

Begründung zum Bebauungsplan LIN 154 „Nahversorgungsfachmarkt Moerser Straße/ Pestalozzistraße“



I N H A L T	S E I T E
I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	5
3 Vorgaben zur Planung	6
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	6
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	6
3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.5 Einzelhandelsrelevante Belange	7
4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
5 Ziel der Planung	10
6 Städtebauliches Konzept	10
7 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
8 Erschließung, Ruhender Verkehr	12
8.1 Äußere Erschließung	12
8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr	13
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
10 Ver- und Entsorgung	14
10.1 Versorgung	14
10.2 Entsorgung	14
11 Natur-, Landschafts- und Artenschutz	14
12 Immissionsschutz	16
13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	17
14 Grundwasserstand, Hochwasserschutz	18
15 Bergbau	18
16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	18
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
17 Finanzielle Auswirkungen	19
18 Auswirkungen auf Bestandsnutzungen und die Umgebung	19
IV. FLÄCHENBILANZ	19
V. VERFAHREN	20

VI. ANLAGEN	21
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	21
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101	22
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf	23
Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 154	24
Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise	25
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	28

Stand der Bearbeitung: Juli 2012

I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Netto (vormals PLUS) betreibt einen Nahversorgungsfachmarkt am östlichen Stadtrand, gelegen an der Moerser Straße. Da das Marktgebäude erheblich von Bergschäden betroffen und keine Sanierung möglich ist, besteht aus baulicher Sicht die einzige Lösung in einem Abriss und Neubau.

Nach eingehender Beratung hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, einen Neubau an dieser Stelle negativ zu bewerten. Der aktuelle Standort am östlichen Stadtrand erfüllt nicht die Voraussetzungen der vom Rat der Stadt am 13.07.2010 einstimmig beschlossenen 1. Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes. Die Einstufung des Standortes erfolgt dort als „dezentrale Einzellage, die ebenso zur Versorgung der Bevölkerung beiträgt, die aber keine städtebaulich relevanten Agglomerationseffekte aufweist“. Es handelt sich demzufolge um keinen schutz- bzw. erhaltenswürdigen Standort. Ferner soll gemäß Nahversorgungs- und Zentrenkonzept keine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z.B. an den dezentralen Agglomerationsstandorten, in Gewerbegebieten oder im Außenbereich) stattfinden. Ein Neubau eines Lebensmitteldiscounters am Altstandort würde dieser Zielaussage entgegenstehen.

Die Verwaltung hat daher dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber eine Standortverlagerung an die Moerser Straße/ Pestalozzistraße vorgeschlagen. Dieser Standort liegt innerhalb des Versorgungsbereichs „östliche Moerser Straße“ und wurde bereits in vorhergehenden Einzelhandelsuntersuchungen als wichtige Entwicklungsfläche für einen Lebensmittelmarkt identifiziert. Auf der Fläche befinden sich aktuell ein nicht mehr genutztes Schulgebäude (Hauptschule Diesterweg II) sowie ein städtisches Wohnhaus mit ehemals drei Mietparteien.

Sowohl die Firma Netto als auch der Grundstückseigentümer haben sich einverstanden erklärt, den Neubau auf das von Seiten der Stadt favorisierte Schulgrundstück zu verlagern. Von Seiten des Marktbetreibers ist für den Neubau eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inkl. Backshop vorgesehen. Mit dieser Größenordnung gilt der Markt als „großflächig“ und ist gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Da – wie zuvor ausgeführt – der Standort im zentralen Versorgungsbereich „östliche Moerser Straße“ liegt, ist damit eine grundsätzliche Voraussetzung erfüllt.

Da die Anforderungen einer Einzelhandelsnutzung nicht im bestehenden Schulgebäude erfüllt werden können und der Gebäudezustand zudem aufgrund von Feuchtigkeit, defekter Fenster und defekter Heizungsanlage als schlecht zu bewerten ist, kommt eine Umnutzung

oder ein Umbau des Schulgebäudes nicht in Betracht. Aufgrund des Flächenbedarfs für das Vorhaben können damit sowohl das Schulgebäude als auch das Wohnhaus nicht erhalten werden. Demzufolge wurden die Mietverhältnisse gekündigt und die betroffenen Mieter bei der Suche nach neuem Wohnraum durch die Verwaltung unterstützt.

Da sich der Standort im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, der den Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf - Schule“ festsetzt, löst die geplante Ansiedlung des Marktes ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs.3 BauGB aus. Die Fläche soll zum größten Teil als „Sondergebiet – Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt werden. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Alternativstandorte

Der hier zur Rede stehende Planstandort für einen Lebensmittelmarkt befindet sich in der Nähe des Altstandortes. Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2007 wurde für den Bereich der „östlichen Moerser Straße“, welchem das Plangebiet zuzuordnen ist, u.a. die folgende gutachterliche Aussage getroffen: „Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes, der die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs innerhalb des Versorgungsbereichs verbessern und Magnetwirkung für den benachbarten, überwiegend kleinstrukturierten Einzelhandel auslösen würde, kommt zur Zeit nur der Standort der Diesterwegschule II in Frage“ (GMA, Köln, 2007). Vor diesem Hintergrund kommen derzeit keine weiteren Alternativstandorte in Betracht. Detaillierte Ausführungen zu den einzelhandelsrelevanten Belangen sind Kap.3.5 zu entnehmen.

2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lintfort und wird

- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Moerser Straße und der Philippstraße
- im Norden durch die Moerser Straße
- im Osten durch die Pestalozzistraße
- im Süden durch die Philippstraße

begrenzt. Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Das Grundstück bildet einen von zwei Standorten der Diesterweg-Hauptschule, welcher zum Ende des Schuljahres 2010/2011 aufgegeben wurde. Im südöstlichen Bereich der Fläche befindet sich ein städtisches Wohnhaus mit ehemals drei Mietparteien.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Durch einen Flächentausch soll die Fläche in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

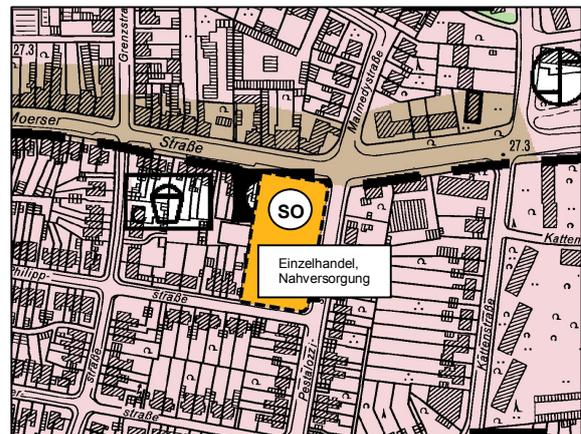
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungsfachmarktes steht im Einklang mit der Darstellung des GEP. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs.1 und Abs.5 LPlG wurde dies durch den Regionalverband Ruhr als Träger der Regionalplanung bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Gelände als Wohnbaufläche mit den Darstellungen „Schule“ und „Sport“ ausgewiesen. Aufgrund der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist vorgesehen, die Fläche als „Sondergebiet - Einzelhandel, Nahversorgung“ darzustellen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird vor dem Hintergrund der einzelhandelsrelevanten Belange (s.Kap.3.5) auf maximal 1.100 m² begrenzt.



Bisherige Darstellung



Zukünftige Darstellung

3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 28.08.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ (s. Anlage 2) und ist dort als „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ festgesetzt. Eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Grundstückes ist als „Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation“ festgesetzt.

Gestaltungssatzung Altsiedlung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altsiedlung, welche umfangreiche Regelungen zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung beinhaltet. Als allgemeine Anforderung an die Gestaltung wird in § 4 der Satzung folgendes ausgeführt: „Neu- und Anbauten sowie Veränderungen der äußeren Erscheinung vorhandener Bauten müssen sich in Form, Größe, Proportion und Materialauswahl in den Ensemblecharakter – orientiert am Ursprungstyp der Siedlung bzw. Haustypen – einfügen, so dass deren Eigenart nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt ebenso für Freiflächen.“

Um dieser Anforderung Rechnung zu tragen, hat während der Planungsphase eine intensive Begleitung des Vorhabens durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort stattgefunden.

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. Für den notwendigen Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück sind zu gegebenem Zeitpunkt die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3.5 Einzelhandelsrelevante Belange

Bereits seit dem in 2000 angelaufenen Stadtmarketingprozess befasst sich die Stadt Kamp-Lintfort intensiv mit dem Thema der verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung verschiedener Gutachten wurde auch der Einzelhandelsbesatz der sogenannten „östlichen Moerser Straße“ – d.h. die Moerser Straße ab dem Kreisverkehr ‚Altes Rathaus‘ in Richtung Stadtausgang/ Autobahnanschluss A 57 - näher betrachtet.

Einzelhandelsgutachten 2002 und 2007

Im Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) von 2002 wurde auch der Einzelhandelsbereich an der östlichen Moerser Straße untersucht. Im Ergebnis wird dieser Bereich als sogenannter ‚Ergänzungsbereich der Innenstadt‘ qualifiziert, der „aufgrund seiner räumlichen und einseitigen Ausdehnung auf die nördliche Straßenflanke problematische Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung aufweist. Die überdurchschnittliche Zahl leer stehender Ladeneinheiten dokumentiert, dass sich der Geschäftsbe-

reich in einer Umstrukturierungsphase befindet, die nach gutachterlicher Einschätzung zu weiteren Geschäftsschließungen führen wird. Aufgrund der Erschließungsvorteile der Moerser Straße verfügt der Standort gleichwohl über günstige Rahmenbedingungen für Einzelhandelsfachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die entweder auf die wohnungsnahe Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete ausgerichtet sind oder aufgrund ihrer Sortiments- / Dienstleistungsausrichtung keine hohe Kundenfrequenz im Umfeld des Geschäfts benötigen.“ (GMA, Köln, 2002).

Die Einzelhandelsuntersuchung in 2007 hatte - neben der Fortschreibung der einzelhandelsrelevanten Daten - die Abgrenzung von Versorgungsbereichen sowie die Bewertung einzelner Standorte zum Gegenstand. In diesem Gutachten spielt u.a. auch der Standort der Diesterwegschule eine wesentliche Rolle.

Zum einen wurde der Standort Diesterwegschule II - gemeinsam mit 5 weiteren - im Hinblick auf die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Ansiedlungsvorhabens bewertet. Bei sämtlichen Kriterien wie

- Verkehrsanbindung,
- Nähe zum Versorgungsbereich,
- etabliert als Einzelhandelsstandort und
- Eignung für die Nahversorgung

wurde der Standort positiv bewertet. Das Kriterium der ‚städtebaulichen Integration‘ wurde bei diesem Standort besonders positiv hervorgehoben.

Zum anderen wurde die „östliche Moerser Straße“ in 2007 erneut gegenüber der Ausgangslage in 2002 bewertet. Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die Zahl der Betriebe leicht zugenommen und damit die Marktbedeutung des Versorgungszentrums somit in diesem Zeitraum erhalten worden ist. Bei dem Entwicklungsbedarf aus ökonomischer Sicht wurde insbesondere auf das Fehlen eines größeren Lebensmittlers hingewiesen. „Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes, der die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs innerhalb des Versorgungsbereichs verbessern und Magnetwirkung für den benachbarten, überwiegend kleistrukturierten Einzelhandel auslösen würde, kommt zur Zeit nur der Standort der Diesterwegschule II in Frage“ (GMA, Köln, 2007).

Vor dem Hintergrund dieser fachlichen Untersuchung empfahl der Gutachter, den potenziellen Entwicklungsstandort der Diesterwegschule II in das konkret abgegrenzte Versorgungszentrum „östliche Moerser Straße“ einzubeziehen.

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 2008 / 2010

Die konkrete Abgrenzung der Versorgungszentren und damit auch die eindeutige Festlegung des Versorgungsbereichs „östliche Moerser Straße“ erfolgte mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept, das im Jahr 2008 durch Stadt + Handel aus Dortmund erarbeitet wurde. Dieses Konzept wurde bereits fortgeschrieben und am 13.07.2010 vom Rat der Stadt be-

schlossen und landesplanerisch abgestimmt. Aufgabe des Konzeptes ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, um eine ausgewogene Versorgungsstruktur zu erreichen. Der Standort der Diesterwegschule II befindet sich aufgrund der o.a. Standorteignung innerhalb des im Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „östliche Moerser Straße“. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe – mit einer geplanten Größe von ca. 1.100 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop zählt der betreffende Nahversorgungsfachmarkt dazu – ist nur innerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Als Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich „östliche Moerser Straße“ setzt das Konzept u.a. die Erweiterung und Ergänzung der Einzelhandelsangebote im kurzfristigen Bedarf fest. Diesem Ziel wird durch die Ansiedlung des Nahversorgungsfachmarktes Rechnung getragen.

Verträgliche Verkaufsflächengröße

Durch Stadt + Handel wurden - ohne weitere Prüfung der städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen - Verkaufsflächengrößen für einzelne Einzelhandelsstandorte empfohlen. Für den Standort der Diesterwegschule II benennen die Gutachter überschlägig 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter und 950 - 1.050 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelsupermarkt als zu empfehlende Größenordnung.

Der geplante Nahversorgungsfachmarkt bewegt sich – nur auf den eigentlichen Verkaufsraum bezogen – mit rund 1.020 m² innerhalb des genannten Intervalls. Zu einer geringfügigen Überschreitung führt erst die Hinzurechnung des Backshops. Da es sich bei den durch Stadt + Handel genannten verträglichen Größenordnungen um Anhaltswerte handelt, erscheint die Überschreitung für diesen städtebaulich integrierten Standort vertretbar.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Standort wird durch die an drei Seiten angrenzende Wohnbebauung der Altsiedlung geprägt, für die bereits Ende der 1970er Jahre eine Gestaltungssatzung erlassen und in der Folgezeit in Teilen überarbeitet wurde. Die Altsiedlung zeichnet sich durch 96 unterschiedliche Haustypen aus, die durch Detailveränderungen eine harmonische bauliche Vielfalt bilden. Das Straßennetz, welches zum großen Teil Alleecharakter aufweist, trägt ebenfalls zur Besonderheit der Altsiedlung bei.

Eine weitere städtebauliche Prägung erfährt der Standort durch die geschlossene Bebauung an der Nordseite der Moerser Straße, die durch Mischnutzungen aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe bestimmt wird. Unter gestalterischen Aspekten bietet diese Bebauung ein heterogenes Bild.

II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsfachmarktes geschaffen werden, der aufgrund des bestehenden Planungsrechtes an diesem Standort nicht zulässig ist. Durch die Ansiedlung besteht gleichzeitig die Möglichkeit, das Nahversorgungsangebot im Bereich der östlichen Moerser Straße sinnvoll zu ergänzen und einen positiven städtebaulichen Impuls für die Umgebung zu setzen. Aufgrund dieser mit der Ansiedlung eines Fachmarktes verbundenen, prognostizierten positiven Auswirkungen, stellt das Vorhaben zugleich eine sinnvolle Nachnutzung für den ehemaligen Schulstandort dar.

6 Städtebauliches Konzept

Innerhalb der bisherigen Planungsphase wurde der städtebauliche Entwurf mehrfach im Gestaltungsbeirat beraten und überarbeitet. Durch die Lage im Randbereich der Altsiedlung sowie die langjährige Prägung durch das alte Schulgebäude sind die Anforderungen an eine standortverträgliche Neuplanung hoch. Das aktuelle Planungskonzept ist Anlage 3 zu entnehmen.

Das Gebäude liegt zurückgesetzt im südlichen Bereich des Grundstücks. Die aktuell vorgesehenen 64 Stellplätze sind dem Gebäude vorgelagert und orientieren sich zur Moerser Straße hin. Städtebaulich wäre auch eine geschlossene Raumkante durch einen Baukörper an der Moerser Straße wünschenswert, die sich in ihrer Bauflucht an der bestehenden Bebauung orientiert. Diese Anordnung hätte jedoch die Anordnung des Parkplatzes im hinteren Grundstücksteil zur Folge, was aus Lärmschutzgründen nicht umsetzbar ist. Um die gewünschte Raumkante zur Moerser Straße aufzugreifen, werden bauliche Einfriedungen in Form von „Mäuerchen“ und Wandscheiben als rahmengebende Einfassung des Grundstücks vorgesehen. Der Haupteingang des Marktes wird sich an der Nordseite zum Parkplatz und zur Moerser Straße hin orientieren. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt sowohl über die Moerser Straße als auch über die Pestalozzistraße. Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Pestalozzistraße.

Eine grundsätzliche Gemeinsamkeit besitzen die früheren Planungen (s.u.) sowie der aktuelle Entwurf mit der Anordnung des Marktgebäudes im südlichen Grundstücksteil und dem nördlich angrenzenden Parkplatz. Im Rahmen der Überarbeitungen des Konzepts wurde die Anlieferung, die ursprünglich auf der Ostseite des Gebäudes vorgesehen war, aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auf die Westseite verlegt. Auch wurde das Marktgebäude insgesamt kompakter.

Frühere Entwürfe



7 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen ist festzustellen, dass sich der Planbereich zur Ansiedlung der angestrebten Einzelhandelseinrichtung gut eignet; zudem liegt er innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (gemäß Einzelhandelsgutachten GMA bzw. Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort). Nähere Ausführungen hierzu wurden in Kap.3.5 bereits getroffen.

Da es sich bei dem Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inkl. Backshop um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird für den größten Teil des Plangebietes ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsflächengröße wird auf das Maß von 1.100 m² begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Dieser Wert orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO und soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und städtebauliche vertretbare Bebauungsdichte gewährleisten.

Damit sich die geplante Bebauung auch höhenmäßig in das Umfeld einpasst, wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet werden die Baugrenzen auf der Grundlage der Hochbauplanung einschließlich eines kleinen Gestaltungsspielraumes festgesetzt.

Zusätzlich wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und Bauteile, wie umlaufende Einfriedungselemente oder auch die Einstellbox für die Einkaufswagen zugelassen werden können, die dem Vorhaben dienen.

8 Erschließung, Ruhender Verkehr

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Moerser Straße sowie über die Pestalozzistraße. Über die Moerser Straße ist sowohl das Stadtzentrum als auch der Autobahnanschluss an die A 57 innerhalb weniger Minuten erreichbar. Über die Pestalozzistraße sowie weiter über die Philipp- und Alfredstraße gelangt man ins Zentrum der Altsiedlung.

Die Abwicklung des Kunden-, Beschäftigten und Lieferantenverkehrs wurde hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf den anliegenden Straßen und im erweiterten Umfeld durch das Büro BVS Rödel & Pachan geprüft.

Hierzu wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt, welche auf Grundannahmen zum Kunden-, Beschäftigten- und Lieferantenverkehr basiert. Es fließen als Eichfaktoren die Verkaufsfläche, die Verkehrsmittelwahl und der Pkw-Besetzungsgrad ein. Es wurden für den SB-Markt und die integrierte Bäckerei getrennte Erzeugungsrechnungen durchgeführt und für die nachfolgenden Betrachtungen summiert.

Für den Status quo wurde ein Verkehrsaufkommen für den Normalwerktag in Höhe von 2.216 Kfz ermittelt. Das bedeutet einen Zu- und Abfluss von jeweils 1.108 Kfz. In der verkehrlich relevanten Spitzenstunde wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 12,9% gerechnet. Dieser Ansatz basiert auf Zählungsdaten in Kamp-Lintfort. Es ist in der verkehrlichen Spitzenstunde also mit einem Zufluss und Abfluss von 285 Kfz zu rechnen (142,5 rein / 142,5 raus).

Wie aus dem Verkehrsgutachten hervorgeht, ist der an das Plangebiet angrenzende Knotenpunkt Moerser Straße/Pestalozzistraße/Malmedystraße auch nach Durchführung des Vorhabens voll leistungsfähig. Es sind keine Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich.

Der Markt soll über zwei Zufahrten erschlossen werden, eine für Pkw an der Moerser Straße sowie eine weitere für Pkw und den Lkw-Anlieferverkehr an der Pestalozzistraße. Da es aufgrund der Dimensionierung der Moerser Straße im Bereich der geplanten Pkw-Zufahrt nicht möglich ist, eine separate Linksabbiegespur einzurichten, ist ein Linksabbiegen von der Moerser Straße auf den Parkplatz im Sinne eines ungestörten Verkehrsflusses nicht möglich. Für die Zufahrt an der Moerser Straße gilt daher die Beschränkung auf „rechts rein / links und rechts raus“. Somit muss, aus Richtung Osten über die Moerser Straße kommend, zunächst in die Pestalozzistraße eingebogen werden, um auf den Parkplatz zu gelangen.

Die Position beider Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt an der Moerser Straße wird mit einer Breite von 9 m festgesetzt, welche das Ein- und Ausfahren für Pkw ermöglicht. Die Zufahrt an der Pestalozzistraße wird – um eine problemlose Befahrbarkeit für den Anlieferverkehr zu gewährleisten – mit einer Breite von 11 m festgesetzt.

Der auf der Westseite der Pestalozzistraße liegende Gehweg verläuft z.T. innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die entsprechende Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ festgesetzt.

Durch eine Trafostation der Stadtwerke Kamp-Lintfort, welche sich unmittelbar an der geplanten Zufahrt zur Moerser Straße befindet, wird die Sicht auf den Fuß- und Radverkehr behindert. Dieser Konflikt kann durch unterschiedliche Maßnahmen – so z.B. ein Verschwenken des Fuß- und Radweges im betroffenen Bereich, die Versetzung der Trafostation oder auch durch eine Verlagerung der Zufahrt behoben werden. Nach Abstimmung zwischen Stadtwerken, RWE und der Stadt Kamp-Lintfort wird ein Verschwenken des Fuß- und Radweges als geeignete Maßnahme favorisiert.

8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Abgesehen von der Parkplatzfläche mit entsprechenden Fahrgassen für PKW- und Anlieferverkehr findet keine innere Erschließung statt.

Die für den Markt notwendigen Pkw-Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst untergebracht, im aktuellen Planungsstand sind 64 Stellplätze vorgesehen. Auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in der Planung berücksichtigt.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie in Kap.3.4 ausgeführt wurde, hat eine intensive Begleitung des Vorhabens durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort stattgefunden, um den Anforderungen der Gestaltungssatzung für Neubauten gerecht zu werden. Eine darüber hinausgehende Festsetzung von gestalterischen Vorschriften im Bebauungsplan erscheint verzichtbar.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

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

Seitens der Stadtwerke wurde im Beteiligungsverfahren auf vorhandene Versorgungsleitungen und den notwendigen Abstimmungsbedarf bei Tiefbauarbeiten hingewiesen. Dieser Aspekt findet als Hinweis im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation der Stadtwerke Kamp-Lintfort wird als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befinden sich im nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks Telekommunikationskabel, deren Zugänglichkeit zu gewährleisten ist. Der entsprechende Bereich wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt und damit eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung vorgenommen.

10.2 Entsorgung

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.

11 Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe als zulässig und begründen kein Ausgleichserfordernis.

Einzelne Flächen, die das Marktgebäude sowie – im nördlichen Bereich - die Stellplatzanlage umrahmen, werden zur Betonung der städtebaulichen Einfassung des Grundstücks im Bebauungsplan als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe aus Linden vorhanden. Ziel der Planung ist es, den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Ein Teil der Baumstandorte liegt innerhalb der o.g. festgesetzten Pflanzflächen. Die im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vorhandenen Bäume sind im Zuge der Stellplatzanlage, soweit dies möglich ist, zu erhalten.

Artenschutz

Da auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, wurde eine gutachterliche Artenschutzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet zwei streng geschützte Fledermausarten - Zwerg- und Breitflügelfledermaus - sowie die planungsrelevante Saatkrähe vorkommen. Für die Fledermausarten stellt das vorhandene Schulgebäude ein Zwischenquartier dar, Fortpflanzungsstätten konnten nicht nachgewiesen werden. Im umgebenden Baumbestand konnten ebenfalls keine Nester oder Baumhöhlen nachgewiesen werden.

Da durch den Abriss grundsätzlich geeignete Quartiersstrukturen verloren gehen, sollten diese am Neubau oder im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung bieten sich hierfür Fassaden-Fledermauskästen an, die mit mindestens drei Kästen nebeneinander unmittelbar in die Fassade integriert werden können. Die Kästen sind an einer wetterabgewandten Gebäudeseite in einer Höhe von 3-8 Metern anzubringen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Saatkrähe gehen durch die Rodung einzelner Bäume potenzielle Ruhestätten verloren, jedoch ist hierdurch von keiner Verschlechterung im Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen. Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Nahrungshabitat ist keine Betroffenheit der lokalen Population durch Rodungsmaßnahmen zu erwarten. Durch die notwendigen Rodungsmaßnahmen wird kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr.2 ausgelöst.

Um die Auswirkungen auf die betroffenen Arten zu so gering wie möglich zu halten, werden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung die folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen genannt, welche als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Vor Beginn der Abrissarbeiten müssen die Gebäude auf Besatz kontrolliert werden. Bei Vorhandensein von Arten ist die Untere Landschaftsbehörde umgehend zu informieren.
- Der Baubeginn sollte außerhalb der kritischen Aktivitätsphasen der Fledermäuse liegen, in denen diese besonders empfindlich sind. Dazu gehören die Wochenstubenzeit und die Paarungszeit. Die Bauarbeiten sollten zwischen Ende September und Ende März beginnen.

- Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Wochenstubezeit und Paarungszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Insbesondere die in den letzten beiden Punkten genannten Fristen stellen sich für die Umsetzung des Vorhabens als problematisch dar, da aus wirtschaftlichen Gründen der Beginn der Abrissarbeiten bereits für Juli 2012 vorgesehen ist. Da der bisherige Markt an der Moerser Straße bereits schadensbedingt geschlossen wurde, soll die Eröffnung des neuen Marktes noch im Herbst 2012 erfolgen. Im Detail ist eine mögliche einzelfallbezogene Ausnahmeregelung für den Beginn der Abriss- bzw. Bauarbeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

12 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes – so etwa die Lärmbelastung der umgebenden Wohnbereiche durch die Parkplatzfrequentierung und die Anlieferung - wurden im Rahmen des Verfahrens auf die Einhaltung der zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm hin gutachterlich untersucht. Hierbei wurde zunächst davon ausgegangen, dass auch zum Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens) Anlieferungen stattfinden sowie – bei einer Öffnung des Marktes bis 22.00 Uhr - auch nach 22.00 Uhr noch Fahrzeuge den Parkplatz verlassen. Für dieses Szenario ergeben sich zum Nachtzeitraum erhebliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte um bis zu 12,6 dB(A), insbesondere im Bereich der Wohnhäuser Philippstraße 29b und Moerser Straße 388. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein Nachtbetrieb grundsätzlich ausgeschlossen werden muss.

Tagsüber existiert eine Überschreitung um 4,6 dB(A) am Wohnhaus Moerser Straße 388, welches dem Parkplatz am nächsten gelegen ist. Die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte von 55 dB(A) erfordert somit für dieses Wohnhaus Lärmschutzmaßnahmen. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand von 2 m Höhe und 17,5 m Länge entlang der Grundstücksgrenze – beginnend an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereichs - kann die Lärmwertüberschreitung beseitigt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen/Regelungen die Richtwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

- An der Nordwestseite des Marktes zur Moerser Straße hin muss auf der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem Niveau des Parkplatzes errichtet werden, welche an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereichs beginnt und bis zur Garage auf dem Grundstück Moerser Straße 388 reicht. Somit beträgt die Länge der Wand 17,5 m. Die Position und erforderlichen Maße der Lärmschutzwand werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus werden die nachfolgenden Aspekte – zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren – als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Eine Anlieferung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens ist nicht zulässig.
- Der Markt darf von 6.00 Uhr morgens bis 21.30 Uhr abends geöffnet sein. Vor 22.00 Uhr muss das letzte Kundenfahrzeug den Parkplatz verlassen haben.
- Der Schallleistungspegel der Summe aller Kälteaggregate an der Anlieferung darf einen Wert von $L_w = 69 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Die Auswertung des o.g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

14 Grundwasserstand, Hochwasserschutz

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

Der Planbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Zu beiden o.g. Aspekten werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird gemäß Stellungnahme der LINEG der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Am nordwestlichen Rand des Planbereichs befindet sich die Grundwassermessstelle 1999 der LINEG, die nicht überbaut oder beschädigt werden darf und jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein muss.

15 Bergbau

Der Geltungsbereich der Planänderung wird 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 Herne Kontakt aufzunehmen.

16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

17 Finanzielle Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für Gutachten (Verkehr, Lärm, Artenschutz) entstanden, welche durch den Investor übernommen werden. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung werden im Planungsamt erarbeitet. Die dadurch entstehenden Personal- und Sachkosten werden ebenfalls dem Investor in Rechnung gestellt.

18 Auswirkungen auf Bestandsnutzungen und die Umgebung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungsfachmarktes wird den Festsetzungen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes entsprochen, welches den Standort als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „östliche Moerser Straße“ ausweist. Neben dem „Einkaufszentrum Drei Eichen“ am westlichen Rand des Versorgungsbereiches würde die Markt-Ansiedlung an der Moerser Straße/ Pestalozzistraße eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Bereich der östlichen Moerser Straße darstellen. Insbesondere eine Steigerung der Kundenläufe innerhalb des Gebietes ist zu erwarten.

Weitere Auswirkungen ergeben sich für die direkten Wohnangrenzer, die insbesondere durch die Frequentierung des geplanten Parkplatzes oder die Anlieferung einer veränderten Geräuschkulisse ausgesetzt werden. Die zur Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte notwendigen Maßnahmen wurden gutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt (s. Kap.12). Negative Auswirkungen hat das Vorhaben auf die ehemaligen Mieter des städtischen Wohnhauses, das sich auf dem Grundstück befindet. Aufgrund des Flächenbedarfs und des dadurch notwendigen Rückbaus mussten die Mietverhältnisse gekündigt werden. Bei der Suche nach neuem Wohnraum wurden die Mieter durch die Stadt unterstützt.

IV. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha. Es ist vorgesehen, nahezu den gesamten Planbereich als „Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung“ festzusetzen. Eine Teilfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ festgesetzt sowie eine weitere Teilfläche am östlichen Rand, welche den Gehweg an der Pestalozzistraße umfasst, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“.

V. VERFAHREN

Da es sich um ein Vorhaben der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

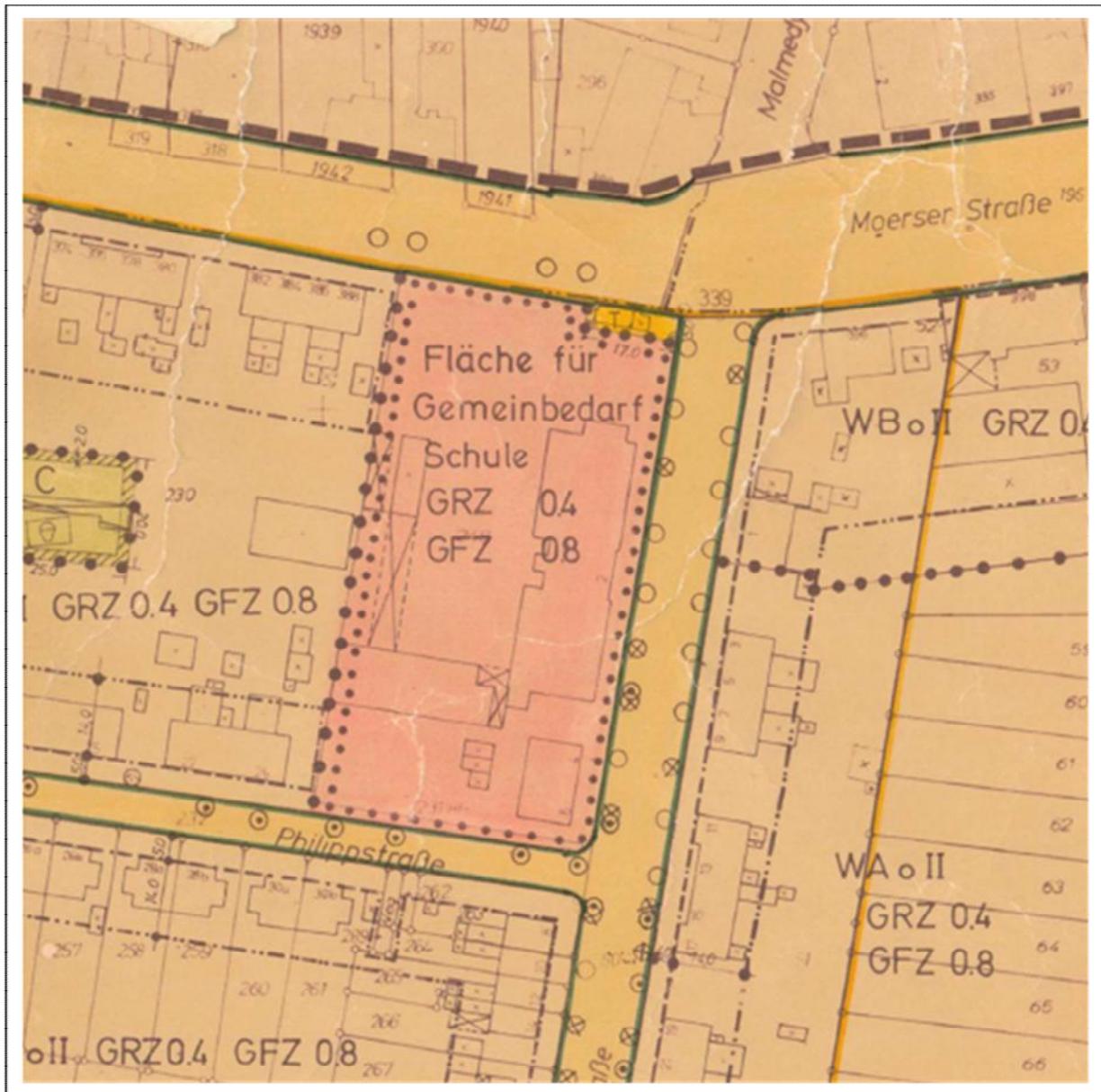
▪ Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Rat 19.07.2011
▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.10.2011 – 04.11.2011
▪ Beschluss zur öffentlichen Auslegung	StEA 08.05.2012
▪ Öffentliche Auslegung	18.05.2012 – 18.06.2012
▪ Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Rat 03.07.2012
▪ Bekanntmachung im Amtsblatt (= Rechtskraft)	12.07.2012

VI. ANLAGEN

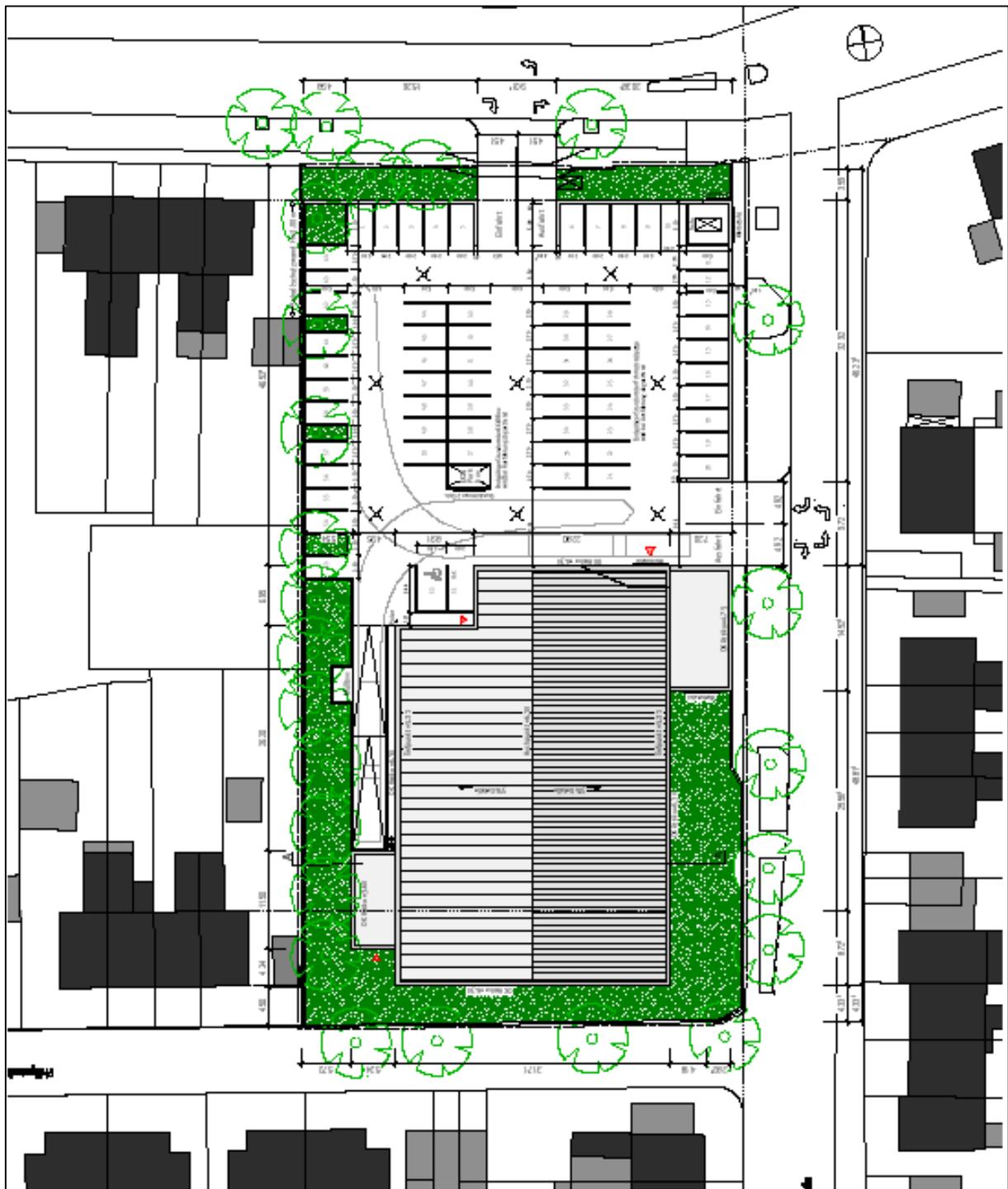
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



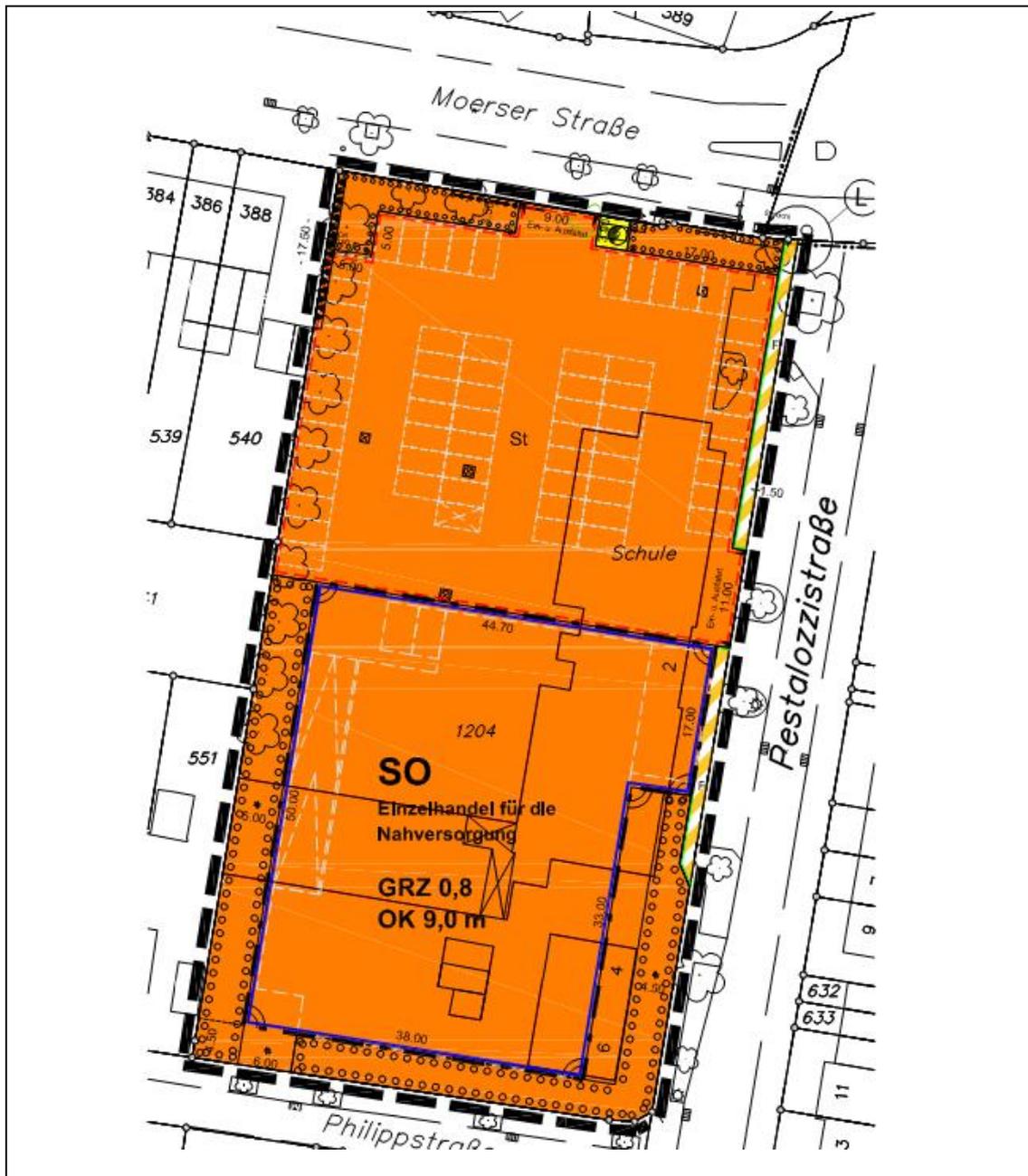
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf



Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 154



Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet

In dem festgesetzten Sondergebiet SO „Einzelhandel für die Nahversorgung“ ist ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorgungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 Abs.6, § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Bauteile, wie umlaufende Einfriedungselemente oder auch die Einstellbox für die Einkaufswagen zugelassen werden, die dem Vorhaben dienen.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die genaue Lage der Grundstückszufahrten wird im Rahmen der Planung festgelegt.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem Niveau des Parkplatzes und einer Länge von 17,5 m zu errichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Für die im Bebauungsplan mit L bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt.

Hinweise

Grundwasserstand

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

Am nordwestlichen Rand des Planbereichs befindet sich die Grundwassermessstelle 1999 der LINEG, die nicht überbaut oder beschädigt werden darf und jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein muss.

Hochwasserschutz

Der Planbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei

Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Die Auswertung des o.g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Immissionsschutz

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

- Eine Anlieferung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens ist nicht zulässig.
- Der Markt darf von 6.00 Uhr morgens bis 21.30 Uhr abends geöffnet sein. Vor 22.00 Uhr muss das letzte Fahrzeug den Parkplatz verlassen haben.
- Der Schalleistungspegel der Summe aller Kälteaggregate an der Anlieferung ist auf einen Wert von $L_w=69$ dB(A) zu begrenzen.

Artenschutz

Da durch die Abrissarbeiten geeignete Quartiersstrukturen für die betroffenen Fledermausarten verloren gehen, sollten diese am Neubau oder im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung bieten sich hierfür Fassaden-Fledermauskästen an, die mit mindestens drei Kästen nebeneinander unmittelbar in die Fassade integriert werden können. Die Kästen sind an einer wetterabgewandten Gebäudeseite in einer Höhe von 3-8 Metern anzubringen. Darüber hinaus sind die folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Vor Beginn der Abrissarbeiten müssen die Gebäude auf Besatz kontrolliert werden. Bei Vorhandensein von Arten ist die Untere Landschaftsbehörde umgehend zu informieren.
- Der Baubeginn sollte außerhalb der kritischen Aktivitätsphasen der Fledermäuse liegen, in denen diese besonders empfindlich sind. Dazu gehören die Wochenstubenzeit und die Paarungszeit. Die Bauarbeiten sollten zwischen Ende September und Ende März beginnen.
- Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Wochenstubenzeit und Paarungszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und –kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. 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 März 1989 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. –kabel 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.

VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
StEA	Stadtentwicklungsausschuss