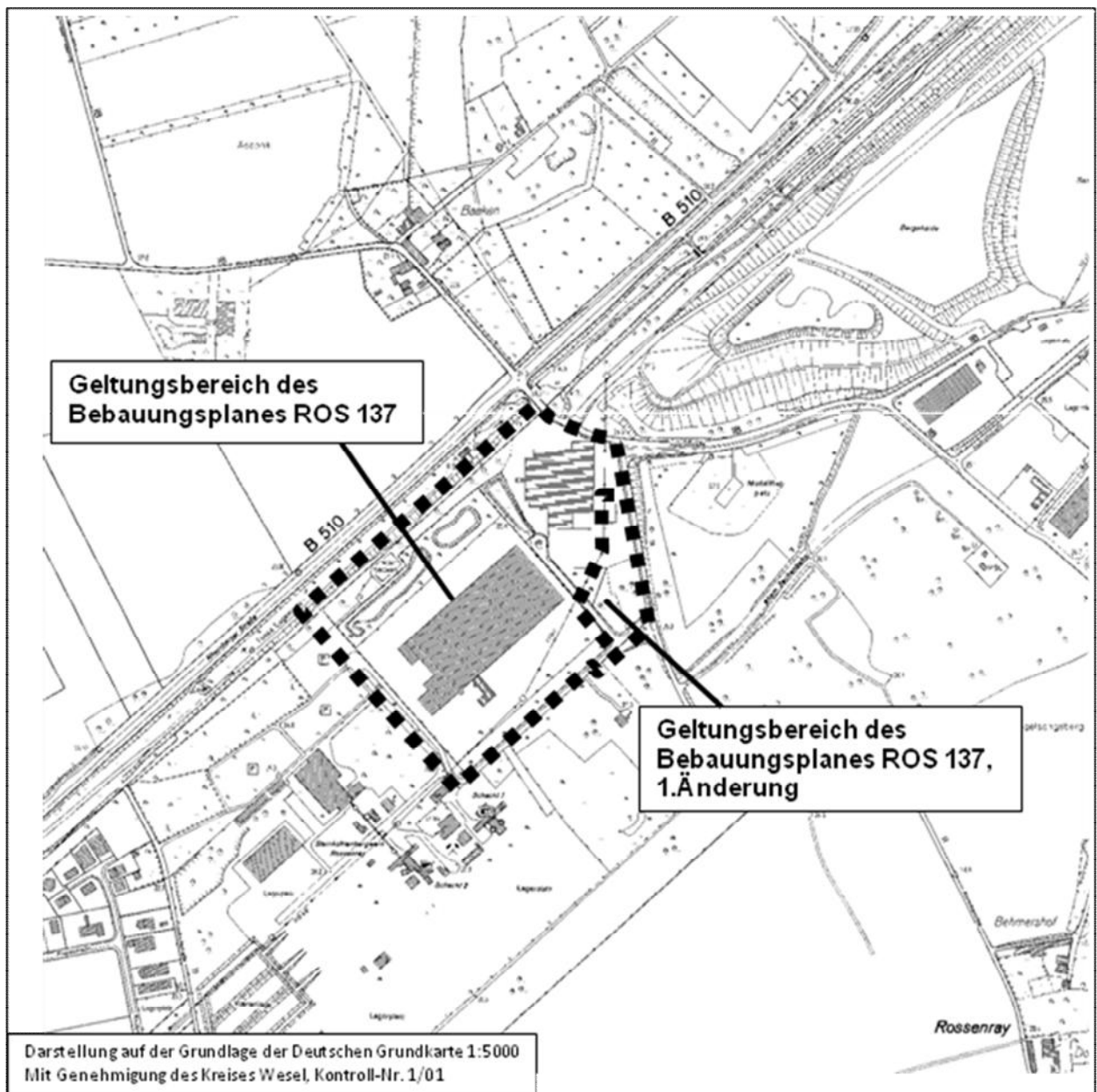


Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan ROS 137 „Gewerbe- und Industriegebiet Rossenray Nord-Ost“, 1. Änderung



I N H A L T	Seite
Teil A - BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	
I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans	4
2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
3 Vorgaben zur Planung	4
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	5
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
4 Ziel der Planung und städtebauliches Konzept	5
5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Stellplätze und verkehrliche Erschließung	6
6 Anpflanzung von Bäumen	6
7 Niederschlagswasserbeseitigung	6
8 Natur und Landschaft	6
9 Immissionsschutz	7
10 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	8
11 Grundwasserstand, Hochwasser	9
12 Bergbau	9
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
13 Finanzielle Auswirkungen der Planung	9
IV. VERFAHREN	10
V. ANLAGEN	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ROS 137, 1. Änderung	11
Anlage 2: Lageplan/ Vorhabenplan	12
Anlage 3: Ausschnitt des Bebauungsplans ROS 137 (Rechtskraft 20.09.2011)	13
Anlage 4: Bebauungsplanentwurf ROS 137, 1. Änderung	14
Anlage 5: Lage und Abgrenzung der externen ökologischen Ausgleichsfläche 1	15
Anlage 6: Lage und Abgrenzung der externen ökologischen Ausgleichsfläche 2	16
Anlage 7: Neue textliche Festsetzung	17
Anlage 8: Fachgutachten	18
Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis	18

Teil B – UMWELTBERICHT

Stand der Planung: Dezember 2011

TEIL A - BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ROS 137 „Gewerbe- und Industriegebiet Rossenray Nord-Ost“ ist seit dem 20.09.2001 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Industriegebiet (Produktionsanlagen der Bäckerei Büsch), ein Sondergebiet Logistikbetriebe (Firma Lidl Logistik), Stellplatzflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen und eine Waldfläche fest.

Die Firma Büsch plant eine Erweiterung ihrer Produktionsanlagen an diesem Standort. Im Zuge dieser baulichen Erweiterung soll auch der bereits in den letzten Jahren entstandene Bedarf an weiteren Stellplätzen für Filial-LKW (7,5 t) und Kunden- und Mitarbeiter-Pkw gedeckt werden. Der zusätzliche Bedarf wird von der Firma Büsch mit 250 Stellplätzen angegeben. Die geplanten Stellplätze sollen auf einer Fläche realisiert werden, die im Bebauungsplan derzeit als Waldfläche und ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Eine weitere im Bebauungsplan festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche wird als Rangierfläche für LKW benötigt. Um die Stellplätze sowie die Rangierfläche für LKW im Plangebiet errichten zu können, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Rossenray. Er wird im Norden durch die Produktionsanlagen der Bäckerei Büsch und im Osten, Süden und Westen durch den Krummensteg begrenzt.

Die Lage des Plangebietes ist der Anlage der Begründung beigelegt. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 8.370 m² (Anlage 1).

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Firma Büsch.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt. Die Planänderung steht somit im Einklang mit der Darstellung im GEP.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planänderung steht somit im Einklang mit dem FNP.

3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Landschaftsplan des Kreises Wesel vom 04.04.1991, Raum Kamp-Lintfort, trifft für den Planbereich keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte sieht für das Plangebiet sowie einen größeren Umgebungsbereich als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Realisierung der im GEP dargestellten Ziele (hier: Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) dadurch unberührt bleibt.

II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4 Ziel der Planung und städtebauliches Konzept

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 250 neuen Stellplätzen für Filial-LKW (7,5 t) und Kunden- und Mitarbeiter-Pkw der Firma Büsch sowie eine Rangierfläche für LKW zu schaffen. Die Stellplätze sollen südlich an die Produktionsanlagen angrenzend errichtet, die LKW-Rangierfläche östlich an den Versandhof bzw. südlich der Betriebstankstelle hergestellt werden (Anlage 2).

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die ausgewählte Stellplatz- bzw. Rangierfläche ökologische Ausgleichsflächen und eine Waldfläche fest (Anlage 3).

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind der neue bauliche Eingriff sowie der Eingriff in die vorhandenen ökologischen Ausgleichsflächen und die Waldfläche neu zu berechnen und an anderer Stelle ökologisch auszugleichen. Da die Plangebietsgröße für einen ökologischen Ausgleich nicht ausreichend ist, wird der Ausgleich außerhalb des Plangebiets geschaffen (Anlagen 5 und 6).

5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Stellplätze und verkehrliche Erschließung

Die geplante Stellplatzanlage wird als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und den §§ 9 und 16 BauNVO und als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt nordwestlich des Plangebietes vom Kruppensteg aus. Die Rangierfläche wird als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und den §§ 9 und 16 BauNVO festgesetzt.

In einer Verkehrsuntersuchung des Büros für Verkehrs- und Stadtplanung BVS in 2010 wurde eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Rheinberger Straße/ Hornheidchenstraße/ Hedgestraße durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens im Status quo gegeben ist. Auch die Berechnung des Prognosefalls zeigt, dass der durch das Erweiterungsvorhaben Büsch erzeugte Mehrverkehr die Qualität der Verkehrsabläufe nicht beeinträchtigen wird. Die Effekte des Mehrverkehrs liegen unterhalb der Effekte normaler Schwankungen im täglichen Verkehrsablauf.

6 Anpflanzung von Bäumen

Es ist vorgesehen, die Stellplatzanlage mit standortgerechten Laubbäumen zu durchgrünen. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 137 ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für jeweils vier Stellplätze ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Verdichtung zu schützen. Diese Festsetzung soll auch für den Änderungsbereich beibehalten werden.

Entlang des Krümmensteges wird die LKW-Rangierfläche mit einer zweireihigen Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern eingegrünt. Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens beträgt mindestens 3 m. Die Bepflanzung muss fachgerecht erfolgen, sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen zu ersetzen. Diese Regelung wird als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bereich der zukünftigen Versandhoffläche (LKW-Rangierfläche) sowie die eigentliche Anlage für die Stellplatzflächen sind in zwei vollständig getrennte Bereiche unterteilt. Diese befinden sich auf jeweils unterschiedlichen Höhenniveaus und haben daher auch getrennte Systeme zur Versickerung des Oberflächenwassers. Auf der östlichen Seite des Grundstückes sind für die Versandhoffläche ausreichend dimensionierte Sickersmulden (Versickerung über die belebte Bodenzone) mit vorgeschalteten Absetzschächten mit Tauchwand vorgesehen. Für den Bereich der Stellplatzflächen werden ausreichend dimensionierte zusammenhängende Sickersmulden zwischen den Stellplätzen vorgesehen. Es handelt sich hierbei nicht um die Flächen für die Baumstandorte. Hierfür stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung. Da die Entwässerung der PKW-Stellplatzfläche über separate Sickersmulden erfolgt, ist ein Absetzschacht für diese Fläche nicht erforderlich.

8 Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 1a und § 2a BauGB erstellt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel und dem Regionalforstamt Niederrhein konnten zwei externe ökologische Ausgleichsflächen identifiziert werden. Eine Ausgleichsfläche befindet sich in der Nähe des Plangebietes südlich der Hedgestraße angrenzend an den Modellflugplatz (Anlage 5). Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich in der Nähe des englischen Soldatenfriedhofes an der B 510 (Anlage 6). Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil B der Begründung zum Bebauungsplan.

Da die im Planbereich bislang als Waldfläche und ökologische Ausgleichsflächen dargestellten Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden, entfällt die folgende textliche Festsetzung Nr. 8 der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Bebauungsplans ROS 137: „In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) ist ein standortgerechter Birken-Stieleichen-Wald mit dem Artenspektrum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.“

9 Immissionsschutz

Mit einem schalltechnischen Gutachten vom 21.05.2005 wurde die Ansiedlung der Firma Büsch im Gewerbegebiet Rossenray Nord-Ost begutachtet. Damals ergaben sich keine Auflagen bezüglich des Schallschutzes.

Die nunmehr zum Teil vorgenommene und zum Teil noch geplante Betriebserweiterung führt nicht zu einer neuen Beurteilung, da im Jahre 2005 an jedem maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB unterschritten wurde. Gemäß den Aussagen des Schallschutzgutachters wäre somit theoretisch eine Verdopplung der Geräuschentwicklung möglich.

Auch die Erweiterung der Stellplatzanlage führt gemäß Verkehrsgutachten nicht zu einer Vergrößerung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen.

Die Betriebs- und Stellplatzenerweiterung führt daher nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm zur Nachtzeit und ist daher aus schalltechnischer Sicht gemäß des Schallschutzgutachters (Stellungnahme vom 19.07.2011) genehmigungsfähig.

10 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst schreibt in seiner Stellungnahme vom 14.10.2011 folgendes: „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 (in der beigelegten Karte nicht dargestellt). Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann 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. 0,50m 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, mein 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 beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5170020-158/06 vom 14.07.2006. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html^{cc}

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 137 ist bereits ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet und vorbereitende Untersuchungen aufgenommen. Dieser Hinweis gilt unverändert.

11 Grundwasserstand, Hochwasser

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.

12 Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans ROS 137 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung bleibt unverändert. 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 Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

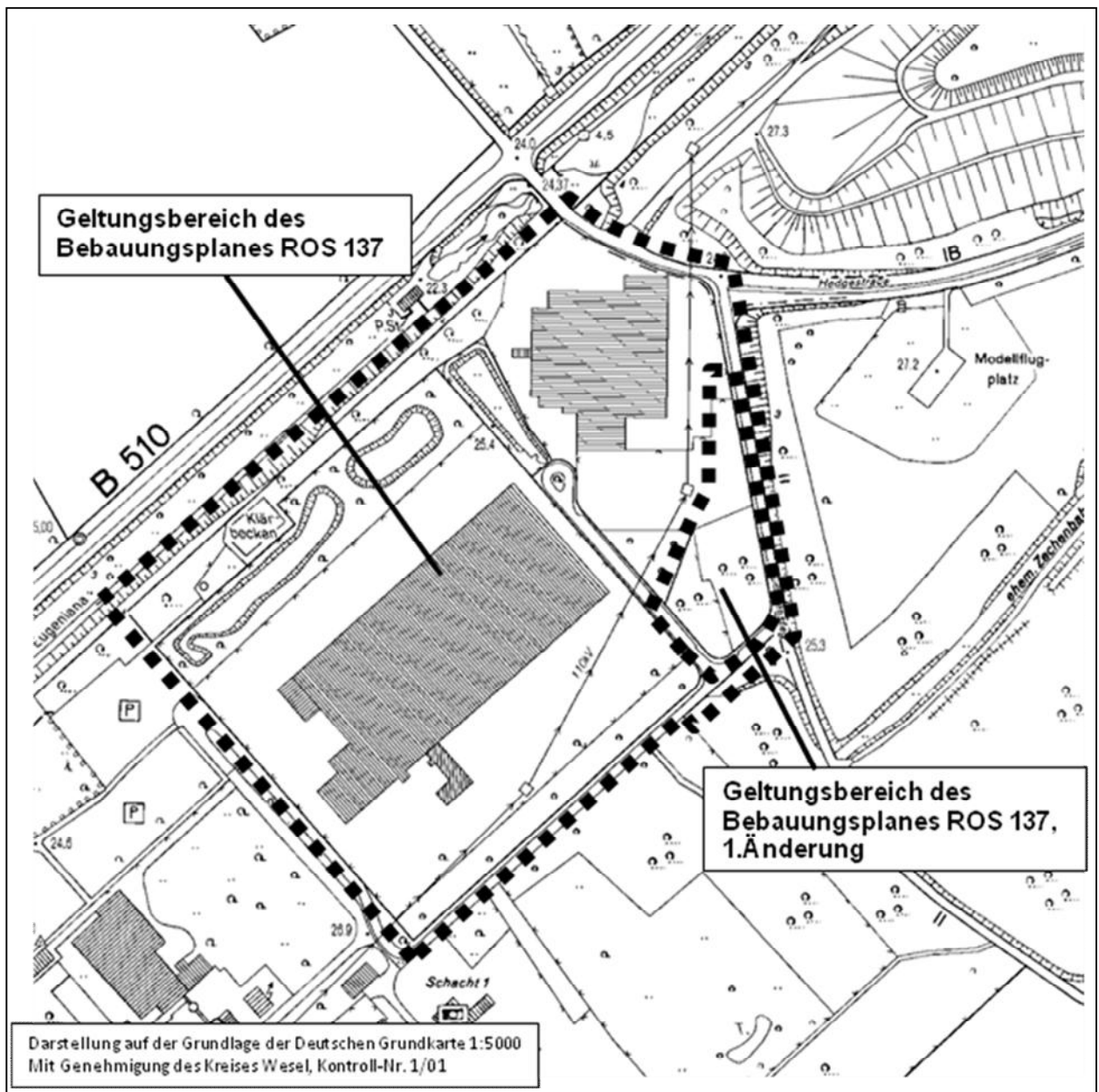
13 Finanzielle Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Planänderung entstanden Kosten für Gutachten (Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Umweltbericht) sowie die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die der Bauherr/ Investor übernimmt. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung wurden im Planungsamt erarbeitet. Die durch die Erarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung im Planungsamt entstandenen Personal- und Sachkosten werden dem Bauherrn/ Investor in Rechnung gestellt. Die Kosten der baulichen Maßnahmen, die in Zusammenhang mit der Planänderung stehen, trägt der Bauherr.

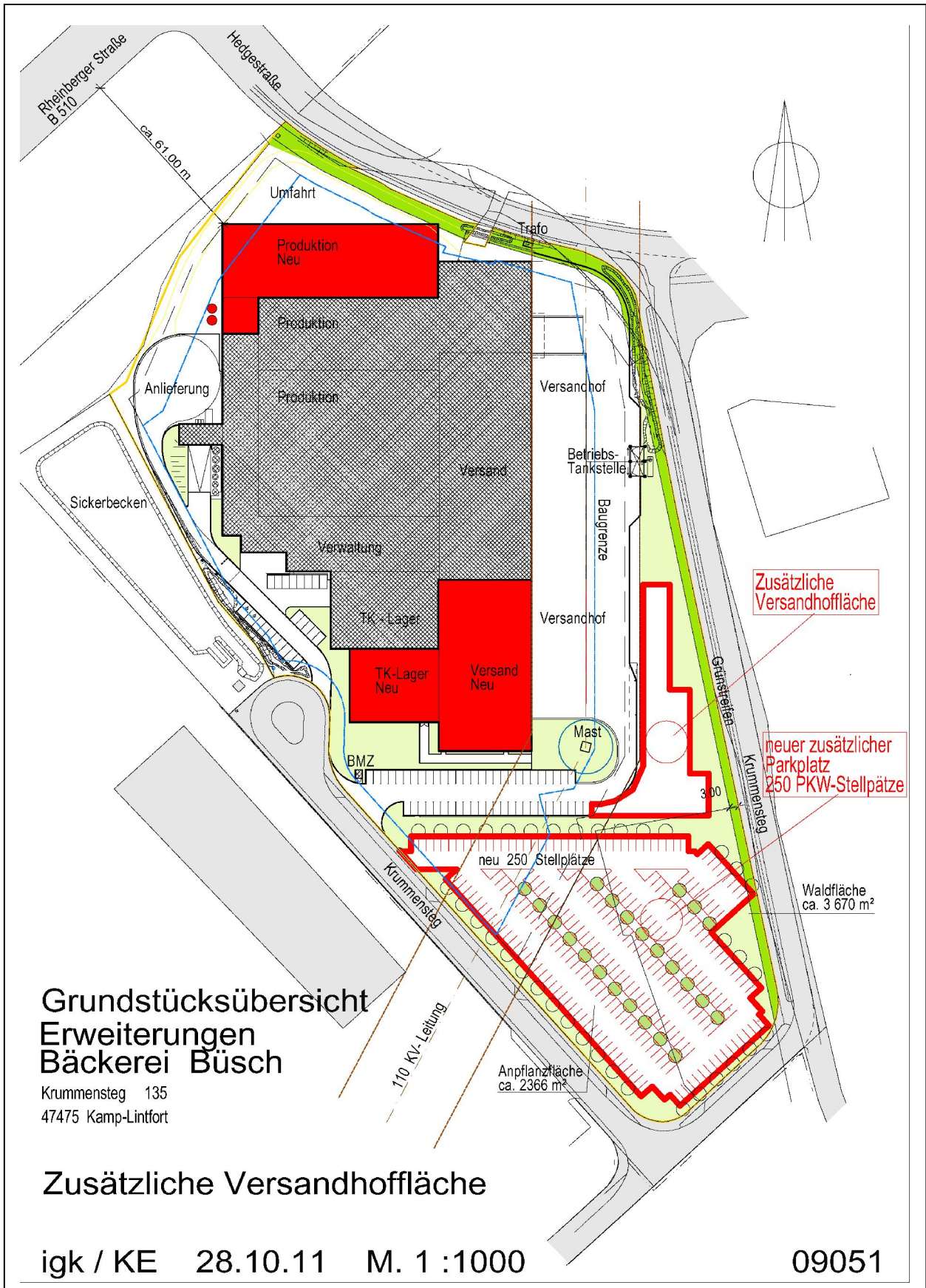
IV. VERFAHREN

▪ Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	STEA 24.05.2011
▪ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.10.- 28.10.2011
▪ Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	08.11.2011
▪ Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt	17.11.2011
▪ Öffentliche Auslegung	25.11.-28.12. 2011
▪ Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	STEA 17.01.12 HFA 28.02.12 Rat 06.03.12
▪ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt = Rechtskraft des Bebauungsplans	12.04.2012

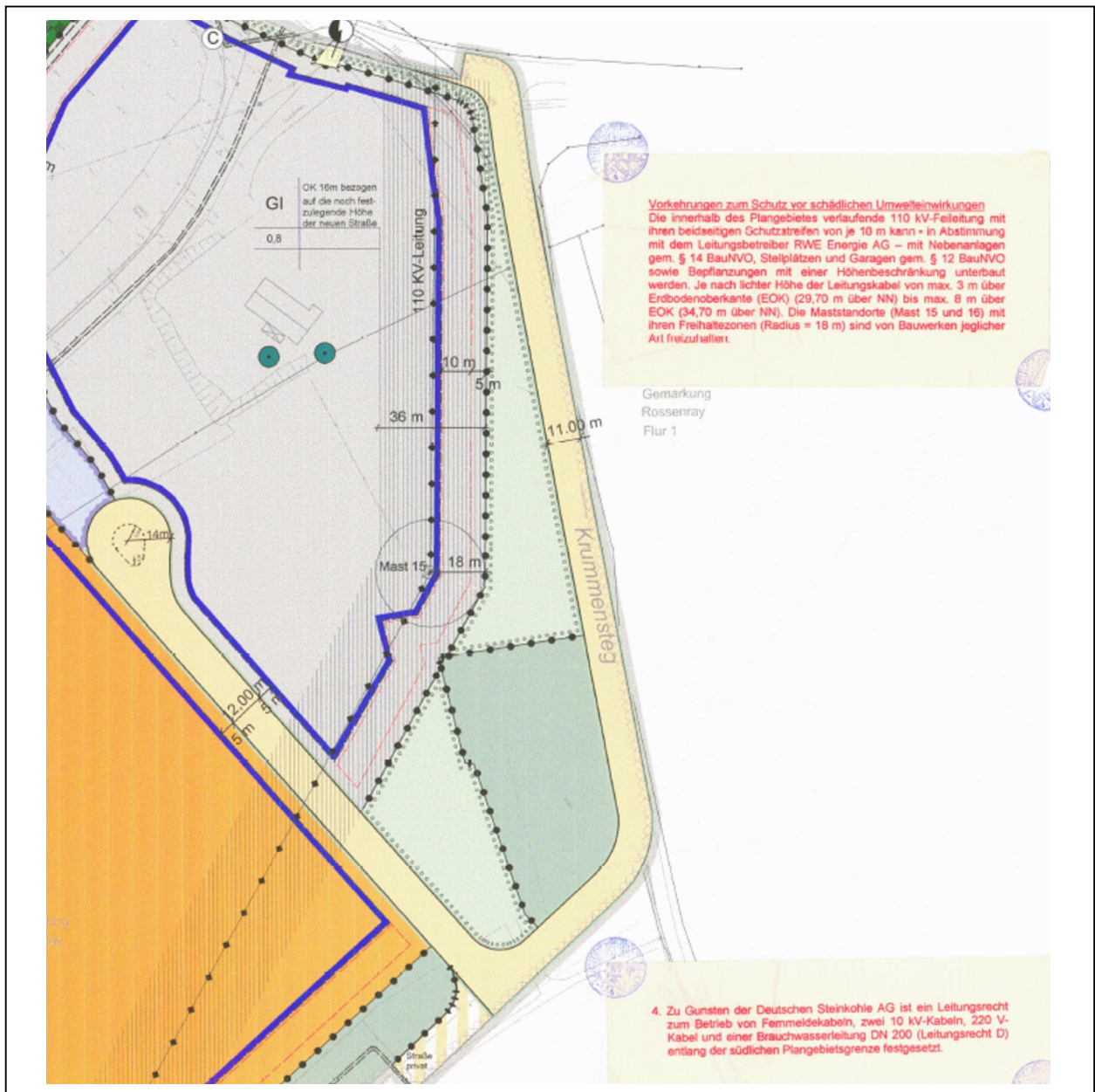
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ROS 137, 1.Änderung



Anlage 2: Lageplan/ Vorhabenplan



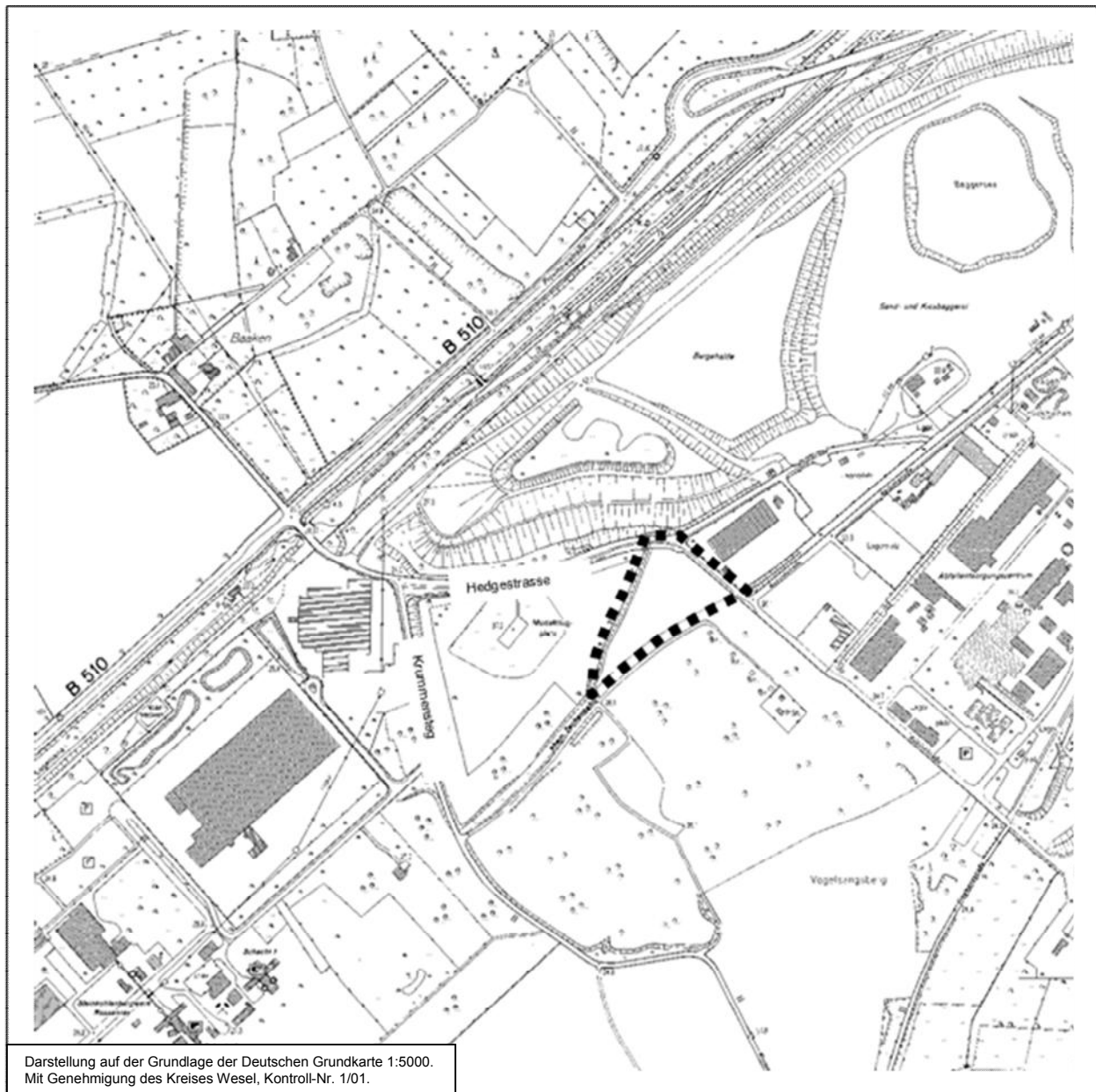
Anlage 3: Ausschnitt des Bebauungsplans ROS 137 (Rechtskraft 20.09.2001)



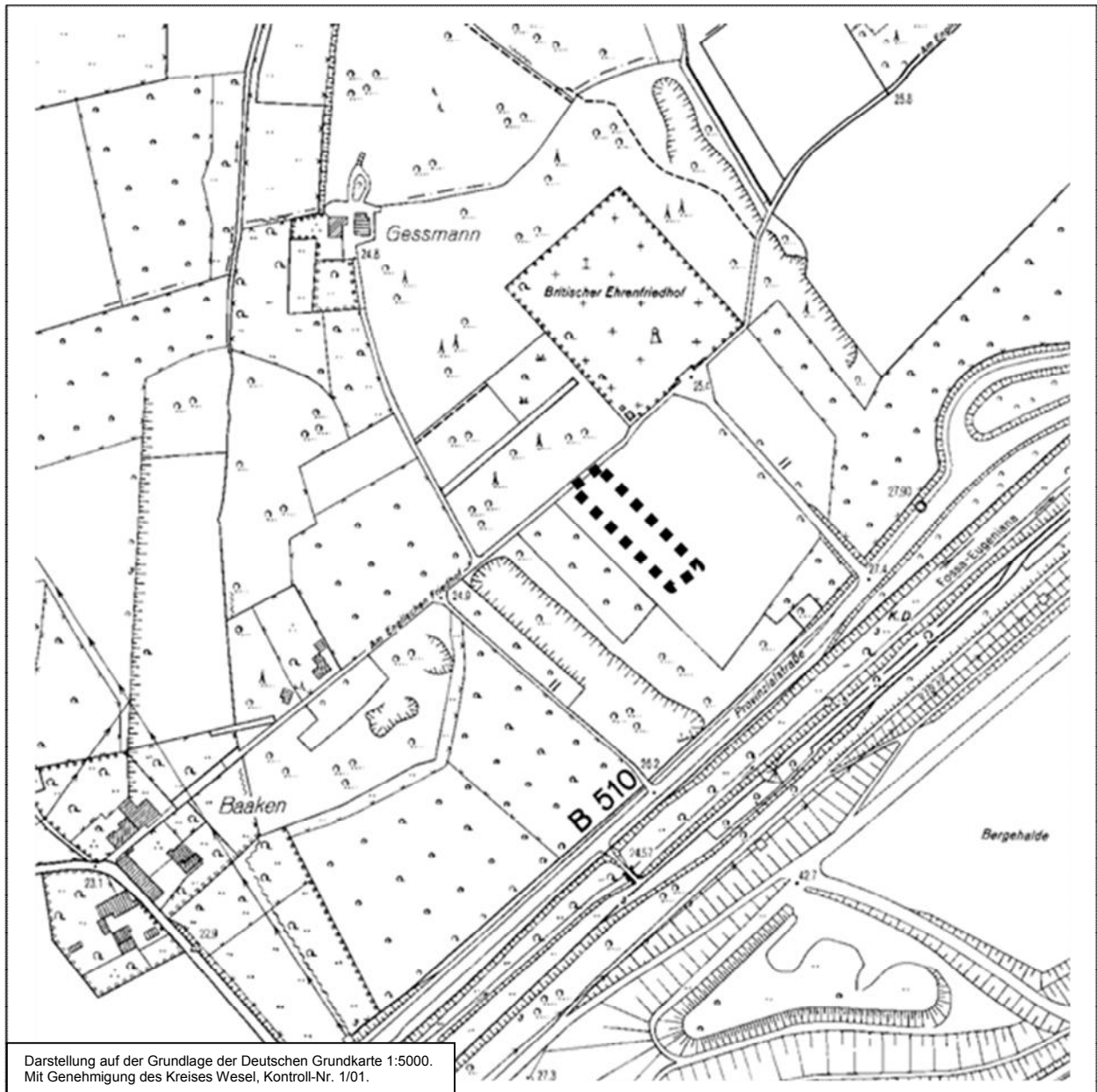
Anlage 4: Bebauungsplanentwurf ROS 137, 1. Änderung



Anlage 5: Lage und Abgrenzung der externen ökologischen Ausgleichsfläche 1



Anlage 6: Lage und Abgrenzung der externen ökologischen Ausgleichsfläche 2



Anlage 7: Neue textliche Festsetzung

Entlang des Krummensteges ist die nördliche gewerbliche Fläche, die nicht als Stellplatzanlage festgesetzt ist (und als Rangierfläche dienen soll), mit einer zweireihigen Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens muss mindestens 3 m betragen. Die Bepflanzung muss fachgerecht erfolgen; sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen zu ersetzen.

Anlage 8: Fachgutachten

Verkehrsvoruntersuchung: Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS, April 2010.

Verkehrsuntersuchung: Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS, Juli 2011.

Schalltechnische Stellungnahme: Ingenieurbüro für Schallschutz IFS, Neuss Juli 2011.

Umweltbericht: Garten- und Grünplanung Mook, Neukirchen-Vluyn, Oktober 2011.

Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

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