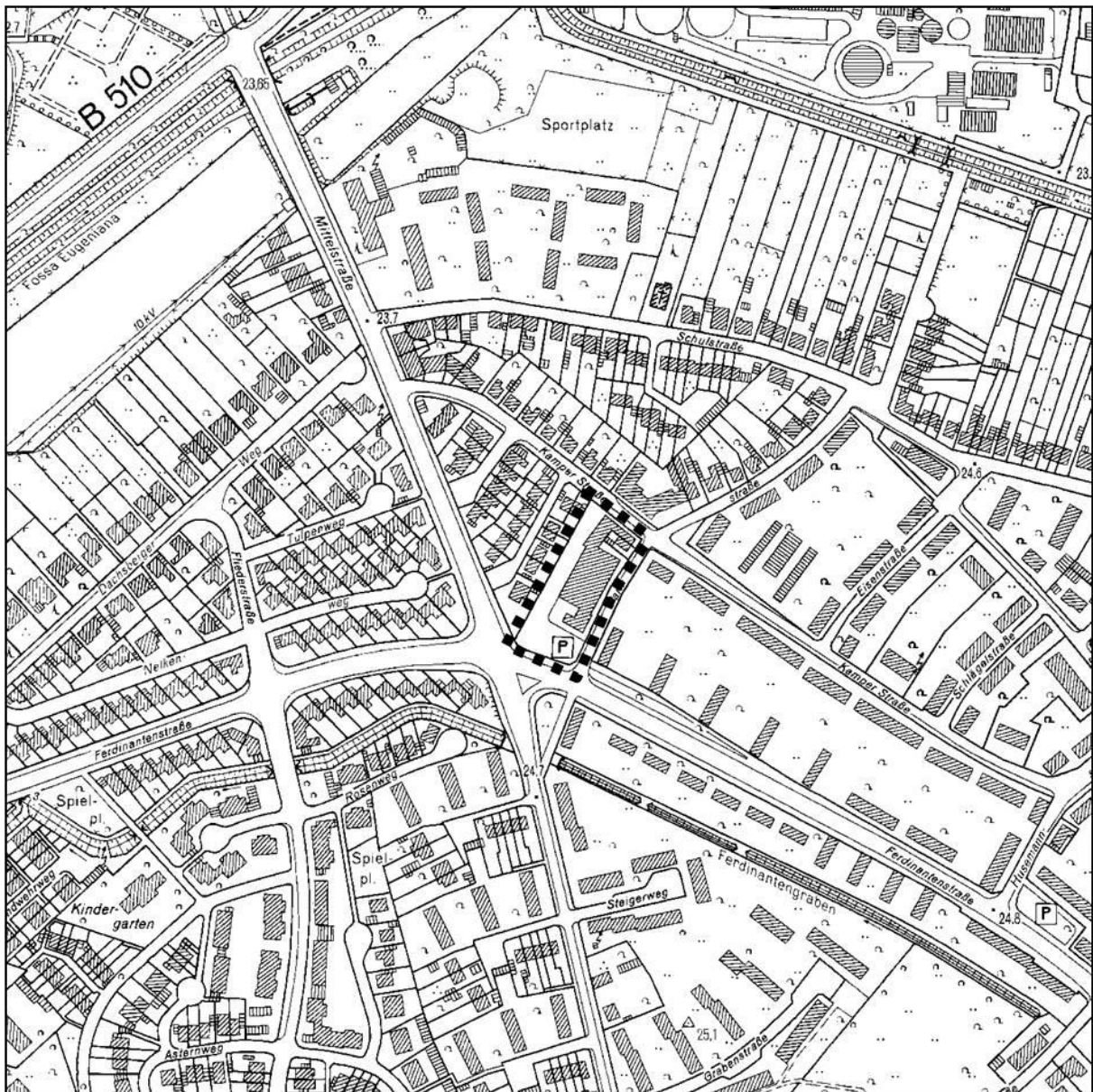


## Begründung zum Bebauungsplan GEI 152 „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“

*Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*



<b>I N H A L T</b>		<b>Seite</b>
<b>I</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Vorgaben zur Planung</b>	<b>5</b>
	4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	<b>5</b>
	4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	<b>6</b>
	4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	<b>6</b>
	4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Ziel der Planung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Einzelhandelskonzept</b>	<b>8</b>
	7.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort	<b>8</b>
	7.2 Auswirkungenanalyse	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>13</b>
	9.1 Art der baulichen Nutzung	<b>13</b>
	9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung / Verkehr</b>	<b>14</b>
	11.1 Äußere Erschließung	<b>14</b>
	11.2 Innere Erschließung	<b>15</b>
	11.3 Ruhender Verkehr	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
	12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	<b>17</b>
	12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	<b>18</b>

<b>13</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
	13.1 Lärmschutz	18
	13.2 Lichtimmissionen	20
<b>14</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz, Umweltbelange</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Bodenverunreinigungen und Kampfmittel</b>	<b>21</b>
<b>16</b>	<b>Bergbau</b>	<b>21</b>
<b>17</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>21</b>
<b>18</b>	<b>Grundwasserstand, Hochwasser</b>	<b>22</b>
<b>III</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>20</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>22</b>
<b>21</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>23</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>23</b>
 <b>ANLAGEN</b>		
	<b>Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>24</b>
	<b>Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 4a</b>	<b>25</b>
	<b>Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>26</b>

**Bearbeitet von:**

PETER RATKA  
LOTHAR KORNETTKA  
PLANUNG · BAULEITUNG   
Wintgensstr. 85-87 · 47058 Duisburg · Tel. (0203) 301 97-30  
Fax (0203) 301 97-89 · mail@ratka-kornettka.de

---

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

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.09.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4a „Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße“.

Dieser setzt für die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen derzeit ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Auf dem Vorhabengelände befinden sich derzeit ein 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 und prägen derzeit das Plangebiet. Neben diesen Betrieben befinden sich am Nahversorgungsstandort ein Kiosk sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die verbleibende Grundstücksfläche ist mit Stellplatzanlagen überbaut.

Durch seine städtebaulich integrierte Lage stellt der Lebensmittelmarkt derzeit die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher und ist als solches 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.

Trotz der eher schwach ausgeprägten Wettbewerbsstruktur im direkten räumlichen Umfeld ist der Lebensmittelmarkt in seiner derzeitigen Größe und derzeitigem Zuschnitt zukünftig nicht wettbewerbsfähig. Dies ist neben der überalterten Bausubstanz und einer größeren Sortimentserwartung der Kunden auf die ausgeprägte Wettbewerbsstruktur im weiteren Umfeld zurückzuführen. Insbesondere das Innenstadtzentrum stellt einen starken Konkurrenzstandort dar, der sich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in jüngerer Zeit durch den Zuwachs von großflächigem Einzelhandel noch erhöht hat.

Es ist beabsichtigt, durch Abriss und Neubau, bzw. alternativ durch Teilabriss des Altbaubestandes und einer kompletten Neugestaltung um den Kern des Hauptgebäudes das äußere und innere Erscheinungsbild des Marktes attraktiver zu gestalten. Um den gewachsenen Kundenansprüchen an einen Vollsortimenter Rechnung zu tragen und den Lebensmittelmarkt für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.630 m<sup>2</sup>, zzgl. einer Aufstellfläche für Einkaufswagen von ca. 25 m<sup>2</sup>, vorgesehen. Ergänzt werden soll die Verkaufsfläche durch einen kleinen Café-Bereich des Bäckers von ca. 20 m<sup>2</sup>.

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 Planungsrechts erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. GEI 152 „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“ soll die derzeitig getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im betroffenen Teilbereich ersetzen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

## **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 Norden durch die Kamper Straße,
- im Osten durch die Parkstraße,
- im Süden durch die Ferdinantenstraße
- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Kamper Straße.

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

In der Hauptnutzung prägen der Lebensmittelmarkt mit angrenzendem Getränkemarkt sowie die dazugehörigen Stellplatzanlagen das Grundstück. Am Vorhabenstandort befinden sich neben den erwähnten Betrieben ein Kiosk sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Die Grundstücksflächen befinden sich in einheitlichem Privateigentum.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 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.

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

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

Da die nach jetzigem Stand im Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dieser Darstellung widerspricht, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Aufgrund der neuen Planungsziele für den betreffenden Bereich ist es beabsichtigt, den Flächennutzungsplan wie folgt anzupassen: Umwandlung von "Wohnbaufläche" in "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Nahversorgung" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

## **4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel**

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

## **4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4a setzt für den Änderungsbereich derzeit "Allgemeines Wohngebiet" und in westlicher Abfolge ein reines Wohngebiet fest. Darüber hinaus enthält er unter anderem Festsetzungen einer zwingend eingeschossigen Bauweise sowie einer GRZ und einer GFZ von 0,4. 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 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt süd-westlich 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 Zentrenkonzepts der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Parkstraße.

Auf dem 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. Am Nahversorgungsstandort befinden sich neben den erwähnten

Betrieben ein Kiosk sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, deren Nutzung aufgegeben wurde.

Westlich des Plangebietes liegt eine 1-geschossige Einfamilienwohnhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die über Stichstraßen von der Kamper Straße aus erschlossen werden.

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

Östlich und nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Parkstraße und an die Kamper Straße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befindet sich Wohnbebauung, die im weiteren nördlichen Verlauf der Parkstraße und im westlichen Bereich zum Kreuzungsbereich Kamper Straße im Erdgeschoss durch Kleingewerbe wie Friseur, Kosmetikstudio, 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 östlich und nördlichen Bereiche planungsrechtlich als Gemengelage eingestuft.

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen. Über die Mittelstraße ist eine gute Verbindung in nord-südliche Richtung gegeben, die Ferdinandenstrasse stellt die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus westlicher bzw. östlicher Richtung sicher. Allerdings handelt es sich bei den genannten Verkehrswegen um vorrangig lokal bedeutsame Straßen. Eine überörtliche Verbindungsfunktion besitzen diese nicht, so dass die Außenwirkung des Vorhabenstandortes als durchschnittlich einzustufen ist. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch fußläufig 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**

### **6 Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulich integrierten Standort süd-westlich 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. Neben der Ausweisung eines Sonderge-

bietet für großflächigen Einzelhandel soll der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung für den geplanten Neubau, alternativ den Umbau und die Erweiterungsmaßnahmen sicherstellen.

## **7 Einzelhandelskonzept**

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

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) sowie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort (Stadt + Handel 2009a und 2009b) 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, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte zu lenken und „keine zusätzliche Zersplitterung des Einzelhandelsbesatzes durch Einzelhandelsschwerpunkte vorzunehmen“. 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 sieht die Sicherung des Nahversorgungsangebotes an den Nahversorgungsstandorten – darunter auch am Standort Parkstraße – vor. Diese dürfen jedoch „keine städtebaulich relevante Konkurrenz Wirkung gegenüber dem Hauptzentrum und gegenüber den Nahversorgungszentren entfalten“.

Bezüglich der Versorgungsfunktion und der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsstandortes Parkstraße, an dem sich der Vorhabenstandort befindet, enthält das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept folgende Hinweise:

- Versorgungsfunktion für den Nahbereich;
- Der Standort spielt eine wichtige Funktion für die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung;
- Sicherung des Bestands strukturprägender Nahversorgungsbetriebe vor städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen;
- Ggf. Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf angemessene Größenordnung;
- Zur Bewertung von Verkaufsflächenerweiterungen wird die Anwendung einer typisierten Tragfähigkeitsberechnung empfohlen.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka am Nahversorgungsstandort Parkstraße korrespondiert demnach grundsätzlich mit den Inhalten und Zielen des Nahversorgungs- und



Zentrenkonzepts 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.

## **7.2 Auswirkungsanalyse**

Als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes GEI 152 wurde das Büro Stadt + Handel mit einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Vollsortimenters beauftragt. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.630 m<sup>2</sup>, zuzüglich eines 20 m<sup>2</sup> großen Café-Bereiches für den Bäcker, wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit auf die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung (§ 24a LEPro NRW) als großflächiger Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches untersucht. Des Weiteren werden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Kontext mit den wesentlichen Einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Kamp-Lintfort in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens (2007) sowie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (2009) überprüft, da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen aufgrund der geplanten Größe zu erwarten sind. 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 wesentlichen Erkenntnisse der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse, vom April 2010, werden im Folgenden wiedergegeben:

- Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und ist fußläufig aus den umliegenden Siedlungsstrukturen 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 enthält 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 süd-westlich 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. Nach der Erweiterung wird der Betrieb eine rechnerisch leicht über 35% liegende Kaufkraftabschöpfung innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches aufweisen, was jedoch hinsichtlich der stark eingeschränkten Versorgungsfunktion des im selben Stadtbereich liegenden Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der geringen Überschneidung mit fußläufigen Einzugsbereichen räumlich benachbarter Lebensmittelmärkte sowie einer Bindungsquote von lediglich rd. 20 – 25 % bezogen auf die Kaufkraft im gesamten Stadtbereich als noch funktional zu bewerten ist. Im zentralen Versorgungsbereich Ferdinantenstraße wird die Entwicklung eines Discounters oder Supermarkts aufgrund der Rahmenbedingungen (Grundstücke, Bestandsbauten, verkehrliche Anbindung) kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar sein.
- 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 Erweiterung des großflächigen Einzelhandels hat sich die Ausstrahlung des Innenstadtzentrums nach Erstellung der Auswirkungsanalyse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zudem weiter erhöht. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt sind demnach nicht zu erwarten.

#### Nahversorgungszentrum östliche Moerser Straße

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur marginale Umsatzverteilungen. Angebote aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren sind im Nahversorgungszentrum nicht vorhanden, so dass sich hier keine vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf den Bestand ergeben können. Die Entwicklungsmöglichkeiten des im östlichen Stadtgebiet gelegenen Zentrums werden aufgrund der siedlungsräumlich grundlegend anderen Ausrichtung des Vorhabens mit überwiegender Nachfrage aus dem südwestlichen Stadtgebiet nicht nennenswert berührt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums östliche Moerser Straße sind demnach nicht zu erwarten.

### Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur marginale Umsatzverteilungen, da sich im Nahversorgungszentrum kein relevanter Wettbewerber aus dem Lebensmittelbereich befindet. Angebote aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren sind im Nahversorgungszentrum nicht vorhanden, so dass sich hier keine vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf den Bestand ergeben können. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße sind demnach nicht zu erwarten.

Gleichwohl ist zu beachten, dass das Erweiterungsvorhaben die Möglichkeiten der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs innerhalb des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße und damit die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches schmälert. Jedoch stellen sich die Grundstücksverhältnisse dort ohnehin heute schon als ungeeignet für die Ansiedlung von größeren Einzelhandels-Verkaufsflächen dar, so dass kurz- bis mittelfristig davon ausgegangen werden muss, dass eine solche Ansiedlung ungeachtet der Entwicklung an anderen Standorten nicht realistisch umsetzbar wäre.

### Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Zum Zeitpunkt der Auswirkungsanalyse war im Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße noch ein Lebensmittelmarkt ansässig. Im Rahmen der Analyse wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine mögliche zukünftige Betriebsaufgabe nicht alleine ursächlich auf die Erweiterung des Marktes an der Parkstraße sondern auch auf die fehlende Anpassung des Betriebs an aktuelle Marktbedingungen (Angebotspräsentation, Verkaufsfläche, Stellplätze) zurückzuführen wäre. Zwischenzeitlich ist die Betriebsaufgabe trotz der Kopplungsvorteile durch die benachbarte Ansiedlung eines Aldi-Marktes erfolgt.

Zwar ergibt sich durch die Betriebsaufgabe zunächst eine Verringerung der Angebotsvielfalt im Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße, eine Nachnutzung durch Einzelhandel ist insbesondere durch die enge räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht ausgeschlossen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Bürgermeister-Schmelzing-Straße sind demnach nicht zu erwarten.

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. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Attraktivierung des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Nahversorgung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgungssituation und ist somit zu befürworten.

## **8 Städtebauliches Konzept**

Neben der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von zurzeit rd. 1.170 m<sup>2</sup> auf rd. 1.630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zzgl. einer Aufstellfläche für Einkaufswagen von ca. 25 m<sup>2</sup> und einem Café-Bereich des Bäckers von 20 m<sup>2</sup> 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 Minderungsmöglichkeiten von Lärmimmissionen wurde daraus die in der Anlage 3 beigefügte Variante seitens des Vorhabenträgers und der Firma EDEKA ausgewählt. 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 einer ersten Vorentwurfsstudie ist der Kundenzugang des geplanten Neubaus über die Stellplatzanlage im südwestlichen Planbereich mit Ausrichtung und unmittelbarer fußläufiger Anbindung an die Parkstraße geplant. Der Verkaufsraum ist - im Falle des kompletten Neubaus - als Hallenbaukörper in Pultdachform vorgesehen. Im Anschluss folgt der zweigeschossige Lagerbereich und zur Kamper Straße die eingeschossige Anlieferung. Dies ermöglicht eine städtebauliche Raumkante an der Parkstraße, mit Attikahöhe zwischen rund 7,00 m und 8,50 m. Diese fügen sich in etwa mittig zwischen den Trauf- und Firsthöhen der gegenüberliegenden Wohnbebauungen Parkstraße 17 bis 27 und Kamper Straße 29 ein. Das nach Westen um ca. 3° abfallende Dach minimiert die Höhe zu der dahinterliegenden eingeschossigen Einfamilienwohnhausbebauung Kamper Straße 33 bis 41 auf eine Höhe von ca. 5 m. Durch Fensteröffnungen, Ziegel- und Putzflächen, farblicher Akzentuierung, Höhenstaffelung und Betonung des Kundeneingangs wird die Fassade aufgelockert. Im Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung erscheint die geplante Gestaltung des Baukörpers angemessen.

Die zum Lebensmittelmarkt zugehörige Stellplatzanlage ist auch zukünftig im südlichen Planbereich mit Zufahrt über die Parkstraße, nahe Ferdinandstraße, vorgesehen. Die gemäß Gutachten verkehrstechnisch wohl tolerierbaren aber ungünstigen Senkrechtparker, längs der Parkstraße, sollen aufgrund ihres Gefährdungspotenzials für Fußgänger und Radfahrer zurückgebaut werden.

Auf die bisherige Durchfahrt an der nord-westlichen Grundstücksgrenze, zwischen Stellplatzanlage und Kamper Straße, die momentan weitere Stellplatzmöglichkeiten anbietet, im

Wesentlichen aber der Andienung des vorhandenen separaten Getränkemarktes dient, soll mit Rücksicht auf eine möglichst geringe Belastung für das westlich des Plangebietes anschließende reine Wohngebiet zukünftig verzichtet werden. Die Stellplatzanlage soll zum westlich angrenzenden Wohngebiet durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden, die mit Rücksicht auf die hohe Versiegelung des Plangrundstücks und den angrenzenden Wohngärten begrünt werden soll. Mit der gleichen Zielsetzung, die Belastung der Anwohner der umliegenden Wohngebiete so gering wie möglich zu halten, ist es beabsichtigt, eine eingehaute Anlieferung längs der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereiches an der Kamper Straße mit Zufahrt über den Kreuzungsbereich Kamper Straße / Parkstraße zu schaffen.

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.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Zuge des weiteren Verfahrens zu konkretisieren.

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

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

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung mit Beschränkung der Verkaufsflächengröße auf das notwendige Maß und Beschränkung des Sortiments auf nahversorgungsrelevante Artikel festzusetzen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherung einer städtebaulich ausgewogenen Planung und einer sinnvollen Berücksichtigung der umliegenden Struktur und einer angemessenen architektonischen Baugestaltung ist es im weiteren Verfahren beabsichtigt, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen zu treffen.

## **10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Insofern sich im weiteren Verfahren die Notwendigkeit herausstellen sollte, sind die geplanten Festsetzungen unter Punkt 9 der Begründung durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu ergänzen.

## **11 Erschließung / Verkehr**

### **11.1 Äußere Erschließung**

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen, der Mittelstraße mit guter Verbindung in nord-südlicher Richtung sowie der Ferdinantenstraße in west-östlicher Richtung. Die vorhandene Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEI 152 erfolgt über die unmittelbar an das Vorhaben Grundstück angrenzende Parkstraße und Kamper Straße.

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 Plangebietes für den motorisierten Kundenverkehr über eine neu geplante Zu- und Abfahrt an der Parkstraße sicher zu stellen. Die Erschließung über die Kamper Straße soll, mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet, entfallen.

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 in die Planung übernommen.

Alternativ wurde untersucht, die Anlieferungsrampe parallel zur westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und den Anlieferungsverkehr 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, den Lieferverkehr über eine Rampe an der Kamper Straße abzuwickeln.

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 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 Bauungsplangebiet liegen die Bushaltestellen der Linie 7 und 911 mit Anbindung in Richtung Moers, Duisburg und Bürgermeister-Schmelzing-Straße und Neues Rathaus in Kamp-Lintfort.

### **11.2 Innere Erschließung**

Parallel zur Parkstraße verläuft an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine private Erschließungsfläche, welche die dem Getränkemarkt zugehörigen Stellplätze mit der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes verbindet. Damit ist das Vorhabengrundstück über die Zu- und Abfahrten Kamper Straße und Parkstraße im nord-südlichen Verlauf durchgängig befahrbar.

Zukünftig soll die Konzentration der Stellplatzanlage im südlichen Plangebiet, im Kreuzungsbereich der Ferdinantenstraße/Parkstraße mit Zufahrt über die Parkstraße erfolgen. Die parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Erschließung und die dort befindlichen Stellplätze mit Zufahrt über die Kamper Straße sind im Rahmen der Neuplanung abgängig.

Der Lebensmittelmarkt verfügt zurzeit über zwei Kundeneingänge und kann sowohl unmittelbar von der Parkstraße als auch von der an der westlichen Grundstücksgrenze, 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.

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 aktualisiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Parkplatzzufahrt und der Knotenpunkt Parkstraße hinsichtlich der Verkehrsströme ausreichend leistungsfähig sind und kein Handlungsbedarf besteht. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit ist

hervorragend. Zur Verbesserung und zur Erhöhung der Sicherheit des Verkehrs gibt das Gutachten Maßnahmen vor, die in den städtebaulichen Entwurf wie folgt 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 zugeordnet worden. Die Fläche wird gegenüber der Stellplatzanlage durch andersfarbige Pflasterung kenntlich gemacht.

#### 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, wurde unmittelbar am Eingang gelegen, eine ca. 8 m lange überdachte Abstellfläche für Fahrräder vorgesehen, die den ADFC-Standard´s entsprechend hergerichtet werden soll.

#### Maßnahme 3

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

#### Maßnahme 4

Zur Optimierung des Anlieferungsverkehrs wurde im Ausfahrbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche die Nordfassade des geplanten Lebensmittelmarktes abgeschrägt.

Des Weiteren sind im Gutachten Empfehlungen enthalten die wie folgt gewichtet wurden:

#### Empfehlung 1

Verbreiterung des Straßenraumes zwischen Ferdinantenstraße und der geplanten neuen Parkplatzzufahrt auf 5,50 m zur verbesserten Abwicklung der Verkehrsströme. Aufgrund der anderen Maßnahmen wird mit Rücksicht auf die ohnehin für das Vorhaben geringe Grundstücksgröße auf eine Verbreiterung des Straßenraumes verzichtet, was nach Aussage des Gutachtens tolerierbar ist.

#### Empfehlung 2

Sicherstellung der Mindestbreite der Lieferzufahrt von mehr als 4,50 m. Dieser Empfehlung wurde mit einer Zufahrtsbreite von rund 7,50 m und einer Breite der eingehausten Anlieferungsrampe von rund 5,00 m entsprochen.

#### Empfehlung 3

Verzicht auf die Senkrechtparker längs der Parkstraße zur Vermeidung der Konfliktsituation zwischen ausparkenden Fahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern. Gemäß dem städtebau-



lichen Entwurf lassen sich ca. 69 PKW-Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr auf dem Grundstück realisieren. Zukünftig ist es beabsichtigt, die PKW-Stellplätze in der Nähe des Kundeneingangs, südlich des geplanten Lebensmittelmarktes, zu konzentrieren.

### **11.3 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 Vorhabengrundstücks gelegenen privaten Erschließungsfläche und im Bereich des Kundeneingangs zum separaten Getränkemarkt an der Kamper Straße. Nördlich der Zufahrt Parkstraße sind auf dem Privatgrundstück Senkrechtparker 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 aufgesucht. Nach bisher vorliegenden Erfahrungen sind demnach 60 - 70 PKW-Stellplätze auch für die erweiterte Verkaufsfläche ausreichend. Über die außer Kraft getretene hilfsweise hinzugezogene Verwaltungsvorschrift 51.11 VV BauO NRW zu § 51 BauO NRW, 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 ermitteln sich im unteren Ansatz von 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ca. 55 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 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 Spizentagen (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 gegeben wird.

Die vorhandenen 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.

## **12 Ver- und Entsorgung**

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

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

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

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

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

## **13 Immissionsschutz**

### **13.1 Lärmschutz**

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, längs der westlichen Plangebietsgrenze zur deutlichen Minderung der Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete im WR-Gebiet Kamper Straße bei. Auch für die Wohnbebauung an der Kamper Straße und im Kreuzungsbereich zwischen Parkstraße und Kamper Straße reduzieren sich die Lärmimmissionen.

Die schalltechnische Kurzuntersuchung vom 26.02.2014 erfasst die Bestandssituation auf dem Grundstück und gibt Empfehlungen, um eine hohe Verträglichkeit zur umliegenden

Wohnbebauung herzustellen 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. Das Ergebnis der schallschutztechnischen Betrachtung zeigt, dass der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan in der Ausrichtung des Baukörpers bereits darauf ausgerichtet ist, eine hohe Verträglichkeit zur umliegenden Wohnbebauung herzustellen.

Westlich 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. Unter Berücksichtigung einer vorhandenen 2 m hohen Grundstückseinfriedung ergeben sich hier im Bestand Überschreitungen von bis zu knapp 18 Dezibel. 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 bereits wirkungsvoll mindert. Im Anschluss an den Baukörper ist im südlichen Verlauf parallel zur Grundstücksgrenze eine 4,60 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, 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 reines Wohngebiet eingehalten werden. Die Lärmimmissionen für das angrenzende Wohngebiet mindern sich gegenüber dem Bestand um bis zu knapp 26 dB tags und bis zu rund 17 dB nachts. Zur optischen Minderung der Lärmschutzwand und zur besseren optischen Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngärten ist es geplant, 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 mehr als 3,50 m von den angrenzenden Grundstücken abzurücken.

Sollte aus städtebaulichen Gründen im weiteren Verfahren eine Minderung der Höhe der Lärmschutzwand angestrebt werden - insbesondere auch, um eine „erdrückende“ Wirkung für die Angrenzer zu minimieren - kann alternativ eine Erweiterung des Plangebietes auf die Wohngebäude Kamper Straße 31a bis 41 geprüft werden. Bei einer möglichen Veränderung der Gebietskategorie von einem „Reinen Wohngebiet“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ließe sich die Lärmschutzwand aufgrund des geringeren Schutzanspruchs auf eine Höhe von 3,60 m reduzieren. Im Einzelnen wäre zu erörtern, ob diese Festsetzung den Bestand angemessen abbildet und von den betroffenen Anwohnern mitgetragen würde.

Die bestehende Situation weist für die Bebauung an der Kamper Straße keine Überschreitungen aus. Die Anhaltswerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet werden eingehalten. Der geplante Neubau führt durch die geplante Einhausung des Rampenbereiches der Anlieferung auch hier zu Verbesserungen von bis zu 16 dB tags und bis zu 11 dB nachts.

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. Auch die Spitzenpegel der TA-Lärm und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlicher Straße werden eingehalten.

Weitere Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen sind:

- a) Öffnungszeiten des Marktes nur zur Tageszeit zwischen 6:00 Uhr und 21:30 Uhr, damit abfahrender Kundenverkehr bis 22:00 Uhr das Grundstück verlassen hat.
- b) Anlieferung nur zur Tagzeit, auch für den Bäckereibetrieb, zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr
- c) Sammeln der Einkaufswagen im Inneren des Gebäudes, da auch die Ausbildung aus Kunststoff mit Gummirädern eine Überschreitung zu den umliegenden Gebäuden nicht beseitigen kann.
- d) Die Begrenzungen der Schalleistungspegel des Außenverflüssigers auf max.  $L_w = 75 \text{ dB(A)}$  bei Anordnung auf dem Dach des geplanten Lebensmittelmarktes.

### **13.2 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. Entsprechende Nachweise bleiben dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Der bauliche Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches 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. Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt insgesamt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Er ist weder für umweltbezogene noch gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant. Er hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter oder beeinflusst deren Wirkungsgefüge. Davon ausgenommen sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete durch Lärmimmissionen, die im Verfahren gutachterlich untersucht wurden. Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der umliegenden Wohnbe-

bauung ist sichergestellt, wenn die unter Punkt 13.1 dieser Begründung dargelegten Maßnahmen eingehalten werden. Insgesamt verbessert sich die Situation für die Anwohner deutlich.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer "allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls" besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht. Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist bei der Planung eines "Stadtbauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 100.000 m<sup>2</sup> obligatorisch. Diese Schwellenwerte werden bei diesem Bebauungsplan deutlich unterschritten. Dieses Vorgehen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit allen relevanten Trägern öffentlicher Belange, insbesondere der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Eine Überwachungspflicht zu erwartender Umweltauswirkungen (sog. Monitoring) sowie eine zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange würde sich somit ebenfalls erübrigen.

## **15 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel**

Aussagen zu möglichen Bodenverunreinigungen und Kampfmitteln werden im Laufe des Verfahrens vom Kreis Wesel sowie von der Bezirksregierung Düsseldorf erwartet.

## **16 Bergbau**

Im Zuge des Verfahrens ist mit der RAG Deutschen Steinkohle Kontakt aufzunehmen, um ggf. erforderliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen aufgrund möglicher bergbaulicher Einwirkungen zu erörtern.

## **17 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Das Grundstück ist bereits fast vollständig bebaut. Bisher sind keine Anhaltspunkte für Denkmäler oder Bodendenkmäler aufgetreten. 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 Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist und die Entdeckungstätte zunächst unverändert zu erhalten ist.

## **18 Grundwasserstand, Hochwasser**

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)).

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,55 ha.

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **20 Auswirkungen des Vorhabens**

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. GEI 152 "Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße" wird vornehmlich das Ziel verfolgt, einen Lebensmittelvollversorger mit ca. 1630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich 20 m<sup>2</sup> für den Gastronomiebereich des Bäckers zu errichten.

Mit dem Vorhaben sind Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung verbunden. Deren Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung ist unter Einhaltung der unter Punkt 13.1 dieser Begründung dargelegten Maßnahmen gegeben. Insgesamt verbessert sich die Lärmsituation für die umliegende Wohnbebauung, insbesondere für die Angrenzer Kamper Straße 31a bis 41.

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, dessen unter den Kapiteln 11.1, 11.2 und 11.3 dieser Begründung beschriebenen Ergebnisse sind in die weitergehende Planung eingeflossen. Insgesamt verbessert sich die Situation besonders für die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

Das Grundstück ist durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Stellplatzanlagen fast vollständig versiegelt, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach

§13 a BauGB ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

Das geplante Erweiterungsvorhaben schmälert die Möglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes innerhalb des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße. Aufgrund der mangelnden Eignung der Grundstücksverhältnisse zur Ansiedlung von größeren Einzelhandels-Verkaufsflächen kann jedoch kurz- bis mittelfristig davon ausgegangen werden, dass eine solche Ansiedlung, ungeachtet der Entwicklung an anderen Standorten, nicht realistisch wäre. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße sind aufgrund dessen, dass sich dort kein relevanter Wettbewerber aus dem Lebensmittelbereich befindet, nicht zu erwarten.

Ebenfalls sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Bürgermeister-Schmelzing-Straße zu erwarten.

## **21 Finanzielle Auswirkungen**

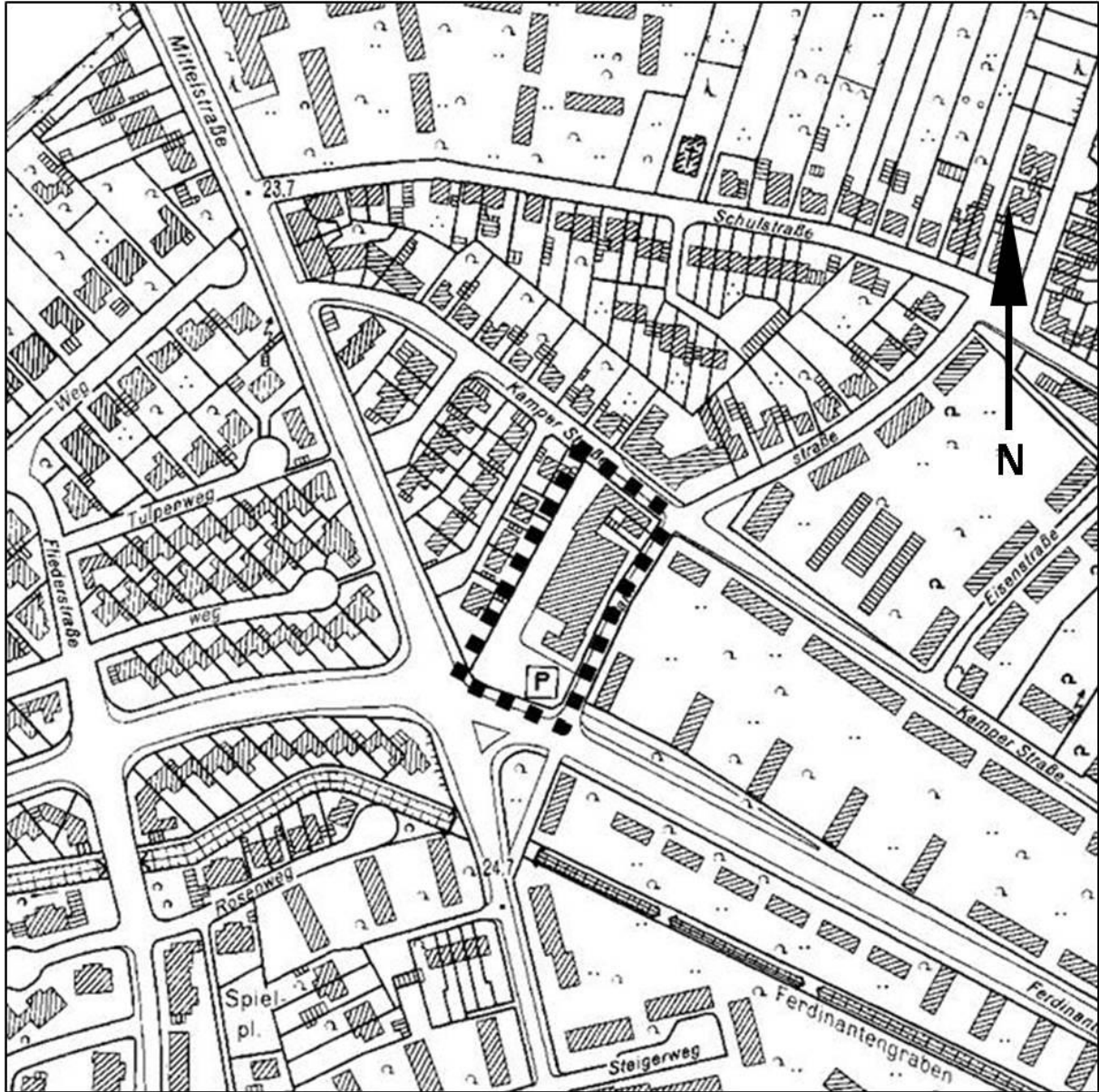
Der Stadt Kamp-Lintfort entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die entstehenden Planungs- und Investitionskosten - u.a. sämtliche Kosten für gutachterliche Aussagen, Bereitstellung von erforderlichen Unterlagen zum Planverfahren, eventuelle Maßnahmen des Bebauungsplanes - werden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

## **V VERFAHREN**

<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</li></ul>	StEA 08.06.2010
---	--------------------

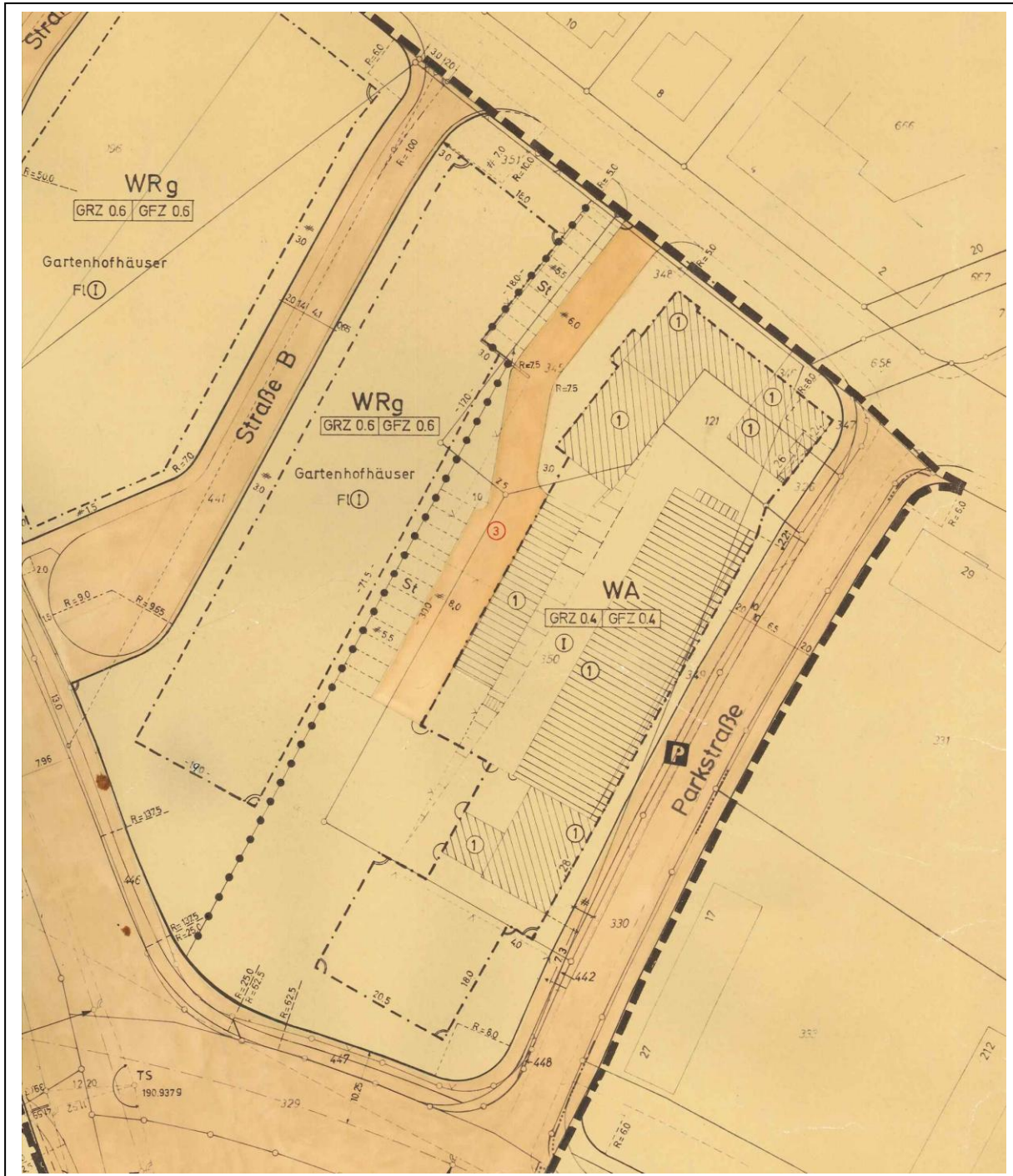
## ANLAGEN

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich





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



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

