

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum drei Eichen“ SB - Warenhaus mit Shops - Fachmärkte - Gastronomie und Dienstleistung



Beschreibung des Vorhabens
Im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 8.500 qm Netto-Verkaufsfäche (zzgl. Mall) auf Fläche für Dienstleistung und Gastronomie) geplant. Neben den Ankermietern Verbrauchermarkt sowie Elektronik-Fachmarkt sind auch mehrere Shops vorgesehen. Sämtliche Einzelhandelsflächen sind im Erdgeschoss untergebracht, der weitaus größte Teil des Obergeschosses wird von dem Parkdeck mit ca. 400 Stellplätzen eingenommen. Große Teile des Baukörpers weisen eine Höhe von ca. 6,0 m (einschließlich Brüstung 7,0 m) über dem Erdbodenniveau auf. Das Kopfgebäude am Eckbereich Moerser Straße/Ringstraße ist städtebaulich überhöht und hat eine Höhe bis maximal ca. 13,5 m über dem Erdbodenniveau. Des Weiteren prägen die Überdachung der Rampe zum Parkdeck sowie das zentrale Zugangsgebäude vom Parkdeck (mit Fahrstuhl sowie Rolltreppe) zu den Einzelhandelsflächen mit jeweils ca. 11,5 m über dem Erdbodenniveau die Höhenentwicklung des Einkaufszentrums. Drei weitere untergeordnete Notrentenhäuser weisen lediglich eine Höhe von ca. 9,0 m über dem Erdniveau auf.

Die interne Erschließung für Fußgänger der meisten Einzelhandelsflächen erfolgt von der Moerser Straße über eine großzügige, lichtdurchflutete Mall, an die sich der Innenhof mit den drei Eichen anschließt. Einige der Shops sind auch direkt von der Moerser Straße aus erreichbar. Der Pkw-Verkehr kann von dem neuen Kreisverkehr an der Ringstraße über eine überdachte Rampe mit ca. 400 Stellplätzen im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums erreichen. Die Pkw-Benutzer können von dort über den zentralen Zugang über eine Rolltreppe sowie einen Fahrstuhl die Verkaufsfäche im Erdgeschoss erreichen. Die Anlieferung insbesondere der zwei Ankermieter des Einkaufszentrums soll über zwei Anlieferhöfe (im Süden sowie im Osten) erfolgen, die direkt über die Ringstraße erschlossen sind. Ein kleiner Teil der Shops wird auch direkt von der Moerser Straße aus angedient.

Die Entsorgung von Verpackungsmüll, Altpapier und Elektronikschrott insbesondere der zwei Ankermieter des Einkaufszentrums erfolgt innerhalb der zwei Anlieferhöfe. Für die Shops, die direkt über die Moerser Straße angedient werden, ist auch die Entsorgung über diese Straße geplant. Die entsprechenden Abfallbehälter werden ausschließlich innerhalb des Gebäudes des Einkaufszentrums untergebracht.

Verkaufsfächengrößen
Einen Überblick über die Verkaufsfächengrößen und die Dimensionierung einzelner Warengruppen gibt die folgende Tabelle. Die Einteilung der Warengruppen basiert dabei auf dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort. Zu beachten ist, dass die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen Warengruppen höher ist als maximal zulässige Gesamtverkaufsfäche von 8.500 qm, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fläche der Mall wird bei der Ermittlung der Verkaufsfäche nicht berücksichtigt. Auf dieser Fläche dürfen Waren zum Verkauf nicht angeboten werden, sie dient allein der Erschließung.

Gesamtverkaufsfäche (Verbrauchermarkt und Fachmärkte)	8.500 qm
davon Verbrauchermarkt	ca. 4.700 qm
einschließlich Konzessionsfläche	ca. 4.700 qm
davon Fachmärkte	ca. 3.800 qm

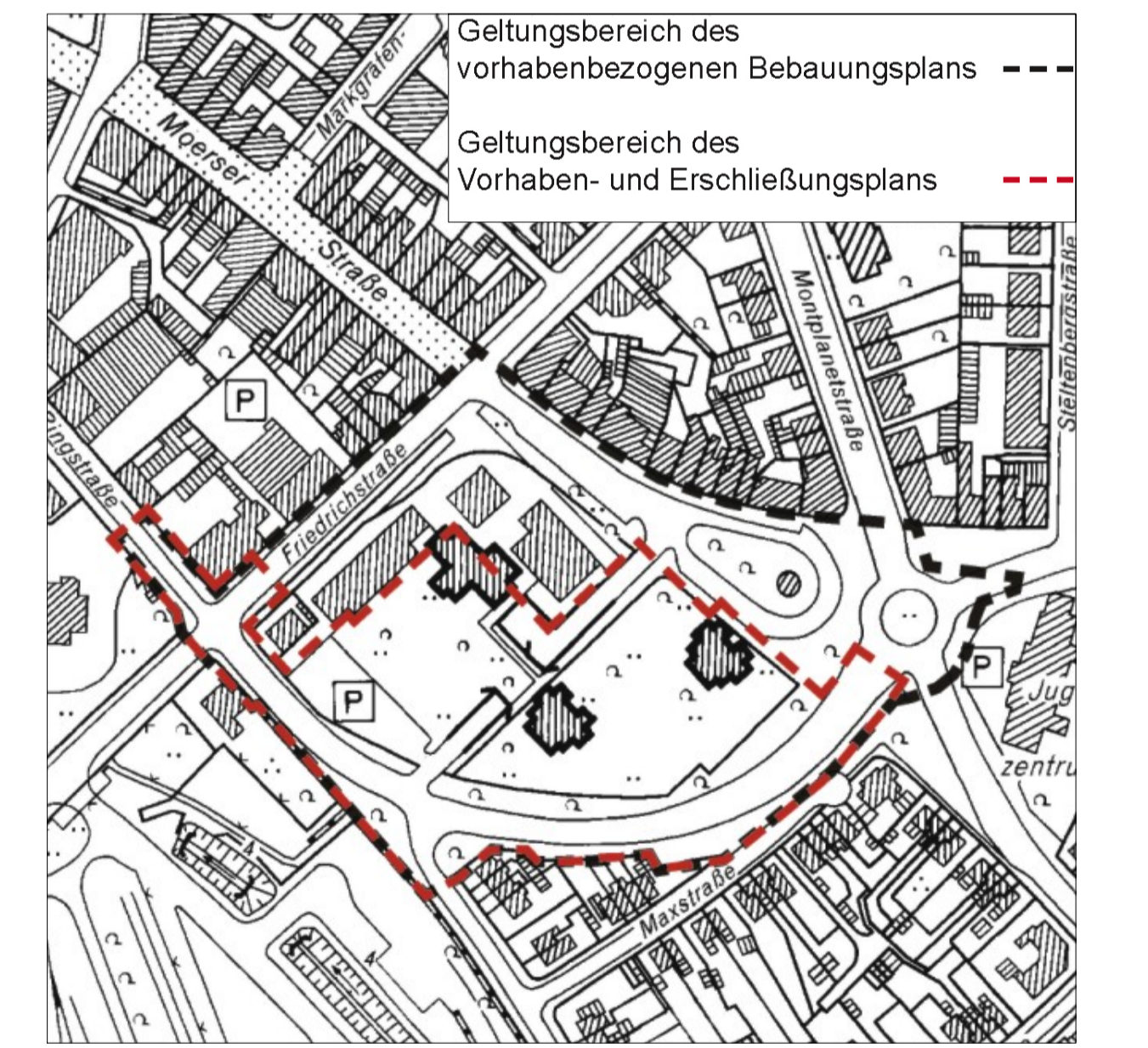
Innhalb der vorstehenden Verkaufsfächengrenzen sind folgende Beschränkungen für die einzelnen Warengruppen zu beachten:

Warengruppe	Obergrenzen Verbrauchermarkt	Obergrenzen Fachmärkte
Nahrungs- und Genussmittel	3.875 qm	400 qm
Gesundheit, Körperpflege, sonstige Drogerieartikel	550 qm	300 qm
Blumen, Pflanzen, zoologische Bedarf	300 qm	100 qm
Bücher, PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)	275 qm	150 qm (Bücher max. 20 qm)
Bekleidung, Schuhe, Sport	200 qm	140 qm
Elektronikwaren (einschl. Unterhaltungselektronik, Foto, Tonträger)	150 qm	1.450 qm
Hausrat, Möbel, Einrichtungen, GPK (Glas, Porzellan, Keramik)	300 qm	100 qm
Sonstiger Einzelhandel	500 qm	450 qm

Die Berechnung der Verkaufsfäche erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelsleistungsfähigkeit des Landes Nordrhein-Westfalen. Die maximale Verkaufsfäche von 8.500 qm umfasst somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen, d.h.

- in den Verkaufsräumen auch Schaufenster, Gänge und Kassenzonen,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsfächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden,
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt,
- Flächen des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials),
- Flächen für die Pfandrücknahme,
- Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen im Erdgeschoss.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die maximale Verkaufsfäche von 8.500 qm nicht zu überschreiten.



Gemarkung: Lintfort
Flur: 5/6

Maßstab: 1:500

STADT KAMP-LINTFORT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan STA 147
»Einkaufszentrum Drei Eichen«

Vorhaben und Erschließungsplan / Anlage 1
»Grundriss Erdgeschoss«
Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 11. November 2009

CLP Planungsgesellschaft für Bauleistungen GmbH

Ten Brinke Projektentwicklung

H/B = 650 / 1031 (0,67m²)

Alplan 2008

Verfahrensvermerke	Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 17.11.2009 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.11.2009 öffentlich bekanntgemacht.	Der Entwurf zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom . 2009 bis . 2009 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am . 2009 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Dieser Beschluss wurde am . 2009 öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat damit am . 2009 Rechtskraft erlangt.
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen. Folgende Pläne sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans: - Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 1 - »Grundriss Erdgeschoss« - Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 2 - »Grundriss Obergeschoss« - Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 3 - »Ansichten und Schnitte« - Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 4 - »Erschließungskonzeption West« - Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 5 - »Erschließungskonzeption Ost«	Stand der Planunterlagen: 11.11.2009 Kamp-Lintfort, den 11.11.2009	Kamp-Lintfort, den . 2009	Kamp-Lintfort, den . 2009	Kamp-Lintfort, den . 2009	Kamp-Lintfort, den . 2009
	ÖbVI	Technische Beigeordnete	Technische Beigeordnete	Bürgermeister	Technische Beigeordnete