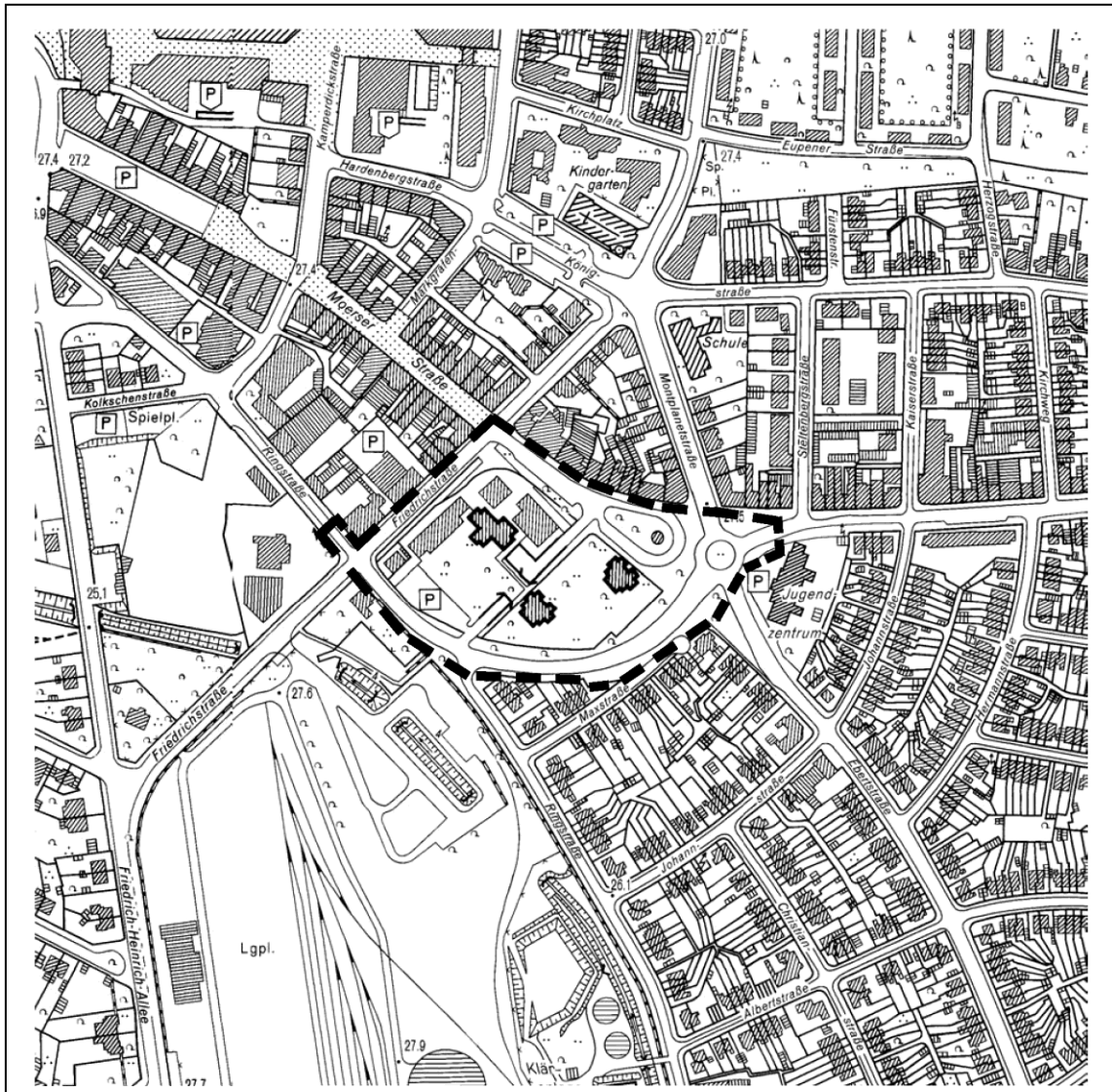


**Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan STA 147
„Einkaufszentrum Drei Eichen“**

Satzungsbeschluss

- Juni 2010 -



I N H A L T	S E I T E
Teil 1 Begründung	
I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	4
2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
3 Vorgaben zur Planung	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	6
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	7
3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	7
3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
3.6 Stadtumbaugebiet Innenstadt	8
3.7 Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB	8
3.8 Veränderungssperren nach § 14 BauGB	9
3.9 Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB – Besonderes Vorkaufsrecht –	9
3.10 Konzepte/Gutachten	9
4 Rahmenbedingungen	10
4.1 Die Innenstadt von Kamp-Lintfort	10
4.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet	12
4.3 Städtebauliches Umfeld	12
II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	14
5 Ziel der Planung	14
6 Städtebauliches Konzept	14
6.1 Städtebau	14
6.2 Nutzungen	15
7 Einzelhandel	15
7.1 GMA-Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen	16
7.2 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept - Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche	17
7.3 BulwienGesa-Wirkungsanalyse - Verträglichkeit des geplanten Vorhabens	18
7.4 Moderationsverfahren Einzelhandel	19
8 Art der baulichen Nutzung	22
9 Maß der baulichen Nutzung	25
10 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
11 Verkehr	26
11.1 Bestandssituation	26
11.2 Auswirkungen des Vorhabens	27
11.3 Erschließung und Maßnahmen	29

12 Ver- und Entsorgung	33
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Fernwärme)	33
12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	34
13 Immissionsschutz	34
14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	38
15 Zusammenfassung Umweltbericht	38
16 Brandschutz	44
17 Hochwasserschutz	44
18 Bodenbeeinträchtigungen, Altlasten und Kampfmittel	45
19 Bergbau	45
20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	45
III. FLÄCHENBILANZ	46
IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN	46
21 Auswirkungen des Einkaufszentrums	46
22 Finanzielle Auswirkungen	47
V. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	47
VI. VERFAHREN	48

Teil 2 Umweltbericht (als separates Dokument)

ANLAGEN (Verkleinerungen ohne Maßstab)

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich	49
Anlage 2: Flurstücksplan	50
Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	51
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise	51
Anlage 5a-g: Vorhaben- und Erschließungsplan	55
Anlage 6a-e: Leitungen	63
Anlage 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 e/1 Aufgehobene Christianastraße	68
Anlage 8: Auflistung Fachgutachten	69

Bearbeitet von:
Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

im Auftrag der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Bei den sogenannten Weißen Riesen handelt es sich um drei 14- bis 16-geschossige Wohnhochhäuser, die Anfang der 1970er Jahre im südöstlichen Teil der Innenstadt von Kamp-Lintfort erbaut wurden und seither in ihrer Erscheinung das Stadtbild maßgeblich mitbestimmen. Doch nicht allein aufgrund der stadtgestalterisch den Maßstab der Kamp-Lintforter Innenstadt sprengenden Bauformen stellen die Weißen Riesen einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Zwei der Hochhäuser standen lange Zeit leer, immer stärker auftretende nutzungsstrukturelle Probleme in diesem Bereich der Innenstadt gehen mit dieser Entwicklung einher.

Aus diesem Grund hat die Stadt Kamp-Lintfort im Herbst 2004 einen Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West gestellt, in das die Stadt Ende 2004 aufgenommen wurde. Hierdurch ergibt sich für die Stadt Kamp-Lintfort die Möglichkeit, für den Rückbau der nicht mehr verwertbaren und leerstehenden Wohnhochhäuser Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Seither bildet die Entwicklung des Areals der Weißen Riesen neben der Gestaltung innerstädtischer Plätze und Straßen die wichtigste Maßnahme im Rahmen des Stadtumbaus der Innenstadt. Zwei der Hochhäuser wurden in der Zwischenzeit im Herbst 2009 abgerissen. Für den Abriss des dritten Hochhauses wurden erste Vorbereitungsmaßnahmen durchgeführt.

In Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH den Bereich zwischen Ringstraße, Moerser Straße und Friedrichstraße städtebaulich neu zu entwickeln. Im Plangebiet soll gemäß dem sogenannten "Knochenprinzip" (das heißt einer Stärkung der beiden Pole Prinzenplatz und dem Areal Weiße Riesen) ein Einkaufszentrum mit max. 8.500 qm Netto-Verkaufsfläche (zzgl. Mall und Flächen für Dienstleistung/Gastronomie) mit den Ankermietern Verbrauchermarkt/Elektronik-Fachmarkt errichtet werden (MK 1).

Für die an das Einkaufszentrum grenzenden Flächen entlang der Friedrichstraße/Teilbereiche der Moerser Straße (MK 2 und MK 3) ist ein innenstadtförderlicher Nutzungsmix aus Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohnen vorgesehen. Einzelhandel ist hier nur im Erdgeschoss und ausschließlich in Form von kleinflächigen Betrieben (d.h. maximal 800 qm Verkaufsfläche) sowie großflächigen Betrieben, die keine schädlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO¹ ha-

¹ Schädliche Auswirkungen können sein: schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

ben, zulässig. Ansonsten sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Realisierung von ca. 3.200 qm Verkaufsfläche wäre somit in diesem Bereich möglich. Zur konkreten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung für das Gesamtareal fand von August bis Oktober 2008 ein Wettbewerb mit sechs Architekturbüros statt. Der vorliegende Gebäudeentwurf des Einkaufszentrums als Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans orientiert sich an dem Entwurf des 1. Preisträgers.

Insbesondere um eine rechtssichere und flexible Regelung zur Steuerung der Verkaufsfläche und der Größe der unterschiedlichen Sortimente zu gewährleisten, ist entschieden worden, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu führen. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist das Einkaufszentrum des Vorhabenträgers geplant. Die Grundstücke entlang der Friedrichstraße/Teilbereiche der Moerser Straße werden als Fremdgrundstücke in den Bebauungsplan einbezogen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie Planungs- und Erschließungskosten gemäß dem Durchführungsvertrag zu tragen. Darüber hinaus sichert der Durchführungsvertrag insbesondere die Beschränkung der Sortimente bzw. die Gesamtverkaufsfläche vertraglich ab. Die Gesamtverkaufsfläche darf dabei 8.500 qm nicht überschreiten, die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente ist jedoch höher, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass der Vorhabenträger nicht alle zugelassenen Sortimente zugleich in der maximal möglichen Größenordnung anbieten kann, da er in jedem Fall die festgesetzte Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche einhalten muss.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" befindet sich im südöstlichen Teil der Kamp-Lintforter Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Moerser Straße mit dem Verkehrspavillon begrenzt, im Nordwesten durch die Friedrichstraße und im Süden durch die Ringstraße und den Innenstadtring, die das Gelände halbkreisförmig umschließen. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrichstraße, der Moerser Straße mit dem Verkehrspavillon, der Ringstraße und des Innenstadtringes befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 1). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teilbereiche der Flurstücke 24, 37

und 59 (alle Gemarkung Lintfort, Flur 5) sowie die Flurstücke 226, 366, 368, 371, 373, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 1195 und 1200 sowie Teilflächen der Flurstücke 1175, 1176 und 3535 (alle Gemarkung Lintfort, Flur 6/siehe Anlage 2).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich im Wesentlichen über die Flurstücke 226, 368 und 958, die sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers befinden. Darüber hinaus umfasst dieser zusätzliche Verkehrsflächen im städtischen Eigentum, deren Erwerb vom Vorhabenträger angestrebt wird. Der Vorhabenträger muss bei Satzungsbeschluss zwingend Verfügungsberechtigt über die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Flächen sein, es sei denn, diese Flächen werden für die Realisierung des Vorhabens nicht benötigt. Darüber hinaus umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan auch die öffentlichen Verkehrsflächen, für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Umbaumaßnahmen vorgesehen sind.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Wie oben dargestellt befinden sich die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weitgehend in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Die der Hochhausbebauung vorgelagerten eingeschossigen Flachdachbauten, die als Fremdgrundstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden, gehören privaten Eigentümern (siehe auch Anlage 2). Darüber hinaus befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP NRW 1995) übernimmt die Stadt Kamp-Lintfort als Mittelzentrum die Versorgung eines Mittelbereichs von 25.000 bis 50.000 Einwohnern. Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aufgrund der Art, der Lage und der Größe der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben nicht hervorgerufen. Aufgrund der Ergebnisse der BulwienGesa Untersuchung "Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße auf dem Gelände der Weißen Riesen" (siehe Kapitel 7) ist nachgewiesen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt überschreitet und die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie der gesamte übrige Stadtkernbereich auch, als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Planung wird eine Stärkung des Siedlungsschwerpunktes entsprechend der zentralörtlichen Funktion der Stadt Kamp-Lintfort verfolgt.

Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Versorgungsbereichs. Das Entwicklungskonzept sieht eine gemischte, innenstadtrelevante Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. ergänzendem Wohnen vor. Das Baugebiet wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht der planerischen Zielsetzung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel vom 04.04.1991, Raum Kamp-Lintfort.

3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für den Bereich der drei Hochhäuser einschließlich der umgebenden Randbebauung und der Tiefgaragen ist seit 1973 der Bebauungsplan 6 e/1 "Aufgehobene Christianastraße" rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde vorrangig zur Realisierung der drei Weißen Riesen aufgestellt. Er setzt für das Gebiet Allgemeine Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf als Art der baulichen Nutzung fest. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sind konkrete Geschoss²- und Grundflächenzahlen³ festgesetzt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der 1988 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 6 a/8 "Stadtkern". Der Bebauungsplan setzt an der Friedrichstraße ein Kerngebiet (MK) mit einer drei- bzw. viergeschossigen Bebauung fest. Der Bebauungsplan umfasst auch die an das Areal der Weißen Riesen angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Friedrichstraße.

Die Entwicklung des Areals der Weißen Riesen hat Auswirkungen auf die Erschließung und erfordert von daher gegebenenfalls auch eine Neuorganisation

² Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse. Beispiel: Für zweigeschossige Bebauung im Reinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Wenn das Grundstück 500 qm groß ist, darf die Summe beider Geschosse max. $500 \times 0,7 = 350$ qm betragen.

³ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche (Gebäude) je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Beispiel: Für eingeschossige Bebauung im Reinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Wenn das Grundstück 500 qm groß ist, darf die bebaute Grundfläche max. $500 \times 0,4 = 200$ qm betragen.

und Umgestaltung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Somit wird die angrenzende Verkehrsfläche der Friedrichsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 147 einbezogen. Der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans 6 a/8 mit den entgegenstehenden Festsetzungen wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans STA 147 entsprechend aufgehoben.

Des Weiteren wird das Areal der Weißen Riesen im Nordosten und im Süden durch den Bebauungsplan 6 a/4 (2) "Innenstadtring" umschlossen. Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan beschränkt sich ausschließlich auf die angrenzenden Verkehrsflächen und sicherte Anfang der 1980er Jahre die Anlage des Innenstadtringes. Der an das Areal der Weißen Riesen angrenzende Teil der Moerser Straße mit dem Verkehrspavillon sowie die Ringstraße werden aus den zuvor genannten Gründen ebenfalls in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans einbezogen. Der betroffene Teilbereich mit den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans 6 a/4 (2) "Innenstadtring" wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans STA 147 auch aufgehoben.

Westlich an das Plangebiet grenzt der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan STA 146 "ABC-Gebäude", der für den Bereich um das denkmalgeschützte ABC-Gebäude ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel Schuhe/Sport festsetzt.

3.6 Stadtumbaugebiet Innenstadt

Auf Grundlage des Innenstadtentwicklungskonzeptes hat der Rat der Stadt Kamp-Lintfort am 05.07.2005 die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171 a-d BauGB beschlossen. Ziel der Stadtumbaumaßnahme ist es vor allem, die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit langfristig zu sichern und zu stärken sowie den Erfordernissen von Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des festgelegten Stadtumbaugebietes "Innenstadt Kamp-Lintfort".

3.7 Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB

Zur Absicherung gegen unerwünschte bauliche Maßnahmen im Stadtumbaugebiet hat der Stadtentwicklungsausschuss am 29.01.2005 für den Teilbereich der drei Weißen Riesen den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 d BauGB gefasst. Damit ist es gemäß § 171 d Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB möglich, Anträge auf die Durchführung von baulichen Maßnahmen bis zu 12 Monate zurückzustellen bzw. Vorhaben, die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, vorläufig zu untersagen.

3.8 Veränderungssperren nach § 14 BauGB

Um die verfolgte städtebauliche Zielsetzung und die Durchführung der Stadtumbaumaßnahme zu sichern, sollen Maßnahmen, die sich auf die spätere Umsetzung negativ auswirken können, während der Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Veränderungssperre verhindert werden. Diese Veränderungssperre hat der Rat der Stadt Kamp-Lintfort am 20.06.2006 erlassen. Da das städtebauliche Entwicklungsziel noch nicht erreicht werden konnte, wurde diese Veränderungssperre durch den Rat der Stadt Kamp-Lintfort am 24.06.2008 um ein weiteres Jahr verlängert. Mit der beabsichtigten Beschlussfassung über den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der ursprüngliche Bebauungsplanaufstellungsbeschluss geändert, so dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Regelungen über die Veränderungssperre in den §§ 14 ff. BauGB keine Anwendung finden. Aufgrund der zum Abschluss gebrachten Verhandlungen zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und den privaten Dritten ist das Sicherheitsbedürfnis entfallen, so dass die Notwendigkeit einer Veränderungssperre auch für die Fremdgrundstücke nicht mehr besteht.

3.9 Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB – Besonderes Vorkaufsrecht –

Seit dem 02.11.2005 gilt innerhalb des Stadtumbaugebietes für den Teilbereich „Drei Weiße Riesen“ eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Ziel der Satzung ist es, bereits in der Vorbereitungsphase eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird sich dieses Vorkaufsrecht nur noch auf die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke beziehen.

3.10 Konzepte/Gutachten

Die Aussagen folgender Konzepte und Gutachten sind für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant:

Konzept	Beschluss
Innenstadtentwicklungskonzept 2001/2002	17.12.2002 Rat
1. Fortschreibung Innenstadtentwicklungskonzept	05.07.2005 Rat
2. Fortschreibung Innenstadtentwicklungskonzept	12.05.2009 Rat (mehrheitlich beschlossen)
Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt	30.03.2004 Rat
Nahversorgungs- und Zentrenkonzept	16.12.2008

	Rat
Stadtentwicklungsplan	12.05.2009 Rat
Einzelhandelskonzept 2002/GMA	als Baustein des Innenstadtentwicklungskonzeptes
Einzelhandelskonzept 2007/GMA	als Baustein des Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Neben den o.g. bereits vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen (siehe Kapitel 7) wurden eine Wirkungsanalyse zum Einkaufszentrum Moerser Straße (ebenfalls Kapitel 7), eine Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (siehe Kapitel 11), eine lärmtechnische Untersuchung mit jeweiligen Ergänzungen/Nachträgen (siehe Kapitel 12) sowie ein Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung/vgl. auch Kapitel 15) erarbeitet.

4 Rahmenbedingungen

Seit dem Jahr 2000 strebt die Stadt Kamp-Lintfort im Rahmen des Stadtmarketingprozesses unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung die Sanierung und Aufwertung der Innenstadt an. Dieser Prozess ist durch zahlreiche gutachterliche Untersuchungen begleitet worden.

4.1 Die Innenstadt von Kamp-Lintfort

Die Innenstadt von Kamp-Lintfort ist kein gewachsenes Ortszentrum, sondern eine "Reissbrettplanung", die durch deutliche Maßstabssprünge gekennzeichnet ist. Der Bereich ist aufgrund städtebaulich-gestalterischer Mängel und funktionaler Mängel von einem erheblichen Funktionsverlust betroffen. Das innerstädtische Versorgungszentrum ist geprägt von einer Mischung von Einzelhandelsbetrieben, sonstigen privaten Dienstleistungen, Gaststätten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Nutzungsstruktur zeugt von wirtschaftlicher und städtebaulicher Stagnation während der letzten Jahre, die in der zunehmenden Freisetzung kleinstrukturierter Ladenlokale zum Ausdruck kommt. Im Zusammenhang mit der überwiegend in der Nachkriegsentwicklung entstandenen Baustruktur fehlt der Stadtmitte ein verdichteter, attraktiv gestalteter Erlebnisraum mit leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere frequenzstarken, großflächigen Betrieben in der Hauptgeschäftszone.

Die Innenstadt soll zukünftig nach dem sog. "Knochenprinzip" entwickelt werden, um insbesondere den fußläufigen Bereich der Moerser Straße zu beleben. Die Pole, an denen großflächiger Einzelhandel konzentriert ist bzw. werden soll, bilden hierbei der real-Markt im Westen sowie das geplante Einkaufszentrum an der Moerser Straße als neuer Frequenzbringer. Der C&A-Neubau an der Kreu-

zung Kamperdickstraße/Moerser Straße übernimmt die Funktion eines Gelenkes bzw. einer Drehscheibe der Innenstadt.



Abbildung: "Knochenprinzip" in der Kamp-Lintforter Innenstadt

Wesentliche Grundlage für die künftige Innenstadtentwicklung ist das 2001/2002 im Rahmen des Stadtmarketingprozesses vom Ing.-Büro Stadtumbau (Weeze) erarbeitete Innenstadtentwicklungskonzept (beschlossen vom Rat am 17.12.2002). Die Kamp-Lintforter Innenstadt unterteilt sich in eine sogenannte "Alt-Stadt", die sich im Wesentlichen auf den Bereich der Fußgängerzone Moerser Straße erstreckt, und eine "Neu-Stadt", die das Areal zwischen Rathausplatz und real-Markt umfasst. Der Bereich Weiße Riesen bildet den östlichen Endpunkt der "Alt-Stadt". Hier befanden sich vor dem Bau der Hochhäuser die nördlichen Ausläufer der Altsiedlung. "Alt-Stadt" und "Neu-Stadt" weisen spezifische Probleme und Qualitäten auf. Ein wesentliches Manko ist allerdings die mangelnde funktionale und räumliche Verbindung dieser beiden Bereiche. Das Innenstadtentwicklungskonzept sieht für den Bereich der Weißen Riesen neben baulichen Ergänzungen die Ausbildung eines Platzbereiches vor, der den östlichen Endpunkt der Kamp-Lintforter Innenstadt markieren soll. Dieser Ansatz wird auch im Rahmen des Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum der Innenstadt aufgegriffen, das im Jahr 2003 durch das Düsseldorfer Landschaftsarchitekturbüro scape erarbeitet worden ist (beschlossen durch den Rat am 30.03.2004). Die Gutachter haben dabei ein erstes Konzept für den Bereich um den Verkehrspla-

villon erarbeitet, das den Platzraum im Umfeld des Verkehrspavillons neu fasst. Das Planungskonzept geht von der projektierten Nutzung des öffentlichen Bereichs durch ein Restaurant mit Außengastronomie aus. Verbunden hiermit ist die Absicht, diesen Raum durch die Schaffung eines neuen gastronomischen Angebotes zu beleben. Aktuell wird diese Planung durch das Büro scape und das Büro Rödel & Pachan konkretisiert, Besonderer Wert wird bei diesem Standort auf einen entsprechenden „Innenstadtaufakt“ gelegt. Der östliche Stadteingang soll den Besuchern der Innenstadt Orientierung geben und "Einladung" zugleich sein. An die Gestaltung des Stadteingangs werden daher besondere Anforderungen an die städtebauliche Qualität gestellt.

4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die als Weiße Riesen bezeichneten Hochhäuser Moerser Straße 274, 276 und 278 wurden 1969/1970 erbaut. Mit ihren 14 bzw. 16 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 45 m überragen die drei freistehenden Gebäude die Kamp-Lintforter Stadtsilhouette. Die Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Derzeit ist nur noch eines der Hochhäuser bewohnt. Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist der Rückbau von allen Gebäuden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen.⁴ Um eine sozialverträgliche Entmietung des noch bewohnten Hochhauses zu erreichen, wurde ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB von der Diakonie erarbeitet.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fremdgrundstücke

Im Bereich des Hochhauses Moerser Straße Nr. 274 befinden sich vorgelagerte eingeschossige Flachdachgebäude, die mit den Nutzungen Fitnesscenter, Zeitschriftenhandel, Friseur, Schneiderei, Sonnenstudio, Videothek und zwei Cafés belegt sind. Auch unter dem eingeschossigen Gebäude auf Flurstück 957 befindet sich eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. An der Ecke Friedrichstraße/Ringstraße liegt zudem ein älteres Wohnhaus, das durch das Deutsche Rote Kreuz genutzt wird.

4.3 Städtebauliches Umfeld

Die Moerser Straße im Bereich um den Verkehrspavillon wird heute ausschließlich zur Erschließung der anliegenden Bebauung sowie zu Parkzwecken genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Friedrichstraße. Westlich der Friedrichstraße ist die Moerser Straße als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Randbebauung an den gegenüber zu den Weißen Riesen liegenden Seiten ist durch zwei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Mehrere Ladenlokale, insbe-

⁴ In der Zwischenzeit wurden zwei der Hochhäuser im Herbst 2009 abgerissen.

sondere an der Friedrichstraße, stehen leer. Einen Blickfang bildet der Verkehrspavillon mit dem dort vorhandenen Baumbestand.

Östlich des Plangebietes treffen mit der Montplanetstraße, der Moerser Straße, der Ebertstraße und der Ringstraße vier innerstädtische Hauptverkehrsstraßen zusammen. Der Knotenpunkt übernimmt eine wichtige Verteilungsfunktion im Hauptverkehrsnetz. 2001 wurde die Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut.

Südöstlich an das Plangebiet schließt die Bergbausiedlung "Altsiedlung" an. Das historische Baugebiet wird durch eine Ringstraße und zwei sich in einem Marktplatz kreuzenden Straßen erschlossen. Die Altsiedlung zeichnet sich durch aufgelockerte Bauweise (1 1/2-geschossige Einfamilienhäuser in Gruppen bis zu 6 zusammengefasst), große Freiflächen sowie Straßen mit eindrucksvollem Grünbestand aus. Sie besteht aus ca. 2.200 Gebäuden mit ca. 6.000 Bewohnern auf einer Fläche von ca. 90 Hektar. Nach Gründung der Schachtanlage Friedrich-Heinrich entstand sie als erster zusammenhängender Wohnbereich in Kamp-Lintfort und zählt zu den größten Bergarbeitersiedlungen in Deutschland. Als klassische Bergarbeitersiedlung ist sie Bestandteil und sichtbarer Ausdruck der Geschichte der Stadt.

Südlich des Areals der Weißen Riesen, getrennt durch den Verlauf der Ringstraße, befindet sich das Werksgelände des Bergwerks West, das zum 31. Dezember 2012 geschlossen wird. Das rund 40 Hektar große Areal schiebt sich wie ein Keil von Süden bis an die Innenstadt heran. Im nördlichen Bereich des Zechengeländes befinden sich vor allem Gleisanlagen und Lagerflächen. Die Stadt Kamp-Lintfort strebt mittel- bis langfristig den Anschluss an das Bahnnetz an. In diesem Zusammenhang ist in diesem Bereich künftig ein (Kopf)Bahnhof geplant. Westlich des Plangebietes liegt das ca. 2,5 ha große ABC-Gelände. Ein Großteil der Fläche ist derzeit ungenutzt. Hier soll zukünftig die Hochschule Rhein-Waal entstehen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Areals geschaffen werden. Grundlage ist die Entwurfsplanung der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Einkaufszentrum mit max. 8.500 qm Netto-Verkaufsfläche (zzgl. Mall und Flächen für Dienstleistung und Gastronomie) mit den Ankermietern Verbrauchermarkt/Elektronik-Fachmarkt vorsieht. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wurde die Beschränkung der Sortimente bzw. der Gesamtverkaufsfläche vertraglich abgesichert. Für die in den Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke soll durch das Planungsrecht ein innenstadtförderlicher Nutzungsmix aus Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohnen ermöglicht werden. Weiterhin sind hier nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Betriebe, die keine schädlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben, im Erdgeschoss zulässig. Ansonsten sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebau

Angestrebt wird ein qualitätsvolles Gesamtkonzept für das Plangebiet, das Entwicklungsimpulse und Ausstrahlungseffekte für die Innenstadt bietet. Gemäß dem sog. Knochenprinzip soll das geplante Einkaufszentrum einen Ausgangs- bzw. Endpunkt für die Laufkundschaft der Kamp-Lintforter Innenstadt darstellen. Die Entwurfsvorschläge für die architektonische und städtebauliche Ausgestaltung, die seitens des 1. Preisträgers im Rahmen des Architektenwettbewerbes erarbeitet worden sind, wurden im weiteren Planungsprozess konkretisiert und stellen die Grundlage der städtebaulichen Konzeption dar. Der Entwurf sieht für das Einkaufszentrum einen zweigeschossigen Baukörper vor (Erdgeschoss Einzelhandel, Obergeschoss Parkdeck), der im Eckbereich Moerser Straße/Ringstraße um mindestens ein weiteres Geschoss erhöht wird, um diesen städtebaulich exponierten Bereich, der zudem den Eingang in das Einkaufszentrum darstellt, zu betonen. Im Bereich der in den Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke soll eine bauliche Fassung der Straßenränder der Moerser Straße und Friedrichstraße mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung ermöglicht werden. Im Kreuzungsbereich Ringstraße/Friedrichstraße ist zur Betonung dieser besonderen stadträumlichen Situation ein solitärer Baukörper geplant.

Die interne Erschließung für Fußgänger der meisten Einzelhandelsflächen des Einkaufszentrums erfolgt von der Moerser Straße über eine großzügige, licht-

durchflutete Mall (vgl. Anlage 5a), an die sich der Innenhof mit den drei Eichen anschließt. Einige der Einzelhandelsbetriebe sind auch direkt von der Moerser Straße aus erreichbar. Der Pkw-Verkehr kann von dem neuen Kreisverkehr an der Ringstraße über eine überdachte Rampe die ca. 400 Stellplätze im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums erreichen. Die Pkw-Benutzer können über den zentralen Zugang auf dem Parkdeck über eine Rolltreppe sowie einen Fahrstuhl die Verkaufsflächen im Erdgeschoss erreichen. Die Anlieferung der meisten Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum, insbesondere auch der beiden Ankermieter, 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. Weitere Aussagen zur Erschließung sind dem Kapitel 11.3 zu entnehmen.

6.2 Nutzungen

Das städtebauliche Konzept geht für den Vorhaben- und Erschließungsplan von einer gemischten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung aus. Hier ist seitens des Investors ein Einkaufszentrum mit max. 8.500 qm ebenerdiger Nettoverkaufsfläche (zzgl. Mall und Flächen für Dienstleistung und Gastronomie) mit den Ankermietern Verbrauchermarkt/Elektronik-Fachmarkt geplant. Im Obergeschoss sind in erster Linie die Stellplätze für die Nutzungen sowie im Bereich des Kopfgebäudes im Eckbereich Moerser Straße/Ringstraße untergeordnete, ergänzende Flächen für Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie geplant. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wurde u.a. die Beschränkung der Sortimente bzw. der Gesamtverkaufsfläche vertraglich abgesichert.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke wird entlang der Moerser Straße und Friedrichstraße Planungsrecht für eine kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen geschaffen. Die vorgeschlagene Nutzungsmischung im Plangebiet stärkt und ergänzt den innerstädtischen Versorgungsbereich und gewährt gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung des Standortes.

7 Einzelhandel

Die Stadt Kamp-Lintfort hat im Jahr 2002 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den laufenden Stadtmarketingprozess und die Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes eingeflossen. Wesentliche Betrachtung war u.a. die Analyse und Bewertung der in Kamp-Lintfort bestehenden Versorgungsbereiche sowie die Identifizierung potenziell geeigneter neuer Entwicklungsflächen für den Einzelhandel. Seither findet das Einzelhandelsgutachten, das als Baustein des Innenstadtentwicklungskonzeptes durch den

Rat beschlossen wurde, sowohl in der Planungspraxis (z.B. im Rahmen der Bauleitplanung oder bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben) als auch bei der Akquisition von Investoren vielfältige Anwendung. Auch im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (beschlossen durch den Rat am 12.05.2009) ist das Thema Einzelhandel von Bedeutung. Die Fortschreibung des GMA-Einzelhandelsgutachtens von 2007 ist auch Grundlage für das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (beschlossen durch den Rat am 16.12.2008) der Stadt Kamp-Lintfort, welches vor dem Hintergrund der Neuregelung des § 24 a LEPro im Jahr 2008 erarbeitet worden ist. Der Standort des Einkaufszentrums ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kamp-Lintfort. Im Zusammenhang mit dem konkreten Investitionsinteresse im Plangebiet wurde zudem eine Wirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum im Jahr 2008 von BulwienGesa erarbeitet.

7.1 GMA-Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen

Die Darstellung der Rahmenbedingungen basiert auf den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der GMA für die Stadt Kamp-Lintfort 2002 bzw. dessen Fortschreibung 2007. Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Kamp-Lintfort beschränkt sich auf das Stadtgebiet. Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial werden durch den ansässigen Einzelhandel derzeit ca. 73 % gebunden. Einwohnerbezogen ist die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs-/ Genussmittelbereich durchschnittlich, wohingegen im Konsumgüterbereich hierbei eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen ist. Der Kamp-Lintforter Hauptgeschäftsbereich stellt den Nutzungsschwerpunkt der Einkaufsstadt dar. Daneben existieren die Nahversorgungszentren der Stadtteilbezirke sowie der vielschichtige Besatz im Gewerbegebiet Ost-/Kruppstraße. Das Einzelhandelsangebot im restlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort ist untergeordnet. Seit dem Jahr 2001 hat sich die Einzelhandelsbedeutung der Stadt Kamp-Lintfort rückläufig entwickelt. Die Zahl der Betriebe ging gesamtstädtisch um 14 % (44 Betriebe) zurück, die Verkaufsflächenausstattung um ca. 3 % (ca. 2.000 qm) und der Umsatz um ca. 10 %. Die Einzelhandelszentralität⁵ erreichte vor diesem Hintergrund nur noch 92 %.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches im Hauptzentrum. Dieses innerstädtische Geschäftszentrum (siehe auch Kapitel 4.1) befindet sich im Wesentlichen entlang der Moerser Straße (vom Prinzenplatz bis zum Verkehrspavillon) und an der Straße "Am Rathaus". Das real-SB-Warenhaus (eigengenutzte Verkaufsfläche ca. 5.500 qm) mit den angegliederten Fachmärkten stellt den Angebotsschwerpunkt dar, der im westlichen

⁵ Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland dem Ort zu. Bei einer Zentralität unter 100 % fließt Kaufkraft von der Stadt in das Umland ab.

innerstädtischen Geschäftszentrum situiert ist. Innenstadttypisch dominiert in diesem Bereich das Angebot im modischen Bedarfsbereich. Auffällig ist das untergeordnete Angebot in der Elektro-Branche. Die wesentlichen Veränderungen im innerstädtischen Bereich folgen weitgehend den o.g. gesamtstädtischen Tendenzen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe ist zurückgegangen (24 Betriebe, ca. 17 %).
- Auch die Verkaufsfläche hat sich rückläufig entwickelt (ca. 1.600 qm/ca. 6 %).
- Die gesunkene Umsatztätigkeit (ca. 5,7 Mio. €/ca. 7 %) lässt dabei den Umfang des Bedeutungsrückganges erkennen.

Daneben ist die Zahl der Leerstände gestiegen und das Niveau der Gebäudenutzung hat sich in den letzten Jahren verschlechtert: So ist eine deutliche Zunahme von Mindernutzungen, wie z.B. Sonderpostengeschäfte und Imbisse zu verzeichnen. Ein deutlicher "trading-down-Prozess" ist erkennbar, der mit einer Bevölkerungsabnahme und Leerständen in den Geschosswohnungen einhergeht. Letztendlich kann die Innenstadt ihre Versorgungsfunktion nur noch eingeschränkt erfüllen.

Vor diesem Hintergrund werden gemäß dem Einzelhandelsgutachten der GMA für den zentralen Versorgungsbereich folgende Entwicklungsziele definiert:

- Verstärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Magnetbetriebe
- Sicherung des Hauptgeschäftsbereiches
- Abbau von Leerständen und Mindernutzungen
- Entwicklungsimpulse durch Ansiedlung frequenzstarker großflächiger Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs

Nach Einschätzung des Gutachters für das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten ist das Plangebiet des Bebauungsplans als Standort für einzelhandelsrelevante Neuansiedlungen als geeignet einzuschätzen. Insbesondere besteht hiermit die Möglichkeit im Sinne des "Knochenprinzips" einen Gegenpol zu dem o.g. real-Markt am nordwestlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen.

7.2 Nahversorgungs-/Zentrenkonzept - Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche

Mit dem seit Dezember 2008 vorliegenden Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (beschlossen durch den Rat am 16.12.2008) beabsichtigt die Stadt Kamp-Lintfort, die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums und der Nahversorgungszentren zu unterstützen und eine ausgewogene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erreichen. Grundlage ist zum einen das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom März 2002, dessen Ergebnisse im Rahmen einer Fortschreibung in 2007 vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandelsbezogener Rahmenbedingungen

überprüft wurden. Wesentliche Inhalte des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes mit Bedeutung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Festlegung einer Zentrenstruktur und Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen mit dem Ziel, die Innenstadtentwicklung zu stärken und eine wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen. Hiernach liegt das Plangebiet im gutachterlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.
- Festlegung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente. Im Abgleich zwischen der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und der Kamp-Lintforter Liste ist festzustellen, dass diese deckungsgleich sind. Zudem entsprechen die zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Kamp-Lintfort den im Landesentwicklungsprogramm formulierten „zentrenrelevanten Leitsortimenten“.

7.3 BulwienGesa-Wirkungsanalyse - Verträglichkeit des geplanten Vorhabens

Zur Einschätzung der Verträglichkeit des Planvorhabens bzw. zur Bewertung der Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen wurde eine Wirkungsanalyse ("Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße auf dem Gelände der Weißen Riesen") erarbeitet (vom Stadtentwicklungsausschuss am 26.08.2008 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen). In diesem Rahmen wurden die entsprechenden Auswirkungen für drei Varianten betrachtet:

- Große Lösung mit ca. 11.500 qm Einzelhandelsverkaufsfläche
- Mittlere Lösung mit ca. 8.500 qm Einzelhandelsverkaufsfläche
- Kleine Lösung mit ca. 5.700 qm Einzelhandelsverkaufsfläche

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens stellt sich die mittlere Variante als am adäquatesten heraus. Sie zeichnet sich neben (noch) verträglichen Umverteilungseffekten (ca. 10 %) gleichzeitig durch eine ausreichende Größe und Attraktivität aus, wodurch gewährleistet ist, dass die städtebaulich/stadtplanerisch verfolgten Ziele der Aufwertung der Innenstadt und Stärkung des Mittelzentrums erreicht werden können. Die von ihr ausgehenden Umverteilungseffekte sind mit den gemäß Städtebau und Raumordnung relevanten Zielen der Sicherung zentraler Lagebereiche sowie von Nahversorgungsstrukturen vereinbar. Es werden keine maßgeblichen Strukturschädigungen ausgelöst. Dies gilt sowohl für die Stadt Kamp-Lintfort als auch für die untersuchten Umlandgemeinden. Das Vorhaben des Investors orientiert sich damit mit der gewählten Größe von max. 8.500 qm Nettoverkaufsfläche an der dargestellten mittleren Variante.

7.4 Moderationsverfahren Einzelhandel

Gemäß den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet sollen die möglichen Auswirkungen größerer Einzelhandelsprojekte auf die Einzelhandelssituation in den Nachbargemeinden im Rahmen eines mo-

derierten Beteiligungsverfahren diskutiert werden. Aus diesem Grund wurde am 10. Juni 2009 ein Erörterungstermin anberaumt. Teilnehmer an der Veranstaltung waren Vertreter der Stadt Kamp-Lintfort, des Investors, des Büros BulwienGesa, des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein. Außerdem nahmen von den sieben eingeladenen Nachbargemeinden Vertreter der Kommunen Issum, Moers und Neukirchen-Vluyn an der Veranstaltung teil.

In den Diskussionen wurden seitens der anwesenden Nachbargemeinden keine Bedenken geäußert, wohingegen von dem Einzelhandelsverband Niederrhein sowie der IHK Niederrhein kritische Anregungen erfolgten. Diese werden zusammen mit den Ausführungen des Büros BulwienGesa zu den entsprechenden Themen und den Ergebnissen der Diskussion im Folgenden dargestellt.

Das geplante Einkaufszentrum löst nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein unverträgliche Umverteilungseffekte hervor.

Nach Darstellung des Büros BulwienGesa ist in der Zusammenschau nicht von maßgeblichen Strukturschädigungen auszugehen, in Einzelfällen sind Leerstände allerdings nicht ganz auszuschließen. Zu beachten ist auch hier, dass das Vorhaben im Hauptzentrum gelegen ist und dieses insgesamt betrachtet stärkt, so dass auch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von den durch das Vorhaben gesteigerten Besucherfrequenzen profitieren können. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums östliche Moerser Straße (real-Markt) ist anzumerken, dass diesem gemäß Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum keine priorisierte Versorgungsaufgabe bei zentrenrelevanten Sortimenten zukommt.

Das geplante Einkaufszentrum sowie die weiteren Entwicklungsflächen im Plangebiet stellen nach Darstellung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein eine nicht maßstäbliche Entwicklung dar, da ein Verkaufsflächenzuwachs von mehr als 15 % bezogen auf den Bestand vollzogen wird.

Das Büro BulwienGesa führt aus, dass es sich bei den zitierten 15 % um einen groben Richtwert handelt, der vor der örtlichen Situation differenziert zu interpretieren ist. Für viele kleinere Städte wie Kamp-Lintfort würde eine schematische Anwendung einer derartigen "15 %-Klausel" bedeuten, dass sich ihnen nicht die Chance der Ansiedlung von modernen Einkaufszentren bieten würde. Dies ist vor dem Hintergrund der Konsumentenansprüche (diese stillen ihre Nachfrage dann verstärkt außerorts) wie auch der Positionierung im Umlandwettbewerb deutlich kritisch zu sehen. Die Flächenerweiterung kann höher als die genannten 15 % ausfallen, wenn in einer Innenstadt – wie in Kamp-Lintfort – Unterausstattungen

bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt.

In Bezug auf die Entwicklungsflächen ist zudem darauf hinzuweisen, dass bereits der noch rechtskräftige Bebauungsplan rund 1.400 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss zulässt. Die Planungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehen für diesen Bereich vor, Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aufweisen, im Erdgeschoss zuzulassen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Die Eigentumsverhältnisse lassen eine kurz- oder mittelfristige Realisierung unwahrscheinlich erscheinen. Gemäß Einschätzung der Stadt handelt es sich um eine voraussichtlich langfristig mobilisierbare Flächenreserve.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Einbindung (MK-Nutzung/-Ausweisung im Umfeld) stellt Einzelhandelsnutzung einen funktional plausiblen Nutzungsbaustein für die Erdgeschosszone dar. Dies vor allem als qualitätsvoller Trittstein zum geplanten Kopfbahnhof auf dem Zechengelände.

Die Chance, Leerstände im Bestand zu beseitigen, wird nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein nicht wahrgenommen.

Seitens der städtischen Wirtschaftsförderung sind bereits intensive Bemühungen erfolgt, diese Leerstände neu zu besetzen. Insbesondere die geplanten Ankermieter des neuen Einkaufszentrums können aber gemäß den Ausführungen des Büros BulwienGesa aufgrund ihrer spezifischen Größe ohne weitergehende Eingriffe nicht in die bestehenden Strukturen im Hauptgeschäftszentrum von Kamp-Lintfort integriert werden. Zu beachten ist dabei, dass ein wesentlicher Teil der Leerstände damit begründet ist, dass seitens der Eigentümer zu geringe Investitionen in das Gesamterscheinungsbild und ein zeitgemäßes Angebot erfolgen. Hier kann das geplante Einkaufszentrum dazu beitragen, Eigentümer und Einzelhändler im Rahmen eines Aufwertungsprozesses zu motivieren, stärker als bisher ein zeitgemäßes Angebot vorzuhalten, um die Wettbewerbsfähigkeit wieder zu gewährleisten und den „Trading-Down“-Prozess aufzuhalten.

Das große Stellplatzangebot ist nach Darstellung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein ein Indiz für ein „Eigenleben“ des Einkaufszentrums ohne Bezug zur angrenzenden Fußgängerzone.

Die Vertreterin des Büros BulwienGesa erläutert, dass die gegenüber innerstädtischen Einkaufszentren erhöhte Stellplatzanzahl aus der im Vergleich stärkeren Prägung des geplanten Einkaufszentrums durch großflächige Anbieter gegenüber durchschnittlichen Shopping-Centern resultiert. Allein rd. 70 % der projizierten Verkaufsfläche im Einkaufszentrum "Drei Eichen" entfallen auf den Verbrauchermarkt und den Elektronikfachmarkt. Dies bedingt einen erhöhten Stell-

platzbedarf. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung in Kamp-Lintfort im Vergleich zu einem Einkaufszentrum in innerstädtischer Lage in einem großen Mittelzentrum oder einem Oberzentrum deutlich schwächer. Zur Erreichung der erwünschten Magnet-Funktion ist auch ein erhöhtes Stellplatzangebot erforderlich. Außerdem ist die Stellplatzanzahl darauf ausgerichtet, dass hier eben nicht nur Kunden des Einkaufszentrums parken, sondern auch Stellplatzangebote für Kunden des Einzelhandels an der Moerser Straße bereitgehalten werden. Einige Stellplätze, die durch den Bau des Einkaufszentrums in der Moerser Straße wegfallen, werden hierdurch auch kompensiert.

Die Architektur bereichert nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein nicht die städtebauliche Situation in der Kamp-Lintforter Innenstadt

Der vorliegende Entwurf resultiert aus dem durchgeführten Architektenwettbewerb, wurde kontinuierlich durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort begleitet und gewährleistet auf diese Weise ein hohes Maß an architektonischer Qualität. Zur städtebaulichen Integration tragen insbesondere die Ausformulierung des Kopfgebäudes an der Moerser Straße und die Orientierung der geplanten Bebauung an der Friedrichstraße an den umgebenen Strukturen bei. Letzgenannte soll zukünftig die Verbindungsachse von der Moerser Straße zum Kopfbahnhof darstellen und wurde dementsprechend im Rahmen der weiteren Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption tiefergehend betrachtet.

Der Baukörper des Einkaufszentrums reagiert insbesondere mit seiner Höhenentwicklung auf seine Umgebung und soll auf diese Weise nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen werden. Besonders der großzügige lichtdurchflutete Innenhof, in dem drei große Eichen gepflanzt werden sollen, trägt maßgeblich zur Qualität bzw. Leichtigkeit des neuen Baukörpers bei. Entlang der Ringstraße wird eine vielfältig strukturierte Fassade ausgebildet, die auch durch die geplante »kinetische Werbung« aufgelockert wird. Die Lage des Haupteinganges des Einkaufszentrums soll dabei wünschenswerte Synergieeffekte mit dem Verkehrspavillon forcieren. Das Kopfgebäude mit seiner prägnanten Gestaltung und Höhenentwicklung bildet außerdem in diesem Bereich gemäß dem angestrebten Knochenprinzip den Auftakt- bzw. Endpunkt für die Moerser Straße aus und ist dementsprechend explizit auf diesen Straßenzug bezogen. Die Anbindung des Entwicklungsbereiches des Bergwerks West soll dagegen zukünftig über die Friedrichstraße erfolgen.

Eine Umplanung mit einem Eingang des Einkaufszentrums am Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Moerser Straße ist unrealistisch, da voraussichtlich auch mittelfristig die Verfügbarkeit dieser Grundstücke nicht gegeben ist. Unabhängig davon wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planungen sowohl die Ein-

gangssituation des Einkaufszentrums an der Moerser Straße als auch eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den 2. Bauanschnitt erarbeitet.

Die Kritikpunkte des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein wurden nicht vollständig ausgeräumt, jedoch bestätigten zum Abschluss der Veranstaltung alle Teilnehmer, dass das Plangebiet grundsätzlich ein sinnvoller Standort für ein entsprechendes Einzelhandelsprojekt ist. Positiv wird insbesondere beurteilt, dass das Projekt dazu dient, einen städtebaulichen Missstand zu beheben.

8 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Festsetzung eines Kerngebietes (MK 1) vorgenommen. Das Plangebiet liegt im gutachterlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (gemäß Einzelhandelsgutachten GMA bzw. Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort, vgl. Kapitel 7) und kann der Hauptgeschäftszone der Moerser Straße direkt zugeordnet werden. Wie auch im o.g. Gutachten dargestellt, bietet der Standort die Chance, nach dem "Knochenprinzip" einen Gegenpol zu dem am nordwestlichen Ende des Hauptgeschäftsbereiches gelegenen real-Markt auszubilden. Zudem ist das Plangebiet insbesondere mit der Ringstraße verkehrstechnisch gut erschlossen und fügt sich städtebaulich sowie funktional unmittelbar in den gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz ein. Die vorgesehene Nutzungsstruktur im Plangebiet – insbesondere Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung – rechtfertigt analog zum Charakter der angrenzenden Gebiete die Festsetzung als Kerngebiet.

Die Festlegung der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zugelassenen Verkaufsflächen und Sortimente erfolgt im Durchführungsvertrag. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur diejenigen Nutzungen und Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 8.500 qm Verkaufsfläche begrenzt. Die Flächen der Mall werden bei der Ermittlung der Verkaufsfläche nicht berücksichtigt, da diese reine Erschließungsflächen darstellen. Hierbei erfolgt auch eine Differenzierung zwischen Verbrauchermarkt und Fachmärkten. Einen Überblick über die Verkaufsflächengrößen 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 Verkaufsflächen der einzelnen Warengruppen höher ist als die Gesamtverkaufsfläche, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten;

- dem Verbrauchermarkt Konzessionäre (maximal 120 qm Verkaufsfläche für Bäcker, Metzger, Lotto/Toto, Tabakwaren, Zeitschriftenbedarf, Blumen u.ä.) zugeordnet werden und die dabei entstehenden Verkaufsflächen auf die Obergrenzen des Verbrauchermarktes angerechnet werden;
- Die Verkaufsfläche für Bücher im Bereich der Fachmärkte auf maximal 20 qm beschränkt ist. Diese Einschränkung dient vornehmlich dazu, einen bereits bestehenden trading-down-Prozess im Bereich um den Rathausplatz, in dem ein Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Angebot der letzte verbliebene Magnetbetrieb ist, aufzuhalten.
- die Fläche der Mall bei der Ermittlung der Verkaufsfläche nicht berücksichtigt werden. Auf dieser Fläche dürfen Waren zum Verkauf nicht angeboten werden, sie dient allein der Erschließung.

Gesamtverkaufsfläche (Verbrauchermarkt und Fachmärkte)		8.500 qm
davon Verbrauchermarkt einschließlich Konzessionäre		<i>ca. 4.700 qm</i>
davon Fachmärkte		<i>ca. 3.800 qm</i>
Innerhalb der vorstehenden Verkaufsflächengrenzen 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, zoologischer Bedarf	300 qm	100 qm
Bücher, PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)	275 qm	150 qm (Bücher max. 20 qm)
Bekleidung, Schuhe, Sport	200 qm	1.400 qm
Elektrowaren (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 Verkaufsfläche erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen. Die maximale Verkaufsfläche 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 Freiverkaufsflächen, 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, abwiegt und abpackt.
- Flächen des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Ein-

- packen 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 Verkaufsfläche von 8.500 qm nicht zu überschreiten.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke wird ebenfalls ein Kerngebiet (MK 2 und MK 3) festgesetzt. Um die Auswirkungen der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf die bestehenden städtischen Versorgungsstrukturen und deren Funktionsfähigkeit zu beschränken und städtebaulich nicht wünschenswerte Verdrängungseffekte zu vermeiden, sind im MK 2/3 nur im Erdgeschoss kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die keine schädlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben, zulässig. Ansonsten sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zur gezielten Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses im MK 2 allgemein zulässig. Aufgrund der starken Lärmemissionsbelastung an der Kreuzung Ringstraße/Friedrichstraße wird in diesem Bereich (MK 3) die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der vorhandene „Verkehrspavillon“ wird mit der vorgenommenen Festsetzung als Kerngebiet (MK 4) planungsrechtlich abgesichert. Eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der geringen Grundfläche nicht erforderlich.

Für alle Kerngebiete im Plangebiet gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind ausgeschlossen, da eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung damit verhindert werden soll. Zudem ziehen entsprechende Einrichtungen i.d.R. ein Erscheinungsbild nach sich, das in der Innenstadt von Kamp-Lintfort nicht gewünscht ist.

Des Weiteren werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Ehehygienartikel (Sexshops etc.) ausgeschlossen. Auch diese Betriebe ziehen i.d.R. ein für die Innenstadt nicht gewünschtes Erscheinungsbild nach sich und können zudem einen Trading-down-Prozess bewirken. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tanzlokale und kleinere Diskotheken (als Unterart der Vergnügungsstätten) ausnahmsweise in allen Kerngebieten des Plangebietes zulässig sind, sofern hiermit keine wesentliche Störung der Wohnnutzung im Bereich des MK 2 und in angrenzenden Baugebie-

ten verbunden ist. Hiermit soll unter der genannten Voraussetzung eine Ansiedlung dieser im Kerngebiet wünschenswerten Nutzungsart ermöglicht werden.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, werden Mobilfunkanlagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wie bereits oben dargestellt, sind Tankstellen aufgrund der Beeinträchtigung der Wohnfunktion und des Ortsbildes im Plangebiet nicht erwünscht.

9 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Gebäudehöhe (als Höchstmaß Oberkante) definiert. Letztgenannte beziehen sich auf die NHN (Normalhöhenull) von 28,25 üNHN.

Für das gesamte Plangebiet wird eine kerngebietstypische GRZ von 1,0 festgesetzt.

Für große Teile des Baukörpers des Einkaufszentrums im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Einzelne Gebäudeteile überschreiten dabei diese festgesetzte Höhe. Hiermit werden prägnante städtebauliche Ausgestaltungen (das Kopfgebäude, das mit einer Höhe von ca. 13,5 m somit eine Gebäudehöhe analog zur gegenüberliegenden Häuserzeile an der Moerser Straße aufweist) sowie funktionale Notwendigkeiten (das zentrale Zugangsgebäude vom Parkdeck und die Überdachung der Parkrampe mit einer Höhe von jeweils 11,5 m sowie weitere Nottreppenhäuser mit einer Höhe von 9,0 m) ermöglicht. Der Bereich der Auskragung an der Moerser Straße wird gemäß der Bestandssituation als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die ab einer Höhe von 3 m über der Bezugshöhe als MK gemäß den Maßgaben der Planzeichnung überbaut werden kann.

Für die Gebäude entlang der Straßenräume der Moerser Straße und Friedrichstraße (Fremdgrundstücke) ist in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung eine maximale Traufhöhe von 9,5 m geplant, so dass die Dachausbildung flexibel gestaltet werden kann. Für den Verkehrspavillon wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

Um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, können die festgesetzten Gebäudehöhen im Bereich des MK 1 durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. technische Anlagen) ausnahmsweise – sofern diese durch das Vorhaben ausgelöst bzw. erforderlich sind – bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Gestaltung der technischen Anlagen auf dem Parkdeck wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende innenstadtypische Bebauung wird für große Teile des Plangebietes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise lässt für alle Eigentümer im Plangebiet eine kerngebietstypische, dichte Bebauung zu, die eine adäquate Ausnutzung ermöglicht. Ebenfalls wird hiermit die angestrebte Straßenrandbebauung entlang der Friedrichstraße und Moerser Straße (Fremdgrundstücke) planungsrechtlich abgesichert. Für diesen Bereich wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes auch skizzenhafte Entwürfe als Grundlage der Festsetzungen erarbeitet.

Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise werden im Fall der Neubebauung im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße Brandwände ohne zulässige Fensteröffnungen erforderlich. Diese bieten gleichzeitig den erforderlichen Schallschutz für eine potenzielle Wohnnutzung im MK 2. Für die Solitärbauten im MK 3 (Zielvorstellung: prägnante Eckausbildung im Kreuzungsbereich Ringstraße/Friedrichstraße) und MK 4 wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da die Standorte durch Baugrenzen hinreichend bestimmt sind.

11 Verkehr

11.1 Bestandssituation

Das Gesamtareal grenzt an drei Straßen: die Ringstraße im Süden, die Friedrichstraße im Westen und die Moerser Straße im Norden. Die Straßen nehmen unterschiedliche Funktionen im Verkehrsnetz ein.

Die Ringstraße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes. Im Abschnitt zwischen Friedrichstraße und Kreisverkehr weist sie eine Verkehrsbelastung von ca. 1.100 Kfz in der Spitzenstunde auf (ca. 10.000 Kfz/Tag).

Die Friedrichstraße ist im Abschnitt zwischen Ringstraße und Moerser Straße in beiden Fahrrichtungen befahrbar. Diese Straße stellt von Süden her heute die Hauptzufahrt zum Areal der Weißen Riesen und dem Bereich um den Verkehrspavillon dar. Die Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt liegt bei ca. 350 Kfz in der Spitzenstunde.

Eine Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz zur Moerser Straße im Bereich des Verkehrspavillons besteht nicht. So ist dieser Abschnitt der Moerser Straße ausschließlich über die Friedrichstraße zu erreichen.

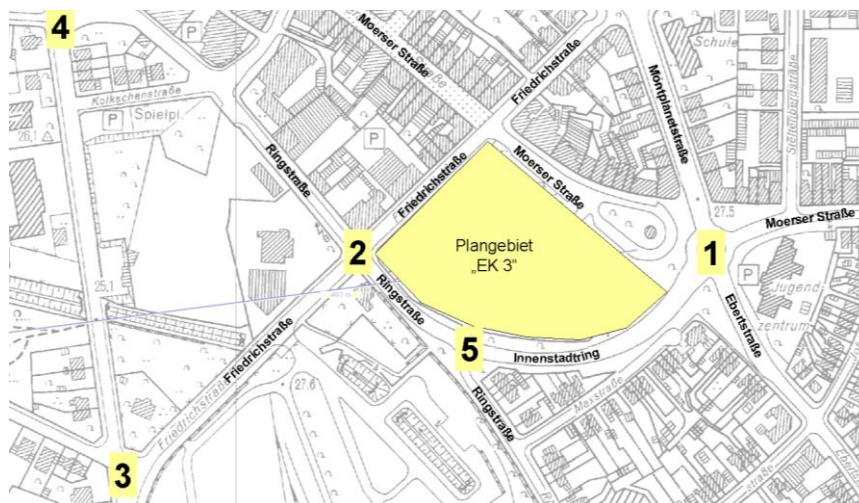
Im Bereich der Friedrichstraße und der Moerser Straße werden öffentliche Stellplätze angeboten. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Fremdgrundstücke eine Tiefgarage, die von der Moerser Straße aus anfahrbar ist.

Aktuell werden Entwürfe für die Verkehrsflächen im Bereich des Verkehrspavillons und der Friedrichstraße erarbeitet, die auch Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen haben. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde aber der status-quo zugrunde gelegt.

11.2 Auswirkungen des Vorhabens

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde vom Büro Rödel & Pachan (Kamp-Lintfort, 2009) eine gutachterliche Untersuchung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden auch Optimierungsvorschläge für das Rad-/Fußwegenetz sowie den ÖPNV entwickelt.

Gutachterlich mittels einer „Vorher-Nachher-Analyse“ wurden vier Knoten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Einkaufszentrums betrachtet. Als fünfter Knotenpunkt wird der Knoten betrachtet, der das Einkaufszentrum erschließen soll (siehe Kapitel 11.3). Die Aussagen zur heutigen Verkehrsbelastung basieren auf Verkehrszählungen, die Ende des Jahres 2008/Anfang des Jahres 2009 durchgeführt wurden. Für die zukünftige Verkehrsentwicklung wurden ein allgemeiner Zuwachs von 10 % sowie die zusätzlichen Verkehre des Einkaufszentrums (Kunden und Anlieferung) zugrunde gelegt.



Abbildungen: Untersuchungsumfang Verkehrsgutachten

(1) Vorhandener Kreisverkehrsplatz

Durch die Baumaßnahme wird die Gesamtbelastung des Knotenpunktes um 7 % erhöht. Dieser errechnete Verkehrszustand wurde, um auf der sicheren Seite zu liegen, um einen Zuschlag von weiteren 10 % erhöht. Am Kreisverkehrsplatz wirkt sich dies so aus, dass die Verkehrsqualität⁶ an den Zufahrten Innenstadt-

⁶ Die Verkehrsqualität ist eine rechnerische Größe, die bei der Planung von Straßen zu ermitteln ist. Mit der Berechnung der Verkehrsqualität kann nachgewiesen werden, dass die neue Straße die erwartete

ring und Ebertstraße von Qualitätsstufe A auf B absinkt. An der Moerser Straße bleibt die Qualität der Verkehrsabläufe auf Stufe B. Die massivsten Effekte sind auf der Montplanetstraße zu erwarten. Hier verlängert sich die zu erwartende durchschnittliche Wartezeit um 10,5 Sekunden. Die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Verkehrsabläufe am Kreisverkehrspatz Altes Rathaus sind insgesamt als tolerabel einzustufen.

(2) Knoten Ringstraße/Friedrichstraße (vierarmig/signalisiert)

Die Verkehrsqualität auf einzelnen Verkehrsbeziehungen verschlechtert sich von Qualitätsstufe A nach B. Grundsätzlich verfügt der Knoten aber auch im Planfall über eine hinreichende Leistungsfähigkeit.

(3) Knoten Friedrich-Heinrich-Allee/Friedrich-/Stephanstr. (vierarmig/signalisiert)

Die Verkehrsqualität auf einzelnen Beziehungen verschlechtert sich von Qualitätsstufe B nach C, etwas längere Wartezeiten und Rückstaulängen sind zu erwarten. Grundsätzlich verfügt der Knoten allerdings auch im Planfall über eine hinreichende Leistungsfähigkeit, zumal die Wartezeiten – bedingt durch die verkehrabhängige Steuerung – besser ausfallen werden. Die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Friedrich-Heinrich-Allee/Friedrichstraße/Stephanstraße sind als unkritisch einzustufen.

(4) Friedrich-Heinrich-Allee/Innenstadtring/Konradstr. (vierarmig/signalisiert)

Die Qualitätsstufen C bzw. D auf einzelnen Verkehrsbeziehungen sind durchaus gewünscht, da auf diese Weise durch einen verzögerten Verkehrsfluss Durchgangsverkehr aus der Konradstraße ferngehalten werden soll.

(5) Geplanter Kreisverkehr

Der Leistungsfähigkeitsnachweis des Kreisverkehrs wurde seitens des Gutachters erbracht.

Parkraumanalyse Friedrichstraße/Moerser Straße

Festzuhalten ist als Ergebnis der Parkraumanalyse, dass der vorhandene Parkraum in der Friedrichstraße und Moerser Straße voll ausreichend ist. Die mit Parkschein bewirtschafteten Bereiche sind zu maximal 62 % ausgelastet, die mit Parkscheibe bewirtschaftete Zone zu maximal 92 %. Betrachtet man den Bereich insgesamt, so ist er zu maximal 71 % belegt.

Die Berechnungen zur Verkehrserzeugung basierten auf einer Verkaufsfläche von 8.139 qm. Zwischenzeitlich wurde die Verkaufsfläche auf maximal 8.500 qm erhöht. Da in den berechneten Prognosefällen vorsorglich ein Sicherheitszu-

Verkehrsbelastung mit einer angestrebten Qualität abwickeln kann. Je nach Verkehrsdichte kann die Straße die Qualitätsstufe A (Verkehrsfluss frei) bis Stufe F (Verkehrsfluss überlastet) besitzen.

schlag von pauschal 10 % berücksichtigt wurde, wird kein grundlegendes Problem in der leicht angestiegenen Nutzungsintensität des Einkaufszentrums gesehen. Perspektivisch können auch bis zu 3.200 qm zusätzliche Einzelhandelsflächen im Bereich der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Fremdgrundstücke realisiert werden. Hierzu ist keine abschließende Stellungnahme möglich. Es kann jedoch seitens der Verkehrsgutachter festgestellt werden, dass der Knotenpunkt Friedrichstraße/Ringstraße im Prognosefall eine ausreichende Leistungsfähigkeit besitzt. Mit einer Verkehrsqualitätsstufe von mindestens "B" besitzt der Knoten noch hinreichend Reserven für leichte Verkehrszuwächse in der Friedrichstraße. Zum ruhenden Verkehr in der Friedrichstraße sind zum gegebenen Zeitpunkt entsprechende Nachweise zu erbringen.

11.3 Erschließung und Maßnahmen

Pkw-Verkehr

Die Erschließung des Pkw-Kundenverkehrs für das Einkaufszentrum ist über einen neuen Kreisverkehrsplatz an der Ringstraße geplant. Hiermit wird der Empfehlung aus der Verkehrsuntersuchung gefolgt. Im Zusammenhang mit dem nur 100 m entfernten Knotenpunkt Friedrichstraße/Ringstraße ermöglicht nur ein Kreisverkehr – bei dem bauartbedingt keine Abbiegespuren erforderlich sind – die verkehrstechnisch erforderliche Maximierung der Linksabbiegespur auf ca. 60 m für Verkehre von der Ringstraße in die Friedrichstraße. Als hinreichender Fahrbahnaußendurchmesser für den Kreisverkehr wurden 30 m ermittelt. Der damit einhergehende Radius ermöglicht ein gutes Durchfahren auch für das größte Bemessungsfahrzeug. Bei der Anlage ist auf eine gute Befahrbarkeit und Übersichtlichkeit zu achten. Der vorfahrtberechtigte Verkehr muss insbesondere bei Ausfahrt vom Parkdeck in den Kreisverkehr einwandfrei zu sehen sein.

Nicht alle Eventualitäten können in einer Prognose und in einer Simulation dargestellt werden. An besonders nachfragestarken Tagen im Einkaufszentrum sind Schwierigkeiten beim Abfluss dieses Stroms nicht auszuschließen. Daher sollten vorbeugend Maßnahmen zur Vermeidung von Überstauungen des Linksabbiegestreifens getroffen werden: z.B. der Einbau einer sogenannten „Stauschleife“, die dem betroffenen Strom im Anforderungsfall eine längere Freigabezeit einräumt. Alternativ können eventuell auch Maßnahmen in der Ampelsteuerung hinreichend sein. Damit der separate Rechtsabbiegestreifen (Südast der Friedrich-Heinrich-Allee) beim Knoten (3) Friedrich-Heinrich-Allee/Friedrichstraße/Stephanstraße seine volle Leistungsfähigkeit erreicht, ist eine Verlängerung der Aufstellfläche auf 48 m empfehlenswert. Durch die verkehrsabhängige Steuerung sind die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Verkehrsabläufe am Knotenpunkt Friedrich-Heinrich-Allee/Friedrichstraße/Stephanstraße als unkritisch einzustufen. Weitere Untersu-

chungen und Maßnahmen zu diesem Knoten erfolgen im Zuge der Planung für die Hochschule Rhein-Waal.

Die Konzeption für die Umbaumaßnahmen im Bereich der Ringstraße sowie den Kreuzungsbereichen mit der Friedrichstraße und Moerser Straße wurde durch das Büro IGS (Kaarst 2009) erarbeitet. Diese kann der Anlage 5e und 5f entnommen werden. Sämtliche aufgeführten Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages aufgenommen und vom Vorhabenträger finanziell getragen. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden mit einer entsprechenden Festsetzung planungsrechtlich abgesichert. Durch die Anpassungen der Erschließungsanlagen bedingten Flächenansprüche wurden dabei berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Vom o.g. neuen Kreisverkehr besteht die Möglichkeit, über eine Rampe die ca. 400 Stellplätze im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums zu erreichen. Wenn eine Bewirtschaftung des Parkdecks mittels Parkschein stattfinden soll, ist dies im Zufahrtbereich (Ringstraße/Innenstadtring) vor dem geplanten Kreisverkehrsplatz mittels Wegweiser mit dynamischer Belegungsanzeige kenntlich zu machen. Durch den Einsatz einer „Frei-/Besetzt-/Geschlossen-Anzeige“ oder einer Restplatzanzeige, verbunden mit dem Hinweis auf gebührenpflichtige Stellplätze wird vermieden, dass bei Überfüllung weitere Fahrzeuge auf das Parkdeck auffahren und zu Verstopfungssituationen beitragen können. Bei Installation einer Schrankenanlage mit automatischer Kartenausgabe ist es bei den hier zu erwartenden Zuflussmengen erforderlich, zwei Schrankenanlagen je Fahrtrichtung zu installieren. Es sind ausreichend Rückstauräume (ca. 60 m je Fahrstreifen im Bereich der Ringstraße/Innenstadtring) vorzuhalten. Stausituationen auf der Rampe oder gar in den öffentlichen Straßenraum hinein müssen vermieden werden. Bei der Ausfahrtsituation sind Überstauungen von Fahrgassen und ein gegenseitiges Blockieren von parkplatzinternem Verkehr zu verhindern.

Für die bestehende Tiefgarage der Fremdgrundstücke gewährleistet zukünftig das festgesetzte GFL 2 – auch bei einer Neubebauung – die Zufahrt zu dieser Tiefgarage sowie zu den Bereichen zwischen der Neubebauung an der Moerser Straße und dem Einkaufszentrum. In der Friedrichstraße ist – bedingt durch die damit einhergehende bauliche Anpassung – bei Umsetzung dieser Maßnahme mit dem Wegfall einzelner Stellplätze und dem Verlust einzelner Bäume zu rechnen. Sobald die heute bestehende Zufahrt von der Moerser Straße zur Tiefgarage entfällt, muss die neue Zufahrt fertig gestellt sein. Andere Zufahrten zur Tiefgarage sind nicht zulässig. Die entsprechenden Kosten für die Umsetzung der Maßnahme trägt der Vorhabenträger, eine Regelung hierzu ist im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgt. Im Rahmen des Nachtrages zum Verkehrsgutachten wurde diese Anbindung untersucht. Die entsprechenden Sichtdreiecke

sind in der Friedrichstraße freizuhalten. Die weitergehenden Betrachtungen im Rahmen dieses Nachtrages in Bezug auf einen 3. Anlieferhof sind zwischenzeitlich obsolet geworden (siehe unten). Die o.g. Zufahrt von der Friedrichstraße wird mittels des Geh- und Fahrrechts (GFL 2) planerisch festgesetzt. Das Fahrrecht ist dabei für die Flurstücke 955, 956 und 957 uneingeschränkt, für die Flurstücke 226, 368 und 958 nur für Wartungszwecke zulässig.

Um im Bereich der Moerser Straße die städtebaulich unbefriedigende Anordnung von Stellplätzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksbereiche zu verhindern, wird festgesetzt, dass private Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Anlieferung/Andienung Transformator

Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die zwei Anlieferhöfe (im Süden sowie im Osten), die von der Ringstraße/ Innenstadtring erschlossen sind, sowie über eine untergeordnete Anlieferzone, die von der Moerser Straße erschlossen ist. Der östliche Lieferhof bietet nur für einen Sattel- bzw. Gliederzug genügend Rangierfläche. Der Betreiber des Lieferhofs hat daher mit geeigneten Mitteln (Lichtzeichen, telefonische Voranmeldung) dafür zu sorgen, dass kein zweites großes Lieferfahrzeug in die Anlage einfährt. Generell sind die Lieferabläufe so zu gestalten, dass jegliche Rangiermanöver außerhalb des öffentlichen Straßenraumes stattfinden. Geeignete Warteflächen im Stadtgebiet sind den Lieferanten für den Fall einer Überfüllung zuzuweisen. Der südliche Lieferhof kann nur von Osten her angefahren werden. Eine Zufahrt von Westen kann aufgrund der Nähe zum Knoten Friedrichstraße/Ringstraße nicht gestattet werden. Aus gestalterischen Gründen soll der Abschluss der Anlieferhöfe durch bewegliche Tore erfolgen. Ausführung und Gestaltung dieser Tore sind im Durchführungsvertrag festgelegt.

Von der Moerser Straße aus ist die Zufahrt zu einer untergeordneten Anlieferungszone (für die hier positionierten Shops) und die Zufahrt für Wartungszwecke des Transformatorstandortes geplant. Die verkehrlichen Voraussetzungen hierfür wurden dabei vom Verkehrsgutachter (vgl. entsprechendes Arbeitspapier) untersucht:

- Die Aufenthaltsfunktion und die attraktive Gestaltung des Straßenraumes sind in diesem zentralen Innenstadtbereich die primären Ansprüche. Dennoch sind die erforderlichen Bewegungsräume für Liefer- oder Entsorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Das größte Bemessungsfahrzeug (Dreiachser) muss über eine ausreichende Fläche verfügen, damit die Anliefer-Zufahrt (Rückwärts rein – Vorwärts raus) problemlos angedient werden kann.

- Die Rückwärtsfahrt muss unter größter Vorsicht und Sorgfalt durchgeführt werden. Es darf keinesfalls ohne Einweiser rückwärts gefahren werden, da starke Fußgänger- und Fahrradverkehrsströme gequert werden müssen.
- Die Zufahrt und der Rangierbereich muss für die Achslasten der Bemessungsfahrzeuge ausgelegt werden, damit Beschädigungen ausgeschlossen werden können.

Das festgesetzte GFL 3 ermöglicht die Zufahrt zu diesen Bereichen, die Andienung der Nutzungen des Einkaufszentrums und auch die Zufahrt für den Versorgungsträger zum Trafo.

Im Rahmen des Nachtrages zur Verkehrsuntersuchung wurde auch optional ein dritter Anliefer-/ Entsorgungshof mit Zufahrt von der Friedrichstraße gutachterlich betrachtet. Aufgrund der verkehrlich problematischen Anfahrtssituation und einer städtebaulich-gestalterisch unbefriedigenden Hofsituation wurde von dieser Überlegung abgesehen.

Fußgänger

Für das Einkaufszentrum im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt der Eingang für Fußgänger von der Moerser Straße aus. Die Pkw-Benutzer, die auf dem Parkdeck parken, können über einen zentralen Zugang auf dem Parkdeck über eine Rolltreppe sowie einen Fahrstuhl die Verkaufsflächen im Erdgeschoss erreichen. Darüber hinaus existiert ein zweites eingehaustes Nottreppenhaus.

Fluchtwegekonzept

Das Fluchtwegekonzept des Einkaufszentrums sieht entlang der nordwestlichen Fassade mehrere Fluchttüren vor, die in Rettungswege münden, welche wiederum an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen sind. Da diese Fluchtwege tlw. auf Flurstücken Dritter verlaufen, sind entsprechende Gehrechte im Bebauungsplan festgesetzt worden (siehe G 1, GFL 2 und GFL 3) und durch privatrechtliche Regelungen manifestiert worden.

Weitergehende Regelungen

Weitere Empfehlungen des Verkehrsgutachtens betreffen den Fuß- und Radfahrverkehr sowie den Busverkehr. In der Maxstraße wird die Verbindung zwischen Wendehammer und Innenstadtring optimiert. In der Friedrichstraße/Moerser Straße sind die Belange des Fußgängerverkehrs bei Umgestaltungsmaßnahmen (im Umfeld des Einkaufszentrums) zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird eine Radverkehrsverbindung (Zeichen 240 StVO, beide Richtungen) zwischen Ebertstraße und Friedrichstraße hergestellt. Fahrradabstellanlagen werden im Zuge der Umgestaltung der Moerser Straße im Bereich des Verkehrspavillons errichtet. Im Bereich des Busverkehrs werden seitens der Gutach-

ter eine (Teil-)Erstattung des Fahrpreises beim Einkauf im Einkaufszentrum, Hinweise auf die Erreichbarkeit mit dem Bus sowie die Schaffung einer Shuttle-Verbindung im „Knochen“ zur Verbindung der Innenstadtbereiche empfohlen.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

Die Versorgung des Plangebietes mit allen Medien ist sichergestellt. Bedingt durch die neue Bebauung, die sich teilweise auf heute noch öffentlichen Verkehrsflächen erstreckt, ist eine Verlegung von Leitungen erforderlich (siehe auch Anlage 6a, 6b und 6c). Die Kosten der Leitungsverlegung trägt der Vorhabenträger, eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Für die einzelnen Medien sind folgende Regelungen vorgesehen:

Strom

Im Bereich der Moerser Straße/Ringstraße ist die Verlegung einer 70 kV-Leitung auf einer Länge von ca. 70 m erforderlich. Außerdem befindet sich im Bereich des Flurstückes 957 ein Transformator des örtlichen Versorgungsträgers, der sowohl für die umgebene Bebauung, als auch die Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans benötigt wird. Dieser Transformator wird mit der Festsetzung als Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Elektrizität, planungsrechtlich abgesichert. Mittels der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2 und 3) werden zudem das Führen der Leitungen sowie die Lkw-Andienung an den Transformator für den örtlichen Versorgungsträger planungsrechtlich abgesichert.

Gas

Im Bereich der Friedrichstraße ist die Verlegung einer Gasleitung erforderlich. Außerdem muss die Gasleitung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Ringstraße auf die gegenüberliegende Straßenseite dieser Straße (außerhalb der künftigen Fahrbahn des Kreisverkehrs) verlegt werden.

Wasser

Im Bereich der Moerser Straße ist die Verlegung einer Wasserleitung in einer Länge von ca. 135 m erforderlich. Im Bereich der Ringstraße/Friedrichstraße ist die Verlegung einer Wasserleitung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs auf einer Länge von 75 m notwendig.

Telekommunikation

Im Bereich der Moerser Straße sind die Verlegung von Kabeltrassen der Telekom und UnityMedia erforderlich.

Fernwärme

Die vorhandene Fernwärmeleitung im Bereich der Ringstraße stellt einen Konfliktpunkt dar: Inwiefern diese verlegt werden muss oder die Außenwand des Gebäudes angepasst wird, obliegt der weiteren Detailplanung. Im Bereich der Fremdgrundstücke an der Friedrichstraße befindet sich eine Heizzentrale für Fernwärme, welche die vorhandenen Gebäude versorgt. Diese unterliegt dem Bestandsschutz. Wird eine Versetzung, Veränderung oder Sicherung der Anlage durch die Bebauung notwendig, trägt der Verursacher die Kosten. Auf eine planungsrechtliche Sicherung wird verzichtet, um bei einer Neubebauung eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf die Wärmeversorgung zu ermöglichen.

12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallentsorgung)

Entwässerung

Das Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, die Regelung nach § 51 a Landeswassergesetz NRW ist nicht von Bedeutung, da das Plangebiet vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut worden ist.

Im Bereich der Moerser Straße ist die Verlegung eines Mischwasserkanals erforderlich. Im Bereich der Ringstraße muss außerdem ein Regenwasserkanal verlegt bzw. durch bauliche Maßnahmen gesichert werden. Hieraus leiten sich ggf. – in Abhängigkeit vom technischen Konzept – weitere Leitungsverlegungen ab. Die Kosten aller aus dem Bau des Einkaufszentrums resultierenden Leitungsverlegungen bzw. Sicherungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger, eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abfallentsorgung

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. Das Abfallentsorgungskonzept mit Aussagen zu Art und Menge des Abfalls, Abfallerzeugern und Entsorgungsabwicklung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

13 Immissionsschutz

Im Rahmen der Schalltechnischen Prognoseuntersuchung (Graner+Partner,

Bergisch Gladbach 2009) wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Einkaufszentrums innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" in Kamp-Lintfort entstehen. Folgende Aspekte wurden in Bezug auf maßgebliche Schallemissionen betrachtet:

- Geräuschemissionen in den Anlieferungsbereichen
- Technische Anlagen
- Verkehrsaufkommen, insbesondere Zusatzverkehre auf den umliegenden Straßen
- Zu- und Abfahrtsverkehr außerhalb des Parkdecks
- Lkw-Fahrstrecken
- Geräuschemissionen durch die Parkplatznutzung (gemäß Parkplatzlärmstudie/unter Berücksichtigung abfahrender Pkw nach 22 Uhr)

Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen erläutert, um die Planung mit den Anforderungen des Schallimmissionsschutzes in Einklang zu bringen. Die Kosten für die genannten Maßnahmen übernimmt der Investor gemäß dem Verursacherprinzip. Die Kostenübernahme wurde im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Geräuschemissionen in den Anlieferungsbereichen

Zur Reduzierung der Schallreflexionen innerhalb des Anlieferungsbereiches „Ost“ (ganztags) und „Süd“ (bei einer Anlieferung vor 6.00 Uhr) ist die Deckenunterseite mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Hierzu sind Akustikplatten vorzusehen, die einen mittleren Schallabsorptionsgrad von $R'w^7 \geq 0,7$ db(A) erreichen (z. B. Rockfon Pagos Akustikdeckenplatten oder schalltechnisch gleichwertig). Alternative Möglichkeit: Wenn auf die schallabsorbierende Verkleidung der Deckenunterseite verzichtet wird, kann alternativ eine Torkonstruktion für den Ein-/Ausfahrtsbereich angeordnet werden. Dieses Tor muss dann während der Be- und Entladezeiten geschlossen werden, um die Geräuschabstrahlung nach außen zu reduzieren. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß⁸ von $R'w \geq 5$ dB(A) aufweisen (z. B. Lamellenkonstruktion). Die genannten Schallschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der ermittelten Beurteilungs- und Maximalpegel im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

⁷ Das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ ist die Einzahl-Angabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Bauteilen.

⁸ Das Schalldämmmaß R ist ein logarithmisches Maß und beschreibt das Vermögen eines Bauteils oder eines Übergangs zwischen zwei schallführenden Bauteilen oder Medien, den Schall zu dämmen. Das Schalldämmmaß hängt von Frequenz und Einfallswinkel ab.

Im Rahmen der Nachtragsuntersuchung des Büros Graner & Partner wurde untersucht, welche schalltechnischen Auswirkungen sich durch einen zwischenzeitlich vorgesehen dritten Anlieferungshof ergeben. Aufgrund der verkehrlich problematischen Anfahrtssituation und einer städtebaulich-gestalterisch unbefriedigenden Hofsituation wurde von dieser Überlegung abgesehen. Dadurch sind die Empfehlungen im Schallgutachten, die sich auf diesen 3. Anlieferungshof beziehen, nicht mehr relevant.

Geräuschemissionen der technischen Anlagen

Der immissionswirksame Schalleistungspegel der einzelnen technischen Anlagen (Lüfter, Kühlaggregate) auf dem Gebäudedach ist auf folgende Summenschalleistungen je Bereich (insgesamt wurden 10 Bereiche betrachtet) zu begrenzen: Betrieb nur tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr): $L_{wA}^9 \leq 80$ dB(A) je Bereich, Betrieb nachts (22.00 – 06.00 Uhr) $L_{wA} \leq 65$ dB(A) je Bereich. Die Geräuschemissionen der Komponenten muss einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681¹⁰ sein und dürfen zu keinen belästigenden tieffrequenten Geräuschemissionen im Sinne der DIN 45680¹¹ führen. Von den untersuchten Standorten kann abgewichen werden und die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung kann unter Umständen auch höher ausfallen, als die oben angesetzte Anforderungsgrundlage, wenn im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden. Der Stand der Technik zur Lärmminde- rung ist zu beachten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungs- plan aufgenommen.

Verkehrslärm

Auf Basis der Verkehrsuntersuchungen wurden die Geräuschemissionen be- rechnet, die an den nächstliegenden Wohnhäusern südöstlich des Objektes durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu erwarten sind. Dabei wurden die Einwirkungen für die Bestandssituation und für die zukünftig nach Realisie- rung des Objektes zu erwartende Situation durchgeführt. Die Reflexionseinwir- kungen durch die Fassade des geplanten Einkaufszentrums wurden bei den Be- rechnungen für den Prognosefall ebenfalls berücksichtigt. Wie die Berechnungs- ergebnisse zeigen, wird an keinem der Wohnhäuser – auch nicht an denjenigen, die direkt an den neuen Kreisverkehr grenzen – eine Pegelerhöhung von mehr als 3 dB(A) prognostiziert, so dass die Vorgaben gemäß Ziffer 7.4 der TA-Lärm

⁹ L_{wA} ist die akustische Einheit der Schalleistung einer Schallgröße und bezeichnet die pro Zeiteinheit von einer Schallquelle abgegebene Schallenergie. Gebräuchlicher als die Angabe der Schalleistung ist der Schalleistungspegel LW in Dezibel (dB). Der Schalleistungspegel ist die logarithmische Größe der Schalleistung, welche wiederum die akustische Größe einer Schallquelle ist.

¹⁰ Die DIN 45681 enthält Normen zur Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschemissionen.

¹¹ Die DIN 45680 enthält Normen zur Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft.

sowie der 16. BImSchV¹² uneingeschränkt erfüllt werden und somit im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen keine unzumutbaren Mehrbelastungen entstehen.

Auf Grundlage der Prognose-Verkehrsangaben wurden ebenfalls die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsräusche berechnet. Dabei ist von einem teilweise geräuschemäßig vorbelasteten Plangebiet auszugehen, da die Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005¹³ teilweise überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Abstandssituation nicht vorstellbar, so dass zur Sicherung von gesunden akustischen Verhältnissen innerhalb der schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Als Grundlage für die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen an den Außenbauteilen werden im Bebauungsplan in Abhängigkeit vom auftretenden Außenlärm für die Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung Lärmpegelbereiche¹⁴ gemäß DIN 4109¹⁵ festgesetzt. Aus den einwirkenden Verkehrsräuschen ergeben sich die Lärmpegelbereiche I – V. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit einer entsprechenden Vorbelastung können die Lärmpegelbereiche I – II als zu erreichender Maßstab nicht vorgegeben werden. Maßgeblich für das Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche III – V. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können dann im konkreten Einzelfall beim Neubau eines Gebäudes oder bei einer geplanten baulichen Veränderung eines bestehenden Gebäudes (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 abgeleitet werden.

Geräuschemissionen durch die Parkplatznutzung

Bei einer Wohnnutzung im MK 2 ergeben sich in der Nachtzeit Richtwertüberschreitungen durch Emissionen der angrenzenden Nutzung der Stellplatzanlage im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums.

¹² Die 16. BImSchV ist die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Diese Verkehrslärmschutzverordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege).

¹³ In der DIN 18005 werden Orientierungswerte zum Schallschutz aufgeführt, die im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden sollen.

¹⁴ Für die Festlegung von Mindestwerten der Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden sechs verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen ist jeweils der vorhandene oder zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel zuzuordnen.

¹⁵ In der DIN 4109 ist der bauaufsichtlich aus Gründen des Gesundheitsschutzes geforderte Schallschutz festgelegt. Ziel ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Es kann aufgrund der festgelegten Anforderungen jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen gar nicht mehr wahrgenommen werden.

Die Festsetzung der geschlossenen Bebauung bei der Bebauung entlang der Friedrichstraße gewährleistet, dass an den betroffenen Fassadenseiten grundsätzlich nur Brandwände zulässig sind, die Fensteröffnungen ausschließen.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes für die rückwärtige Bebauung entlang der Moerser Straße wurde im Bereich des MK 1 eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Oberkante des aufstehenden Gebäudes (Parkdeck) mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 25$ dB(A) festgesetzt. Sofern durch andere Maßnahmen eine Einhaltung der Richtwerte gewährleistet ist, kann auf die o.g. Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. In diesem Fall bietet sich eine Einschränkung der Nutzungszeiten der direkt angrenzenden Stellplätze bei der Bebauung entlang der Moerser Straße an.

Weil die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen bzw. die geschlossene Bebauung (die Fenster in den Brandwänden grundsätzlich ausschließt) einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten, kann auf die im Gutachten empfohlene (alternative) Vorgabe einer geeigneten Grundrisskonzeptionen zur Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) mit unmittelbarer Ausrichtung in Richtung Parkdeck verzichtet werden.

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Regelungen hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper sowie der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

15 Zusammenfassung Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden (siehe Teil 2 dieser Begründung). Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Umweltberichtes wiedergegeben:

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Verkehr/Erschließung

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde vom Büro Rödel & Pachan (Kamp-Lintfort, 2009) eine gutachterliche Untersuchung erarbeitet.

Das Plangebiet grenzt an den Lintforter Innenstadtring; die Erreichbarkeit aller Stadtteile mit dem Kfz ist daher gewährleistet. Darüber hinaus ist das geplante Einkaufszentrum mit verschiedenen Buslinien über die Haltestellen "Verkehrspavillon" und "Neues Rathaus" gut erreichbar. In einem Bereich von 500 m befinden sich südlich und östlich des Plangebiets Wohnsiedlungen, von denen das geplante Einkaufszentrum fußläufig in einem Zeitraum von etwa zehn Minuten zu erreichen ist. Mit dem Fahrrad vergrößert sich der Einzugsbereich auf 3 bis 5 km. In der Verkehrsuntersuchung wurden daher auch Optimierungsvorschläge für das Rad-/Fußwegenetz, wie die Verbreiterung vorhandener Öffnungen der Maxstraße zum Innenstadtring/Kreisverkehrsplatz "Altes Rathaus" sowie die Errichtung von attraktiven Fahrradabstellanlagen, entwickelt.

Mittels einer "Vorher-Nachher-Analyse" wurden die vier vorhandenen Knoten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Einkaufszentrums bewertet. Für die zukünftige Verkehrsentwicklung wurden ein allgemeiner Zuwachs von 10 % sowie die zusätzlichen Verkehre des Einkaufszentrums (Kunden und Anlieferung) zugrunde gelegt. Im Ergebnis verschlechtert sich die Verkehrsqualität auf einzelnen Beziehungen, wobei teilweise etwas längere Wartezeiten und Rückstaulängen zu erwarten sind; grundsätzlich verfügen die vier Knoten allerdings auch im Planfall über eine hinreichende Leistungsfähigkeit.

Als fünfter Knotenpunkt wird der Knoten betrachtet, der das Einkaufszentrum erschließen soll. Am Knotenpunkt wird die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Fahrbahnaußendurchmesser von 30 m empfohlen, der ein gutes Durchfahren auch für das größte Bemessungsfahrzeug ermöglicht. Der geplante Kreisverkehrsplatz an der Zufahrt zum Einkaufszentrum besitzt eine hinreichende Leistungsfähigkeit. Hier ist bei der Anlage auf eine gute Befahrbarkeit und Übersichtlichkeit zu achten. Der vorfahrtberechtigte Verkehr muss insbesondere bei Ausfahrt vom Parkdeck in den Kreisverkehr einwandfrei zu sehen sein.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Schalltechnischen Prognoseuntersuchung (Graner+Partner, Bergisch Gladbach 2009) wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten Einkaufszentrums innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" in Kamp-Lintfort entstehen. Insgesamt zeigen die Berech-

nungsergebnisse, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte sowie zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm in der Nachbarschaft während des Tages- und Nachtzeitraumes unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass im Zusammenhang mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr auf der Ringstraße inklusive des neu geplanten Kreisverkehrs keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen an den bestehenden Wohnhäusern entstehen. Zur Sicherung von gesunden akustischen Verhältnissen für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Wohnumfeld/Freizeit und Erholung

Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes gemäß Bebauungsplan führt zu keiner Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitfunktion für die Anwohner, da das Plangebiet zurzeit nur noch von den Bewohnern des Gebäudes Nr. 274 zu Freizeit Zwecken (v. a. Kinderspiel) genutzt wird. Die Nutzung der Moerser Straße als Radweg (Radwegenetz NRW) wird nicht beeinträchtigt; die Anbindung an den "Wandelweg" nordwestlich des Plangebiets ist möglich.

Versorgungssituation

Die Anlage des Einkaufszentrums in zentraler Lage am südöstlichen Rand der Fußgängerzone mit einem Verbrauchermarkt (Vollsortimenter), Elektronikfachmarkt sowie weiteren Shops führt zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung und Erhöhung der Attraktivität der Kamp-Lintforter Innenstadt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Baugebiete werden überwiegend versiegelte Flächen und Vegetationsflächen mit geringer Wertigkeit und schneller Wiederherstellbarkeit (Rasenflächen, Bodendecker) in Anspruch genommen. Teilweise, insbesondere am Rand der Vorhabenfläche, sind jedoch auch Gehölzbestände mit Baumreihen und -gruppen betroffen. Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Faunistische Kartierungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Insgesamt betrachtet ist aufgrund der Nutzungsstruktur und Lage des Plangebiets in der Innenstadt von Kamp-Lintfort zu vermuten, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten im Wesentlichen um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt. Die Rasen- und Bodendeckerflächen, Ziergehölze und Baumreihen können als Brutplatz und Nahrungshabitat der häufigen Vogelarten des Siedlungsbereiches wie Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Blau- meise, Ringeltaube, Heckenbraunelle, Star und Grünfink dienen. Der Grünspecht

gehört zu den streng geschützten Vogelarten, die das Plangebiet möglicherweise als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund des geringen Flächenumfanges am Gesamtlebensraum sind die Revierverluste jedoch zu vernachlässigen. Die älteren Bäume im Plangebiet stellen potentielle Brutplätze für den Grünspecht bzw. Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten dar. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Durch das Entfernen der Bäume kann es zu einer Zerstörung von möglichen Brutplätzen bzw. von Quartieren und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sind zwei Maßnahmen denkbar:

- Die Bäume werden im Monat Oktober gefällt, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind.
- Ist eine Fällung der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen bzw. Fledermausbesatz zu untersuchen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurden Fledermäuse beobachtet, die das Gebiet zumindest als Jagdrevier nutzen. Um welche Arten es sich handelt und ob die Fledermäuse die Gebäude als Quartier nutzen, ist nicht bekannt. Die Gebäude können potentiell Gebäudefledermäusen ein Quartier bieten. Es ist möglich, dass z. B. die häufigen und weit verbreiteten Zwergfledermäuse in und an den Gebäuden Spaltenquartiere beziehen. Eine Verminderung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden, die sich als Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederfinden:

- Die Abbrucharbeiten der Gebäude sind möglichst im Monat Oktober durchzuführen, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine größere Anzahl Tiere verweilen, ist zu diesem Zeitpunkt gering. Somit kann das Verletzungs- und Tötungsrisiko auf ein äußerst geringes Maß reduziert werden, das als allgemeines Lebensrisiko angesehen werden kann.
- Ist die Durchführung der Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum nicht möglich, sollte eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen erfolgen. Als günstiger Kartierzeitraum käme der Zeitraum von Mai bis Mitte August in Betracht. Eine Kartierung im Winter ist schwierig, da dann die Tiere oft nicht auffindbar sind. Im Falle eines Besatzes sollten die Abbrucharbeiten nach Verlassen der Quartiere erfolgen. Sollten sich trotz der Maßnahmen in Einzelfällen Quartier- und/oder Individuenverluste ergeben, so ist dennoch nicht mit einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu rechnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Eingriff keine Biotopie im Sinne von § 19 BNatSchG Abs. 3 Satz 2 zerstört werden, die für dort wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten unersetzbar sind. Ebenso werden bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände von § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung (Gebäude und versiegelte Flächen ca. 2,1 ha, Tiefgaragen ca. 0,5 ha) großer Teile des Plangebiets besteht eine Vorbelastung in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt.

Die bauliche Entwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht eine Versiegelung des Plangebiets von bis zu 3 ha. Die Erhöhung der Versiegelungsrate wird aufgrund der Vorbelastung nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden eingestuft. Der Anlage eines Einkaufszentrums auf dieser Fläche in innerstädtischer Lage ist unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit einer Neuausweisung auf bisher nicht beanspruchten Flächen am Stadtrand der Vorzug zu geben.

Schutzgut Wasser

Die Regelungen des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) sind nicht anzuwenden, da das Plangebiet nach dem 1. Januar 1996 nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Die bauliche Entwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht eine Erhöhung der Versiegelungsrate, die aufgrund der Vorbelastung nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser eingestuft wird.

Schutzgut Klima/Luft

Durch Anlage des Einkaufszentrums gehen in geringem Umfang Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Gehölzstreifen, Baumreihen und -gruppen) verloren. Die Zusatzverkehre durch das Einkaufszentrum führen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen von 15 – 20 % (Ringstraße westlich Parkdeckrampe Erhöhung Kfz für den Tageszeitraum von 11.000 auf 13.252 bzw. östlich Parkdeckrampe auf 12.696). Aufgrund der Geringfügigkeit und nicht vorhandenen Belastungsfunktion (gute Durchgrünung der Wohngebiete im Umfeld) ist keine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Durch die im Bebauungsplan dargestellten Baugebiete gehen in geringem Umfang prägende Gehölzbestände verloren; im Eingangsbereich des Einkaufszent-

rums müssen 6 Linden an der Südseite der Moerser Straße gefällt werden; die den Verkehrspavillon umgebenden Baumgruppen aus Roßkastanien bleiben erhalten. Der Gehölzstreifen entlang der Ringstraße kann teilweise wiederhergestellt werden. Die den Maßstab der Kamp-Lintforter Innenstadt nicht entsprechenden drei Punkthochhäuser werden abgebrochen und damit die Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgehoben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort enthalten sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Da ein konkreter Anfangsverdacht fehlt und das Plangebiet durch die bisherige Nutzung bereits stark überprägt ist, reicht beim derzeitigen Kenntnisstand ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW aus, die den Umgang mit den sogenannten Zufallsfunden regeln.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" der Stadt Kamp-Lintfort wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV, März 2008) durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 e/1 "Aufgehobene Christianastraße" (Mai 1973) bildet das Maß der nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans möglichen baulichen Nutzung die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6e/1 werden die im Rahmen der im März 2009 durchgeführten Bestandskartierung erfassten Biototypen für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung herangezogen. Dem Ausgangszustand wird der Zustand gemäß den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans STA 147 bzw. das Gestaltungskonzept gegenübergestellt. Bei der Festlegung des Planungszustands wird davon ausgegangen, dass die Baumreihen entlang der Friedrichstraße und der Moerser Straße (mit Ausnahme des Bereiches südlich des Verkehrspavillons) einschließlich des Unterwuchses weitgehend erhalten werden können. Am südlichen Rand des Plangebietes bleibt die zum angrenzenden Wohngebiet vorhandene Baumreihe mit Gehölzstreifen ebenfalls weitestgehend erhalten. Sofern sich hier im Rahmen der Bauausführung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt, ist dieser im Rahmen des Ökokontos zu kompensieren.

Die nach dem LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung ermittelte Differenz zwischen dem Gesamtwert Bestand (34.400,4 Punkte) und dem Gesamtwert Planung (17.814 Punkte) beträgt 16.586,4 Punkte (Gesamt-Eingriffsumfang). Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt:

- Innerhalb des Baugebietes MK 1 ist eine mindestens 232 qm große Fläche mit mindestens drei großkronigen Bäumen der Art Quercus Petrea oder Quercus robur »fastigiata« (Stammumfang min. 40/45, Höhe min. 8 m, min. 3x verpflanzt) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiermit wird ein Beitrag im Sinne des Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen geleistet und zudem ein wesentlicher gestalterischer Ansatz des ersten Preisträgers in Planungsrecht umgesetzt: der mit drei Eichen bepflanzte Innenhof des Einkaufszentrums, welcher der Gliederung des Baukörpers dient und zudem einen imageprägender Bestandteil des Gebäudekonzeptes darstellt.
- Am südlichen Rand des Einkaufszentrums soll innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße eine min. 332 qm große Fläche als Straßenbegleitgrün angelegt und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der weitergehende Ausgleich für durch den Bebauungsplan bedingte naturschutzrechtliche Eingriffe erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Stadt Kamp-Lintfort auf der städtischen Ausgleichsfläche in der Leucht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Kosten der genannten Ausgleichsmaßnahmen für Herstellung und Pflege trägt der Vorhabenträger. Detaillierte Regelungen hierzu erfolgten im Rahmen des Durchführungsvertrages.

16 Brandschutz

Die für den Einsatz der Feuerwehr im Brandfalle erforderliche Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf das Arbeitsblatt W 405 des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches“ (DVGW): 96 m³/h über zwei Stunden, wobei jeder Ort des Bauvorhabens maximal 300 m von den möglichen Wasserentnahmestellen entfernt liegen darf. Das ist in der Regel gewährleistet, wenn in den Zufahrtsstraßen Hydranten nach DIN 3221 in einem Abstand zwischen 80 –100 m untereinander bzw. von den zu planenden Gebäuden angeordnet werden. Alle Hydranten auf Privatgrundstücken sind durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Zufahrtsbreiten der öffentlichen Wege für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen müssen mind. 4,50 m betragen. Öffentliche Fußwege, die ggf. als Zufahrtswege für Rettungsfahrzeuge (z. B. Kranken- oder Notarztwagen) genutzt werden müssen und abgesperrt werden, sind mit Pfosten auszurüsten, welche mit Feuerwehrschlüsseln nach DIN 3223 zu entfernen sind. Dort wo der Einsatz von Hubrettungsgeräten (Drehleitern der Feuerwehr) erforderlich ist, (Brüstungshöhe der Aufenthaltsräume mehr als 8 m über Geländeoberfläche) muss gewährleistet sein, dass jederzeit eine Mindestbreite von 3,50 m öffentlicher Verkehrsfläche freigehalten wird.

17 Hochwasserschutz

Der Innenstadtbereich gehört wie große Teile des Stadtgebietes zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

18 Bodenbeeinträchtigungen, Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte oder Verdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Da eine Auswertung des Plangebietes in Bezug auf mögliche Kampfmittel wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt, Bewuchs und Bebauung nicht möglich ist, wird im Rahmen der Bauphase eine geophysikalische Untersuchung seitens der zuständigen Behörde der Bezirksregierung Düsseldorf angeregt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die drei Hochhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Decken, Außenwände und ein Teil der tragenden Innenwände sind aus Stahlbeton. Aufgrund ihres Schadstoffgehaltes sind die verwendeten Asbestzementplatten als Verkleidung der Fassaden und die in den Wohnungen abgehängten Mineralfaserdecken bei der Entsorgung besonders problematisch. Aussagen zur Entsorgung sind in einem gesonderten Rückbaukonzept für die Hochhausbebauung im Rahmen des Abrissantrages darzulegen.

19 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Denkmale oder Bodendenkmale innerhalb des Planbereiches sind nicht bekannt.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,8 Hektar. Die Flächen der einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

FLÄCHENBILANZ	
MK-Gebiet (gesamt)	ca. 20.000 qm
davon Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans	ca. 14.000 qm
Verkehrsfläche	ca. 18.500 qm
Gesamtfläche	ca. 38.500 qm

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

21 Auswirkungen des Einkaufszentrums

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vornehmlich das Ziel verfolgt, ein Einkaufszentrum mit ca. 8.500 qm Verkaufsfläche zu errichten. Durch das Vorhaben ergeben sich mögliche Lärmemissionen. Zum Lärmschutz sind verschiedene Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans und der nachgeschalteten Baugenehmigung umzusetzen, die gewährleisten, dass alle Richtwerte eingehalten werden. Weitere Auswirkungen betreffen verkehrliche Belange. In einem Verkehrsgutachten wurde untersucht, unter welchen Voraussetzungen die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Erschließungsnetzes gesichert ist. Die Ergebnisse zeigen, dass ein Umbau des Straßenraumes erforderlich ist. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben sind weiterhin insbesondere die angrenzenden Nachbarn betroffen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich an der Nachbarbebauung orientiert, soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt und eine „erdrückende« Wirkung vermieden wird. Die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung ermöglicht eine dem Standort angemessene Dichte und für alle Grundstückseigentümer eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke. Da eines der Hochhäuser im Plangebiet noch bewohnt ist, wird eine Entmietung erforderlich. Diese erfolgt sozialverträglich mittels eines Sozialplans. Der mit dem Vorhaben verbundene Wegfall von bestehenden Grünstrukturen soll vornehmlich im Rahmen einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden. Resultierende Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Die erwarteten Umverteilungseffekte im Bereich des Einzelhandels lösen keine maßgeblichen Strukturschädigungen aus.

22 Finanzielle Auswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefallenen Kosten für erforderliche Gutachten (u.a. Verkehrsuntersuchung, Immissionsschutzuntersuchung) wurden vom Bauherrn übernommen. Die Übernahme weiterer Kosten sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt. Hierbei wurden insbesondere die Kosten der Baumaßnahme, für den Umbau der Erschließungsanlagen, für die Verlegung von Leitungen, erforderliche Schallschutzmaßnahmen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen seitens des Vorhabenträgers vollständig übernommen.

V DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Weitergehende Maßnahmen zur Realisierung der Planung wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kamp-Lintfort geregelt.

VI VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (DS Nr. 301)	STEA 30.5.2006
Beschluss über eine Veränderungssperre (DS Nr. 301/1)	STEA 30.5.2006 HFA 13.6.06 Rat 20.6.06
Landesplanerische Abstimmung	Bezirksregierung 28.4.2008
Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre (DS Nr. 301/2)	STEA 20.5.2008 HFA 10.6.08 Rat 24.6.08
Information über Ergebnisse der Wirkungsanalyse Einkaufszentrum und Wettbewerbsverfahren (DS Nr. 301/3)	STEA 26.8.2008
Wettbewerbsverfahren mit 6 teilnehmenden Architekturbüros Einführungskolloquium Zwischenkolloquium Preisgerichtssitzung	7.8. 2008 5.9.2008 22.10.2008
Sondersitzung zur Information über die Wettbewerbsergebnisse (DS Nr. 301/4)	STEA 28.10.2008
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (DS Nr. 301/5)	STEA 18.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerinformationsveranstaltung	4.12.-23.12.2008 08.12.2008
Vorstellung der überarbeiteten Gebäudeentwürfe und aktuellen Vorhabenpläne	STEA 10.03.2009
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) (DS Nr. 310/6)	Sondersitzung Rat 31.03.2009
Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums	10.04.- 08.05.2010
Billigungsbeschluss, Beschluss zur öffentlichen Auslegung (DS Nr. 11)	STEA 17.11.2009
Öffentliche Auslegung	26.11.2009- 28.12.2009
Beschluss zum Durchführungsvertrag (DS Nr. 11/1)	Rat 11.5.2010
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (DS Nr. 11/2)	STEA 08.06.10 HFA 29.06.10 Rat 13.07.10

