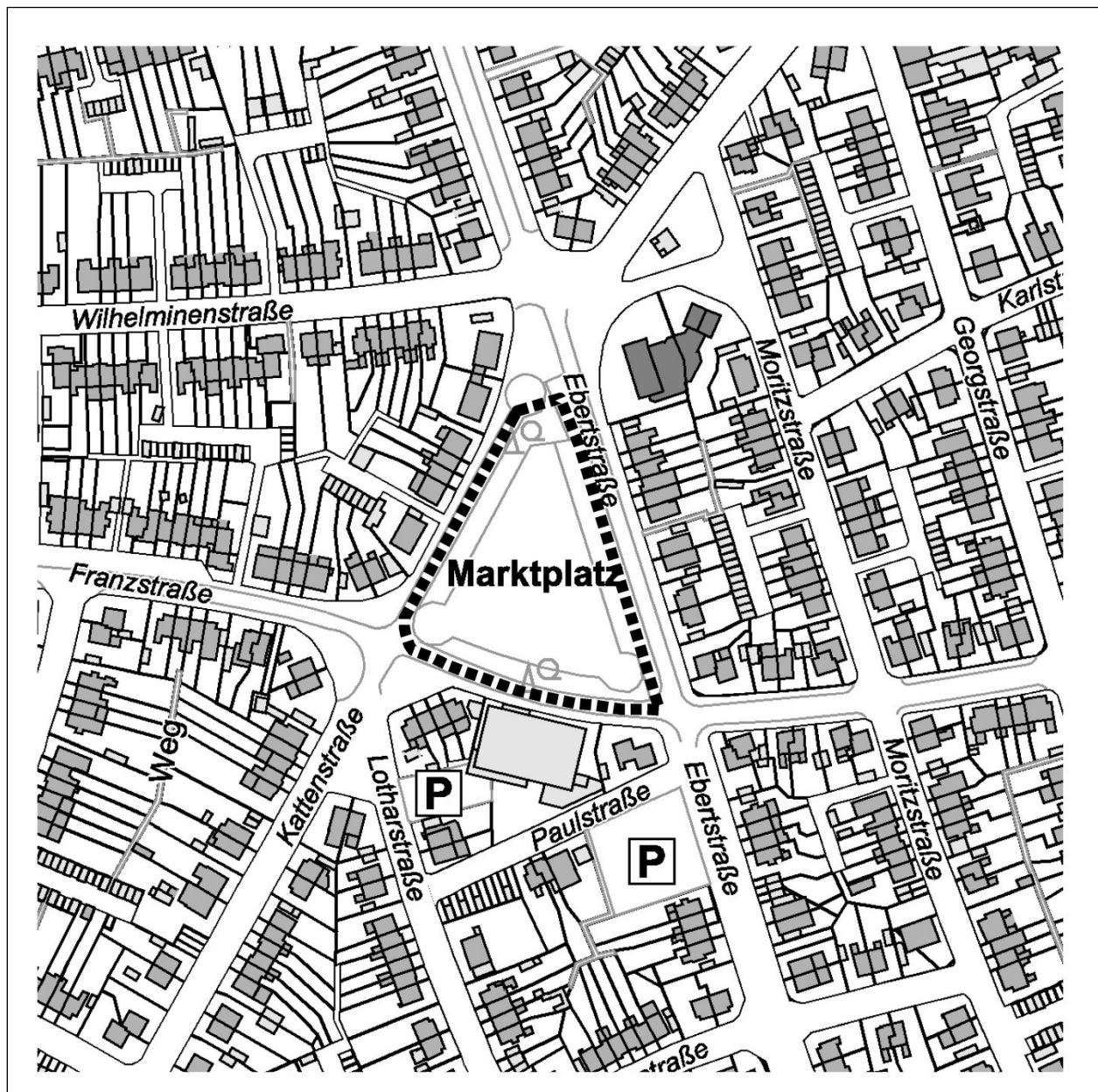


Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

LIN 164

„Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“

Öffentliche Auslegung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Landesentwicklungsplan	2
4.2 Gebietsentwicklungsplan	3
4.3 Flächennutzungsplan	3
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	3
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	3
4.6 Einzelhandelsrelevante Belange	4
5 Alternativenprüfung und Bürgerbefragung	7
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept	9
8 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	12
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	13
9.1 Art der baulichen Nutzung	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
10 Flächen für Stellplätze	15
11 Öffentliche Verkehrsflächen	15
11.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	15
12 Verkehrserschließung	15
13 Ver- und Entsorgung	18
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft	19
15 Immissionsschutz	21
16 Bodenverunreinigungen/ Altlasten	22
17 Kampfmittel	23

18 Erdbebengefährdung	24
19 Bergbau	24
20 Grundwasser, Hochwasser	24
21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	25
III FLÄCHENBILANZ	26
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
22 Auswirkungen der Planung	26
23 Finanzielle Auswirkungen	28
V INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES	28
VI VERFAHREN	29

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: Januar 2020

Bearbeitet durch

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Zuge einer vorausschauenden und bedarfsgerechten Stadtentwicklung spielt die Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung eine wichtige Rolle. In der Altsiedlung besteht seit Schließung des Netto-Marktes, Franzstraße 26 im Jahr 2013 eine Versorgungslücke. Aufgrund der nach heutigen Einzelhandelsanforderungen unzureichenden Platzverhältnisse in der Bestandsimmobilie konnte bisher keine Revitalisierung des Standortes erfolgen. Eine Perspektive besteht jedoch aktuell in der Neuerrichtung eines Nahversorgers auf dem Marktplatz. Um die Akzeptanz einer möglichen Bebauung an diesem prominenten und städtebaulich sensiblen Standort seitens der Bewohnerinnen und Bewohner der Altsiedlung abzufragen, wurde im März 2017 eine Bürgerbefragung durchgeführt (s. Kap. 5). Auf Grundlage des Befragungsergebnisses hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.07.2018 den Verkauf des Grundstücks des Marktplatzes in der Altsiedlung an einen Vorhabenträger, die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH, beschlossen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung folgt insbesondere auch den Zielaussagen des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Bereits im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens (2002) konnte festgestellt werden, dass an der Kattenstraße nordöstlich des Marktplatzes nur ein kleinteiliger Geschäftsbesatz vorhanden ist und ein in dessen Umgriff städtebaulich integrierter Lebensmittelmarkt erforderlich ist, um einer wirtschaftlichen Erosion dieses Geschäftsbereiches entgegenzuwirken. Der o. a. Netto-Lebensmittel-Discounter erfüllte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Altsiedlung, wenngleich Verbundeffekte zum Geschäftsbesatz an der Kattenstraße fehlten. Bereits zu dieser Zeit wurde eine Angebotsergänzung zu dem bestehenden Netto-Markt für die Sicherung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung auf dem Marktplatz gutachterlich angeregt.

Nach der Aufgabe des Netto-Marktes hat sich bis heute keine Neuvermietung aufgrund der nur kleinen Grundstücksfläche südlich der Franzstraße abgezeichnet. Eine Entwicklung einer Nahversorgungseinrichtung auf dem Marktplatz selbst ist daher - wie oben angeführt - sinnvoll und geboten, um das Angebot des Nahversorgungsstandortes Kattenstraße zu ergänzen. Auch im derzeitigen Entwurf der Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort ist die Festlegung des Marktplatzes als neuer Nahversorgungsstandort vorgesehen.

Durch die in der Altsiedlung bestehenden Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung ergeben sich an die städtebauliche und die architektonische Gestaltung des Standortes besondere qualitative Anforderungen, denen die Planung Rechnung tragen soll.

Da sich der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 - Altsiedlung befindet, der den Bereich als „Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz / Marktplatz“ festsetzt (s. Kap. 4.4), löst die geplante Ansiedlung des Marktes ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs.3 BauGB aus. Es soll ein sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, in dessen Rahmen das Vorhaben detailliert – auch gestalterisch – über einen Vorhaben- und

Erschließungsplan definiert werden kann und der Vorhabenträger sich in einem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist verpflichtet.

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Altsiedlung südlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Kattenstraße
- im Nordosten durch die Ebertstraße
- im Süden durch die Franzstraße

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m².

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort und soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Der Planbereich umfasst den heutigen Marktplatz der Altsiedlung an der Ebertstraße sowie einen kleinen Randbereich der Wendeanlage an der Kattenstraße. Der Platzbereich wird in einem südlichen und nordwestlichen Teilbereich als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Freifläche wird 1 x wöchentlich an Samstagen als Marktplatz genutzt.

Die Fläche ist bis auf die randlichen Heckenpflanzungen vollständig versiegelt. Grünstrukturen sind aktuell nur noch in den Randbereichen in Form von niedrigen Heckenpflanzungen und Alleebäumen an der Ebert- und Kattenstraße vorhanden. Die Bäume auf dem Marktplatz selbst sind mittlerweile aufgenommen und innerhalb des Stadtgebietes verpflanzt worden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 Gebietsentwicklungsplan

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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 Regionalplan Ruhr (Entwurf) stellt den Bereich ebenfalls als ASB dar.

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

Die beabsichtigte Entwicklung eines „Sondergebiets“ ist im Rahmen der landesplanerischen Anfrage mit dem RVR abzustimmen. Der RVR teilte mit Schreiben vom 08.01.2019 mit, dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt wird, soweit in der Begründung dargelegt werden kann, weshalb in und angrenzend an die zentralen Versorgungsbereiche möglicherweise vorhandene Potenzialflächen für eine Stärkung der Nahversorgung im Bezugsraum nicht geeignet sind. Hierzu wird auf Kap. 4.6 verwiesen. Im Rahmen der zweiten landesplanerischen Beteiligung hat der RVR bestätigt, dass die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der geplante Lebensmittelmarkt ist damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die 27. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 28.08.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ und ist dort als „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz/Parkplatz“ festgesetzt. Die den Platz einfassenden Bäume sind als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

Gestaltungssatzung Altsiedlung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altsiedlung, welche umfangreiche Regelungen zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung beinhaltet. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Umsetzung der Gestaltungssatzung an diesem Standort zu prüfen. Auf das Kapitel 22 wird verwiesen.

Erhaltungssatzung Altsiedlung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Altsiedlung vom 20.11.2003, die den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung entsprechend den Erfordernissen der Satzung unterstellt. Auf das Kapitel 22 wird verwiesen.

4.6 Einzelhandelsrelevante Belange

Bereits im Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002 (GMA) wurde die Gefahr einer wirtschaftlichen „Erosion“ des Geschäftsbereichs an der Kattenstraße und das Fehlen eines städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktes im direkten Umfeld dargelegt. Als einziger größerer Entwicklungsbereich zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wurde der Marktplatz an der Ebertstraße benannt. Gleichmaßen wurde im Gutachten festgehalten, dass bei einer möglichen Bebauung des Marktplatzes hohe Ansprüche an die Architektur zu stellen sind. Auf diesem sowie dem nachfolgenden Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 (GMA), welche den Bereich Kattenstraße als „Nahversorgungszentrum“ definiert hatten, baute das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept, 1. Fortschreibung, aus dem Jahr 2010 auf.

Im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept, 1. Fortschreibung wurde der damals vorhandene Geschäftsbesatz an der Kattenstraße als „Nahversorgungsstandort“ eingestuft, in welchem vorrangig Betriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ansässig sind. Die Lage inmitten der städtebaulich verdichteten Altsiedlung bot zum einen den Vorteil einer großen Mantelbevölkerung, zum anderen sind dadurch auch die Entwicklungsoptionen stark eingeschränkt. Die Überprüfung der Zentrenstruktur in Kamp-Lintfort hatte dabei ergeben, dass der Standort Kattenstraße nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Nahversorgungsstandort klassifiziert wurde. Neben dem sehr kleinflächigen Einzelhandelsbesatz lag die Ursache dafür in einem fehlenden fußläufig erlebbaren bzw. städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit weiteren stadt-strukturell relevanten Standorten im Umfeld (etwa dem Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße oder dem Markt in der Altsiedlung). Als Entwicklungsziele für den Nahversorgungsstandort wurden die Erhaltung und Sicherung des Nahversorgungsstandortes und die Stabilisierung der Nahversorgung benannt.

Mittlerweile ist der Einzelhandelsbesatz so stark erodiert, dass er keine echte Versorgungsfunktion mehr übernehmen kann. Die Stadt Kamp-Lintfort erarbeitet daher die Teilfortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes, wonach aufgrund der gutachterlichen Erkenntnisse des Büros Stadt + Handel der Einzelhandelsstandort Kattenstraße aufgegeben werden soll und künftig der Standort Marktplatz im Zentralsystem eine Funktion als Nahversorgungsstandort einnehmen soll.

Zusammenfassung der Teilfortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Kamp-Lintfort (Stadt und Handel GbR, Dortmund, August 2019) zur Zentrenstruktur: Fortschreibungsbedarf ergibt sich in erster Linie bei der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche. So ergeben sich Arrondierungen beim Hauptzentrum Innenstadt. Zudem zeichnet sich ab, dass aktuell nur noch die beiden Nahversorgungszentren Östliche Moerser Straße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße ausgewiesen werden und der Bereich Ferdinantenstraße nicht mehr die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernimmt. Analog zum Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2010 werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin die Standorte Niersenbruch (Kiwitt) und Parkstraße (Edeka) als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Darüber hinaus werden mit den Standortbereichen Prinzenstraße (Lidl), Westliche Moerser Straße (Penny) und Alter Markt (geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes Rewe) drei neue Nahversorgungsstandorte definiert. Diese fünf Nahversorgungsstandorte befinden sich in einer integrierten Lage und übernehmen jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung, erfüllen jedoch nicht vollumfänglich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

Zum Nahversorgungsstandort Alter Markt: „Der Stadtteil Lintfort gehört zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen. Im NZK 2010 wurde der Bereich an der Kattenstraße als Nahversorgungsstandort bewertet. An der Franzstraße am Alten Markt im Zentrum der Altsiedlung befand sich damals ein kleinflächiger Discounter (Netto), welcher im Konzept als Nahversorgungsbetrieb gekennzeichnet war. Durch die Geschäftsaufgabe mehrerer Betriebe (u.a. Schlecker und Netto) an diesen Standorten besteht aktuell ein erhebliches Versorgungsdefizit in der Altsiedlung. Aus diesem Grund soll am Alten Markt ein Vollsortimenter angesiedelt werden. Der Vorhabenstandort ist in zentraler Lage umgeben von Wohnbebauung und als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Vorhabenstandort soll demnach als Nahversorgungsstandort klassifiziert werden und langfristig die Versorgung der Bewohner im Umfeld sicherstellen. Demgegenüber wird der Bereich Kattenstraße künftig im Hinblick auf die Einzelhandelsfunktion keine bedeutende Rolle mehr spielen und daher im aktuellen Konzept nicht mehr als Standort ausgewiesen.“ (Stadt Kamp-Lintfort, Zusammenfassende Erläuterung zum NZK, Oktober 2019)

Im Rahmen des aktuellen Ansiedlungsbestrebens wurde insofern für den in Rede stehenden großflächigen Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von 1.500 m² (einschließlich 30 m² VK für einen Bäcker) auf der Fläche des Marktplatzes in der Altsiedlung eine Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel erstellt. Ergänzend wurde die potenzielle Entwicklung eines Biomarktes mit einer VK von 600 m² als mögliche realistische Nachnutzung des Grundstücks südlich der Franzstraße (ehemals Netto) untersucht, da diese aus baurechtlichen Gründen nicht auszuschließen ist und so die größtmöglichen Auswirkungen bezogen auf die Belange des Einzelhandels gutachterlich abgebildet wurden.

Es war gutachterlich zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO negative absatzwirtschaftliche und/oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem war die Konformität zum Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (2010, unter Berücksichtigung der Teilfortschreibung

2019, s. o.) sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2017) Gegenstand der Untersuchung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein o. a. Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes (gemäß Teilfortschreibung 2019, Entwurf) sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen verhält. Negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort und der Nachbarstadt Moers im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht prognostiziert.

Es wird gutachterlich festgestellt, dass sich das projektierte Vorhaben positiv in die gesamtstädtische Entwicklungsempfehlung für die Nahversorgung einordnet, da eine derzeit bestehende Versorgungslücke geschlossen würde.

Hinsichtlich einer denkbaren Integration in die zentralen Versorgungsbereiche lässt sich im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB Hauptzentrum Innenstadt) und auch im Nahversorgungsbereich (NVZ Östliche Moerser Straße) keine integrierte, fußläufige Lage für das Wohnquartier der Altsiedlung ablesen. Desgleichen sind Entwicklungsflächen in entsprechender Größenordnung in diesen Bereichen nicht vorhanden. Dies wurde im Rahmen der für die Vorhabenplanung erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse fachgutachterlich bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass angesichts einer erfolgten Vor-Ort-Analyse zu konstatieren ist, dass sowohl innerhalb als auch in den Randbereichen der zentralen Versorgungsbereiche ‚HZ (Hauptzentrum) Innenstadt‘ und ‚NVZ (Nahversorgungszentrum) Östliche Moerser Straße‘ derzeit keine Potentialflächen zur Verfügung stehen, die im Kontext der aktuellen Ansiedlungsansprüche der Betreiber im Segment Lebensmittel-Vollsortiment einer betriebstypischen Neuansiedlung genügen. Dies gilt insbesondere aufgrund der dargelegten flächenseitigen Restriktionen (Flächengröße, Flächenverfügbarkeit).

Verlagerung des Wochenmarktes

Der auf dem Marktplatz einmal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt kann im Falle der Realisierung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht mehr stattfinden. Im Bereich der Altsiedlung wurden daher bereits in 2017 zur Fortführung des Wochenmarktes die Standorte

- Kiosk Ebertstraße / Kattenstraße / Moritzstraße
- Parkplatz Ebertstraße / Paulstraße
- Schulhof Diesterwegforum
- Sportplatz DJK

geprüft. Auswahlkriterien waren u.a. die Lage des Standortes in der Altsiedlung, die Nahverkehrsanbindung, der Parkraum für Kunden und Markthändler sowie die Realisierung der derzeit vorhandenen Marktstände am neuen Standort. Nach Abwägung der verschiedenen Standorte stellte sich der Standort um den Kiosk Ebertstraße / Kattenstraße / Moritzstraße auf Grundlage der Auswahlkriterien als geeignet dar.

5 Alternativenprüfung und Bürgerbefragung

Das in Rede stehende Vorhaben zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes auf dem heutigen Marktplatz in der Altsiedlung bildet einen Baustein zur Stärkung der Siedlungslage der Altsiedlung und deren wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung. Dies ist ausdrückliches Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort. Um die Akzeptanz einer möglichen Bebauung an diesem prominenten und städtebaulich sensiblen Standort seitens der Bewohnerinnen und Bewohner der Altsiedlung abzufragen, wurde im März 2017 eine Bürgerbefragung durchgeführt. Die Fragestellung bestand in der grundsätzlichen Entscheidung für oder gegen eine Bebauung des Marktplatzes mit einem Supermarkt. Von den knapp 2.700 Rückläufen hat sich eine Mehrheit von 71,4 % für die Bebauung des Marktplatzes ausgesprochen. Gleichzeitig wurden in zahlreichen Fällen Anregungen geäußert, welche z.B. die Prüfung von Alternativstandorten, die Einbindung des Baukörpers in die Altsiedlung oder auch verkehrliche Aspekte betreffen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Themen geht aus den jeweiligen Kapiteln der Begründung hervor.

Aufgrund der heutigen räumlichen Anforderungen an einen wettbewerbsfähigen und den Kundenwünschen entsprechenden modernen Marktstandort ist eine Revitalisierung des Lebensmitteleinzelhandels auf dem Grundstück des ehemaligen Nahversorgers südlich der Franzstraße nicht tragfähig. Auch sind Überlegungen für eine räumliche Verknüpfung dieses Grundstücks mit den südlichen Grundstücksteilen des Marktplatzes und eine angepasste und veränderte Verkehrsführung auszuschließen, da sie zu sehr in die städtebauliche Siedlungskonzeption eingreifen würde und eine Umsetzung - auch unter Berücksichtigung von Eigentumsaspekten - unrealistisch erscheint.

Alternativ wurde daher der Standort des DJK-Platzes an der Ringstraße am südlichen Rand der Altsiedlung geprüft, dessen Fläche grundsätzlich für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung stünde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Randlage ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich bringen würde als eine Einzelhandelsentwicklung im zentralen Bereich der Altsiedlung. Insbesondere verfügt der DJK-Standort in einem fußläufigen Einzugsradius von 700 m (Luftlinie) über ein Potential von rund 3.000 Einwohnern; an dem in Rede stehenden Marktplatz der Altsiedlung umfasst der Einzugsradius hingegen rund 6.500 Einwohner, die den Standort fußläufig erreichen können.

Auf Grundlage der o.g. Ausführungen ist festzuhalten, dass Alternativflächen für die Umsetzung des Vorhabens im Bereich der Altsiedlung nicht vorhanden sind.

Zwar befindet sich der Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche; jedoch erfüllt die Fläche in ihrer Funktion als Wochenmarkt bereits in der Vergangenheit eine Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung als Nahversorgungsstandort. Durch die Sicherung der Marktfunktion in direkter Nachbarschaft und die neue Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters kann diese Funktion nachhaltig gestärkt und sogar durch eine ergänzende kleinflächige Einzelhandelsnutzung südlich der Franzstraße perspektivisch weiter qualifiziert werden. Damit ist eine bessere Versorgungsfunktion gegeben, als dies künftig im Bereich der Kattenstraße noch möglich wäre. Dies insbesondere auch deswegen, weil sich die Nahversorgung

hier in der zentralen Lage der Altsiedlung aufgrund der funktionalen räumlichen Zuordnung besser anbietet und der Einzelhandelsbesatz an der Kattenstraße mittlerweile erodiert ist.

Ebenso lässt sich im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB Hauptzentrum Innenstadt) und auch im Nahversorgungsbereich (NVZ Östliche Moerser Straße) keine integrierte, fußläufige Lage für das Wohnquartier der Altsiedlung ablesen. Desgleichen sind Entwicklungsflächen in entsprechender Größenordnung in diesen Bereichen nicht vorhanden (s. Kap. 4.6).

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Altsiedlung von Kamp-Lintfort ist eine der größten Bergarbeitersiedlungen des Rheinisch-Westfälischen Industriegebietes. Sie entstand in der Zeit zwischen 1909 und 1930. Zusammen mit der Zeche Friedrich-Heinrich ist die Altsiedlung die Keimzelle der Kamp-Lintforter Stadtentwicklung. Mit ihrem beträchtlichen Wohnungsbestand hat sie die Siedlungsentwicklung maßgeblich bestimmt.

Die Altsiedlung wurde nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept nach gartenstadt-ähnlichen Gestaltungs- und Planungsprinzipien angelegt. Ausgehend von einem umlaufenden Straßenring wird das Siedlungsgebiet von zwei, im Marktplatz sich kreuzenden Straßen (Kattenstraße, Ebertstraße) erschlossen und ist in Baublöcke unterschiedlicher Größe gegliedert.

Der in Rede stehende Marktplatz wird von den Straßen Ebertstraße, Franzstraße und Kattenstraße umschlossen. An diesen Straßen befinden sich straßenbegleitend überwiegend die noch weitgehend ursprünglich erhaltenen ein- bis zweigeschossigen Siedlungshäuser der Altsiedlung. Lediglich an der Franzstraße südlich des Marktplatzes ist ein siedlungs-untypischer Zweckbau entstanden, der bis zuletzt durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt wurde und nun Leerstand aufweist.

Der Marktplatz selbst ist bis auf die randlichen Heckenpflanzungen vollständig versiegelt. In den Randbereichen rahmen niedrige Heckenpflanzungen und Alleebäume an der Ebert- und Kattenstraße den eigentlichen Platzbereich. Der südliche Platzbereich wird als öffentlicher Parkplatz genutzt; übrige Bereiche stehen dem regelmäßigen Wochenmarkt zur Verfügung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die o. a. Satzungen (s. Kap. 4.5) zu berücksichtigen und der Umgang damit zur Entwicklung eines modernen, heutigen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel entsprechenden Marktgebäudes zu definieren.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung (Vollsortimenter) geschaffen werden, der aufgrund des bestehenden Planungsrechtes an diesem Standort nicht zulässig wäre (s. Kap.1). Durch die Ansiedlung besteht die Möglichkeit, das Nahversorgungsangebot in der Altsiedlung und hier insbesondere den Nahversorgungsstandort Kattenstraße sinnvoll zu ergänzen.

Das städtebauliche Konzept zeigt ein dreieckiges, in seinen Eckbereichen organisch ausgeformtes Marktgebäude, das in seiner Form formal der heutigen Platzform und seinen Kanten folgt und im nördlichen Bereich den Umgriff des heutigen Platzes weitgehend ausfüllt. Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m² sowie ergänzenden Nutzflächen für Lager, Sozialräume etc. von rund 600 m². In den Lebensmittelmarkt wird eine Bäckerei integriert.

Im Süden rückt das Gebäude von der heutigen Platzkante deutlich ab. Auf dieser verbleibenden Freifläche wird der Kundenparkplatz mit einem Angebot von 75 Stellplätzen eingerichtet. Der Kundenparkplatz wird über die Franzstraße an das umlaufende Straßennetz angebunden. Der Markteingang ist auf der südlichen Gebäudeseite im Bereich des Kundenparkplatzes vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über einen eingehausten Bereich an der Westfassade parallel zur Kattenstraße und ist so konzipiert, dass die Lieferfahrzeuge über den Kundenparkplatz an der Franzstraße zu- und abfahren.

Das Marktgebäude erhält ein 4 m weit auskragendes umlaufendes Dach unter dem sich eine geschützte Bewegungszone für Fußgänger befindet. Hier wird das Marktgrundstück in das öffentliche Wegenetz der Umgebung eingebunden.

Der Lebensmittelmarkt ist eingeschossig gestaltet; nur ein zurückgesetzter kleiner Teil des Gebäudes erhält eine zweite Nutzungsebene; hier sind die Sozialräume für die Mitarbeiter untergebracht. Das Dach des Marktes wird in Teilen als Gründach mit einer extensiven Bepflanzung gestaltet.

Die Fassade des Lebensmittelmarktes wird umlaufend mit einer Glasfassade gestaltet. Diese ist im Bereich des Verkaufsraumes überwiegend transparent, damit der Blick von außen in das Marktgeschehen erfolgen kann und umgekehrt, und im Bereich der Anlieferung, Lager und Nebenräume transluzent, also partiell lichtdurchlässig, damit hier die Blicke in das Innere nicht möglich sind.

Der Kundenparkplatz erhält an der Ebertstraße, Franzstraße und Kattenstraße eine mit einer 0,8 m hohen Hainbuchenhecke bepflanzte, rund 1,0 m breite Grüneinfassung. Im Verlauf der Kattenstraße Richtung Norden weitet sich die Grüneinfassung auf und begleitet die Fußgängerfläche am Gebäude unter dem auskragenden Dach durchgängig in einer Breite von 2,0 m. Im Bereich dieser 2,0 m breiten Grüneinfassung wird - auf Höhe des Gebäudes Kattenstraße

125 a/b auch eine neue notwendige Trafostation verortet. Die Grüneinfassung des Kundenparkplatzes erhält durch Baumpflanzungen eine zusätzliche Betonung und orientiert sich damit an den Grünelementen des heutigen Markt- und Parkplatzes.

Die in der Kattenstraße vorhandenen öffentlichen Senkrechstellplätze, die an den Marktplatz angrenzen, werden durch das Umbaukonzept überplant. Sie können nicht an anderer Stelle im Umfeld wiederhergestellt werden.

Die Entwurfsplanung ist in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Anlage 2 dargestellt.

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich im Umfeld eine neue optische Perspektive. Anstelle des zum Gesamtkonzept der Altsiedlung zugehörigen Marktplatzes mit Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit soll auf der bisher unbebauten Fläche ein neuer Baukörper entstehen. Gestalterisch soll das Vorhaben die bereits vorhandene Funktion als „Marktplatz“ aufgreifen und diese zeitgemäß interpretieren.

Gestaltungssatzung

Das Vorhaben berührt die Gestaltungssatzung Altsiedlung vom 19.12.2002 (Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung). Die Satzung soll „dazu dienen, das traditionelle Erscheinungsbild der Altsiedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1909 bis 1930 zu bewahren und ihre städtebauliche Qualität zu sichern. Die Satzung dient dazu, die Siedlung vor Verunstaltungen zu schützen und auf eine positive Gestaltungspflege hinzuwirken. (...) Bauliche und sonstige Maßnahmen, die in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung“.

In der Erläuterung zu den Satzungsparagrafen wird allerdings herausgestellt, dass sich die Regelungsinhalte in erster Linie auf die im Bestand vorhandenen Wohngebäude in der Altsiedlung beziehen. Zu den Sondernutzungsformen wird weiter ausgeführt: „Aufgenommen in den Geltungsbereich sind ebenfalls „besondere Einzelgebäude“ - derzeit als Schulen, Kindergärten, als Stadtteilzentrum und als Kirche genutzt sowie das „Alte Casino“. Auch diese Gebäude sind entsprechend ihrem ursprünglichen Baustil zu erhalten. Da nicht alle Regelungen der Gestaltungssatzung auf diese Gebäude übertragbar sind, ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, inwiefern eine Abweichung von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung sinnvoll ist. Ausgenommen aus dem Geltungsbereich sind aufgrund ihrer anderen Funktion beispielsweise die Geschäftshäuser. Auch diese sollten sich allerdings weitgehend in das Erscheinungsbild der Siedlung einpassen.“

Über das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine städtebauliche und architektonische Formsprache entwickelt, die bewusst auf eine historisierende Gestaltung verzichtet, sondern vielmehr gerade durch die zurückgenommene, gläserne, zum Teil transparente Körperlichkeit die prägenden Bebauungsstrukturen der Wohngebäude in der unmittelbaren Umgebung würdigt.

Das Vorhaben ist als transparente Markthalle gestaltet, die von außen aufgrund der großzügigen Glasfassaden zum Teil einsehbar und durchdringbar ist. Gleichzeitig erlauben die Glasflächen eine szenische Spiegelung der historischen den Marktplatz rahmenden Wohngebäude.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist bewusst nicht in üblicher Gewerbearchitektur von Einzelhandelsmärkten entwickelt; vielmehr trägt das Vorhaben auch städtebaulich der besonderen Geometrie des Ortes Rechnung.

Die historische städtebauliche Gestaltung wird somit auch weiterhin vor Ort ablesbar sein.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde der Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort beteiligt. Auf der Grundlage von Empfehlungen des Gestaltungsbeirates am 15.09.2017 zu diesem Vorhaben wurde das Konzept fortgeschrieben und überarbeitet. Im Ergebnis wurde im Rahmen einer erneuten Beteiligung am 14.09.2018 die gute Weiterentwicklung des Vorhabens durch den Beirat bestätigt.

Erhaltungssatzung

Das Vorhaben berührt weiterhin die Erhaltungssatzung Altsiedlung vom 20.11.2003. In § 2 der Satzung wird ausgeführt:

„(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

(2) Erhaltungswürdig im Sinne der Satzung sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen von städtebaulicher Bedeutung, die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das unverwechselbare Siedlungsbild prägen.“

Soweit der Marktplatz als bauliche Anlage im Sinne der Satzung zu bewerten ist, so ergibt sich die gemeindliche Prüfung und auch die in § 3 der Satzung genannte Erörterungspflicht im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Entsprechend der o. a. städtebaulichen Ziele zur Bebauung des Markplatzes für eine Einzelhandelsnutzung, die der Nahversorgung und damit der Altsiedlung dient, ist die Stadt-Kamp-Lintfort bestrebt, entsprechendes Planungsrecht für dieses Vorhaben zu schaffen. Die sorgfältig abgestimmte städtebauliche und hochbauliche Gestalt des Vorhabens führt dabei zu einer von den Gestaltungsprinzipien der Altsiedlung abweichenden Architektursprache. Aufgrund der räumlichen Lage in einem vormals öffentlichen Bereich sind daraus aber keine künftigen anderen Bewertungsmaßstäbe für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb privater Bereiche im Geltungsbereich dieser Satzung abzuleiten, so dass die Bedeutung der Satzung für die Altsiedlung insgesamt nicht in Frage gestellt ist.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - auf die bau- und kulturgeschichtliche Bedeutung der Altsiedlung hingewiesen und grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung des Markplatzes geäußert. Auch wenn angesichts der erforderlichen Sicherstellung der Nahversorgung in der Altsiedlung

im Ergebnis nicht von dem Vorhaben an diesem Standort Abstand genommen wird, so wurde im Zuge des Planungsprozesses - auch unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates - ein Baukörper entwickelt, welcher dem städtebaulich sensiblen Standort bestmöglich Rechnung tragen soll.

8 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

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

Zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 7 (Ziel der Planung / Städtebauliches Konzept) dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage und Kubatur des Marktgebäudes, der Anlieferung und der Einkaufswagenbox, der Markt-Eingang, 75 Kundenstellplätze mit ihren randlichen Pflanzeinfassungen, Baumpflanzungen am Rand des Kundenparkplatzes, sowie die Grundstückszu- und -abfahrt. Darüber hinaus werden der Umfang der extensiven Dachbegrünung sowie die Lage der technischen Aufbauten auf dem Dach definiert und die erforderliche Stromversorgungsanlage an der Kattenstraße verortet.

Die Ansichten stellen insbesondere die zu verwendenden Fassadenmaterialien in ihren Grundzügen sowie die Gestaltung und die Außmaße des auskragenden Daches des Lebensmittelmarktes dar.

Die Materialien der Außenanlagen und deren farbliche Gestaltung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan erläutert.

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

Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der projektierten Geschossfläche von rund 2.330 m² und einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß der Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

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

Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß der Zweckbestimmung

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²
- eine in die bauliche Einheit des Lebensmitteldiscounters integrierte Bäckerei mit Café
- nutzungsbezogene Stellplätze

zulässig.

Die Festsetzung zur Verkaufsfläche wird vorgenommen, um mögliche schädigende städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.500 m² wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft. Dabei konnte eine Kongruenz zu den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bestätigt werden (s. auch Kap. 4.6).

Die 75 Stellplätze dienen den Kunden und Mitarbeitern des Betriebes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Die Überschreitung der sog. Kappungsgrenze 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 0,95 ist vertretbar, da der heutige Versiegelungsgrad des Marktplatzes bereits näherungsweise 100 % beträgt. Unversiegelte Bereiche sind nur durch die einfassenden Heckenstrukturen gegeben. Die Überschreitung hat insofern keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Eine wesentliche Minderung der Auswirkungen der geringfügigen Erhöhung des heutigen Versiegelungsgrades erfolgt durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Teile des Gebäudes (s. u.). Die Dachbegrünung kann insgesamt dazu beitragen, dass sich die heutigen mikroklimatischen Bedingungen nicht verschlechtern. Ergänzend erfolgen im Bereich des Kundenparkplatzes randliche Baumpflanzungen und eine Einfassung mit einer Hecke, die die an der Kattenstraße in nördlicher Richtung fortgeführt wird.

Aufgrund des städtebaulich-architektonischen Konzeptes soll ein Baukörper in einer Höhe von 6,0 m, für den erhöhten Bereich von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Diese Höhe ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgelegt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher eine absolute maximal zulässige Gebäudehöhe von 34,5 m ü. NHN und für einen Teilbereich von 36,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe ist den Bestandshöhen der Gebäude in der Nachbarschaft untergeordnet und somit als städtebaulich verträglich zu bezeichnen.

Um technische Aufbauten wie Lüfter oder auch Solarkollektoren innerhalb der Dachfläche unterbringen zu können, wird ergänzend festgesetzt, dass derartige Anlagen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Hauptdaches um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

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

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Einzelbaukörpers wird mit Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenze folgt damit grundsätzlich der konkreten Vorhabenplanung. Damit ist eine Umsetzung der im Rahmen der Vorhabenplanung herausgearbeiteten Gebäudetypologie sichergestellt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unterschiedliche Baugrenzen für differenzierte Gebäudehöhenfestsetzungen, den Hauptbaukörper des Lebensmittelmarktes sowie der

maximalen Ausdehnung des auskragenden Daches über dem umlaufenden Fußgängerbereich festgesetzt.

10 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausweisung erfolgt für die geplanten Kundenstellplätze einschließlich deren Zufahrten und Fahrflächen entsprechend der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Danach sind die Stellplätze im südlichen Bereich des Plangebietes mit Zufahrt über die Franzstraße angeordnet. Sie werden mit einer Heckenbepflanzung eingeraht und durch Baumpflanzungen gegliedert.

Garagen sind im Bereich eines Lebensmittelmarktes und dessen Kundenparkplatzes städtebaulich unerwünscht und auch nicht vorgesehen. Sie sind daher per Festsetzung ausgeschlossen. Zulässig ist die Errichtung einer Einkaufswagenbox als Nebenanlage im Bereich des Kundenparkplatzes.

11 Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Kundenparkplatz wie auch die Anlieferung werden über eine Zufahrt an der Franzstraße verkehrlich erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich und wären auch aus verkehrlichen Gründen unerwünscht. Im Bebauungsplan wird daher ein Ein- und Ausfahrtbereich bei gleichzeitigem Ausschluss weiterer Erschließungsmöglichkeiten festgesetzt.

12 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Franzstraße. Hier wird der Kundenparkplatz angebunden, über den auch die Anlieferung abgewickelt wird.

Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des Verfahrens durch ein Verkehrsgutachten untersucht. In dem Gutachten („Ansiedlungsvorhaben – SB-Markt in Kamp-Lintfort, Marktplatz“, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Stand April 2019) war insbesondere zu prüfen, wieviel Verkehr von dem SB-Markt ausgehen wird, auf welche Verkehrsmittel er sich aufteilt und wie sich der Quell- und Zielverkehr im Umfeld verteilt. Weiterhin war die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des umliegenden Straßennetzes zu prüfen.

Dazu wurden Beobachtungen zum Verkehrsverhalten im Kfz-Verkehr und zur Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern im Bestand durchgeführt – auch während des samstäglichen Wochenmarktes. Dabei war festzustellen, dass insbesondere Radfahrer die Ebertstraße nutzen (Schülerverkehre) und den Knoten Ebertstraße / Franzstraße queren. Die hierzu durch Autofahrer zu berücksichtigenden Haltelinien werden oftmals nicht beachtet, da die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich nicht ausreichend sind. Daraus können sich kritische Situationen ergeben, die insbesondere im Hinblick auf die künftige stärkere Nutzung des Knotens durch die Kunden des Lebensmittelmarktes zu betrachten sind.

Das Gutachten liefert folgende Aussagen:

Motorisierter Individualverkehr

Der für die Verkehrsströme der Kunden maßgebliche Knotenpunkt Ebertstraße/Franzstraße weist im Bestand auf der Grundlage von durchgeführten Verkehrszählungen nach der Skala der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) mit den Stufen QSV=A (gut) bis QSV=F (schlecht) eine Qualität mit der Stufe C auf.

Die geplante Pkw-Zufahrt liegt an der Franzstraße auf der halben Strecke zwischen den Knotenpunkten mit der Ebert- und Kattenstraße. Somit liegt die Ein- und Ausfahrt außerhalb der Einflussbereiche dieser Knotenpunkte. Sie ist geeignet, auch in der Spitzenstunde den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr leistungsfähig abzuwickeln. Dies gilt auch für den Parkplatz selbst. Er wird in der Spitzenzeit eines Normalwerktages voraussichtlich von maximal 66 Pkw belegt, so dass die geplante Gesamtkapazität ausreichend ist.

Der Lebensmittelmarkt erzeugt nach gutachterlicher Aussage ein Verkehrsaufkommen von rund 1.700 bis 2.200 Pkw-Einheiten je Tag. Grundsätzlich ist der geplante Standort aus allen Stadtteilen gut über das vorhandene Hauptstraßen- oder Hauptsammelstraßennetz mit dem privaten Pkw erreichbar.

Am Knotenpunkt Ebertstraße / Franzstraße wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt; die Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt wird unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehre am westlichen Knotenpunktarm der Franzstraße mit QSV=D als schlechtesten Fall bewertet. Da der Verkehrszustand damit als „noch stabil“ zu bezeichnen ist, ergibt sich aus dieser Bewertung noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Allerdings schlägt der Gutachter mit Blick auf eine vorausschauende Planung verschiedene Maßnahmen am Knotenpunkt Ebertstraße / Franzstraße vor (s. u.). Grundsätzlich ist die umgesetzte Planungssituation nach Ablauf eines Probebetriebes von max. zwei Jahren erneut zu bewerten.

Verkehrssichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer

Der geplante Standort bietet beste Voraussetzungen für eine Anreise mit dem Fahrrad oder zu Fuß, da in einem fußläufigen Einzugsbereich große Bevölkerungspotenziale wohnen. Mit dem Fahrrad vergrößert sich der mit nichtmotorisierten Verkehrsmitteln gut erschlossene Bereich noch einmal. Sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß kann man sich innerhalb der Bergarbeitersiedlung bestens bewegen, da in der Regel Tempo 30 Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche zu befahren / begehen sind. Die Querung der Ebertstraße von / nach Norden kann über eine vorhandene Fußgängerampel auf Höhe des Lutherhauses (Ebertstraße 57) sicher erfolgen.

Von Süden ist die Querung der Ebertstraße laut Aussage des Gutachters nicht gesichert möglich. Insbesondere im Bereich des Knotenpunktes Ebertstraße / Franzstraße wäre es daher zielführend, Maßnahmen zu ergreifen (s. u.).

Ausdrücklich positiv bewertet wird die Tatsache, dass mit dem um den SB-Markt herum geplanten Fußgängerbereich aus allen Richtungen eine Zugänglichkeit zu Fuß gegeben ist, ohne

den Parkplatz für Kfz betreten zu müssen. Auf diese Weise werden Konflikte konzeptionell verhindert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung für Kunden, die mit dem Bus anreisen wollen, ist grundsätzlich gesichert. Die Haltestelle „Lintfort Markt“ liegt in unmittelbarer Nähe des geplanten Vollsortimenters. Für den verbleibenden Fußweg steht zur Querung der Ebertstraße eine Fußgängerampel zur Verfügung. Die Haltestelle Lintfort Markt wird halbstündlich mit der Linie 911 bedient, so dass eine direkte Anreise von Lintfort Zentrum aus der Achse Ebertstraße und aus dem Raum Repelen möglich ist. Mit Umstieg ist die Fahrt aus dem gesamten Stadtgebiet möglich.

Sofortmaßnahmen

Die Sichtdreiecke wurden für den Bestand der Kreuzung dargelegt. Danach ergeben sich bereits im Bestand Einschränkungen in der Sicht wegen straßenbegleitenden Stellplatzflächen oder Vorgarteneinfriedungen. Eine Veränderung der Sichtbeziehungen durch den Neubau des Lebensmittelmarktes ist nicht abzuleiten. Der Gutachter empfiehlt grundsätzlich, die nach RAST 2006 (Richtlinie zur Anlage von Straßen) erforderlichen Sichtfelder freizuhalten. Relevant für die Definition der Sichtfelder ist hierbei die Haltlinie vor der Fußgänger- und Radverkehrsfurt. Eine Umsetzung wird durch das Tiefbauamt der Stadt Kamp-Lintfort sichergestellt. Es soll ein Freischnitt der Sichtachsen erfolgen.

Zur Verdeutlichung der Bevorrechtigung des Fußgänger- und Radverkehrs können zusätzlich die vorhandenen Furten rot eingefärbt werden. Voraussetzung dafür ist, dass diese Maßnahme in die örtliche Verkehrssicherheitsarbeit integriert werden kann.

Die aufgeführten Sofortmaßnahmen sind vor Inbetriebnahme des Marktes umzusetzen.

Maßnahmen für den Fall einer nicht ausreichenden Leistungsfähigkeit oder Problemen bei der Verkehrssicherheit

Im Kreuzungsbereich der Franzstraße mit der Ebertstraße wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Für diesen Knotenpunkt wurde die Machbarkeit des Baus eines Kreisverkehrsplatzes geprüft. Dies ist grundsätzlich möglich.

Es ist allerdings städtebauliches Ziel, dass die bisherige Verkehrsführung erhalten bleibt. Maßnahmen, die einen Umbau der Kreuzung nach sich ziehen würden, sollen erst dann erforderlich werden, wenn sich innerhalb des Probebetriebes oder nach Ablauf von max. zwei Jahren Leistungsfähigkeitsprobleme ergeben (QSV=E) oder der Knotenpunkt bei der Verkehrssicherheit auffällig würde. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Weitere Empfehlungen

Dem Radverkehr kommt beim Zielverkehr des geplanten SB-Marktes eine große Bedeutung zu. Das Fahrrad bietet sich aufgrund der Siedlungsstruktur an und es soll zu einer Vermeidung von Kfz-Fahrten beitragen. Damit dieses Ziel erreicht wird, werden komfortable und sichere

Abstellereinrichtungen für den Radverkehr nahe am Eingang bzw. nahe der Einkaufswagen empfohlen. In der Umsetzung bedeutet dies, dass die Abstellanlagen witterungsgeschützt sein sollten und das bequeme Abstellen der Räder ermöglichen sowie „kurze Wege“ zum Einkaufswagen bzw. Eingang realisiert werden.

Fahrradabstellereinrichtungen können im Bereich des Vorhabens, vorzugsweise wettergeschützt unter dem auskragenden Dach des Lebensmittelmarktes in Nähe des Eingangs errichtet werden. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen:

Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmenvorschläge des Gutachters erfolgen im Durchführungsvertrag (Verkehrliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Franzstraße / Ebertstraße einschließlich Monitoring der verkehrlichen Entwicklung).

13 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Ergänzend wird innerhalb des Plangebietes eine Trafostation zur Versorgung des Marktes berücksichtigt und entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine gute gestalterische Einbindung der Trafostation - nach Möglichkeit mit einer Verkleidung analog zum Tor im Anlieferungsbereich - wird im Durchführungsvertrag geregelt. Von möglichen Lärmemissionen durch die Trafostation ist nach derzeitigem Stand nicht auszugehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im umgebenden Straßenraum. Aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort besteht für das Grundstück Anschluss- und Benutzungszwang für Regen- und Schmutzwasser.

Im Plangebiet vorhandene Anschlüsse für den vormaligen Wochenmarkt werden zurückgebaut.

Der nachfolgende Hinweis der Stadtwerke für die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen und -kabel wurde 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" - GW125 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 eines 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.“

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Zur Verminderung von negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Naturhaushalt soll das Dach des Lebensmittelmarktes auf mind. 30% der Dachfläche fachgerecht und mind. extensiv mit einem Substrataufbau von mind. 8 cm begrünt werden. Dies entspricht einer Größe von mind. 920 m². Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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.

Zur Eingrünung des Grundstücks des Lebensmittelmarktes und seines Kundenparkplatzes und zur Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Stadtraum erfolgt eine umlaufende Heckenpflanzung im Bereich des Kundenparkplatzes und entlang der Kattenstraße. Hier wird eine Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von 0,8 m angepflanzt. Die Pflanzflächen werden dort, wo eine hinreichende Breite der Pflanzfläche vorhanden ist, durch eine niedrigere bodendeckende Bepflanzung ergänzt. Die Bodendecker-Anpflanzungen erfolgen in den Bereichen, in denen neben der Heckenpflanzung noch hinreichende Pflanzmöglichkeiten gegeben sind.

Darüber hinaus werden im Randbereich des Kundenparkplatzes 12 Einzelbäume gepflanzt. Damit wird die Pkw-Stellplatzanlage beschattet, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem entsteht durch die Bäume kühle und feuchtere Luft (Verdunstungskälte). Als Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist pro Baum eine Fläche von 4,0 m² und als Mindestbreite 2,0 m einzuhalten. Die mit geeignetem Substrat verfüllte Pflanzgrube (Tiefe > 1,5 m) muss ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 12,0 m³ aufweisen. Damit können für die Bäume gute Bedingungen im Umfeld versiegelter Flächen geschaffen werden.

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

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung 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 zur Aufstellung des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes LIN 164 und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans 'Nahversorger Marktplatz Altsiedlung', Heller und Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, November 2019)

Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wurden im Umweltbericht diverse umweltrelevante Maßnahmen definiert:

Eingriffsvermeidende Maßnahmen

- Erhalt und Schutz von Einzelbäumen im Bauumfeld
- Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten

Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Einbau schadstoffüberprüfter Böden
- Reduzierung von baubedingten Lärmemissionen
- Begrünung von Dachflächen
- Anlage von bodendeckenden Pflanzflächen
- Anpflanzung einer Schnitthecke zur randlichen Einfassung des Vorhabens
- Anpflanzung von 12 Einzelbäumen
- Maßnahmen zur Verhinderung/Minimierung von Vogelschlag
- Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel

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 LIN 101 „Altsiedlung“ zugrunde gelegt. Der derzeitige Gesamtflächenwert des zu bilanzierenden Eingriffsraumes beträgt danach auf Grundlage des Bebauungsplanes 0 Wertpunkte. Nach der Realisierung des Bebauungsplanes LIN 164 „Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“ errechnet sich ein Gesamtflächenwert von 2.676 Wertpunkten. Die Umsetzung der Planung führt somit zu einer Aufwertung innerhalb des betrachteten Raumes um 2.676 Wertpunkte, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen werden können.

Die im Umweltbericht dargestellten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz sind in den Bebauungsplan als Hinweise eingeflossen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

15 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes – im Hinblick auf die Lärmbelastung der umgebenden Wohnbereiche durch die Parkplatzfrequentierung, die Anlieferung sowie ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen - wurden im Rahmen eines Gutachtens betrachtet (Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen durch den Neubau der REWE-Filiale Ebertstraße / Franzstraße in Kamp-Lintfort, TÜV Nord, Essen April 2019).

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

Im Rahmen der Untersuchung wurden neun Immissionsorte schützenswerter Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes an der Ebertstraße, Franzstraße und Kattenstraße betrachtet. In die Berechnungen sind die Betriebs- und Öffnungszeiten des Marktes, die Anliefervorgänge, die Nutzung des Kundenparkplatzes und die technischen Einrichtungen schalltechnisch eingeflossen. Ebenso wurde eine potenzielle Vorbelastung durch den vormaligen Bestand des gegenüberliegenden Betriebsgrundstücks (ehemals Netto) berücksichtigt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

Bei dieser Bewertung wurden folgende Parameter bzw. betriebliche Bedingungen zugrunde gelegt:

- An Werktagen (MO-SA) ist das Geschäftshaus nur tagsüber zwischen 6.30 bis 21.30 Uhr geöffnet.
- Die Anlieferung von Waren erfolgt an Werktagen (MO-SA) zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr.
- An Sonn- und Feiertagen ist lediglich der Bäcker zwischen 7.00 und 17.00 Uhr für Kunden geöffnet.
- Die Anlieferung von Waren für den Bäcker erfolgt an Sonn- und Feiertagen zwischen 6.30 bis 17.00 Uhr.
- Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt in einer allseitig umschlossenen Ladehalle.

- Es kommen „lärmmarme“ Einkaufswagen zum Einsatz.
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind asphaltiert oder erhalten eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fuge mit einer Fugenbreite < 5 mm.
- Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen werden auf im Gutachten genannte Garantiewerte begrenzt. Die genannten Schalleistungspegel gelten unter der Voraussetzung, dass die Emissionen der Geräte einzelntonfrei nach Definition der TA Lärm sind und keine Impulshaltigkeit aufweisen.

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

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

Weiterhin wurde der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen betrachtet: Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass im Bereich Franzstraße und Kattenstraße der Lärmgrenzwert unterschritten wird. Im Bereich der Ebertstraße ist gemäß gutachterlicher Aussage keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgereusche zu erwarten, auch wird der Lärmgrenzwert nicht erstmalig überschritten. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

16 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel aufgeführt.

Im südöstlichen Teil des Marktplatzes befindet sich ein ehemaliger Bunker, welcher bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen ist. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenarbeiten im Bereich des Bunkers gutachterlich zu begleiten sind. Der Vorhabenträger wurde bereits im Rahmen des Kaufvertrages über den Bunker und damit ggf. verbundene Risiken informiert. Sollte der Bunker im Zuge der Projektrealisierung zu Mehrkosten führen, wären diese durch den Vorhabenträger zu tragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine geotechnische Untersuchung erstellt (Terra Umwelt Consulting, Gutachten über geotechnische Untersuchungen Neubau eines Lebensmittelmarktes Marktplatz Ebertstraße; Neuss, Februar 2018). Für die Untersuchung wurden zur Erkundung der Schichtenfolge und des Grundwassers 8 Rammkernsondierungen bis max. 5,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK) abgeteuft, davon zwei im Bereich der vermuteten Bunkeranlage.

Das Grundwasser wurde während der Bohrarbeiten im Oktober 2018 bis 5,0 m Tiefe nicht angetroffen. Der Grundwasserspiegel ist auf Grund von Daten anderer Untersuchungen des Gutachters im Stadtgebiet in 3,0 - 4,0 m Tiefe zu erwarten. Unabhängig davon weist der Gutachter darauf hin, dass sich in den bindigen Bodenbereichen jahreszeitlich abhängig Stau- und Sickerwasservorkommen ausbilden können.

Hinweise auf evtl. Untergrundverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Die vorhandenen Auffüllungen enthalten in wechselhafter Zusammensetzung mineralische Fremdstoffe, die analysiert wurden.

Der Gutachter stellt abschließend fest, dass basierend auf den vorliegenden Daten keine Gefahren für Schutzgüter im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bestehen. Gegen die geplante Neubebauung des Grundstücks bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.

Auf die detaillierten Aussagen im Gutachten wird verwiesen.

Auf Empfehlung des Kreises werden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

„Sollten Anhaltspunkte für eine Altlast vorliegen (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden, Fremdbestandteile wie Bauschutt, Schlacken oder Aschen), besteht gemäß Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die Altlastenfachbehörde umgehend zu informieren.“

Bodenarbeiten im Bereich des vorhandenen unterirdischen Bunkers im Süden des Plangebietes müssen gutachterlich begleitet werden.

Falls im Rahmen des Vorhabens Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist, soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 einhalten.“

17 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen des Planverfahrens folgendes mitgeteilt:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

18 Erdbebengefährdung

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW wird folgender Hinweis den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T. Der geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass innerhalb der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.“

19 Bergbau

Die Planfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH in 45128 Essen.

Der Geltungsbereich der Planänderung wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, textlich gekennzeichnet. 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 Deutsche Steinkohle AG in Essen Kontakt aufzunehmen.

20 Grundwasser, Hochwasser

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

Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich auf dem Vorhabengrundstück eine Grundwassermessstelle der RAG Montan Immobilien GmbH, welche im Zuge der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden darf. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich Teile des Planbereichs innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete sind im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Eine textliche nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes im Bebauungsplan ist erfolgt.

Eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen für einzelne kleinteilige Teilbereiche wie das vorliegende Plangebiet, die von Überschwemmungen ähnlich wie die Ortslage insgesamt

betroffen sind, ist aufgrund der Seltenheit des Hochwasser-Ereignisses (HQextrem) unverhältnismäßig. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Vermeidung erheblicher Sachschäden vermieden werden kann, da das Gebäude zum einen ohne Keller ausgeführt wird und zum anderen eine Räumung von Wirtschaftsgütern bei Kenntnis über die Hochwassergegebenheiten immer rechtzeitig möglich sein wird.

21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Es wird der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.700 m². Der Planbereich ist als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ und eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. In einem untergeordneten Teil wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostandort, 6,0 m²) festgesetzt.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

22 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes auf dem Marktplatz der Altsiedlung geschaffen.

In gesamtstädtischer Betrachtung ergibt sich hierdurch eine wichtige Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in der Altsiedlung für die dort lebende Bevölkerung, und das Vorhaben leistet einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung.

Einzelhandelsrelevante Auswirkungen

Wie in Kap. 4.6 bereits ausgeführt, stellt die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem Marktplatz in der Altsiedlung einen wichtigen Baustein für die Sicherstellung der Nahversorgung im Bereich der Altsiedlung dar.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen (Verträglichkeitsanalyse) ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter mit einem Bäcker und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m²) mit Blick auf die Belange des Einzelhandels unschädlich. Mit diesem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verbunden.

In Bezug auf Alternativstandorte konnte dargelegt werden, dass diese nicht in vergleichbarer Standortqualität vorhanden sind und somit als nicht geeignet anzusehen sind (vgl. Kap. 4.6 und 5)

Das Vorhaben zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes auf dem heutigen Marktplatz in der Altsiedlung bildet einen wichtigen und erforderlichen Baustein zur Stärkung der Siedlungslage und deren wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung. Die heutigen Einzelhandelsstrukturen sind nicht ausreichend, um dies sicherzustellen. Dazu trägt wesentlich der erodierte Nahversorgungsbesatz an der Kattenstraße bei. Eine funktionale Stärkung und Belebung ist dort nicht möglich. Auf Grundlage der Ausführungen in Kap. 5 ist festzuhalten, dass am Standort Marktplatz Altsiedlung eine bessere Versorgungsfunktion gegeben ist, als dies künftig im Bereich der Kattenstraße noch möglich wäre.

Auswirkungen auf die Gestaltqualität der Altsiedlung unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und der Erhaltungssatzung

Mit der Bebauung des ursprünglich im Siedlungskonzept als Freifläche angelegten Marktplatzes verändert sich das städtebauliche Bild in diesem Bereich.

Im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens hat eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort und den verschiedenen gestalterischen Anforderungen an eine Neubebauung stattgefunden. Im Ergebnis ist eine moderne Interpretation einer Markthalle durch eine zielgerichtet partielle Transparenz des Baukörpers entstanden. In Kap. 7 Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept wird dargelegt, dass in diesem Entwicklungsprozess auch eine Auseinandersetzung mit der Gestaltungs- und der Erhaltungssatzung für den Bereich der Altsiedlung erfolgt ist und eine Umsetzung des Vorhabens auch unter diesen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich ist.

Auswirkungen durch Immissionen und Verkehr

Weitere Auswirkungen können sich für die direkten Wohnangrenzer ergeben, die insbesondere durch die Frequentierung des geplanten Parkplatzes oder die Anlieferung einer veränderten Geräuschkulisse ausgesetzt werden. Die konkreten Auswirkungen sowie die daraus ggf. resultierenden Maßnahmen wurden im Rahmen einer Lärmuntersuchung ermittelt. (s. Kap.15). Im Ergebnis ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

In der Kattenstraße entfallende öffentliche Parkplätze können im Umfeld nicht ersetzt werden. Es sind jedoch nach aktueller Einschätzung hinreichende öffentliche Parkplätze vorhanden, die in den Straßenzügen straßenbegleitend vorhanden sind.

Es ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dessen Auswirkungen wurden im Hinblick auf die umliegenden verkehrlichen Knotenpunkte im Rahmen einer nutzungsbezogenen Verkehrsprognose bewertet. Darin wird festgestellt, dass eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre grundsätzlich möglich ist (s. Kap. 12). Für den Kreuzungspunkt Ebertstraße/Franzstraße erfolgt ein zweijähriges Monitoring. Ein ggf. daraus abzuleitender Kreuzungsumbau wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Sonstige Umweltbelange

Negative Auswirkungen 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume können mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes nicht am Standort erhalten werden. Sie konnten aufgrund ihres Alters und Zustandes aber innerhalb des Stadtgebietes verpflanzt werden.

Alle Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet.

23 Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Kosten für die erforderlichen Gutachten sowie für die Umsetzung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger übernommen. Sollte sich im Rahmen des verkehrlichen Monitorings die Erforderlichkeit für die Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Ebertstraße/Franzstraße ergeben, so wäre die Stadt - soweit die Maßnahme nicht oder nur teilweise aus Zuwendungen der öffentlichen Förderung gedeckt werden kann - mit 10 % der Herstellungskosten hieran beteiligt.

V INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

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

- Verkaufsflächenbeschränkungen
- Technische und gestalterische Anforderungen (Schallschutzmaßnahmen, Farben und Materialien der Fassaden und Dächer einschließlich Dachbegrünung, Werbeanlagen, Beleuchtung, Gestaltung und Materialien sowie Bepflanzung des Kundenparkplatzes und der Außenanlagen, Gebäudetechnik)
- Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Ver- und Entsorgung, Anpassungs-/Rückbaumaßnahmen im Bestand
- Verpflanzung des Baumbestandes
- Verkehrliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Franzstraße / Ebertstraße einschließlich Monitoring der verkehrlichen Entwicklung
- Abfallentsorgung
- Zeitliche Realisierung

VI VERFAHREN

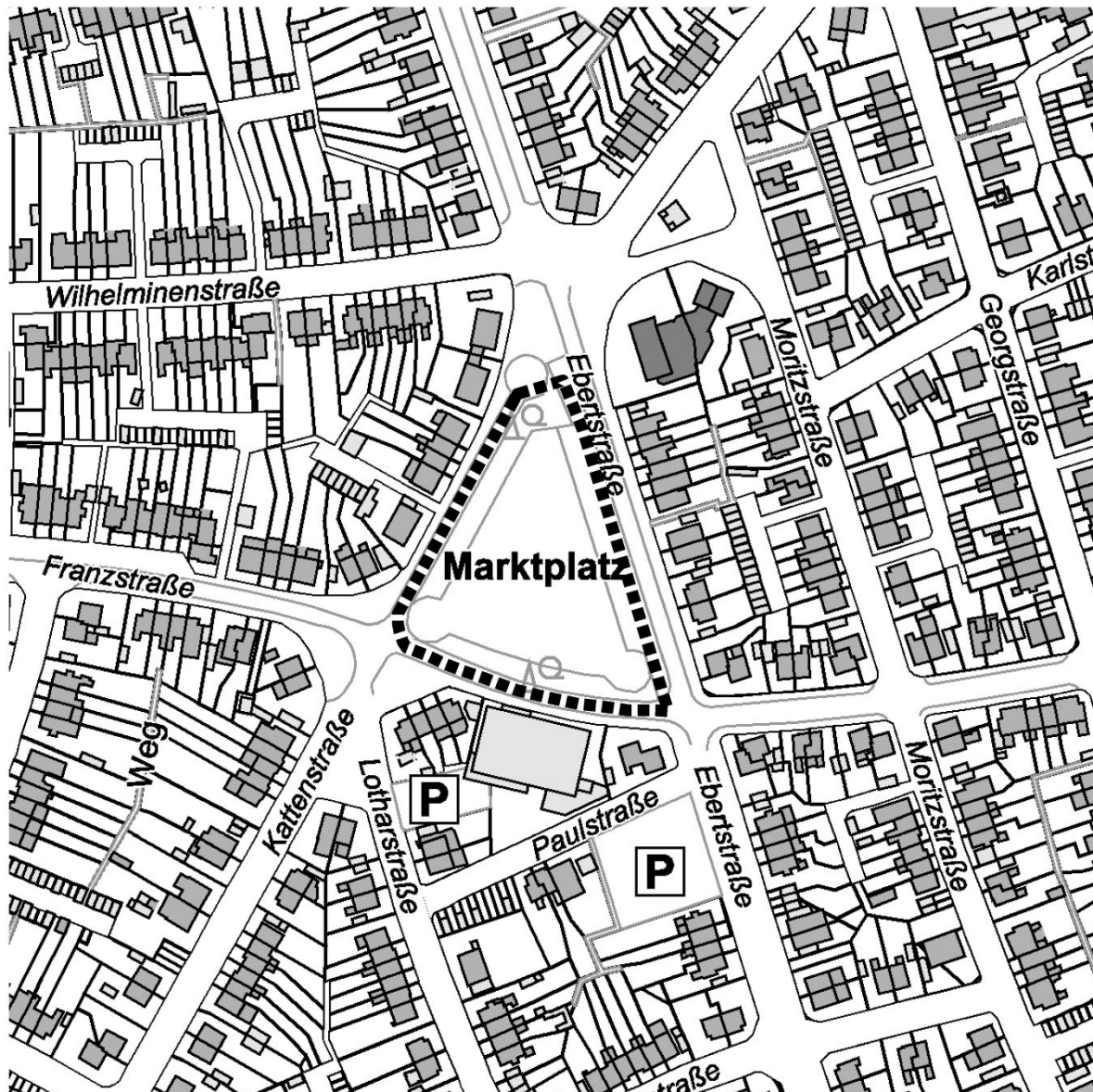
Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	StEA 19.09.2018 HFA 02.10.2018 Rat 09.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.10.2018 - 16.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.12.2018 - 18.01.2019
Billigungs- und Offenlagebeschluss	Rat 10.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.12.2019 - 10.01.2020

StEA = Stadtentwicklungsausschuss

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ sind zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²
- Eine in die bauliche Einheit des Lebensmittelmarktes integrierte Bäckerei mit Café
- Nutzungsbezogene Stellplätze

Die Gesamtverkaufsfläche aller Nutzungen beträgt max. 1.500 m².

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

Als maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK ü. NHN) gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Index [A] darf um erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Index [B] ist ausschließlich eine mit dem Lebensmittelmarkt verbundene auskragende Dachkonstruktion zulässig. Die lichte Höhe unter diesem Dach beträgt mindestens 4,5 m.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Errichtung einer Einkaufswagenbox als Nebenanlage zulässig.

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

Außerhalb des im Bebauungsplan an der Franzstraße festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Betriebsbezogene Schallschutzmaßnahmen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen sind folgende Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt einzuhalten:

- An Werktagen (montags bis samstags) sind die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei auf tagsüber von frühestens 6.30 bis spätestens 21.30 Uhr zu beschränken.
- An Werktagen (montags bis samstags) sind die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei einschließlich der Anlieferung von Waren auf tagsüber von frühestens 6.00 Uhr bis spätestens 22.00 Uhr zu beschränken.
- An Sonn- und Feiertagen ist ausschließlich ein Betrieb der Bäckerei zulässig. Die Öffnungszeiten der Bäckerei sind auf tagsüber von frühestens 7.00 bis spätestens 17.00 Uhr begrenzt; die Betriebszeit einschließlich der Anlieferung von Waren für die Bäckerei ist auf tagsüber von frühestens 6.30 Uhr bis spätestens 17.00 Uhr zu beschränken.
- Die Anlieferung hat in einer allseitig umschlossenen Ladehalle zu erfolgen.
- Es sind nur „geräuscharme“ Einkaufswagen nach den im Schallgutachten beschriebenen Anforderungen und mit Gummibereifung einzusetzen.
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind asphaltiert oder mit einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase mit einer Fugenbreite < 5 mm herzustellen.
- Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Gutachtliche Stellungnahme Geräuschemissionen und –immissionen durch den Neubau der REWE-Filiale Ebertstraße / Franzstraße in Kamp-Lintfort, TÜV Nord, Essen April 2019) genannten Garantiewerte zu begrenzen. Die dort genannten Schallleistungspegel gelten unter der Voraussetzung, dass die Emissionen der Geräte einzelntonfrei nach Definition der TA Lärm sind und keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Ausnahmen von den betriebsbezogenen Schallschutzmaßnahmen können zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausreichend sind.

Die untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann ggf. ein Einzelnachweis zu erbringen, dass vom jeweiligen Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen ausgehen werden.

Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Anlage einer Dachbegrünung

Auf den Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenters ist eine Dachfläche von mind. 30 % entsprechend mind. 920 m² mind. extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzmaßnahmen zur Einfassung des Vorhabens

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*, Heckenpflanzen (geschnitten); ≥ 2 x verpflanzt; mit Ballen; 100-125 cm) mit einer Höhe von 0,8 Meter (Pflanzenabstand ≤ 50 cm) anzupflanzen. Die genaue Lage und Abschnittlänge der Hainbuchenschnitthecke ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgelegt. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind ergänzend mit geeigneten, primär bodendeckenden Gehölzen gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste zu begrünen. Die Anpflanzungen erfolgen in den Bereichen, in denen neben der Heckenpflanzung noch hinreichende Pflanzmöglichkeiten gegeben sind. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Gattung, Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Cotoneaster dammeri	'Major'	Kriechmispel	C, 2 x verpflanzt, 20-30 cm
Rosa spec.	'Weiße Immensee'	Apfel-Rose	C, 2 x verpflanzt, 30-40 cm
Rosa spec.	'Bassino'	Apfel-Rose	C, 2 x verpflanzt, 30-40 cm
Spiraea decumbens		Weißer Polster-Spiree	C, 2 x verpflanzt, 20-30 cm

Im Bereich des Kundenparkplatzes sind mindestens 12 standortgerechte Einzelbäume gemäß nachstehender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen. Als Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist pro Baum eine Fläche von 4,0 m² und als Mindestbreite 2,0 m einzuhalten. Die mit geeignetem Substrat verfüllte Pflanzgrube (Tiefe ≥ 1,5 m) muss ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 12,0 m³ aufweisen.

Die Baumstandorte innerhalb des Kundenparkplatzes sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Gattung, Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	'Elsrijk'	Feld-Ahorn	H., 4 x verpflanzt, DB., 20-25 cm
Pyrus calleryana	'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	H., 4 x verpflanzt, DB., 20-25 cm
Tilia cordata	'Rancho'	Winter-Linde	H., 4 x verpflanzt, DB., 20-25 cm

Alle Pflanzungen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Planfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH in 45128 Essen.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist gemäß § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. 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 Deutsche Steinkohle AG in Essen Kontakt aufzunehmen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Hochwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich Teile des Planbereichs innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete sind im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Hinweise

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

Grundwasser

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichnete Grundwassermessstelle darf bei Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Sollte eine Umlegung erforderlich werden, ist diese im Vorfeld mit der RAG Montan Immobilien GmbH, Management Nachbergbau, Sanierungsmanagement (MNSMR), Im Welterbe 1-8 in 45141 Essen abzustimmen.

Bodendenkmalschutz

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchszeiten

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Tieren, sind bei der vorhabenbedingten Beseitigung von Gehölzen die Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln zu beachten. Im Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Beseitigung von Gehölzen somit in der Zeit vom 1. März bis 30. September in der Regel zu unterbinden.

Sofern dargelegt werden kann, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten nicht gegeben ist, kann gegebenenfalls eine Befreiung von der zuvor genannten Bauzeitenbeschränkung bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung/Minimierung von Vogelschlag

Zur Verhinderung/Minimierung von Kollisionsverlusten an transparenten Flächen (Vogelschlag) sind potenziell für Vogelschlag prädestinierte Glasflächen so zu gestalten, dass diese

für Vögel als Hindernisse erkennbar sind. Auf Durchsicht beruhende Kollisionsrisiken an Glasscheiben können in erster Linie durch die Wahl halbtransparenter Materialien verhindert/minimiert werden. Zur Minimierung von Spiegelungen sollten grundsätzlich Scheiben mit einem geringen Außenreflexionsgrad ($< 15\%$) verwendet werden. Alternativ können Glasflächen durch von außen aufgebrachte, kontrastreiche Markierungen für Vögel sichtbar gemacht werden.

Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel

Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere zu reduzieren, sollten die im Planungsraum verwendeten Leuchtentypen gewährleisten, dass das Licht nicht diffus in die Umgebung abgestrahlt, sondern seitlich abgeschirmt nach unten gerichtet wird. Die Lichtpunkthöhe ist dabei möglichst niedrig zu wählen; Leuchtengehäuse dürfen keine Öffnungen besitzen, durch die Insekten in das Leuchteninnere gelangen könnten. Aufgrund des fehlenden UV-Anteils im Lichtspektrum sind vorrangig LED-Leuchtmittel einzusetzen. Sofern unter Aspekten der Kriminalitätsprävention und Verkehrssicherungspflicht realisierbar, sollten Beleuchtungsanlagen außerhalb zwingend notwendiger Betriebszeiten abgeschaltet oder die Beleuchtungsstärke hinreichend reduziert werden.

Wasserrechtliche Benutzungstatbestände

Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Benutzungen im Sinne des § 9 WHG können sein:

- Einbau von Recycling-Material
- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär)
- Nutzung von Erdwärme

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T. Der geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass innerhalb der Erdbebenzone 0 gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.

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" - GW125 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 eines 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.

Bodenverunreinigungen

Sollten Anhaltspunkte für eine Altlast vorliegen (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden, Fremdbestandteile wie Bauschutt, Schlacken oder Aschen), besteht gemäß Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die Altlastenfachbehörde umgehend zu informieren.

Bodenarbeiten im Bereich des vorhandenen unterirdischen Bunkers im Süden des Plangebietes müssen gutachterlich begleitet werden.

Falls im Rahmen des Vorhabens Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 einhalten.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020