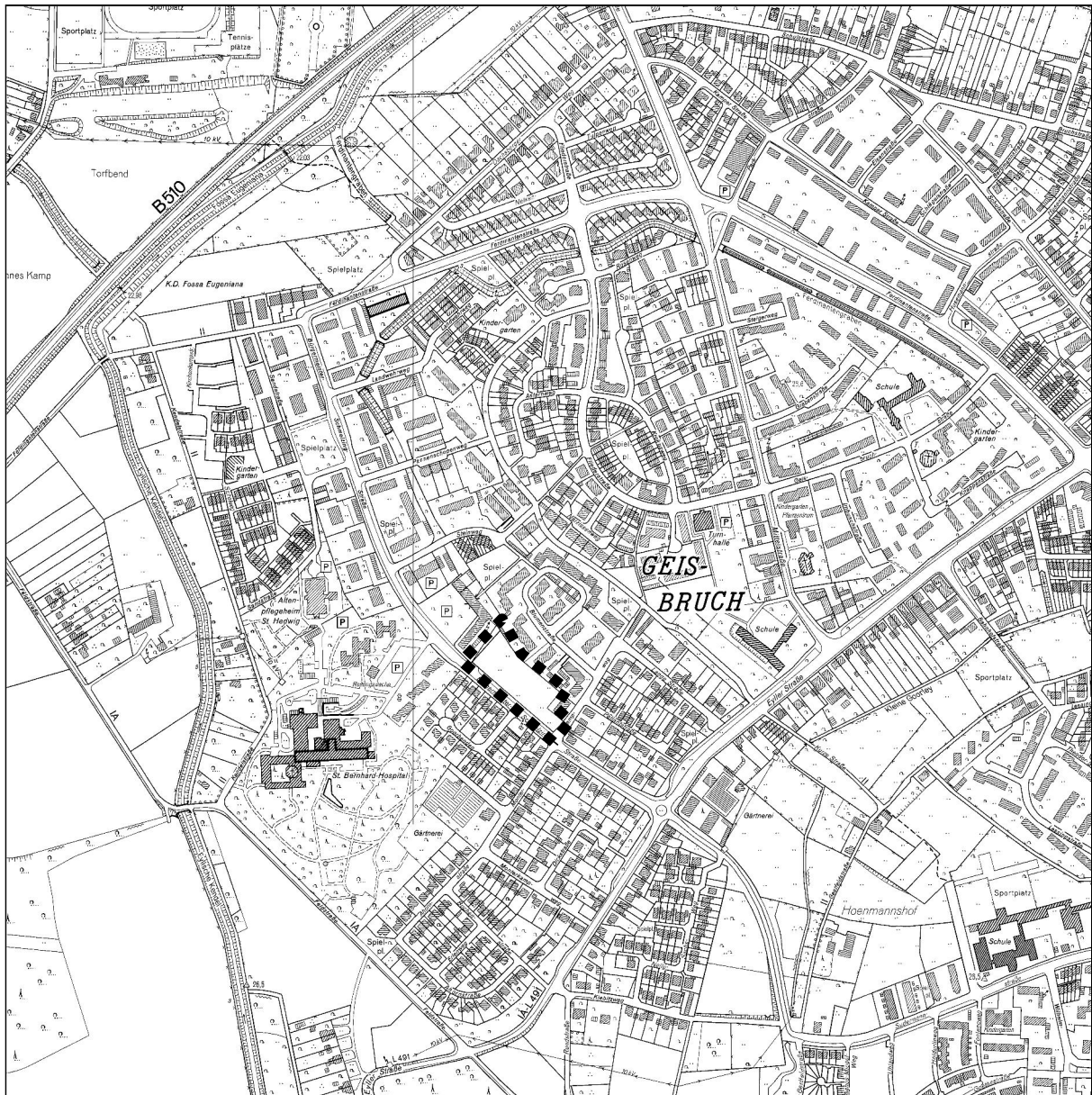


**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 1 c
„Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Ände-
rung und zur 17. Flächennutzungsplanänderung „Son-
dergebiet Einzelhandel/ Bürgermeister-Schmelzing-
Straße“**

- September 2010 -



1. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1 c "Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße", 2. Änderung. Dieser setzt für die betreffende Fläche derzeit "Allgemeines Wohngebiet" fest. Aus verschiedenen Gründen ist die ursprünglich vorgesehene Bebauung jedoch bis heute nicht umgesetzt worden.

Die Firma ALDI hat das Grundstück erworben, um in Übereinstimmung mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort an diesem Standort eine neue Filiale mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.010 qm sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu errichten.

Es ist ein Gebäude vorgesehen, welches aus insgesamt zwei Baukörpern besteht. Dabei soll der westliche Teil den Lebensmitteldiscounter aufnehmen, während im östlichen Baukörper im Kreuzungsbereich Bürgermeister-Schmelzing-Straße / Monterkampweg weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungs-/ Gewerbebetriebe vorgesehen sind.

ALDI ist in Kamp-Lintfort bereits mit einem SB-Markt an der Oststraße im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes vertreten und hat nun die Absicht, zur Ausweitung des Filialnetzes einen weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt an einem anderen Standort im westlichen oder südlichen Stadtgebiet zu errichten. Nach intensiver Standortsuche und nach sorgfältigen Untersuchungen erscheint aus Sicht des Investors der Planstandort mit dem seit Jahren brach liegenden Grundstück an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen Monterkampweg und dem kleinen Geschäftszentrum mit vorgelagertem Parkplatz gegenüber der Einfahrt zum Krankenhaus St. Bernhard-Hospital ein geeignetes Grundstück zu sein.

Der geplante Ansiedlungsstandort liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes im Stadtteil Geisbruch. Dieser Stadtteil ist seit ca. 1960 bis zum heutigen Zeitpunkt als Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Innerhalb dieser ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen Gebiete liegt ein kleinerer Geschäftsbereich mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Bauernladen, einem kleineren SB-Markt, Blumen- und Geschenkeladen und einer Gastwirtschaft auf der Ostseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Das örtliche Krankenhaus St. Bernhard-Hospital und ein Altenpflegeheim liegen westlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Die nächsten Einzelhandelseinrichtungen sind in Entfernungen von ca. 1.300 m an der Parkstraße bzw. im Gestfeldcenter an der Rundstraße vorhanden. Die Stadtteile Geisbruch/ Gestfeld verfügen über ein Bevölkerungspotential von ca. 14.000 Einwohnern, das mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs versorgt werden muss.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist. Da die geplante Ansiedlung des vorgesehenen Discounters auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist, ist die Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens mit der Zielsetzung einer Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1 c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Änderung gem. § 30 BauGB beschlossen. In der Sitzung wurden zwei Planungsvarianten vorgestellt. Es wurde beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage der Variante „A“ weiterzuführen, da diese aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht als günstiger zu bewerten ist.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.09.2008. In diesem Zusammenhang wurde die Planung der Einzelhandelsansiedlung vorgestellt. Rückfragen und Diskussionen der BürgerInnen bezogen sich insbesondere auf die Frage der von der Ansiedlung ausgehenden zusätzlichen Lärmemissionen und der entstehenden Neuverkehre sowie der Konkurrenz zu bestehenden Betrieben (Anlage 1).

Zusätzlich lagen die Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 15.09.2008 bis einschließlich 02.10.2008 im Rathaus der Stadt Kamp-Lintfort aus. Das Planvorhaben wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Planungsamt von 13 Bürgern und Bürgerinnen eingesehen. Es ging eine Stellungnahme ein. Zusätzlich ging bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Stellungnahme bezüglich des in Rede stehenden Grundstücks ein, die ebenfalls in das Planverfahren eingestellt wurde. Diesen Stellungnahmen – insbesondere wurden die neu entstehenden Lärmemissionen kritisch hinterfragt – wurde durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz gefolgt (Anlage 2).

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 19.06.2009. Von den insgesamt 40 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es 18 Rückläufe. Bedenken wurden lediglich vom Kreis Wesel vorgebracht; darüber hinaus wurden von 4 Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die abgegebenen inhaltlich relevanten Stellungnahmen bzw. Anregungen sowie deren Behandlung im weiteren Verfahren sind der Übersicht zu entnehmen (Anlage 3).

Den Bedenken des Kreises Wesel hinsichtlich der Nachbarschaft zwischen einer Einzelhandelseinrichtung und reinen Wohngebieten wurde durch die Festsetzung von zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen teilweise gefolgt. Den weiteren Anregungen in Bezug auf die erforderliche Änderung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurde durch eine Fortschreibung desselben gefolgt. Das Thema Bergbau, der unter dem Plangebiet einhergeht, wurde detailliert betrachtet und betroffene Behörden beteiligt. Eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes erfolgte im Bebauungsplan. Die Anregungen in Bezug auf ggf. vorkommende Kampfmittel im Plangebiet wurden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Öffentliche 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 26.11. – 28.12.2009 statt.

Das Planvorhaben wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Planungsamt von 19 Bürgern und Bürgerinnen eingesehen. Zwei Stellungnahmen, die sich für die geplante Einzelhandelsansiedlung aussprachen, gingen vor bzw. während der Offenlage ein. Bedenken gegen das Vorhaben von Bürgern und Bürgerinnen wurden insgesamt nicht vorgetragen (Anlage 4).

Von den insgesamt 40 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gab es 9 Rückläufe. Bezüglich des Nebeneinanders der geplanten Einzelhandelsansiedlung und reiner Wohngebiete wurden durch den Kreis Wesel erneut Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen. Diesen Bedenken ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen worden. (Anlage 5).

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

Für das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah im Plangebiet im wesentlichen die Realisierung einer Wohnbebauung vor, die aus verschiedenen Gründen aber nicht umgesetzt werden konnte. Die Firma ALDI hat zwischenzeitlich das Grundstück erworben, um in Übereinstimmung mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort an diesem Standort eine neue Filiale sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu errichten.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden von mehreren Architekten Vorhabenvarianten entwickelt und in den zuständigen städtischen Gremien diskutiert. Die Varianten unterschieden sich insbesondere hinsichtlich der Stellung von Gebäuden und Stellplatzanlage sowie hinsichtlich der Ausgestaltung des Grundstücksteils am Monterkampweg. Letztlich wurde -insbesondere aus verkehrstechnischen und Lärmschutzgründen- die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Variante mit getrennten Ein- und Ausfahrten gewählt, bei der die Stellplätze westlich der Gebäude angeordnet sind.

In Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umweltbelange weisen die Varianten bei den meisten Schutzgütern keine wesentlichen Unterschiede auf. Lediglich in Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes wurden Unterschiede ermittelt. Die im Bebauungsplan verfolgte Bebauungsvariante mit räumlich getrennter Ein- und Ausfahrt ist die unter Lärmschutz Gesichtspunkten am besten beurteilte und wurde deshalb weiter verfolgt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Verkehr/Erschließung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde vom Büro Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (Köln, Oktober 2008) eine gutachterliche Untersuchung erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch zukünftig in allen Zufahrten der Einmündungen eine sehr gute Verkehrsqualität zu erwarten ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des geplanten ALDI-Marktes mit getrennten Ein- und Ausfahrten an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße in Kamp-Lintfort bestehen.

Erholung und Freizeit

Durch das Vorhaben werden ungestaltete Freiflächen verloren gehen, die für die Naherholung und somit die Gesundheit des Menschen nur von untergeordneter Bedeutung sind. Wegebeziehungen sind nicht betroffen und auch die Bedeutung in stadtgestalterischer Hinsicht ist gering.

Aufgrund der guten Versorgung mit privatem und öffentlichem Grün in den umliegenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten, dass mit einer Bebauung dringend erforderliche Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Versorgung mit erholungswirksamem Freiraum verloren gehen.

Lärmimmissionen

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, Oktober 2008) einschließlich der Zusatzuntersuchungen 1 bis 5 (September/Oktobre 2009) wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Einzelhandelseinrichtung entstehen. Auf dieser Grundlage wurden folgende schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m (gemessen von der Oberkante des Parkplatzes) zu errichten. Die Schallschutzwand ist unmittelbar an das Gebäude des Lebensmittel-Discounters anzuschließen.
- Die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit Asphaltdecke oder eng verlegtem Pflaster ohne Fase auszuführen.

- Einstellflächen für Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage sind dreiseitig einzuhausen. Die Einstellfläche darf sich nur in Richtung auf das Verkaufsgebäude öffnen.

Über die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz hinaus sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes erforderlich und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen:

- Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.
- Die Außenverflüssiger der Kälteaggregate sind in Bodennähe östlich der Anlieferung anzuordnen. Sie dürfen in der Summe einen Schalleistungspegel von $L_w=74$ dB (A) nicht überschreiten. Das Einhalten dieser Auflage ist durch die Nachmessung eines amtlich anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.
- Es dürfen ausschließlich lärmgedimmierte Einkaufswagen verwendet werden, welche einen Korpus aus Kunststoff sowie Räder aus Gummi aufweisen.
- Falls ein Außensitz vor dem Eckgebäude im Kreuzungsbereich Monterkampweg / Bürgermeister-Schmelzing-Straße eingerichtet werden sollte, so darf dieser nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Auflagen werden durch den Betrieb des geplanten ALDI-Marktes auf der Bürgermeister-Schmelzing-Straße an allen benachbarten Wohnhäusern innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete um weniger als 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist in der konkreten Situation unter Hinweis auf die getroffenen Maßnahmen (aktiver Schallschutz, bauliche und technische Ausgestaltung der Anlagen) hinnehmbar, da eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu einer unangemessenen städtebaulichen Situation –wie zum Beispiel unverhältnismäßig hohe Schallschutzwände von ca. 5 Metern- führen würde. Solche Maßnahmen sind aber aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, da sie selbst das geplante Gebäude in ihrer Höhe überragen würde und somit eine erhebliche optische Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung darstellen würden. Auch gegenüber der an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße liegenden Wohnbebauung kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wand) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Eine straßenbegleitende Schallschutzwand ist in diesem innerstädtisch geprägten Raum als nicht angepasst zu bewerten.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es daher insgesamt notwendig, in diesem konkreten Fall die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete für den Tagzeitraum um bis zu 2,7 dB(A) zu überschreiten. Ohne eine solche Überschreitung wäre die Umsetzung des Vorhabens und auch der Zielsetzung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes an dieser Stelle nicht möglich.

Da aber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen Stellen eingehalten bzw. unterschritten werden, sind zusammenfassend auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gesichert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Es ist von der Beseitigung nahezu des gesamten Biotopbestandes auszugehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aber, da ausschließlich Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer Reife und Vielfalt betroffen sind, nur von begrenzter Bedeutung. Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna dienen, sind daher im Plangebiet nicht vorgesehen.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 42 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Es werden auch keine Biotope zerstört, die für „streng geschützte Arten“ nicht ersetzbar wären. Ein Verstoß gegen die Verbote nach § 19 Abs. 3 BNatSchG liegt somit ebenfalls nicht vor.

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan wäre im Plangebiet eine intensive bauliche Nutzung möglich gewesen. Bei einer GRZ von 0,4 kann die bauliche Ausnutzung bei Ausschöpfung der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO bis zu 60 % betragen, die Verkehrsfläche wäre vollständig befestigt und versiegelt. Überschlägig ergäbe sich damit im Plangebiet gemäß geltendem Planungsrecht eine maximale bauliche Ausnutzung von ca. 65 %. Der Ausnutzungsgrad im Sondergebiet kann demgegenüber bis zu 85 % betragen, was einem Mehr an baulich genutzter Fläche von ca. 1.500 m² entspricht. Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wäre im Falle einer Zunahme der zulässigen Eingriffe gemäß neuem Planungsrecht die Differenz gegebenenfalls ausgleichspflichtig.

Im konkreten Fall wird die Zunahme der zukünftig möglicherweise vegetationsfreien Fläche dadurch ausgeglichen, dass der weitaus größere Teil der nunmehr geplanten Dachflächen mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung (ca. 1.600 m²) versehen werden soll und diese Absicht auch durch entsprechende textliche Festsetzung verbindlich gemacht wird. Zudem wird für die verbleibenden Grünflächen durch die Festsetzung von Anpflanzungen ein höherer Grundwert gesichert als er in kleinen Privatgärten zu erwarten ist. Daher führt der neue Bebauungsplan zu keiner erheblichen Zunahme der Eingriffintensität und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da das Plangebiet zudem in der Vergangenheit bereits als Wohnbaufläche genutzt war, kommt zudem auch die Anwendung der „Natur-auf-Zeit-Regelung“ des Landschaftsgesetzes in Betracht. In § 4 Abs. 3 LG-NW ist diesbezüglich festgelegt, dass „die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für

verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit)“ nicht als Eingriff gilt und dementsprechend kein externer Ausgleich erforderlich ist.

Schutzgut Boden

Durch die Errichtung der Gebäude sowie Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bzw. Befestigung des Untergrundes, durch die alle natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen oder massiv eingeschränkt werden. Betroffen sind aber ausschließlich Böden, die bereits in der Vergangenheit baulich genutzt waren oder durch ihre Lage im Umfeld baulicher Anlagen massiv überformt sind. Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Bodenschutz dienen, sind daher nicht vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist nach Umsetzung der Planung aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs keine vollständige Versickerung von Regenwasser, das auf den geplanten Bauflächen niedergeht, mehr möglich. Durch die zukünftige Bebauung ist daher mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot oder Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) sind jedoch nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Plangebiet der Klimatotyp "Gartenstadtklima" einstellen wird. Dieser Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer Lärm- und Staubentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden.

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung und zur Dachbegrünung positive bzw. die negativen Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild wird durch die gering verdichtete Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie die breite Verkehrsfläche der Bürgermeister-Schmelzing-Straße bestimmt. Die Straße weist mit beidseitigem Rad- und Gehweg und einseitigem Parkstreifen eine Breite von mehr als 16 m auf, in der kein gestalterisch wirksamer Baumbestand vorhanden ist. Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung vollständig verändert und neu gestaltet. Die Neubebauung ist aber insgesamt als angepasst zu bewerten.

Es sind folgende -hauptsächlich aus gestalterischen Gründen gewählte- Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft vorgesehen:

Stellplatzbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind mit standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen (Acer platanoides; breitwachsene Sorten wie Allershausen oder Apollo) zu durchgrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

Die Bäume sind über die Stellplatzfläche verteilt anzuordnen, so dass eine weitgehende Beschattung der Stellplatzfläche erreicht wird.

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksteile (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist je angefangene 20 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Strauch einheimischer Arten (Pflanzqualität: 2xv, H 100-150 cm) anzupflanzen; die Gehölze sind in über die Pflanzfläche verteilten Gruppen zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Dachbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind zu mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und begrünt zu erhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Städtebaulich bemerkenswerte Gebäude gibt es im Plangebiet nicht. Besonders beachtenswerte sonstige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung sind keine bodendenkmalrechtlich bemerkenswerte Funde zu erwarten. Ein

Hinweis bezüglich des möglichen Fundes von Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 1 c „Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße“, 3. Änderung rechtsverbindlich.

Kamp-Lintfort, den 2.9. 2010