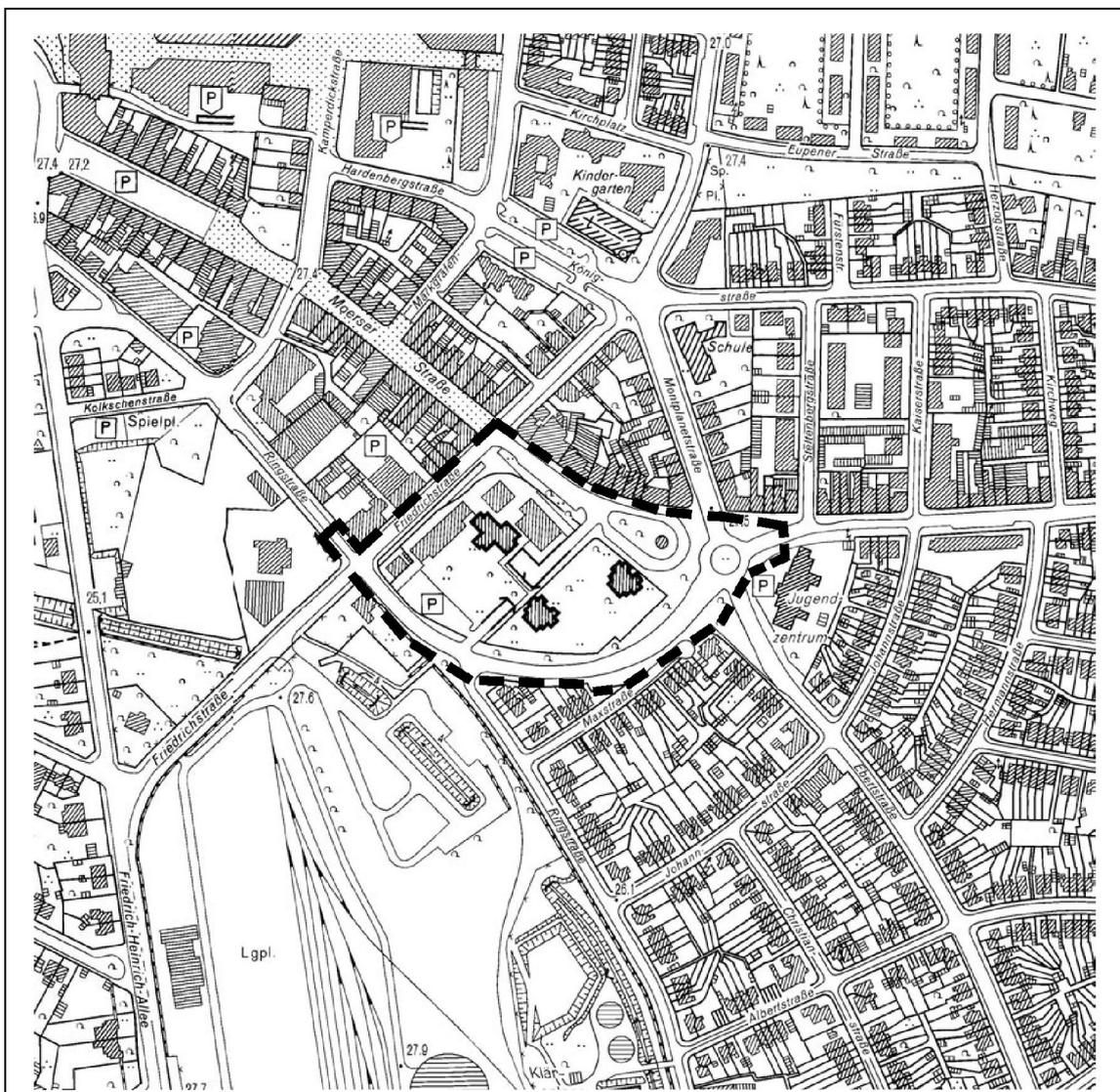


**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan STA 147  
„Einkaufszentrum Drei Eichen“**

- September 2010 -



## 1. Planungsanlass

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 leer stehenden 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 Prinzipienplatz 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).

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.

## 2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 30.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 147 "Einkaufszentrum Drei Eichen" gem. § 30 BauGB beschlossen. Als Grundlage des Bebauungsplanes diente ein Wettbewerbsverfahren mit 6 teilnehmenden Architekturbüros, welches im Jahr 2008 durchgeführt worden ist.

### *Frühzeitiges Beteiligungsverfahren*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 8.12.2008. In diesem Zusammenhang wurde die Planung des Einkaufszentrums vorgestellt. Rückfragen und Diskussionen der BürgerInnen bezogen sich insbesondere auf die allgemeine Entwicklung der Innenstadt, Details zum Einkaufszentrum sowie verkehrliche Belange (Anlage 6).

Zusätzlich lagen die Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 04.12.2008 bis einschließlich 23.12.2008 im Rathaus der Stadt Kamp-Lintfort aus. Seitens der Bürgerinnen und Bürger erfolgten drei Stellungnahmen. Diese Stellungnahmen – in Bezug auf das energetische Konzept, mögliche Studentenwohnungen im Plangebiet und ein weitergehendes Engagement im Bereich der Moerser Straße – wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen in Bezug auf die angelegte Verkleinerung der Verkaufsfläche sowie weitergehende städtebauliche sowie erschließungstechnische Modifikationen wurden nicht gefolgt (Anlage 4). Im weiteren Verfahren gingen weitere Stellungnahmen ein (Anlage 5).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 oder 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2008. Insgesamt 63 Behörden wurden angeschrieben, von denen acht Behörden äußerten, dass Sie keine Anregungen zu dem Planungsvorhaben haben. Acht weitere Behörden haben Anregungen geäußert. Den Anregungen in Bezug auf Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsnetzes wurde gefolgt, notwendige Leitungsverlegungen werden zwischen dem Investor und dem jeweiligen Netzbetreiber geregelt. Das Thema Bergbau, der unter dem Plangebiet einhergeht, wurde detailliert betrachtet und betroffene Behörden beteiligt. Eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes erfolgte im Bebauungsplan. Der Aspekt des Grundwassers wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anregungen in Bezug auf Brandschutz werden im Rahmen der Ausführungen des Bauvorhabens berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Anregungen in Bezug auf ggf. vorkommende Kampfmittel im Plangebiet wurden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt (Anlage 1).

### *Umstellung des Verfahrens*

Am 31.03.2009 hat der Rat den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gefasst

### *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 moderierten Beteiligungsverfahrens diskutiert werden. Aus diesem Grund wurde am 10.06.2009 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-Vlyn an der Veranstaltung teil.

In den Diskussionen wurden seitens der anwesenden Nachbargemeinden keine Bedenken geäußert, wohingegen von dem Einzelhandelsverband Niederrhein sowie der IHK Niederrhein folgende kritische Anregungen gegeben worden sind:

- Das geplante Einkaufszentrum löst nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein unverträgliche Umverteilungseffekte hervor.
- Das geplante Einkaufszentrum sowie die weiteren Entwicklungsflächen im Plangebiet stellen nach Darstellung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein eine nicht maßstäbliche Entwicklung dar, da ein Verkaufsfächenzuwachs von mehr als 15 % bezogen auf den Bestand vollzogen wird.
- Die Chance, Leerstände im Bestand zu beseitigen, wird nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein nicht wahrgenommen.
- Das große Stellplatzangebot ist nach Darstellung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein ein Indiz für ein „Eigenleben“ des Einkaufszentrums ohne Bezug zur angrenzenden Fußgängerzone.
- Die Architektur bereichert nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein nicht die städtebauliche Situation in der Kamp-Lintforter Innenstadt

Die Kritikpunkte des Einzelhandelsverbandes Niederrhein sowie der IHK Niederrhein wurden im Rahmen der Diskussionen 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 (Anlage 2).

### *Auslegung*

Am 17.11.2009 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Billigung des Entwurfs und zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand daraufhin in der Zeit vom 23.11.- 28.12.2009 statt.

Das Planvorhaben wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Planungsamt von sieben Bürgern und Bürgerinnen eingesehen. Stellungnahmen erfolgten in diesem Zusammenhang nicht.

Von den insgesamt 57 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gab es 12 Rückläufe. Die Sachverhalte zahlreicher Stellungnahmen betrafen nicht den sachlichen oder räumlichen Geltungsbereich dieser Bauleitplanung und sollen im Rahmen der jeweilig berührten Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen und Anregungen, die den sachlichen und räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrafen, wurden in dieser Bauleitplanung im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

- Der Nachweis über die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen wird nach erfolgter Buchung aus dem Ökokonto vorgelegt.
- Die Hinweise zu Baumfällungen/Fledermausschutz werden im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung angepasst.
- Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass an den jeweiligen Wohnbebauungen die entsprechenden Lärmrichtwerte entsprechend der TA-Lärm eingehalten werden (Anlage 3).

Der Beschluss des Rates der Stadt Kamp-Lintfort, wie die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geäußerten abwägungsrelevanten Anregungen im Bauleitplan berücksichtigt wurden, erfolgte am 13.7.2010.

### **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung, hier einen Magneten im Sinne des Knochenprinzips zu entwickeln, gab es grundsätzlich zu einer Nutzung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel keine adäquate Alternative.

Bereits im Jahr 2006 fand eine Planungswerkstatt für eine Neukonzeption des Geländes der Weißen Riesen statt, in dessen Zusammenhang alternative Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet untersucht worden sind. Von August bis

Oktober 2008 wurde dann ein Wettbewerb unter veränderten Rahmenbedingungen mit sechs ausgewählten Architekturbüros durchgeführt, um ein qualitativvolles Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Gelände der drei Weißen Riesen zu entwickeln. Das Preisgericht vergab unter Berücksichtigung der Kriterien städtebaulich-gestalterisches Konzept, gestalterisches Konzept Gebäude, funktionale Qualität und Realisierbarkeit den 1. Preis an BOB-Architektur Köln. Der vorliegende Gebäudeentwurf, auf dem der Bebauungsplan basiert, orientiert sich an dem Entwurf des 1. Preisträgers.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

##### **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 Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung unter der Voraussetzung punktueller Anpassungsmaßnahmen gegeben ist. Die Ergebnisse wurden in der Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes berücksichtigt (Kreisverkehr, Verlängerung von Abbiegespuren).

###### *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. Auf dieser Grundlage wurden folgende schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Für technische Anlagen (Lüfter, Kühlaggregate) auf dem Gebäudedach wurden immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt.
- Zur Reduzierung der Schallreflexionen innerhalb des Anlieferungsbereiches „Ost“ (ganztags) und „Süd“ (bei einer Anlieferung vor 6.00 Uhr) sind schallschutztechnische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu beachten.
- 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. Die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung (und somit der Ausschluss zu öffnender Fenster) schließt eine weitergehende mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Nähe zur Parkplatznutzung aus.

- In Bezug auf den Verkehrslärm wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Insgesamt zeigen die Berechnungsergebnisse, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm in der Nachbarschaft während des Tages- und Nachtzeitraumes unterschritten, also eingehalten werden.

#### *Wohnumfeld*

Um eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes sowie dessen Erscheinungsbild zu verhindern, sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Ehehygienartikel (Sexshop) im Plangebiet ausgeschlossen.

#### **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.

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 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 älteren Bäume im Plangebiet stellen potentielle Brutplätze für den Grünspecht bzw. Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten dar. Für letztgenannte kann zudem das (noch) vorhandene Hochhaus als Quartier dienen. Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Durch das Entfernen der Bäume bzw. den Abriss des Gebäudes 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. Gleiches gilt für den Abriss des noch vorhandenen Hochhauses.
- Ist eine Fällung der Bäume bzw. ein Abriss des Gebäudes in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potentiell geeignete Bäume bzw. das Gebäude vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen bzw. Fledermausbesatz zu untersuchen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### **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.

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

### **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 Einkaufszentrums 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. Um eine weitergehende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, sind Mobilfunkanlagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

### **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.

### **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 angeedient werden, ist auch die Entsorgung über diese Straße geplant. Die entsprechenden Abfallbehälter werden ausschließlich innerhalb des Gebäudes des Einkaufs-

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

## **5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft**

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 13.7.2010 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Kamp-Lintfort am 2.9.2010 wurde der Bebauungsplan STA »Einkaufszentrum Drei Eichen« rechtsverbindlich.

Kamp-Lintfort, den 2.9.2010