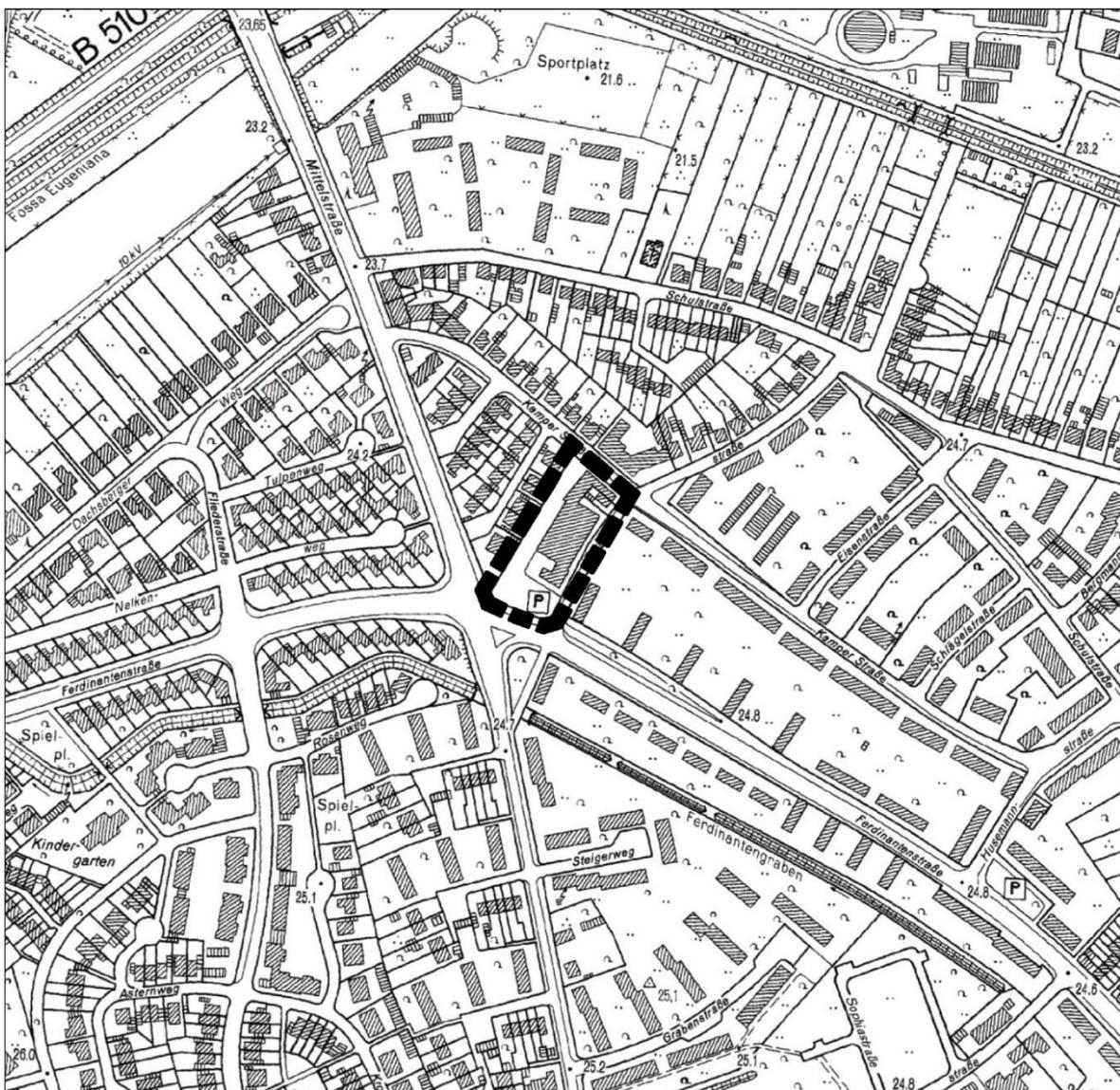


Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße

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



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Landesentwicklungsplan	2
4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	3
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	3
4.5 Einzelhandelsrelevante Belange	3
5 Alternativenprüfung	9
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
II PLANUNGSINHALTE	10
7 Planinhalt der 30. Flächennutzungsplanänderung	10
8 Verkehrserschließung	10
9 Umweltbelange, Natur und Landschaft	11
10 Immissionsschutz	13
11 Bodenverunreinigungen / Altlasten	14
12 Bergbau	14
13 Hochwasser	14
14 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	15
III FLÄCHENBILANZ	15
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
15 Auswirkungen der Planung	15
16 Finanzielle Auswirkungen	17
V VERFAHREN	17

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Anlage 3: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamp-Lintfort

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf

Bearbeitet von:

PETER RATKA
LOTHAR KORNETTKA
PLANUNG · BAULEITUNG 
Wintgenstr. 85-87 · 47058 Duisburg · Tel. (0203) 301 97-30
Fax (0203) 301 97-59 · mail@ratka-kornettka.de

Dipl.-Ing. Peter Ratka - Architekt

Stand Mai 2023

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG betreibt an der Parkstraße einen Lebensmittelsupermarkt mit integriertem Bäcker und einen Getränkemarkt. Durch seine städtebaulich integrierte Lage stellt der Lebensmittelmarkt derzeit die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher. Trotz der eher schwach ausgeprägten Wettbewerbsstruktur im direkten räumlichen Umfeld ist der Lebensmittelmarkt in seiner derzeitigen Größe und seinem derzeitigen Zuschnitt zukünftig nicht wettbewerbsfähig. Dies ist neben der überalterten Bausubstanz und einer größeren Sortimentserwartung der Kunden auf die ausgeprägte Wettbewerbsstruktur im weiteren Umfeld zurückzuführen. Es ist beabsichtigt, durch Abriss und Neubau bzw. alternativ durch Teilabriss des Altbaubestandes und einer kompletten Neugestaltung den Markt attraktiver zu gestalten und durch Vergrößerung der Verkaufsfläche, von derzeit 1.170 m² auf geplante 1.700 m² für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen.

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.09.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4a „Verlängerte Mittelstraße, Kamper Straße, Parkstraße“. Dieser setzt für den von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich derzeit ein "Allgemeines Wohngebiet" fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort stellt den Bereich großflächig als Wohnbaufläche dar.

Bereits der vorhandene Lebensmittelmarkt überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit, so dass es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, die außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist. Die geplante Neuerrichtung beziehungsweise Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes steht nicht im Einklang mit der Gebietsausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, so dass ein Planänderungserfordernis besteht. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße.

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Übergangs und zur Berücksichtigung der tatsächlichen stadträumlichen Strukturen beinhaltet der Planbereich des Bebauungsplanes abweichend zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Einfamilienhäuser Kamper Str. 31a-41. Dieser nord-westlich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes entspricht mit den geplanten Festsetzungen als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich somit auf das geplante "Sondergebiet" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung".

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Geisbruch und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Kamper Straße,
- im Südosten durch die Parkstraße,
- im Südwesten durch die Ferdinantenstraße,
- im Nordwesten durch die Grundstücke Kamper Straße 31b-41

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 5.400 m².

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Der Planbereich umfasst den heutigen Lebensmittelmarkt mit angrenzendem Getränkemarkt, ein derzeit noch bewohntes Einfamilienhaus sowie die dazugehörigen Stellplätze. Die Fläche ist bis auf eine 80 m² große mit Strauchwerk bewachsene Grüninsel vollständig versiegelt.

Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich im Privateigentum eines Einzeleigentümers.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2019) weist das Plangebiet innerhalb des Mittelzentrums Kamp-Lintfort als Siedlungsraum aus. Für die Entwicklung großflächigen Einzelhandels benennt der LEP NRW Ziele und Grundsätze in Form von Ansiedlungsregeln, hinsichtlich der Standorte von großflächigem Einzelhandel differenziert nach der Sortimentsstruktur, der Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, der Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten, Agglomerationen und regionalen Einzelhandelskonzepten. Die beabsichtigte Entwicklung eines Sondergebietes ist im Rahmen der landesplanerischen Anfrage mit dem RVR abzustimmen. Durch eine Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse wurden die Ansiedlungsregeln des LEP NRW geprüft. Zunächst geäußerte Bedenken des Regionalverbandes Ruhr (RVR) bezüglich der Ausnahmeregelungen für großflächigen Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches konnten durch Ergänzung der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse ausgeräumt werden. Im Ergebnis wird gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW ist (s. Kap. 4.5). Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Verkaufsflächen wurden seitens des RVR nicht geäußert. Die abschließende Stellungnahme des RVR erfolgt mit der zweiten Beteiligung im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 Abs. 5 LPlG.

4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Bereich der Flächennutzungsplanänderung als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit der Darstellung im GEP.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Am 14. November 2017 stellte der Verband den Bearbeitungsstand der Fachöffentlichkeit vor und schuf damit die Grundlage für die politischen Beratungen in der RVR-Verbandsversammlung, die am 6. Juli 2018 den Erarbeitungsbeschluss gefasst hat. Der aktuelle 2. Entwurf des Regionalplans Ruhr (Juli 2021) 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.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die 30. Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes GEI 152 Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

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

4.5 Einzelhandelsrelevante Belange

Der vorhandene Lebensmittelmarkt überschreitet bereits im Bestand die Schwelle zur Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m². Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind bei großflächigem Einzelhandel mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort und gegebenenfalls in Nachbarkommunen nicht auszuschließen. Eine Voraussetzung für die Realisierung der Erweiterung ist der Nachweis der Verträglichkeit. Das Büro Stadt + Handel erstellte im März 2020, vor Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung, eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Parkstraße. Diese wurde nach Abstimmung mit dem RVR im September 2021 fortgeschrieben. Für das weitere Planverfahren wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens und die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung in Nordrhein-Westfalen untersucht. In der Verträglichkeitsanalyse vom 30.09.2021 wurden die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens durch Stadt + Handel untersucht und bewertet.

Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

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

- Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich gemäß Gebietsentwicklungsplan GEP 99 und dem aktuellen 2. Entwurf zum Regionalplan Ruhr um einen Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die Planung entspricht somit dem Ziel 6.5-1 des LEP.

- Ziel 6.5-2 - Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen
Das Vorhaben verfügt mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Zentrenrelevante Kernsortimente sollen gemäß LEP NRW nur an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, es sei denn, dass eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb eines gemäß Nahversorgungskonzept abgegrenzten Nahversorgungsstandortes. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient der Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung. Der Standort befindet sich in integrierter Lage und ist überdies über die Bushaltestelle Parkstraße an das ÖPNV-Netz angebunden. Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens belegt, dass die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt wird. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes ist aufgrund von städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, da die aufgrund ihrer räumlichen Lage in Frage kommenden Nahversorgungszentren nicht über geeignete Potenzialflächen verfügen. Damit erfüllt das Vorhaben die Ausnahmevoraussetzungen für großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

- Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wer-

den. Durch das Planvorhaben werden keine raumrelevanten Auswirkungen und keine wesentlichen Beeinträchtigungen aufgrund möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. Damit entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019 (großflächiger Einzelhandel).

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

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort

Vorbemerkung

Nach der Teil-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 wurde das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel zwischenzeitlich weiter fortgeschrieben. Diese 2. Fortschreibung, welche am 20.12.2022 vom Rat beschlossen wurde, umfasst die Überprüfung sowie z.T. die Änderung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur, die zukünftige Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung mittels Ansiedlungsleitsätzen sowie die Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Auch wenn sich die nachfolgenden Ausführungen auf den Stand der Teil-Fortschreibung 2019 beziehen, besitzen die hier getroffenen Aussagen bzgl. der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens an der Parkstraße im Ergebnis weiterhin Gültigkeit.

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

Die gesamtstädtische Entwicklungsempfehlung im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort sieht die Sicherung des Nahversorgungsangebotes an den Nahversorgungsstandorten - darunter auch am Standort Parkstraße - vor. Diese dürfen jedoch „keine städtebaulich relevante Konkurrenzwirkung gegenüber dem Hauptzentrum und gegenüber den Nahversorgungszentren entfalten“.

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

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

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

Auswirkungsanalyse

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

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.700 m², inklusive Konzessionäre, wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit auf die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung (LEP NRW 2019) als großflächiger Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches untersucht. Des Weiteren wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Kontext mit den wesentlichen Einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Kamp-Lintfort im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept in der Fassung 2019 überprüft. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen aufgrund der geplanten Größe zu erwarten. Dabei wurde die Betrachtung nicht nur auf die Erweiterungsflächen und deren Auswirkung abgestellt, sondern berücksichtigt, dass mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebes voraussichtlich erheblich steigern werden. Die Prognose berücksichtigt auch den zum Zeitpunkt des Gutachtens verzögerten Markteintritt, geplante sowie bereits umgesetzte Einzelhandelsvorhaben wie zum

Beispiel die Erweiterung Lidl an der Prinzenstraße und des Netto-Marken-Discounts Oststraße sowie absehbare Schließungen und die leicht negative Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum. Die wesentlichen Erkenntnisse der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse vom September 2021 werden im Folgenden wiedergegeben:

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

Dabei wurden insbesondere folgende Standorte untersucht:

Hauptzentrum Innenstadt

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

Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

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

Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Kamp-Lintfort

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

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

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

Fazit

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

5 Alternativenprüfung

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

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südwestlich der Kamp-Lintforter Innenstadt im Stadtteil Geisbruch nördlich der Ferdinantenstraße und östlich der Mittelstraße. Der sich auf dem Grundstück befindliche Lebensmittelmarkt stellt heute die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher. Er ist Teil des im Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Parkstraße. Die nächsten vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen sind in Entfernungen von ca. 1.300 m das Nahversorgungszentrum an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 2,5 km. Dort sind Geschäfte zur Deckung des gehobenen und periodischen Bedarfs sowie öffentliche Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen angesiedelt.

Südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Parkstraße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befindet sich Wohnbebauung, die im weiteren nördlichen Verlauf der Parkstraße und westlich zur Kreuzung Kamper Straße im Erdgeschoss durch Kleingewerbe wie Friseur, Kosmetikstudio, Party-Service und Gaststätte ergänzt wird. Nordwestlich des Plangebietes liegt ein über Stichstraßen von der Kamper Straße aus erschlossenes Wohngebiet mit Einfamilienwohnhäusern.

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen. Über die Mittelstraße ist eine gute Nord-Süd-Verbindung gegeben, die Ferdinantenstraße stellt die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus westlicher bzw. östlicher Richtung sicher. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl für den motorisier-

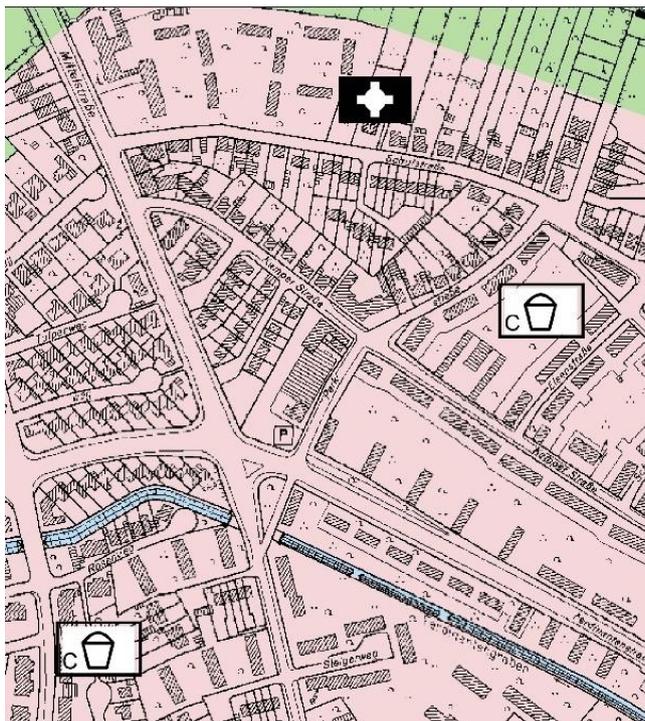
ten Individualverkehr als auch fußläufig oder mit dem Rad aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen. Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über Bushaltestellen an der Parkstraße und Mittelstraße.

II PLANUNGSINHALTE

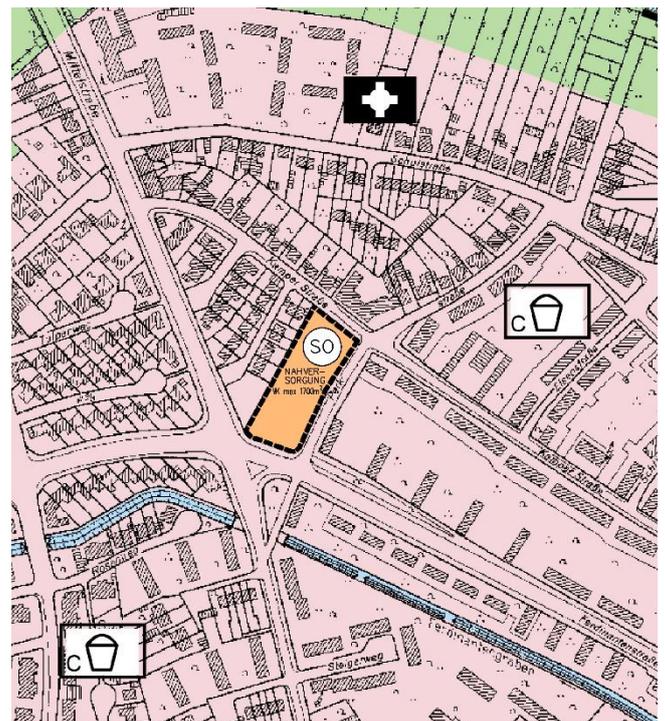
7 Planinhalt der 30. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Mit der Zielvorstellung der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und der damit verbundenen beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes kann die Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Zur Umnutzung der Planungsziele ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Angestrebt ist für das gesamte Areal zukünftig die Darstellung als "Sondergebiet Nahversorgung" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.



Bisherige Darstellung



Zukünftige Darstellung

8 Verkehrserschließung

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen, der Mittelstraße mit guter Verbindung in nord-südlicher Richtung sowie der Ferdinantenstraße in west-östlicher Richtung. Die vorhandene Erschließung für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erfolgt über die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angren-

zende Parkstraße und Kamper Straße. Insbesondere die Zufahrt von der Kamper Straße, deren innere verkehrliche Erschließung parallel zu den angrenzenden Ruhezeiten der vorhandenen Einfamilienwohnhausbebauung Kamper Straße 31b-41 verläuft, sorgt für erhebliche Lärmimmissionen im baulichen Umfeld.

Zur Minderung von Lärmimmissionen ist es beabsichtigt, zukünftig die gesamte Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Kundenverkehr über eine neu geplante Zu- und Abfahrt an der Parkstraße sicher zu stellen.

Um die derzeitige Konfliktsituation zwischen ausparkenden Fahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden, ist der Rückbau vorhandener Senkrechtstellplätze längs der Parkstraße beabsichtigt. Die Neuordnung der Stellplatzanlage südwestlich des Lebensmittelmarktes berücksichtigt mit breiteren Fahrgassen eine bessere Anfahrbarkeit der Stellplätze.

An der Parkstraße, nahe dem Kreuzungsbereich zur Kamper Straße, befindet sich die bestehende Anlieferung des Marktes. Die geplante Verlagerung der Anlieferung in nördlicher Richtung, unmittelbar an den Kreuzungsbereich Parkstraße/Kamper Straße, zur Optimierung der inneren Funktionsabläufe des Lebensmittelmarktes, wurde durch ein Verkehrsgutachten geprüft. Im Vergleich zur heutigen Anlieferungssituation verbessert sich die Situation deutlich.

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

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

Auf Grundlage des ersten städtebaulichen Entwurfs wurde im Zeitraum von November 2010 bis Februar 2011 die Verkehrstauglichkeit dieser Planung im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Das Verkehrsgutachten wurde mit Fortschreibung der Planung im Februar 2015 und Februar 2016 aktualisiert. Eine Verkehrszählung im Februar 2020 bestätigt die Aktualität des Gutachtens. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Parkplatzzufahrt und der Knotenpunkt Parkstraße hinsichtlich der Verkehrsströme ausreichend leistungsfähig sind und kein Handlungsbedarf besteht. Zur Verbesserung und zur Erhöhung der Sicherheit des Verkehrs benennt das Gutachten Maßnahmen, die in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet wurden und in den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan GEI 152 „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“ aufgenommen werden sollen.

9 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Mai 2019 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte umfasst. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines förmlichen Umweltberichtes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches. Zur Vermeidung,

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

Eingriffsvermeidende Maßnahmen

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

Eingriffsmindernde Maßnahmen

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

Auch erfolgte eine Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1, durch das Umweltbüro Hamann & Schulte bezüglich des Schutzgutes Tier, die durch das Gutachten vom 19. Februar 2016 und deren ergänzende Stellungnahme vom 05.02.2020 dokumentiert ist. Diese wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Mit den Maßnahmen des Umweltberichtes wird auch den artenschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen. Diese werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren GEI 152 berücksichtigt.

Eingriffsbilanzierung

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

10 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 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens GEI 152 vor Aufstellungsbeschluss der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Februar 2016 betrachtet (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan GEI 152 Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, Februar 2016).

Im Januar 2021 erfolgte durch das Sachverständigenbüro für Schallimmissionsschutz TAC (Technische Akustik) eine Aktualisierung des Gutachtens in Form einer ergänzenden Stellungnahme.

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

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

Die Untersuchung zeigt, dass durch die ermittelten Beurteilungspegel zukünftig keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Auch ist nicht mit kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tag bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

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

Die im aktualisierten Gutachten empfohlenen schallschützenden Maßnahmen sollen in den Bebauungsplan GEI 152 aufgenommen werden. Die Umsetzung bzw. Berücksichtigung der genannten betrieblichen Bedingungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Auch der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen hält die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ein.

Das Ergebnis der schallschutztechnischen Betrachtung zeigt, dass der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan in der Positionierung des Baukörpers bereits darauf ausgerichtet ist, eine hohe Verträglichkeit zur umliegenden Wohnbebauung herzustellen. Im Verhältnis zur bestehenden Situation werden, mit der Konzentration der Stellplatzanlage südlich des Lebensmittelmarktes, der geplanten eingehausten Anlieferung an der Kamper Straße und dem Rückbau der vorhandenen Parallelerschließung zur Parkstraße die Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete deutlich gemindert.

11 Bodenverunreinigungen / Altlasten

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

Sollte Fremdmaterial auf- oder eingebracht werden, ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen, soweit es sich um den Bereich einer durchwurzelbaren Bodenschicht handelt. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan GEI 152 aufgenommen.

12 Bergbau

Das gesamte Stadtgebiet ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird in die vorliegende 30. FNP-Änderung übernommen.

13 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Bei Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ist das Plangebiet ab einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) 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 wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen für einzelne kleinteilige Teilbereiche wie das vorliegende Plangebiet, die von Überschwemmungen ähnlich wie die Ortslage insgesamt betroffen sind, ist aufgrund der Seltenheit des Hochwasser-Ereignisses unverhältnismäßig.

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

Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im Planverfahren zu berücksichtigen. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> veröffentlicht.

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese konzentrieren sich maßgeblich auf eine kleine Teilfläche im rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohnhauses, südwestlich angrenzend an das Marktgebäude. Die betreffende Fläche kann gemäß Starkregenhinweiskarte bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 1,40 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan GEI 152 aufgenommen.

14 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Die Grundstücke sind bereits fast vollständig bebaut. Bisher liegen keine Anhaltspunkte für Denkmäler oder Bodendenkmäler vor. Die Wahrscheinlichkeit, auf Bodenfunde zu treffen, ist nach dem Abriss von Gebäudeteilen und der geplanten Erweiterung weiter verringert. Der Umgang mit möglichen Bodenfunden wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. GEI 152 geregelt.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von 5.400 m². Der Planbereich ist als „Sondergebiet Nahversorgung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² dargestellt.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

15 Auswirkungen der Planung

Durch seine städtebaulich integrierte Lage stellt der Lebensmittelmarkt derzeit die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung sicher und ist als solches im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur im weiteren Umfeld, der überalterten Bausubstanz und einer größeren Sortimentserwartung von Kunden ist der Markt in seinem

derzeitigen Zuschnitt künftig nicht wettbewerbsfähig. Zum Erhalt des Nahversorgungsstandortes ist es beabsichtigt, die Verkaufsfläche auf 1.700 m² zu erweitern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung an der Parkstraße geschaffen.

Einzelhandel

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

Lärm

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

Verkehr

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

Sonstige Umweltauswirkungen

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

bisher rund um den Markt verteilte Parkflächen besser an den Markt angegliedert werden können. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Alle Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet.

16 Finanzielle Auswirkungen

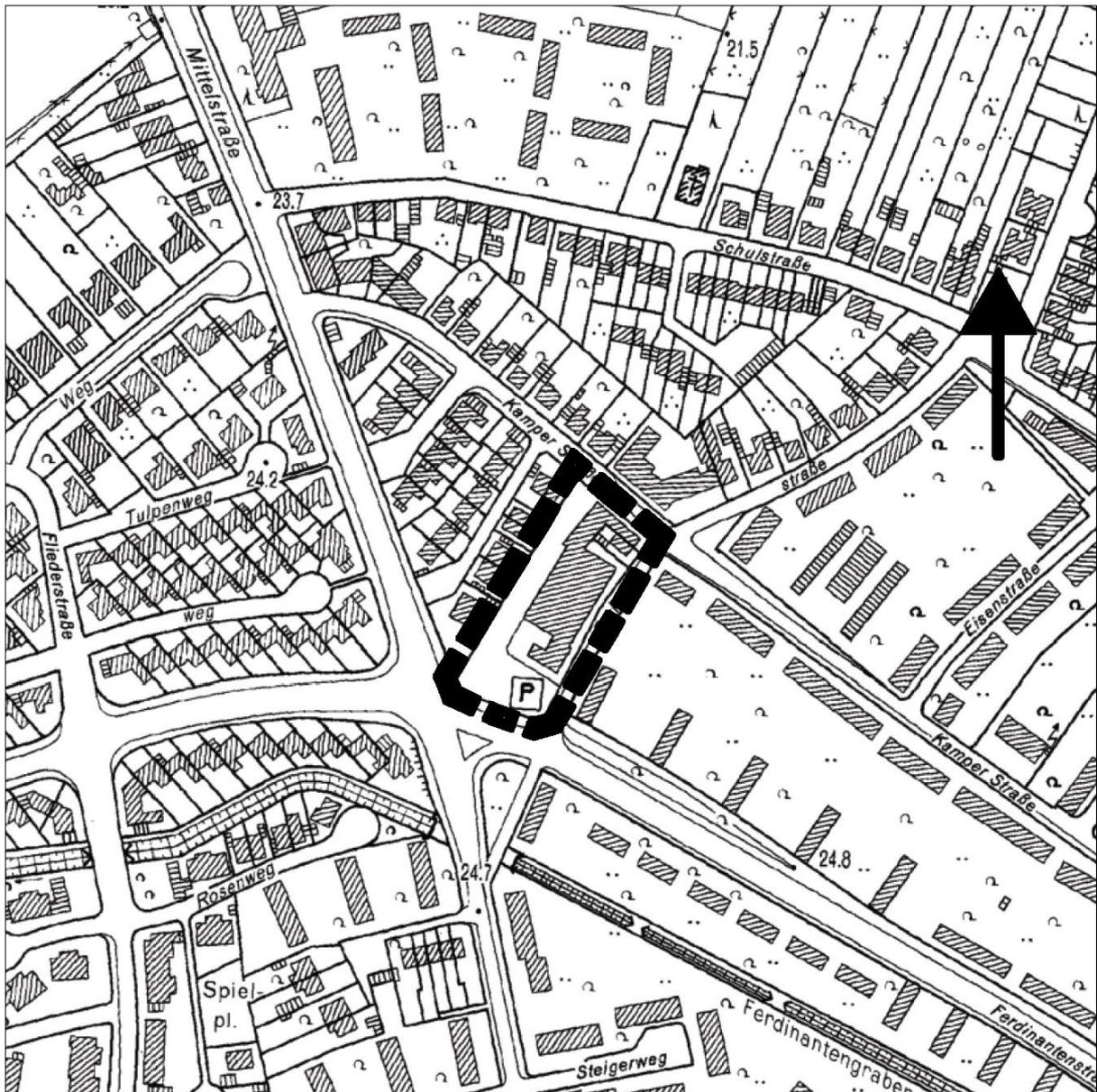
Der Stadt Kamp-Lintfort entstehen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens keine Kosten. Die entstehenden Planungs- und Investitionskosten - u.a. sämtliche Kosten für gutachterliche Aussagen, Bereitstellung von erforderlichen Unterlagen zum Planverfahren, eventuelle Maßnahmen der Bauleitplanung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

V VERFAHREN

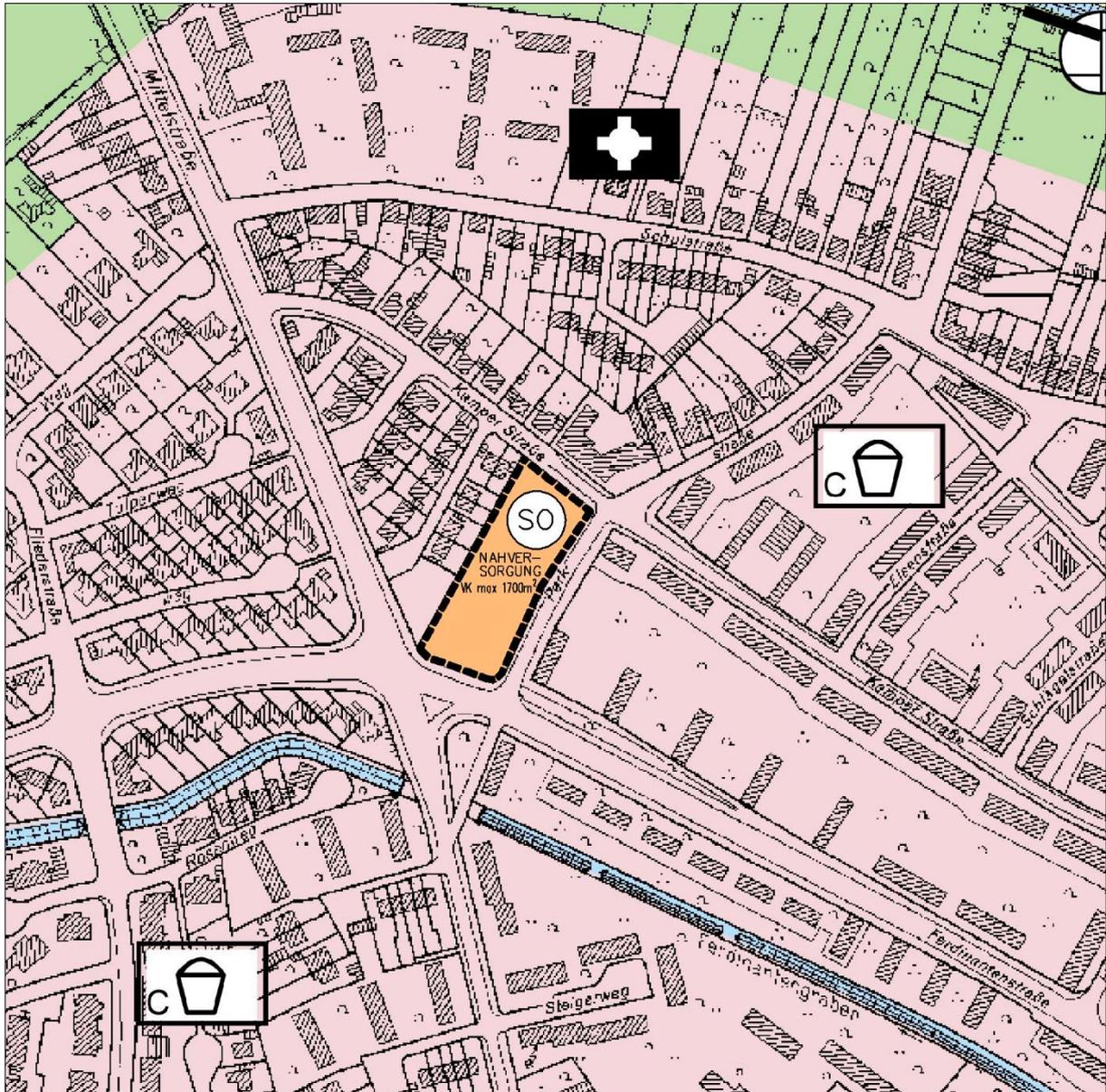
Die Flächennutzungsplanänderung wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt und soll ab dem Zeitpunkt der zweiten Behördenbeteiligung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes GEI 152 „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“ fortgeführt werden.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	30.09. - 21.10.2020
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	17.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.06. - 08.07.2022

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Anlage 3: 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kamp-Lintfort



Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf

