positionierung und Dimensionierung auf die Bevölkerung im näheren Umfeld ausgerichtet, so dass keine nennenswerten Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens gegeben sind.

Angesichts der geringen einzelbetrieblichen Umsatzverteilung sind für den Penny-Markt an der Moerser Straße keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Alle weiteren Märkte befinden sich in deutlich höherer räumlicher Distanz und werden demnach noch deutlich geringer tangiert. Auch für das Sortiment Drogeriewaren sind nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten, die keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder Umstrukturierungen mit sich bringen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kamp-Lintfort im heutigen Bestand und in den Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Fazit

Letztlich ist festzustellen, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kamp-Lintfort, welche die Zentren- und Nahversorgungsstärkung in den Fokus rücken, entspricht. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen resultieren aus dem Vorhaben ebenfalls nicht. Das Vorhaben deckt sich mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019 und dem Entwurf zum Regionalplan Ruhr. Die geplante Verkaufsflächen-erweiterung und Attraktivierung des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Nahversorgung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgungssituation und ist somit aus gutachterlicher Sicht zu befürworten.

## **10 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Bei dem nordwestlichen Geltungsbereich, Kamper Str. 31a - 41, handelt es sich aufgrund der vorhandenen Vorbelastung faktisch um ein allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen und vorgesehenen Nutzungsstruktur und zur Wahrung eines städtebaulichen Übergangs zwischen Sondergebiet und Wohngebieten, in Abwägung eines sinnvollen Interessenausgleichs zwischen Wohngebiet und Sondergebiet, wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, da die zur Versorgung des allgemeinen Wohngebietes dienenden Nutzungen ausreichend im Kreuzungsbereich Parkstraße und Kamper Straße vorhanden und dort städtebaulich besser integriert sind. Sie würden im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zusätzlichen Verkehr erzeugen, für den die vorhandene Erschließungsstruktur aufgrund der Größe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Ausbildung als Sackgasse nicht geeignet ist.

#### Sondergebiet

Auf Grundlage der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen ist festzustellen, dass sich der südöstliche Planbereich an der Parkstraße zur Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung gut eignet und so die Nahversorgung am städtebaulich integrierten Standort südwestlich der Kamp-Lintforter Innenstadt erhalten und langfristig gesichert wird.

Da es sich mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, setzt der Bebauungsplan für das südöstliche Plangebiet, längs der Parkstraße, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Nahversorgung" fest. Zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kamp-Lintfort und auf Nachbarkommunen wird die Verkaufsfläche flächenmäßig begrenzt. Zur Sicherung der Nahversorgung werden mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt.

Beeinträchtigungen der Versorgungs- und Zentrenstrukturen der Stadt Kamp-Lintfort oder mögliche negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen nach städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben deckt sich mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend § 17 BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung bewegt sich im Rahmen der üblichen Obergrenzen für Wohngebiete. Sie ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und stellen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Gleichzeitig sichert diese Festsetzung im Zusammenhang mit einer maximal eingeschossigen Bebauung die vorhandenen Strukturen des allgemeinen Wohngebietes bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern in 1-geschossiger Bauweise. Der Bebauungsplan Nr. 4a "Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße" sah an dieser Stelle eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,6 vor. Verbunden mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sollten auf diese Art Gartenhofhäuser realisiert werden. Diese wurden jedoch örtlich nicht realisiert und die vorhandene Bebauung in offener Bauweise nutzt die Grund- und Geschossflächenzahlen bis zu einem Wert von maximal 0,25 aus, so dass mit der getroffenen Festsetzung der Gebietscharakter gewahrt werden kann und gleichzeitig im Verhältnis zur Grundstücksgröße adäquate Erweiterungsmöglichkeiten für die Eigentümer bestehen bleiben.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 und 23 BauNVO sichern die Grundzüge der vorhandenen städtebaulichen Konzeption. Entsprechend der vorhandenen Ausprägung wird gemäß § 22 BauNVO für das "Allgemeine Wohngebiet" eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden der angestrebten Flexibilität im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung entsprechend durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder weisen für die Einfamilienhausbebauung eine Tiefe von 16,00 m aus. Diese Festsetzungen sichern die vorhandene Siedlungsstruktur und eine aufgelockerte Bauweise.

### Sondergebiet

Für das zukünftig festgesetzte "Sondergebiet" wird eine höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Mit dieser Festsetzung kann die Hochbauplanung des Lebensmittelvollsortimenters und die ergänzenden Nutzungen auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kapazitätsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Überschreitung der sog. Kapazitätsgrenze von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis hin zu einer GRZ, die dem Grunde nach gemäß BauNVO nur in Kerngebieten zulässig ist, ist erforderlich, da eine geringere Versiegelung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Eine Reduzierung von Verkaufsfläche und Anzahl der Stellplätze ist unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange in der Abwägung nicht zielführend, aber auch aus Sicht heutiger Anforderungen an die Nahversorgungsqualität nicht gewünscht. Eine Aufweitung des Grundstücks zur Anlage von umfänglicheren Pflanzflächen ist nicht möglich. Erhebliche Auswirkungen sind aus der Abweichung von der GRZ-Obergrenze gemäß BauNVO nicht abzuleiten. Die Überschreitung der GRZ bis 0,9 ist vertretbar, da der heutige Versiegelungsgrad des Grundstücks bereits näherungsweise 100 % beträgt. Die Überschreitung hat insofern keine

erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und sich daraus keine negativen Auswirkungen ergeben. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 wird zudem durch eine großflächige Dachbegrünung von mindestens 80 % aller Dachflächen und einer Substratschicht von mindestens 10 cm kompensiert. Die Begrünung der Gesamtdachfläche darf auf 50 % reduziert werden, wenn der entfallene Anteil für Dachbegrünung der Errichtung von Solaranlagen dient. Die Festsetzung zur Errichtung von Gründächern mindert nachteilige Auswirkungen auf Klima und Umwelt.

Innerhalb des Sondergebietes soll auf eine explizite Festsetzung von Geschossigkeiten verzichtet werden, um durch die Festsetzung von Höhen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 und § 18 BauNVO differenzierte Festsetzungen von zulässigen Höhen zu schaffen. Die Festsetzung der maximalen Höhe von 31,5 m über NHN, an der westlichen Grenze des Sondergebietes, entspricht einer Höhe von rund 6,70 m über Gelände und berücksichtigt angemessen die dort vorhandene 1-geschossige Wohnbebauung. Die Festsetzung der Höhe der Oberkante des Gebäudes zwischen 33,00 m bis 34,50 m über NHN, längs der Parkstraße, entspricht einer Höhe zwischen ca. 8,50 m und 10,00 m über OK. Straße und sichert einen ausreichenden planerischen Spielraum bei Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante längs der Parkstraße. Die Höhenfestsetzungen sichern die Berücksichtigung der umliegenden Struktur und eine angemessene architektonische Baugestaltung. Um die für einen Lebensmittelmarkt typischen Aggregate und Gestaltungselemente angemessen zu berücksichtigen, ist es zulässig, die festgesetzten Höhen auf höchstens 20 % der Dachflächen um maximal 2,00 m zu überschreiten. Technische Aggregate sind dabei aus optischen Gründen aber auch zur Minimierung der Lärmabstrahlung mindestens 2,00 m von der Dachkante abzurücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes werden durch Baugrenzen auf der Grundlage der Hochbauplanung, einschließlich eines kleinen Gestaltungsspielraumes, festgesetzt. Mit der Anordnung wird die gestalterische und städtebauliche Ausrichtung zum Straßenraum erwirkt. Des Weiteren wird die Abschirmung nutzungsbedingter Immissionen zur angrenzenden Wohnbebauung durch den Baukörper erzielt und die Wahrung einer ausreichenden sozialen Distanz zum angrenzenden Wohngebiet sichergestellt. Zur Minderung der Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung sind innerhalb des Sondergebietes Stellplätze und für die Nutzung des Lebensmittelmarktes typische Nebenanlagen wie zum Beispiel Mittelspannungstrafo, Einkaufswagenboxen und Fahrradständer nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung einer Bauweise ist ebenso entbehrlich wie die Festsetzung einer maximalen zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Die städtebauliche Ausprägung des Marktes wird durch die eng begrenzte Grundstücksfläche in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

## **11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **11.1 Dachform**

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht, das Gebäude in einem zum Teil begrünten Flachdach auszuführen, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 89 BauO NRW, festgesetzt, dass das Gebäude nur mit einem Flachdach zulässig ist.

### **11.2 Grundstückseinfriedungen**

Innerhalb des Sondergebietes sind Gitterzäune, ohne Sockel, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mit dieser Höhe kann das Grundstück außerhalb der Betriebszeit, bei Wahrung des Ortsbildes, ausreichend gesichert werden.

## **12 Erschließung / Verkehr**

### **12.1 Äußere Erschließung**

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen, der Mittelstraße mit guter Verbindung in nordsüdlicher Richtung sowie der Ferdinandstraße in westöstlicher Richtung. Die vorhandene Erschließung für den südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEI 152 erfolgt über die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzende Parkstraße und Kamper Straße. Der nordwestliche Geltungsbereich wird durch eine als Sackgasse ausgebildete Stichstraße von der Kamper Straße aus erschlossen.

Über die Zu- und Abfahrt Parkstraße erreicht man die dem Lebensmittelmarkt im Bestand südlich vorgelagerte Stellplatzanlage. Die an der Kamper Straße gelegene Zu- und Abfahrt dient im Wesentlichen der Erschließung des dort befindlichen separaten Getränkemarktes und der ihm zugehörigen PKW-Stellplätze. Es ist beabsichtigt, zukünftig die gesamte Erschließung des südöstlichen Plangebietes für den motorisierten Kundenverkehr über eine neu geplante Zu- und Abfahrt an der Parkstraße sicher zu stellen. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes über die Kamper Straße soll, mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet, entfallen. Hierzu wurden im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 zur Lage von Zu- und Abfahrten im festgesetzten Sondergebiet getroffen.

An der Parkstraße, nahe dem Kreuzungsbereich zur Kamper Straße, befindet sich die bestehende Anlieferung des Marktes. Die geplante Verlagerung der Anlieferung in nördlicher Richtung, unmittelbar an den Kreuzungsbereich Parkstraße/Kamper Straße, zur Optimierung der inneren Funktionsabläufe des Lebensmittelmarktes, wurde durch ein Verkehrsgutachten geprüft. Im Vergleich zur heutigen Anlieferungssituation verbessert sich die Situation deutlich. Der zu befahrende Bereich liegt an einem sehr schwach frequentierten Knotenpunkt. Gleichwohl ist das Rückwärtsfahren im Kreuzungsbereich und das Überfahren des Gehweges für den umliegenden Verkehr nur dann ausreichend gesichert, wenn ein Sicherungsposten den Gefahrenbereich überwacht und ggf. in das Rangiergeschäft eingreift. Die Zurücknahme des Gebäudeecks und die Einhaltung einer Mindestbreite der Lieferzufahrt von 5 m begünstigt die Ausfahrtsituation für den LKW. Diese im Gutachten enthaltenen Anregungen wurden durch

Festsetzung der Lage der Anlieferung und als Hinweis unter Verkehrserschließung - Maßnahme 4 in die Planung übernommen.

Alternativ wurde untersucht, die Anlieferungsrampe parallel zur westlichen Grenze des Sondergebietes anzuordnen und den Anlieferverkehr über die Stellplatzanlage für Kunden zu führen. Die Zufahrt über den Kundenparkplatz würde direkt vor dem Kundeneingang und entlang der am stärksten frequentierten Stellplätze führen. Neben diesem Konfliktpotenzial müsste aus fahrgeometrischen Gründen auf knapp 10 % der Stellplätze verzichtet werden. Angesichts des ohnehin knapp verfügbaren Parkraumes wurde der Empfehlung des Verkehrsgutachtens entsprochen, die Anlieferung an der Kamper Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußwege gesichert. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl per motorisiertem Individualverkehr als auch fußläufig oder mit dem Rad aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erhält der Vorhabenstandort über Bushaltestellen an der Parkstraße und Mittelstraße. Im Umfeld von maximal 300 m zum Bebauungsplangebiet liegen die Bushaltestellen der Linie 7 und 911 mit Anbindung in Richtung Moers, Duisburg und Bürgermeister-Schmelzing-Straße und Neues Rathaus in Kamp-Lintfort.

## **12.2 Innere Erschließung**

Parallel zur Parkstraße verläuft entlang der Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet eine private Erschließungsfläche, welche die dem Getränkemarkt zugehörigen Stellplätze mit der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes verbindet. Damit ist das südöstliche Vorhabengrundstück über die Zu- und Abfahrten Kamper Straße und Parkstraße im nordsüdlichen Verlauf durchgängig befahrbar.

Zukünftig soll die Konzentration der Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebiet, im Kreuzungsbereich der Ferdinantenstraße/Parkstraße mit Zufahrt über die Parkstraße erfolgen. Die parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes verlaufende Erschließung und die dort befindlichen Stellplätze mit Zufahrt über die Kamper Straße sind im Rahmen der Neuplanung abgängig. Dies wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Zu- und Abfahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der Parkstraße im festgesetzten Sondergebiet sichergestellt.

Der Lebensmittelmarkt verfügt zurzeit über zwei Kundeneingänge und kann sowohl unmittelbar von der Parkstraße als auch von der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes, parallel zur Parkstraße verlaufenden Privaterschließung, begangen werden. Zukünftig soll der Lebensmittelmarkt nur noch über einen Kundeneingang verfügen, der in südlicher Ausrichtung über die dort geplante Stellplatzanlage bzw. fußläufig unmittelbar von der Parkstraße erreicht wird und über eine bessere Sichtbarkeit von der Ferdinantenstraße und Mittelstraße verfügt.

Die Erschließung der im westlichen Plangebiet befindlichen Wohnbebauung wird über die Stichstraße Kamper Straße sichergestellt.

Auf Grundlage des ersten städtebaulichen Entwurfs wurde im Zeitraum von November 2010 bis Februar 2011 die Verkehrstauglichkeit dieser Planung im Rahmen des bereits genannten Verkehrsgutachtens untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Fortschreibung der Planung im Februar 2015 und Februar 2016 aktualisiert. Eine Verkehrszählung im Februar 2020 bestätigt die Aktualität des Gutachtens. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das die Parkplatzzufahrt und der Knotenpunkt Parkstraße hinsichtlich der Verkehrsströme ausreichend leistungsfähig sind und kein Handlungsbedarf besteht. Zur Verbesserung und zur Erhöhung der Sicherheit des Verkehrs benennt das Gutachten Maßnahmen, die in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet wurden.

#### Maßnahme 1

Um dem hohen Anteil an Kunden, die den Markt fußläufig oder mit dem Fahrrad aufsuchen, gerecht zu werden, ist den Fußgängern auf der Stellplatzanlage ein separater Verkehrsraum von ca. 4 m Breite von der Parkstraße bis zum Eingangsbereich zuzuordnen. Die Fläche ist gegenüber der Stellplatzanlage durch andersfarbige Pflasterung zu kennzeichnen.

#### Maßnahme 2

Der SB-Markt hat aufgrund seiner integrierten Lage einen sehr hohen Anteil an Kunden, die mit dem Fahrrad einkaufen. Um dem Rechnung zu tragen, wird unmittelbar am Eingang gelegen, eine ca. 8 m lange überdachte Abstellfläche für Fahrräder vorgesehen, die den ADFC-Standards entsprechend hergerichtet werden soll.

#### Maßnahme 3

Zur Verbesserung des Zu- und Abfahrverkehrs ist eine mehr als 7 m breite Zufahrt, bei 10 m Bordsteinabsenkung, in einer Rückstautiefe von mehr als 18 m, vorzusehen.

#### Maßnahme 4

Zur Optimierung des Anlieferungsverkehrs ist im Ausfahrbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche die Nordfassade des geplanten Lebensmittelmarktes anzuschrägen.

### **12.3 Ruhender Verkehr**

Schon jetzt konzentriert sich der überwiegende Teil der PKW-Stellplätze im Kreuzungsbereich Parkstraße/Ferdinantenstraße südlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Weitere PKW-Stellplätze befinden sich längs der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, an der westlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes gelegenen privaten Erschließungsfläche und im Bereich des Kundeneingangs zum separaten Getränkemarkt an der Kamper Straße. Nördlich der Zufahrt Parkstraße sind auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes Senkrechtstellplätze angeordnet, die unmittelbar über die öffentliche Verkehrsfläche Parkstraße befahren werden. Einschließlich dieser Stellplätze befinden sich auf der nur in Teilbereichen markierten

Stellplatzanlage aktuell ca. 70 PKW-Stellplätze, die aber teilweise aufgrund ihrer Anordnung und der schmalen Fahrgassen schlecht anfahrbar sind.

Aufgrund der integrierten Lage wird der Lebensmittelmarkt in außergewöhnlich hohem Maß fußläufig und mit dem Rad aufgesucht. Nach bisher vorliegenden Erfahrungen sind demnach 60 - 70 PKW-Stellplätze auch für die erweiterte Verkaufsfläche ausreichend. Der im Rahmen der am 01.01.2019 in Kraft getretenen BauO NRW 2018 erscheinende Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW als Rahmenempfehlung für eine kommunale Stellplatzsatzung empfiehlt Anlagerichtzahlen zum Stellplatzbedarf, für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit je einem Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daraus ermitteln sich im unteren Ansatz von 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 57 PKW-Stellplätze, so dass auch hier davon auszugehen ist, dass die Stellplatzanlage für den motorisierten Individualverkehr ausreichend dimensioniert ist. Der untere Ansatz der Vorschrift rechtfertigt sich durch die integrierte Lage.

Der Parkraum am SB-Markt wurde bei einer Zählung im Rahmen des Verkehrsgutachtens am Dienstag, den 23.11.2010 im Zeitraum zwischen 15:50 Uhr und 16:50 Uhr mit maximal ca. 50 – 55 PKW's belegt. An Freitagen und Samstagen im Dezember wurden keine höheren Belegungsspitzen festgestellt als am Zähltag, somit würde der geplante, verfügbare Parkraum von 69 PKW-Stellplätzen maximal zu 80 % ausgelastet werden. Die Zählung im Februar 2020 misst eine geringfügig kleinere Verkehrsnachfrage mit im Mittel rund 7 % weniger Fahrzeugen.

Die Kapazitätsreserve von 14-19 Stellplätzen wird durch die Markterweiterung voraussichtlich ausgeschöpft werden. Das heißt, auch an Normaltagen wird der Parkplatz möglicherweise zeitweise an seine Kapazitätsgrenzen kommen. An Spitzentagen (z.B. "Brückentage") wird die Kapazität des Parkplatzes nicht ausreichen. Am Standort ist es jedoch unter den gegebenen Voraussetzungen nicht möglich, so viele Stellplätze zu realisieren, wie "auf der grünen Wiese". Angesichts des hohen Anteils an Fuß- und Radverkehr beim Zielverkehr ist es daher gut, dass diesen Verkehrsteilnehmern entsprechender Raum durch eine separate Verkehrsfläche auf der Stellplatzanlage und ausreichenden Fahrradabstellplätzen gegeben wird.

Die geplanten Stellplätze sind sämtlich gut anfahrbar und nur im Ausnahmefall nicht ausreichend. Die integrierte Lage mitten im Wohngebiet wird daher höher bewertet, als das zu Spitzenzeiten geringfügige Defizit an Parkraum.

Eine Untersuchung, auf dem großzügig ausgebildeten Kreuzungsbereich Kamper Straße/Parkstraße zusätzliche Stellplätze anzulegen, kam aufgrund der Verkehrsflüsse und der mangelnden fußläufigen Anbindung zum Eingang des Lebensmittelmarktes zu einem negativen Ergebnis.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen innerhalb des Sondergebietes werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, z. B. Mittelspannungstrafo, Fahrradabstellplätze und Einkaufsboxen festgesetzt. Mit dem Ziel, dass diese Nebenanlagen in ausreichendem Sozialabstand zu den angrenzenden Wohngärten errichtet werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12

BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die Wohnbebauung im westlichen Planbereich sichert ihren Parkbedarf durch Garagen und Stellplätze auf eigenen Grundstücken.

### **13 Ver- und Entsorgung**

#### **13.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Ferdinandtenstraße, Parkstraße und Kamper Straße vorhandenen Versorgungsleitungen.

Zur Sicherung von Versorgungsleitungen wurde für Tiefbauarbeiten die nachfolgende Stellungnahme der Stadtwerke Kamp-Lintfort als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 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.

#### **13.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) in der Parkstraße bzw. Kamper Straße.

Aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort besteht für die Grundstücke ein Anschluss- und Benutzungszwang für Regen- und Schmutzwasser, daher wird auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätze, Zufahrten für Stellplätze, sonstige befestigte Flächen) gemäß den vorhandenen, hydraulischen Verhältnissen in den Regenwasserkanal eingeleitet.

## **14 Immissionsschutz**

### **14.1 Lärmschutz**

An einem Lebensmittelmarkt treten zum einen betriebliche Geräusche durch Ladevorgänge und stationäre Aggregate für Kühlung, Lüftung und Müll, zum anderen Geräusche durch Kunden wie Parkplatzsuchverkehr, Türen schlagen und Geräusche der Einkaufswagen auf. Die schalltechnische Untersuchung vom 26.02.2014 erfasst die Bestandssituation auf dem Grundstück und gibt Empfehlungen, um die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einzuhalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die schalltechnische Kurzuntersuchung wurde im Laufe des Verfahrens, in Anpassung an den mittlerweile fortgeschriebenen Entwurf am 17.02.2015 angeglichen und um weitere Lärminderungsmöglichkeiten und Maßnahmen für Außenaggregate ergänzt. Mit Datum vom 19. Februar 2016 erfolgte das abschließende Gutachten (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan GEI 152 Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, Februar 2016). Im Januar 2021 erfolgte durch das Sachverständigenbüro für Schallimmissionsschutz TAC (Technische Akustik) eine Aktualisierung des Gutachtens in Form einer ergänzenden Stellungnahme.

Die Untersuchung zeigt, dass im Bestand erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von tagsüber bis zu 13 dB (A) insbesondere an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Kamper Straße 31a-41 vorhanden sind (dB - Dezibel ist die Maßeinheit des Schalldruckpegels nach der international genormten Frequenzkurve A in Abhängigkeit von der Entfernung zur Schallquelle. Die Zunahme um 10 dB (A) entspricht in der subjektiven menschlichen Wahrnehmung einer Verdoppelung der Lautstärke). Vor allem die Zufahrt Kamper Straße mit ihrer inneren Parallelerschließung längs der Wohngärten der Einfamilienhäuser Kamper Straße führt zu erheblichen Lärmbelästigungen der Angrenzer.

Im Rahmen der Untersuchung wurden zehn Immissionsorte schützenswerter Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes an der Parkstraße und der Kamper Straße betrachtet. In die Berechnungen sind die Betriebs- und Öffnungszeiten des Marktes, die Anliefervorgänge, die Nutzung des Kundenparkplatzes und die technischen Einrichtungen schalltechnisch eingeflossen.

Die Untersuchung zeigt, dass durch die ermittelten Beurteilungspegel zukünftig keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen 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 Tag 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. Auch der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen hält die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ein.

Der städtebauliche Entwurf trägt, im Verhältnis zur bestehenden Situation, mit der Konzentration der Stellplatzanlage südlich des Lebensmittelmarktes, der geplanten eingehausten Anlieferung an der Kamper Straße und dem Rückbau der vorhandenen Parallelerschließung zur Parkstraße, zur deutlichen Minderung der Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete bei.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GEI 152 befindet sich eine Einfamilienwohnhausbebauung, für die in dem seit dem 16.09.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4a "Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße" ein Reines Wohngebiet festgesetzt ist. Wie in Kapitel 10.1 erläutert, ist es vorgesehen aufgrund der faktischen Bestandssituation ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet betragen tags maximal 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Unter Berücksichtigung einer vorhandenen 2,00 m hohen Grundstückseinfriedung ergeben sich hier im Bestand Überschreitungen zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 13 dB tagsüber bis zu knapp 18 dB nachts. Durch Wegfall der Durchfahrt zwischen Stellplatzanlage und Kamper Straße und durch die Verlagerung des Anlieferungsbereiches für den Getränke-Markt, ergibt sich bereits durch den neu geplanten Baukörper eine Abschirmung für die angrenzenden Einfamilienwohnhäuser Kamper Straße 31a - 41, die die Lärmimmissionen wirkungsvoll mindert. Im Anschluss an den Baukörper wird im südlichen Verlauf parallel zur Grundstücksgrenze eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 30$  dB, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, die die Stellplatzanlage zur angrenzenden Wohnbebauung Kamper Straße abschirmt. In Kombination zwischen dieser Lärmschutzwand und dem Lebensmittelmarkt können die Vorgaben der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Zur optischen Minderung der Lärmschutzwand und zur besseren optischen Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngärten wird festgesetzt, mit Rücksicht auf die hohe Versiegelung des eigenen Grundstücks, eine Wand aus Gitterträgern mit Bodenfüllung und Geotextil zu erstellen und diese extensiv zu begrünen und um mindestens 3,50 m von den angrenzenden Grundstücken abzurücken. Alternativ kann die Lärmschutzwand auch mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Zur Minderung von Rollgeräuschen von Fahrzeugen und Einkaufswagen sind die Fahrgassen mit einer Oberfläche aus Asphalt, Stellplätze in Asphalt oder mit ungefastem Pflaster auszubilden.

Die bestehende Situation weist für die gegenüberliegende Bebauung im Kreuzungsbereich der Parkstraße und an der Kamper Straße keine Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm aus. Für das planungsrechtlich als Gemengelage eingestufte Gebiet sind gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mit tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 45 dB(A) einzuhalten. Die Anhaltswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet werden eingehalten. Durch die geplante Einhausung des Rampenbereiches der Anlieferung des Lebens-

mittelmarktes mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von mindestens  $R'_w = 20$  dB werden insgesamt Verbesserungen von bis zu 16 dB tags und bis zu 11 dB nachts gegenüber der bestehenden Situation erzielt.

Auch im Bereich der geplanten Zu- und Abfahrt gegenüber des Wohnhauses Parkstraße 17 können sich durch Verlagerung der Einkaufswagen ins Innere des Gebäudes noch geringfügige Verbesserungen erzielen lassen. Die Anhaltswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet werden eingehalten.

Mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung dürfen die Außenverflüssiger der Kälteanlagen in Verbindung mit eventuellen Lüftungseinrichtungen am vorgesehenen Standort auf dem Dach nachts in der Summe einen Schalleistungspegel von  $L_w = 75$  dB(A) nicht überschreiten. Alternativ sind auch entsprechende Abschirmmaßnahmen möglich.

Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist die Betriebszeit des Lebensmittelmarktes auf werktags 06:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen, um sicherzustellen, dass Fahrzeuge bis 22:00 Uhr das Grundstück verlassen haben. Eine kurzfristige Öffnung des Backshops von 4 Stunden an Sonntagen bleibt hiervon unberührt.

Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Anlieferung des Bäckers über den Kundenparkplatz.

Die von den Anlagen des Einzelhandels inklusive aller Verkehrsbewegungen im Sondergebiet ausgehenden Geräuschimmissionen dürfen an den folgenden Wohnhäusern die angegebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm weder tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Kamper Str. 31 bis 41:

tagsüber: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)

Kamper Str. 2 bis 8, Kamper Str. 29 sowie Parkstraße 17 bis 27:

tagsüber: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden folgende Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1) Innerhalb der festgesetzten Fläche im Sondergebiet für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m (gemessen von der Oberkante des Parkplatzes) und einer Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-2 - Lärmschutzeinrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften, Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, August 2018 - von  $DL_R > 30$  dB zu errichten. Die Lärm-

schutzwand ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fortzuführen und unmittelbar an das Gebäude des Lebensmittelmarktes anzuschließen. Die Schalldämmung der Wand von mindestens  $DL_R > 30$  dB ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 2) Innerhalb des Sondergebietes sind haustechnische Anlagen außerhalb des Gebäudes auf dem Dach zulässig, wenn der Schalleistungspegel aller Geräte in Summe nachts  $LW = 75$  dB(A) nicht überschreitet oder die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Abschirmungsmaßnahmen sichergestellt wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen und durch Abnahmemessung nachzuweisen.
- 3) Die Warenanlieferung im Sondergebiet ist einzuhausen durch seitliches Schließen und Überdachung mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = \geq 20$  dB. Das Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = \geq 20$  dB ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 4) Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen der Stellplatzanlage nur in Asphalt, die der Stellplätze in Asphalt oder ungefastem Pflaster zulässig.
- 5) Einstellflächen für Einkaufswagen im Sondergebiet sind nur innerhalb des Gebäudes zulässig.

Über die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz im Sondergebiet hinaus sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- 1) Die Betriebszeit des Lebensmittelmarktes ist auf werktags 06:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen, um sicherzustellen, dass Fahrzeuge bis 22:00 Uhr das Grundstück verlassen haben. Eine kurzfristige Öffnung des Backshops von 4 Stunden an Sonntagen bleibt hiervon unberührt.
- 2) Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Anlieferung des Bäckers über den Kundenparkplatz.

## **14.2 Lichtimmissionen**

Bei möglichen Lichtimmissionen durch Werbeträger und Beleuchtung des Marktes und der Stellplatzanlage sind die Bedürfnisse der umliegenden Wohnbebauung und des Straßenverkehrs ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu wird im Bebauungsplan mit Bezug auf die unmittelbare Nähe des Sondergebietes zur Wohnbebauung, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW die Festsetzung getroffen, dass sich Werbeanlagen im Sondergebiet in Gliederung und Gestaltung dem Charakter der Umgebung und den sie prägenden baulichen Anlagen unterordnen müssen. Glänzende bzw. reflektierende Materialien, selbstleuchtende und bewegliche Anlagen sind unzulässig. Bei der Verwendung von Lichtwerbung sind Projektions-, Lauf- und Blinkanlagen unzulässig.

## **15 Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange**

Im nord-westlichen Plangebiet befinden sich zwischen der aufgelockerten Struktur der Einzel- und Doppelhäuser großzügige Wohngärten. Mit Festsetzung einer offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 soll die vorhandene Siedlungsstruktur bewahrt werden.

Der bauliche Eingriff innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes des Bebauungsplanes GEI 152 ist mit Rücksicht darauf, dass die Fläche zurzeit, ausgenommen einer kleinen ca. 80 m<sup>2</sup> großen mit Strauchwerk bewachsenen Grüninsel, vollständig versiegelt ist, gering.

Zur Verminderung von negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Naturhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass mindestens 80 % aller Dachflächen mit einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung mit einer Höhe der Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen sind. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet. Die Maßnahme wirkt gleichermaßen grundsätzlich der Ausbildung der innerstädtischen Wärmeinsel entgegen. Mit einer Dachbegrünung kann jedoch nicht nur die Verstärkung der städtischen Wärmeinsel vermindert werden, sie trägt ferner zu einer Verminderung der abzuleitenden Niederschläge sowie in einem gewissen Maß zur Staubbindung und Luftfilterung bei. Des Weiteren erhöht sich die Lebensraumeignung der Fläche für Insekten und Vogelarten.

Um einen Mindestanteil an unversiegelten Bodenflächen im Sondergebiet zu gewährleisten, sind die Restflächen des nicht überbaubaren Freiflächenanteils, an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus erfolgen grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Pflanzung von mindestens 4 Solitärbäumen und der Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand.

Mit den Maßnahmen insgesamt kann dazu beigetragen werden, den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Aufgrund von abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Mai 2019 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte umfasst. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines förmlichen Umweltberichtes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung (Umweltbericht, regio gis + planung). Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wurden im Umweltbericht diverse umweltrelevante Maßnahmen definiert:

### Eingriffsvermeidende Maßnahmen

- Maßnahmen zur Sicherung von potenziellen Fledermausvorkommen

- Abriss des Bestandsgebäudes und Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten von Vogel- und Fledermausarten
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Betriebsstoffen während der Bauzeit

#### Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Einbau schadstoffüberprüfter Böden
- Entsiegelung und Begrünung von Flächen
- Reduzierung von Lärmimmissionen durch lärmschützende Maßnahmen
- Begrünung von Dachflächen und einer Lärmschutzwand
- Nutzung von Sonnenenergie
- Verwendung geeigneter Baumaterialien
- Einschränkung bei Werbeanlagen
- Anpflanzung von 4 Einzelbäumen

Mit den Maßnahmen wird auch den artenschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen.

#### Eingriffsbilanzierung

Die im Umweltbericht integrierte Eingriffsbilanzierung wurde nach dem Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' durchgeführt. Dabei wurden für den Eingriffswert die Festsetzungen des Bebauungsplanes GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" zugrunde gelegt. Der derzeitige Gesamtflächenwert des zu bilanzierenden Eingriffsraumes beträgt danach auf Grundlage des Bebauungsplanes 4015 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bebauungsplanes GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" errechnet sich ein Gesamtflächenwert von 4.423 Wertpunkten. Die Umsetzung der Planung führt somit zu einer geringfügigen Verbesserung innerhalb des betrachteten Raumes um 408 Wertpunkte, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen werden können.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

#### Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1, durch das Umweltbüro Hamann & Schulte bezüglich des Schutzgutes Tier, die durch das Gutachten vom 19. Februar 2016 und deren ergänzende Stellungnahme vom 05.02.2020 dokumentiert ist.

Das Ergebnis fasst sich wie folgt zusammen:

Jahreszeitlich bedingt konnten keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt werden. Das Eingriffsgebiet ist jedoch aufgrund seiner Form und Größe wesentlich kleiner als die Reviere und Aktionsräume planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten; aus diesem Grund kann

eine essentielle Funktion für solche Arten ausgeschlossen werden. Durch die Lage im dicht besiedelten Bereich kann das Vorkommen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten ebenso ausgeschlossen werden.

Der Baumbestand wurde auf Höhlen und Horste überprüft. Horste (Greifvögel, Krähen) wurden nicht gefunden, daher kann ein Brutvorkommen dieser sowie Horst beziehenden Arten (Baumfalke, Waldohreule) ausgeschlossen werden. Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

Es wurden keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gefunden. Somit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten.

Alle im Plangebiet zu erwartenden, nicht planungsrelevanten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Individuelle Verluste während der Baufeldräumung ("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 durch Bauzeitenbeschränkung vermieden werden.

Durch den Rückbau von Gebäuden gehen potenzielle Gebäudequartiere für Fledermäuse verloren, dabei kann es zur direkten Beeinträchtigung von Tieren (Verbotstatbestand: Töten oder Verletzen von Tieren - § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG; Störungen während der Fortpflanzungszeit - § 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) kommen.

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die meisten nach LANUV (2016) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse bei einem Gebäudeabbruch können vermieden werden, wenn dieser im April oder September bis November erfolgt. Um den Abbruch außerhalb dieser beiden Zeiträume durchführen zu können, muss durch eine Ausflugkontrolle vor dem Abbruch nachgewiesen werden, dass sich keine Wochenstubenquartiere am Gebäude befinden.

Verbotstatbestände durch individuelle Verluste europäischer Vogelarten während der Abrissphase können vermieden werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt wird. Dies betrifft sowohl den Gebäudeabbruch als auch die Beseitigung von Gehölzen.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Planungshinweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen und weiterer europäischer Vogelarten wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **16 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Wesel gemäß Stellungnahme des Kreises Wesel nicht erfasst.

Sollte 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 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren wird der Hinweis aufgenommen, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im o.g. Plangebiet beim Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst sind. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist der Kreis Wesel, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, in der Fassung vom 09.04.2022 unverzüglich zu informieren.

Der Baugrund ist gemäß Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Da derzeit nicht feststeht, ob der vorhandene Lebensmittelmarkt erweitert wird oder ob der Bestand einem kompletten Neubau weicht und ob dieser unterkellert wird, ist eine Baugrunduntersuchung erst im Zuge der Realisierung des Vorhabens sinnvoll. Der Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die im westlichen Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist weitestgehend abgeschlossen.

## **17 Kampfmittel**

Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens wurde die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung beteiligt. Sie weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des eventuell abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **18 Bergbau**

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Friedrich Heinrich 1" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "West – Gas". Seitens der Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Friedrich Heinrich 1", der RAG Aktiengesellschaft und seitens der Inhaberin der Bewilligung "West-Gas", der Mingas-Power GmbH wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft in Essen Kontakt aufzunehmen.

Es wird weiterhin 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.

## **19 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Die Grundstücke sind bereits fast vollständig bebaut. Bisher liegen keine Anhaltspunkte für Denkmäler oder Bodendenkmäler vor. Die Wahrscheinlichkeit, auf Bodenfunde zu treffen, ist nach dem Abriss von Gebäudeteilen und der geplanten Erweiterung weiter verringert. Trotzdem wird im Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten ist.

## **20 Grundwasser, Hochwasser**

### Grundwasser

Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, vor Baubeginn den höchsten zu berücksichtigenden Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ist das Plangebiet ab einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) 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 in der Flächennutzungsplanänderung ist vorgesehen.

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 unverhältnismäßig. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Vermeidung von Personenschäden und erheblichen Sachschäden vermieden werden kann, da eine Evakuierung von Personen und eine Räumung von Wirtschaftsgütern bei Kenntnis über die Hochwassergegebenheiten immer rechtzeitig möglich sein wird.

### Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im Planverfahren zu berücksichtigen. 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. Diese konzentrieren sich maßgeblich auf eine kleine Teilfläche im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses, südwestlich angrenzend an das Marktgebäude. Die betreffende Fläche kann gemäß Starkregenhinweiskarte bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 1,40 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **21 Erdbebengefährdung**

Gemäß den 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 Plangebiet 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. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,80 ha, die sich in 0,54 ha für das Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO und 0,26 ha für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aufteilen.

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	ca.	<u>2.600,00 m<sup>2</sup></u>
▪ davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.040,00 m <sup>2</sup>
▪ darüberhinausgehende versiegelbare Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	ca.	520,00 m <sup>2</sup>
▪ Gartenfläche	ca.	1.040,00 m <sup>2</sup>
<u>Sondergebiet</u>	ca.	<u>5.400,00 m<sup>2</sup></u>
▪ davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	3.020,00 m <sup>2</sup>
▪ davon Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	ca.	1.850,00 m <sup>2</sup>
▪ davon Pflanzflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt)	ca.	500,00 m <sup>2</sup>
▪ davon verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca.	30,00 m <sup>2</sup>

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **22 Auswirkungen des Vorhabens**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird vornehmlich das Ziel verfolgt, einen Lebensmittelvollversorger mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> inklusive Konzessionäre zu errichten und den städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet zu ordnen.

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen erfolgen, die insbesondere den Lebensmitteldiscounter ALDI-Süd an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße tangiert. Es werden jedoch keine negativen Auswirkungen wie eine Marktschließung oder Umstrukturierung erwartet. Städtebaulich negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt und sonstige Versorgungsanlagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Kamp-Lintfort sind weder in ihrem heutigen Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

#### Lärm

Mit dem Vorhaben sind Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung verbunden. Deren Verträglichkeit ist gemäß gutachterlicher Prognose mit der umliegenden Wohnbebauung unter Einhaltung der unter Punkt 14.1 dieser Begründung dargelegten Maßnahmen zu erwarten. Insgesamt verbessert sich die Lärmsituation für die umliegende Wohnbebauung, insbesondere für die Angrenzer Kamper Straße 31a bis 41. Die Anhaltswerte der TA Lärm auch für die angrenzenden Gebiete werden eingehalten.

#### Verkehr

Die Auswirkungen auf verkehrliche Belange wie z. B. die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungsnetzes, die Funktionsfähigkeit der geplanten Zu- und Abfahrten für den Kundenverkehr, die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und die Errichtung zusätzlicher Stellplätze im Kreuzungsbereich Kamper Straße/Parkstraße wurden durch ein Verkehrsgutachten untersucht. Die Ergebnisse sind in die weitergehende Planung eingeflossen. Insgesamt verbessert sich die Situation gegenüber der augenblicklichen Lage besonders für die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

#### Sonstige Umweltauswirkungen

Negative Auswirkung auf den Naturhaushalt und den Landschafts- sowie Artenschutz lassen sich aufgrund der heutigen fast vollständigen Versiegelung der Fläche nicht ableiten. Für den Baukörper ist eine Dachbegrünung mit positiven Auswirkungen auf das Mikroklima vorgesehen, sodass keine Verschlechterungen zu erwarten sind. Da im Geltungsbereich nur sehr wenige Vegetationsstrukturen (ohne Habitateignung für Vögel oder andere, planungsrelevante oder weit verbreitete Arten) vorhanden sind, ergeben sich auf Flora und Fauna keine erheblich negativen Auswirkungen. Auch Schutzgebiete sind im direkten Umfeld der Planung nicht vorhanden. Auf das Ortsbild hat die Vereinheitlichung des Baukörpers einen positiven Einfluss,

da "ungeordnet" wirkende Bereiche wie die Müllcontainer des Marktes, der Anlieferbereich und bisher rund um den Markt verteilte Parkflächen besser an den Markt angegliedert werden können. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Alle Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet.

### **23 Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Kamp-Lintfort entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die entstehenden Planungs- und Investitionskosten - u.a. sämtliche Kosten für gutachterliche Aussagen, Bereitstellung von erforderlichen Unterlagen zum Planverfahren, eventuelle Maßnahmen des Bebauungsplanes - werden durch den Investor und gleichzeitigen Grundstückseigentümer getragen.

## **V VERFAHREN**

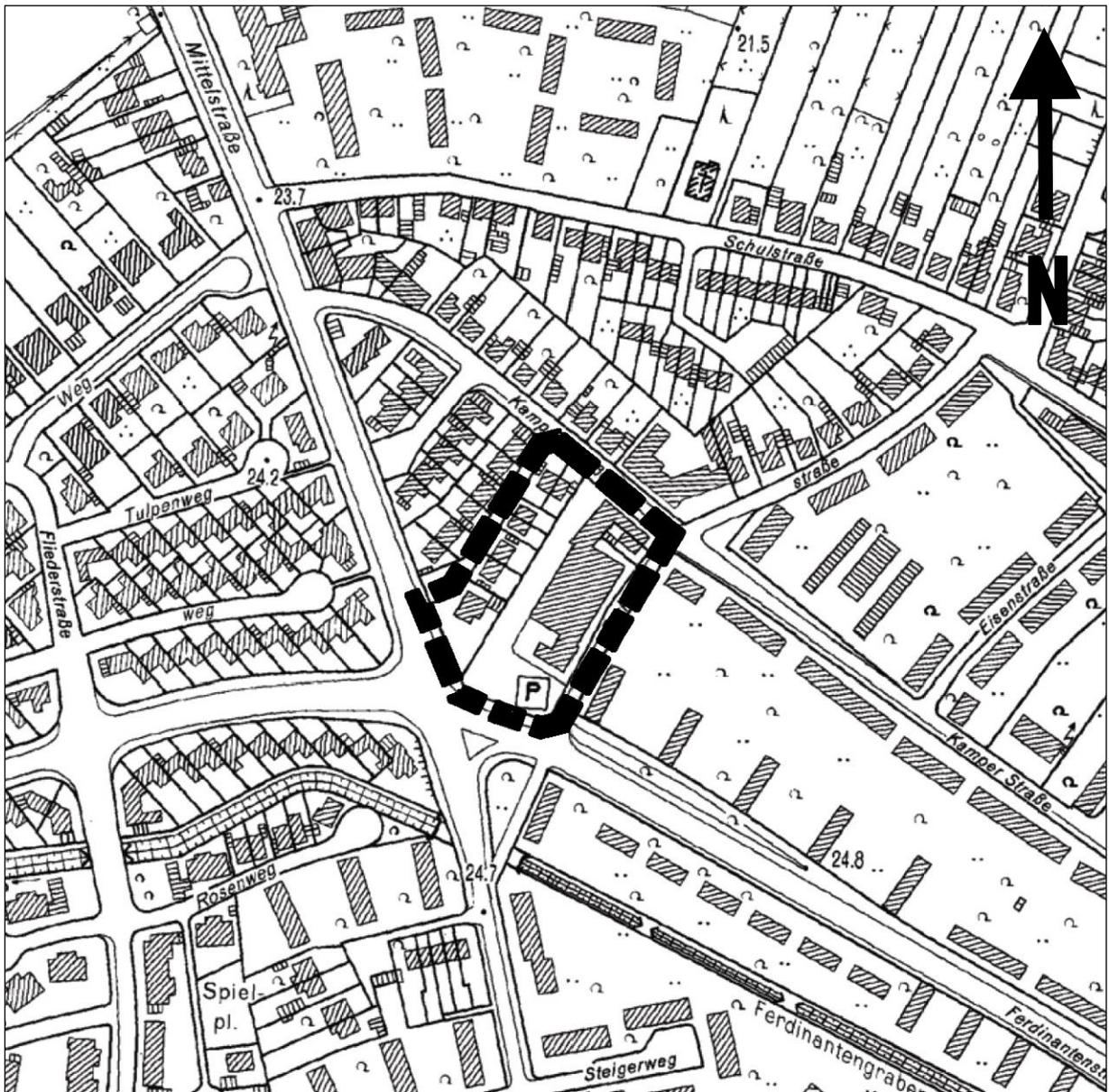
Der neu aufzustellende Bebauungsplan GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" ersetzt in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 4a.

Der Bebauungsplan GEI 152 sollte als Maßnahme der Innenentwicklung ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund von abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen wurde auf das Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB umgestellt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

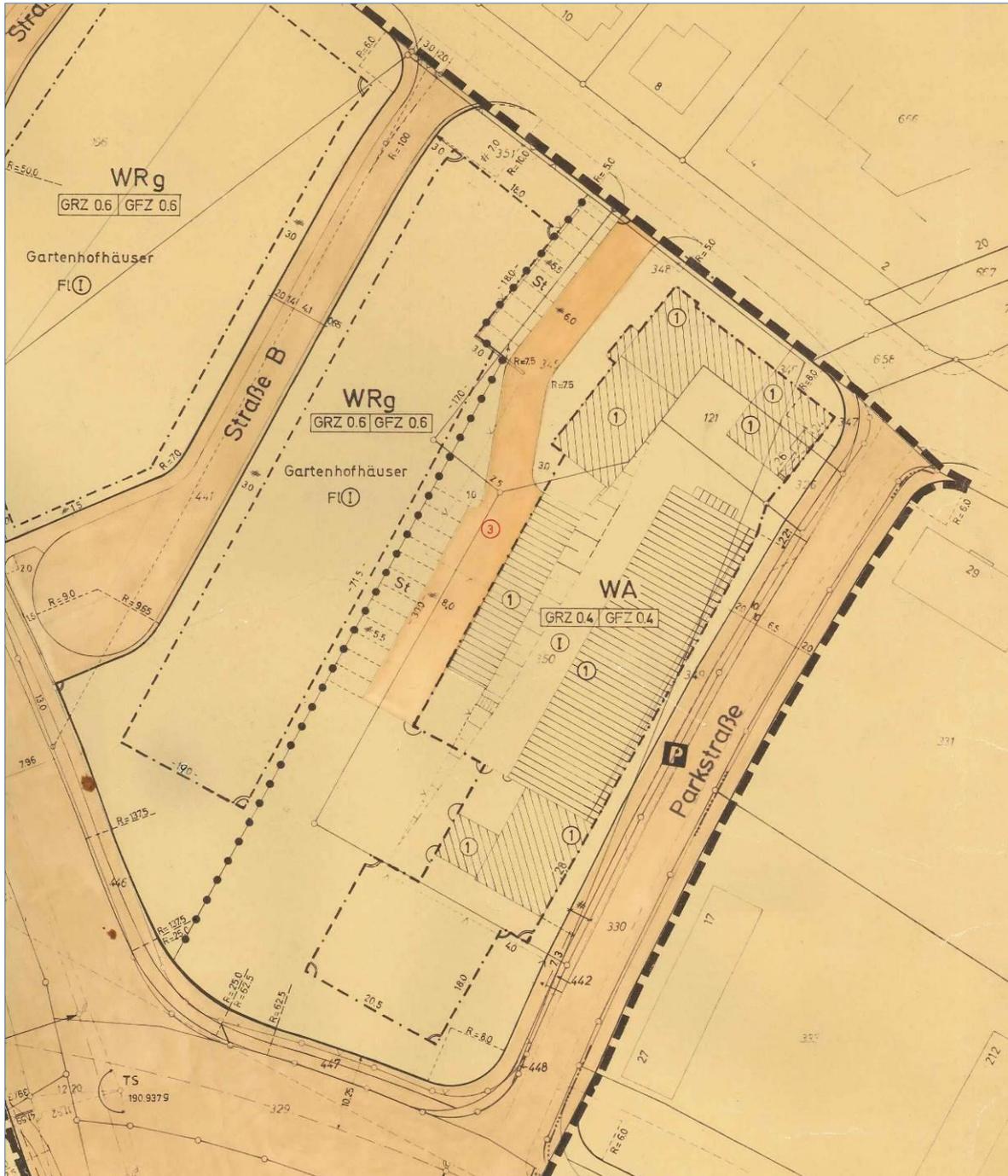
• Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 08.06.2010
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerinformationsveranstaltung	23.02.2015 - 13.03.2015 05.03.2015
• Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.02. - 13.03.2015

## ANLAGEN

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4a "Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße"



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf





## **Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

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

#### **1. Allgemeines Wohngebiet-WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### **2. Sondergebiet-SO** (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Nahversorgung durch großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> sowie die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ist ausschließlich der Verkauf folgender Waren zulässig:

- Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)
- Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen)
- Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Zeitungen und Zeitschriften
- Schnittblumen

### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1. Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, innerhalb des Sondergebietes, ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets wird die Oberkante baulicher Anlagen längs der Parkstraße auf mindestens 33,00 m ü. NHN und maximal 34,50 m ü. NHN und die Oberkante baulicher Anlagen parallel der Nutzungsgrenze zum WA-Gebiet auf maximal 31,50 m ü. NHN festgesetzt.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes neben den festgesetzten maximalen Höhen, für architektonische Gestaltungselemente und für einzelne technische Aggregate, einschließlich deren Einhausung, auf höchstens 20 % der Dachfläche Bauhöhen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Dachhaut zulässig. Technische Aggregate sind dabei mindestens 2,00 m vom Dachrand einzurücken.

**Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der im Bebauungsplan an der Parkstraße festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche sind innerhalb des Sondergebietes weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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

- 1) Innerhalb der festgesetzten Fläche im Sondergebiet für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m (gemessen von der Oberkante des Parkplatzes) und einer Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-2 – Lärmschutzeinrichtungen an Straßen – Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften, Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, August 2018 – von  $DL_R > 30$  dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fortzuführen und unmittelbar an das Gebäude des Lebensmittelmarktes anzuschließen. Die Schalldämmung der Wand von mindestens  $DL_R > 30$  dB ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2) Innerhalb des Sondergebietes sind haustechnische Anlagen außerhalb des Gebäudes auf dem Dach zulässig, wenn der Schalleistungspegel aller Geräte in Summe nachts  $LW = 75$  dB(A) nicht überschreitet oder die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Abschirmungsmaßnahmen sichergestellt wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen und durch Abnahmemessung nachzuweisen.
- 3) Die Warenanlieferung im Sondergebiet ist einzuhausen durch seitliches Schließen und Überdachung mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = \geq 20$  dB. Das Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = \geq 20$  dB ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 4) Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrfahrbahnoberflächen der Fahrgassen der Stellplatzanlage nur in Asphalt, die der Stellplätze in Asphalt oder ungefastem Pflaster zulässig.
- 5) Einstellflächen für Einkaufswagen im Sondergebiet sind nur innerhalb des Gebäudes zulässig.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 80 % aller Dachflächen mit einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung mit einer Höhe der Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

### **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Es sind mindestens 4 Solitär bäume als Hochstamm StU 18 bis 20 cm innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind großkronige Arten der GALK Straßenbaumliste zu verwenden.
2. Die Restflächen des nicht überbaubaren Freiflächenanteiles des Sondergebietes sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
3. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten, bei Ausfall sind die Kletterpflanzen zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden in der Qualität Sol im Co. 125 -150, 2 St. pro lfd. m:

<i>Hedera helix</i>	Efeu (Immergrün)
<i>Parthenocyssus quinquefolia "Engelmannii"</i>	Wilder Wein (Sommergrün)
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletthortensie (Sommergrün)

Alternativ ist die Ausbildung der Lärmschutzwand mit Bodenfüllung und Wandbegrünung möglich.

### **Baugestalterische Regelungen (örtliche Bauvorschriften)** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Grundstückseinfriedungen innerhalb des Sondergebietes sind nur als Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

## **Hinweise**

### **Grundwasserstand**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### **Bodendenkmäler**

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde und –befunde auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen.

### **Kampfmittel**

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

### **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 im Plangebiet liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 1,40 m überschwemmt werden.

### **Immissionsschutz**

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

- 1) Die Betriebszeit des Lebensmittelmarktes ist auf werktags 06:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen, um sicherzustellen, dass Fahrzeuge bis 22:00 Uhr das Grundstück verlassen haben. Eine kurzfristige Öffnung des Backshops von 4 Stunden an Sonntagen bleibt hiervon unberührt.
- 2) Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Anlieferung des Bäckers über den Kundenparkplatz.

### **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 Plangebiet 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.

### **Artenschutz**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Quartiere**

Bei einem Abriss von Gebäuden sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Bei den aufgeführten Maßnahmen wird berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können.

- Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf hinzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.
- Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.
- Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

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 Wochenstubezeit 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.

#### Weitere europäische Vogelarten

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 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).

#### **Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist der Kreis Wesel, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, unverzüglich zu informieren.

Sollte Fremdmaterial auf- oder eingebracht werden, ist § 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 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

#### **Versorgungsleitungen**

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 zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der 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.

## **Nachrichtliche Übernahme**

### **Hochwasser** (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{100}$ ) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

## **Kennzeichnung**

### **Bergbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft in Essen Kontakt aufzunehmen.

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.