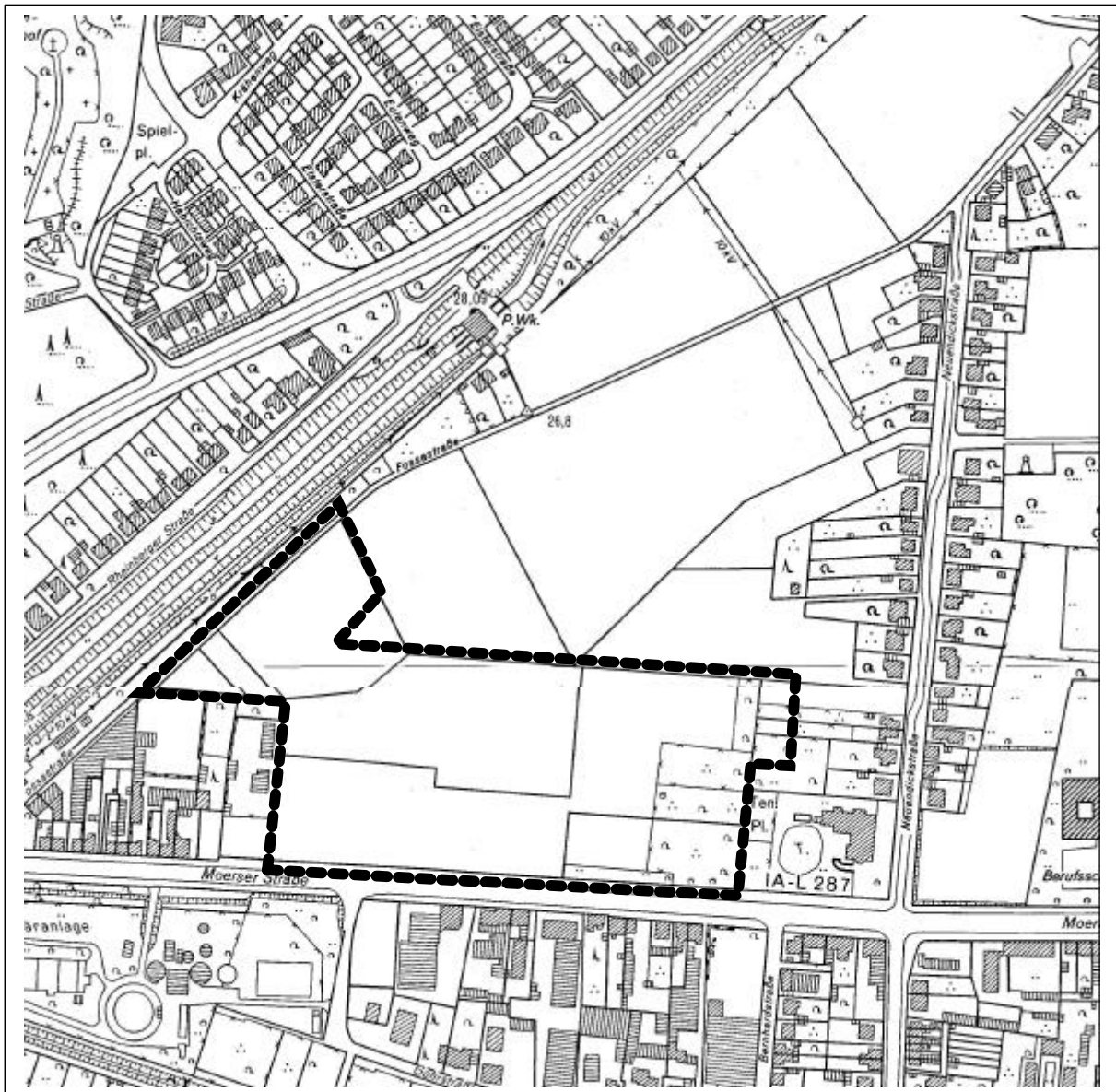


Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neues Stadtquartier Moerser Straße West - Teilbereich Süd,,

September 2005



ausgearbeitet durch: Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, September 2005

I N H A L T	S E I T E
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	
1 Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung	3
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Planungsvorgaben	4
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	4
3.2 Landschaftsplan	4
II PLANUNGSINHALTE	
4 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4.1 Wohnbaufläche	5
4.2 Sondergebiet „Einzelhandel – Nahversorgung“	7
4.3 Gemischte Baufläche	9
4.4 Grünfläche	10
5 Verkehrliche Erschließung	10
6 Ver- und Entsorgung	11
7 Ökologische Belange/ Eingriff in Natur und Landschaft	12
7.1 UVP-Vorprüfung	13
7.2 Grünordnerischer Fachbeitrag	14
8 Immissionsschutz	16
9 Altlasten und Kampfmittel	17
10 Bergbau	17
III FLÄCHENBILANZ	17
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
11 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	18
V Verfahren	20
ANLAGEN	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich, M 1:5.000	21
Anlage 2: Übersicht Fachgutachten	22

1 Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, ein heute überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gelände an der westlichen Moerser Straße schrittweise einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Damit soll die Wohnbauentwicklung an einem städtebaulich integrierten Standort in den nächsten Jahren sinnvoll gesteuert und ein attraktives Baulandangebot in der Nähe zum Stadtkern geschaffen werden. Aufgrund seiner Zentralität und der gleichzeitigen Möglichkeit des „Wohnens im Grünen“ ist der zu entwickelnde Standort als besonders geeignet anzusehen.

Grundlage für die bauliche Entwicklung ist die 2001/2002 erarbeitete Rahmenplanung für das ca. 13 Hektar große Gesamtareal zwischen Moerser Straße, Rheinberger Straße und Neuendickstraße. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe, die sich aus den vielfältigen unterschiedlichen ökonomischen, sozialen und ökologischen Anforderungen an das Plangebiet ergibt, wurde die Rahmenplanung als kommunikativ gestalteter Prozess mit einer breit angelegten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Fachplanungen durchgeführt.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das neue Stadtquartier für insgesamt ca. 280 Wohneinheiten in drei Baufelder zu gliedern, die in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten entwickelt werden sollen. Das „grüne Rückgrat“ des Entwurfs ist ein durchgängiges Konzept von Grünverbindungen, das die neue Bebauung einfasst und gliedert.

Die 12.Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes STA 142 - Neues Stadtquartier Moerser Straße West - durchgeführt wird, dient dem Ziel, für den ersten Bauabschnitt (Teilbereich Süd) Baurecht zu schaffen. Aufgrund der Parallelität der beiden Verfahren - Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung - kann bereits für die Ebene der Flächennutzungsplanung auf Gutachten zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind. Die flächennutzungsplanrelevanten Aussagen können somit in diesen Erläuterungsbericht einfließen.

Für den ersten Bauabschnitt sieht der städtebauliche Entwurf entlang der Moerser Straße eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel und ergänzende Nutzungen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Auf einer Teilfläche sollen Angebote für ein Pflegeheim und betreutes Wohnen im Alter geschaffen werden. Der rückwärtige Bereich des ersten Bauabschnitts ist ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten.

Die Darstellung der Fläche im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht der beabsichtigten Planung. Ein etwa 80 Meter breiter Streifen entlang der Moerser Straße ist zur Zeit als „Sondergebiet für Läden, Sport und Verwaltung“ dargestellt, der rückwärtige Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“. Für die Realisierung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 6,9 ha große Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtkerns von Kamp-Lintfort in der Gemarkung Kamperbruch. Der Planungsraum wird zur Zeit überwiegend als Ackerfläche genutzt, eine Teilfläche im Südosten an der Moerser Straße wurde bis vor kurzem als Grabeland genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt im Süden durch die Moerser Straße, im Westen durch die Fossa Eugeniana, im Osten durch die Wohnbauflächen an der Neuendickstraße und im Norden durch noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, die in späteren Schritten - in Abhängigkeit vom Bedarf - ebenfalls als Wohnbauland entwickelt werden soll.

3 Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im GEP vom 15.12.1999 ist die Fläche des Änderungsbereiches wie auch die angrenzenden Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Mit Schreiben vom 23.06.2005 wurde die Bezirksregierung Düsseldorf als Bezirksplanungsbehörde im Verfahren gemäß § 32 Abs.5 LPlG beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geltend gemacht.

3.2 Landschaftsplan

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

II PLANUNGSINHALTE

4 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das im gültigen Flächennutzungsplan für Läden, Sport und Verwaltung dargestellte Sondergebiet entlang der Moerser Straße wird im westlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ ,im mittleren Teil als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² und im östlichen Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und

Dienstleistungseinrichtungen sowie eines Pflegeheims und Einrichtungen für betreutes Wohnen im Alter schaffen. Die Tiefe dieser Bauflächen umfasst ca. 90 m.

Die nördlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ziel der Planung ist es, das neue Stadtquartier in ein attraktives Grünsystem einzubetten und durch Grünbereiche zu gliedern. Hierzu soll der bestehende Grünzug entlang der Fossa Eugenia weiter entwickelt werden. Die betreffende Fläche wird als „Grünfläche“ dargestellt.

4.1 Wohnbauflächen

Obwohl die Bevölkerungszahl in Kamp-Lintfort seit 1995 weitgehend konstant geblieben ist, wurden im gleichen Zeitraum mehr als 600 neue Wohngebäude mit insgesamt 1.125 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt – im Durchschnitt 125 Wohnungen pro Jahr. Sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Zahl der Wohnungen ist in den letzten 14 Jahren um rund 10 Prozent gestiegen. Dies unterstreicht die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort sind ca. 540 ha Wohnbauflächen und ca. 70 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Seit der Aufstellung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP`99) werden die Kommunen in regelmäßigem Turnus von der Bezirksregierung Düsseldorf aufgefordert, eine Erhebung bzw. Fortschreibung ihrer Reserveflächen für Wohnen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bei der Erhebung der Flächenreserven für Wohnen wird zwischen *Innenpotentialen* und *Außenpotentialen* unterschieden. Als *Innenpotential* werden Reserveflächen definiert, für die bereits Baurechte durch einen rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplan bestehen (§§ 30 und 33 BauGB) oder sich eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ergibt. *Außenpotentiale* sind Wohnbauflächen, die zwar im Flächennutzungsplan dargestellt sind, für die aber noch kein Baurecht besteht.

Stichtag der letzten Erhebung war der 01.01.2003. Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Erhebung zum Stand 01.01.2005 aktualisiert. Demnach stehen zur Zeit in Kamp-Lintfort noch Flächen für ca. 380 Wohneinheiten als Innenpotential bereit. Wohnbauflächen für ca. 300 WE sind davon sofort verfügbar, die Flächen für die restlichen 80 WE stellen in Abhängigkeit von Erschließungserfordernissen eher langfristig Optionen dar.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich des Stadtteils Niersenbruch weitere Wohnbauflächen für ca. 380 WE dargestellt, für die es jedoch bislang kein Baurecht gibt (Außenpotential). Diese Flächen befinden sich im Einwirkungsbereich des bis

zum Jahr 2019 laufenden Rahmenbetriebsplanes für das Bergwerk West, der in diesem Bereich zum Teil Bergsenkungen bis zu 6 m prognostiziert. Eine Entwicklung dieser Flächen zu Wohnbauland kommt erst nach Beendigung der bergbaulichen Tätigkeit und der hiervon ausgehenden Senkungen in Betracht.

Unter Zugrundelegung des zuvor dargestellten Flächenverbrauchs der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die derzeit noch verfügbaren und sofort nutzbaren Flächenreserven in wenigen Jahren aufgebraucht sein werden. Aus der Erhebung leitet sich ein deutliches Defizit und der zusätzliche Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnbauflächen in der Stadt Kamp-Lintfort ab. Diesem Bedarf soll mit der abschnittswisen Entwicklung des neuen Stadtquartiers Moerser Straße West mit insgesamt ca. 280 WE Rechnung getragen werden.

Mit der 12.Änderung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Teilbereich des neuen Stadtquartiers sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des 1.Bauabschnitts geschaffen werden. Dieser umfasst die Ausweisung von rund 3 ha Wohnbaufläche für ca. 60 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Moerser Straße.

Wohnbauflächen an der Moerser Straße für ein Pflegeheim und Seniorenwohnen

Die Prognosen zur demographischen Entwicklung der Bevölkerung ergibt für einen Zeitraum bis 2020 eine deutliche Überalterung der Bevölkerungsstruktur. Die Nachfrage nach Einrichtungen von Pflegeheimen sowie Angeboten für betreutes Wohnen werden dementsprechende Zuwächse verzeichnen.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, hierfür entsprechende Vorsorge zu tragen. Ziel ist es, Wohn- und Pflegeangebote insbesondere für ältere Menschen in vorhandene Wohnlagen zu integrieren. Der Standort Moerser Straße West ist ein solcher integrierter Standort, der sich zudem durch seine Zentrumsnähe auszeichnet.

Das Gebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dieser Festsetzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen mit ergänzenden Service- und Betreuungsangeboten geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der geplanten ÖPNV-Anbindung ist dieser Standort besonders für eine solche Einrichtung geeignet.

Die vorgesehene Fläche für ein Pflegeheim und betreutes Wohnen befindet sich neben einem Hotel. Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, potentielle Lärmbelastungen zu ermitteln und Lösungen für prognostizierte Konflikte aufzuzeigen. Die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gutachten zeigen mögliche Wege für die planerische Konfliktbewältigung auf (siehe auch Kapitel 8 „Immissionsschutz“).

4.2 Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers an der Moerser Straße soll auch der Ansiedlungsmöglichkeit für eine städtebaulich vertretbare Nahversorgung Rechnung getragen werden.

Zur Schaffung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes im Bereich des neuen Stadtquartiers sieht die Planung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vor, ergänzt durch kleinere Ladengeschäfte für die Nahversorgung. Lebensmittelvollsortimenter haben als Nahversorger derzeit eine marktfähige Verkaufsfläche von ca. 1.000 bis zu 1.500 m². Größenordnungen von bis zu 700 m² Verkaufsfläche - die planungsrechtlich z.B. in Wohn- und Mischgebieten zulässig wären - tragen den heutigen Bedürfnissen (Warenpräsentation, Aktionsflächen etc.) und betrieblichen Anforderungen der Betreiber nicht mehr in ausreichendem Maße Rechnung. Planungsrechtlich ist eine Verkaufsflächengröße, die sich über 700 m² bewegt, jedoch nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig.

Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kamp-Lintfort sind das Einzelhandelsgutachten der GMA (Köln, 2002) und das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, REK (Dortmund, 2004). Ferner wurde die Frage der Standort- und stadtverträglichen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente an der westlichen Moerser Straße sowohl mit dem Einzelhandelsgutachter der GMA als auch mit der IHK, dem Einzelhandelsverband und der Bezirksregierung Düsseldorf erörtert. Maßgebend hierbei waren die zu erwartenden Auswirkungen auf die Innenstadt, die Auswirkungen auf die Nebenzentren und die überörtlichen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Städte.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Innenstadt hebt der Gutachter deutlich hervor, dass sich der Standort Moerser Straße grundsätzlich als „Abfangstandort“ vor der Innenstadt darstellt. Je größer die Verkaufsflächen an der Moerser Straße über die eigentliche Nahversorgung hinausgehen, umso eher sind negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu erwarten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass laut GMA-Einzelhandelsgutachten gesamtstädtisch lediglich ein Marktpotential für weitere Verkaufsflächen in einem Entwicklungskorridor von 5.000 bis 9.000 m² zur Verfügung steht. Innerstädtische Entwicklungsflächen, wie der Bereich der „drei weißen Riesen“ oder das ABC-Gelände, sollten durch die Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen an der Moerser Straße in ihrem Entwicklungspotential nicht eingeschränkt werden. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Verkaufsfläche an der Moerser Straße hinsichtlich Art und Größe auf die Nahversorgungsfunktion zu beschränken.

Neben der Stärkung der Innenstadt ist auch die Sicherung der Grundversorgung in den Nahversorgungszentren ein grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung. Deren Situation ist als wirtschaftlich existenziell schwierig zu bezeichnen. Um den Druck auf die bestehenden Zent-

ren nicht weiter zu erhöhen, ist es auch vor diesem Hintergrund erforderlich, die Verkaufsfläche am Standort Moerser Straße auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange, wie die Sicherung der Nahversorgung des Gebietes und die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Einzelhandelsunternehmens auf der einen Seite sowie die mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsstandorten verbundenen zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf der anderen Seite, erfolgt für die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung an der Moerser Straße im Flächennutzungsplan eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Im Flächennutzungsplan wird die Verkaufsfläche im Gebiet insgesamt auf maximal 1.500 m² begrenzt. Für den Lebensmittelvollsortimenter werden dabei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Diese leiten sich unter anderem aus der aktuellen Diskussion im Rahmen der Überarbeitung der Baunutzungsverordnung ab und werden als allgemein geeignet angesehen, sowohl den betrieblichen Anforderungen der Einzelhandelsunternehmen Rechnung zu tragen und zugleich keine negativen Auswirkungen befürchten zu lassen. Die übrige Verkaufsfläche wird für weitere sonstige kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe vorgehalten, die der Nahversorgung des Gebietes dienen. Eine Feinsteuerung wird auf der Ebene der Bauleitplanung in dem Sinne erfolgen, dass neben der Begrenzung der Verkaufsfläche hier konkrete Festsetzungen zum Warensortiment des Einzelhandels getroffen werden.

Abschließend sind bei der Ausweisung eines sonstiges Sondergebietes „Einzelhandel“ auch die Auswirkungen auf andere Städte und damit auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu betrachten. Aufgrund der Größe des Sondergebietes werden durch die Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hervorgerufen. Der Einzugsbereich des Gebietes überschreitet nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt. Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Für die Ausweisung von neuen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist im „Regionalen Einzelhandelskonzept“ ein regionales Abstimmungsverfahren, das sogenannte Moderationsverfahren, vorgesehen. Das Moderationsverfahren regelt ab bestimmten Größenordnungen bei der Ansiedlung von Vorhaben und der Ausweisung von Flächen ein konkretes Beteiligungsverfahren sowie bestimmte inhaltliche Anforderungen. Für einen Lebensmittelvollsortimenter sind hier 2.000 m² Verkaufsfläche als Untergrenze angegeben, die Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren erwarten lassen. Ab diesem Wert ist auch die Durchführung eines Moderationsverfahrens vorgesehen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes unterschreitet diesen Wert. Die Durchführung eines gesonderten Moderationsverfahrens, über die gängigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung hinaus, ist daher nicht erforderlich.

4.3 Gemischte Baufläche

Das westliche Baufeld des Plangebietes an der Moerser Straße wird entsprechend der angrenzenden Nutzungsdarstellung als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung um eine Angebotsplanung für eine Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungsangeboten und Wohnnutzung.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Bebauungsplanverfahren wurde von Seiten der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer angeregt, die „Gemischte Baufläche“ im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel zu reglementieren. Die IHK hob insbesondere Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel in dem hier geplanten Mischgebiet sowie auch gegenüber dem Plangebiet vorhandenen Misch- und Gewerbeflächen kritisch hervor. Da in Misch- und auch Gewerbegebieten nicht näher definierter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig ist, sind - insbesondere vor dem Hintergrund der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel in diesem Plangebiet - für das Mischgebiet klare Beschränkungen für den Einzelhandel vorzunehmen.

Die Feinsteuerung zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch differenzierte Festsetzungen gewährleistet werden. Um negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt zu vermeiden, sind für das Mischgebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Die Einstufung der Sortimente als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant erfolgt auf Grundlage der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Westliche Ruhrgebiet. Ferner sind für das Mischgebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente zu treffen. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, sollte die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 Prozent der gesamten Verkaufsfläche im Gebiet, höchstens jedoch 50 m², beschränkt werden. Ziel ist der Beschränkungen und Begrenzungen für den zentrenrelevanten Einzelhandel ist es, einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt planungsrechtlich zu begegnen und die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des neuen Stadtquartiers zu steuern.

Für die Steuerung des Einzelhandels an der westlichen Moerser Straße mit von Bedeutung ist auch der südlich angrenzende Bebauungsplanbereich „STA 102 - Gohrstraße“, bei dem die zuvor aufgeführten Festsetzungen für die Misch- und Gewerbegebiete bereits entsprechend umgesetzt wurden.

4.4 Grünfläche

Die Planung sieht für das Gesamtkonzept auf der Ebene der Rahmenplanung die Ausbildung verschiedener Grünzüge vor. Zum einen ist das Gebiet in einen Grünzug eingebettet, zum anderen sollen in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzüge das Plangebiet gliedern.

Die grünen Achsen haben eine siedlungsgliedernde Funktion. Durch sie soll eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Spielflächen sollen in diesen Bereich integriert werden. Der Grünzug entlang der Fossa Eugeniana soll durch Gehölzpflanzungen einen stärker landschaftlich geprägten Charakter erhalten. Die Grünzüge stellen zugleich Potenzialflächen für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen dar.

Insbesondere der Grünzug entlang der Fossa Eugeniana ist aufgrund seiner Tiefe und Größe flächennutzungsplanrelevant. Mit einer Gesamtfläche von 1,02 ha wird der an der Fossa Eugeniana gelegene Bereich als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Ziel der Stadt ist es, die anzulegenden Grünflächen insgesamt der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Die weiteren grünen Achsen werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt und – aufgrund der z.T. geringen Tiefen - im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung nicht differenziert dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Zuge der vorangegangenen städtebaulichen Rahmenplanung wurde für den südlichen Bauabschnitt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Methode Adam, Nohl, Valentin vorgenommen. Der nunmehr für den Bebauungsplanentwurf vorliegende grünordnerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für den südlichen Bauabschnitt sämtliche Eingriffe ausgeglichen werden können (siehe auch Kapitel 7 „Ökologische Belange/ Eingriff in Natur und Landschaft“).

5 Verkehrliche Erschließung

Rückgrat des neuen Stadtquartiers soll eine zentral in Nord-Süd-Richtung durch das Gelände verlaufende Haupteerschließungsachse, die im Süden an die Moerser Straße angebunden wird, sein. Die Moerser Straße mit einer Belastung von rund 8.000 Kfz pro Tag stellt die Hauptverbindung durch die Stadt Kamp-Lintfort in Ost-West-Richtung dar. Als Landesstraße (L 287) befindet sie sich in Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Im Osten schließt sie an die Friedrich-Heinrich-Allee und die Nordtangente und im Westen an die B 510 an. Darüber hinaus soll ein differenziertes Fuß- und Radwegesystem das neue Stadtquartier an die nähere Umgebung anbinden.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten zusätzlichen Einmündung ist – unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen - im Bebauungsplanverfahren bereits gutachterlich untersucht worden. Wesentliches Ergebnis ist es, dass der neu entstehende Einmündungsbereich eine gute bis befriedigende Leistungsfähigkeit besitzt. Auch wurde der im weiteren Umfeld des Plangebietes liegende vierarmige Knotenpunkt Eyller Straße/ Moerser Straße/ Neuendickstraße betrachtet, da hier bereits im Status Quo eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit vorhanden ist. Als mittelfristig erforderliche Maßnahmen wird hier die Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes oder die Einrichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen an der Einmündung Moerser Straße/ Erschließungsstraße des Plangebietes empfohlen. Es wird vom Gutachter angeregt, einen städtebaulichen Akzent zu setzen, um die Einfahrt zu dem neu geplanten Wohngebiet zu betonen. Die Errichtung von Querungshilfen, ein Aufstellbereich für Linksabbieger und die Anlegung von Bushaltestellen sind weitere im Zuge der Umsetzung der Planung durchzuführende Maßnahmen.

Die Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen und die Regelung der erforderlichen Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Wesel, als zuständigem Straßenbaulastträger.

6 Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Kanalnetz in der Gohrstraße im unmittelbaren Zulaufbereich der Kläranlage.

Nach § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das vom Aachener Ingenieurbüro *Hydro.G.Geologen und Ingenieure* erstellte hydrogeologische Gutachten zur Regenwasserversickerung sieht hierzu eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und der übrigen Privatflächen vor. Das Gutachten empfiehlt hierzu eine oberflächennahe Versickerung über die belebte Bodenschichten mittels Rigolen. Die Möglichkeit, Versickerungsmulden anzulegen, wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens nicht empfohlen, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit hier lange Einstauzeiten zu erwarten sind. Dies kann zu Bodenvernässung führen und lässt auch den Flächenbedarf für die Mulden steigen.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird über Entwässerungsrinnen gefasst und einem zentralen Versickerungsbecken zugeleitet. Um eine Beeinträchtigung des nachgeschalteten Versickerungsbeckens durch eingetragene Schwemmstoffe dauerhaft zu verhindern, wird dem Versickerungsbecken ein Absetzraum vorgeschaltet. Das Versickerungsbecken ist im westlichen Grünzug mit Überlauf in die Fossa Eugenia anzuweisen.

7 Ökologische Belange/ Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Neben der Überplanung bzw. Änderung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Läden, Sport, Verwaltung“ ausgewiesenen Fläche umfasst die Änderung auch die Ausweisung von Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Da die Planverfahren – Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren – im Herbst 2002 begonnen wurden und einzelne Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligungen nach der Rechtslage des BauGB a.F. durchgeführt wurden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die formellen Verfahrensschritte nach altem Recht abzuwickeln. Die Rechtskraft bzw. Rechtswirksamkeit der Pläne soll vor Ablauf der Überleitungsfristen am 20. Juli 2006 erreicht werden.

Somit wird für die laufenden Planverfahren kein eigener Umweltbericht erarbeitet. Für die Berücksichtigung der Umweltbelange bedeutet dieses jedoch keine Zurückstellung gegenüber anderen Belangen. Die umwelterheblichen Belange (u.a. ökologische Belange und Kompensationsflächenbedarf, Lärmschutz, Geruchsimmissionen) werden innerhalb der einzelnen Fachgutachten ermittelt und im Hinblick auf ihre Auswirkungen untersucht. Sofern Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen erforderlich sind, werden diese in den betreffenden Kapiteln behandelt und abgearbeitet.

Für das Bebauungsplanverfahren liegt bereits der grünordnerische Fachbeitrag, erarbeitet durch das Büro Regio GIS + Planung GmbH, vor. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

7.1 UVP-Vorprüfung

Der Bebauungsplan fällt gemäß Anlage 1 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2002 nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben. Eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist jedoch erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 m² bis 100.000 m² liegt. Für den südlichen Bauabschnitt wurde eine zulässige Grundfläche von ca. 20.000 m² errechnet. Mit diesem Wert erreicht der Bebauungsplan den Schwellenwert der Pflichtigkeit zur Vorprüfung. Das Ergebnis der Vorprüfung gibt Auskunft darüber, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Entsprechend den Vorprüfungskriterien wurden das Vorhaben und seine Wirkfaktoren beschrieben und der geplante Standort hinsichtlich seiner ökologischen Empfindlichkeit betrachtet. Hieraus wurde die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des planerischen Konzeptes auf die einzelnen Schutzgüter abgeleitet.

Ergebnis der Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des Bebauungsplans wurde für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild differenziert vorgenommen:

Schutzgut Mensch: Es besteht bereits eine Vorbelastung durch die Verkehrsbelastung der Moerser Straße als wesentlicher Lärmemittent. Es ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Einzelhandel während der Geschäftszeiten zu erwarten. Durch diese Mehrbelastung wird aufgrund der vorgesehenen Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) derzeit aber keine wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die benachbarten Bereiche erwartet, so dass sie hier als nicht erheblich eingeschätzt wird. Abhängig von den Ergebnissen der Immissionsschutzgutachten sind die auf den südlichen Bereich des Plangebietes einwirkenden Lärm- und Geruchsimmissionen jedoch Restriktionen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.

Schutzgut Pflanzen / Biotope und Tiere: Die Ackerfläche weist einen sehr geringen naturschutzfachlichen Gesamtwert, der Bereich des Grabelandes einen geringen bis mäßigen Wert auf. Lediglich die Bäume, Hecken und Sträucher werden mäßig bis hoch bewertet. Insgesamt weisen die Biotope keine besondere Bedeutung als Lebensraum sowie für den Arten- und Biotopschutz auf. Durch den großen Grünanteil der Planung werden die vorhandenen Beeinträchtigungen ausgeglichen. Auch sind keine besonders geschützten oder seltenen Tiervorkommen bekannt, so dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

Schutzgut Boden: Auch wenn die im Untersuchungsgebiet auftretenden Bodentypen als nicht besonders empfindlich eingestuft werden, kommt es durch die Versiegelung zu einem Verlust aller Bodenfunktionen, so dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Wasser: Die Bodenversiegelung bedingt eine Verringerung der Grundwasserabsenkungen. Die geplante Begrünung lässt aber eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes erwarten, so dass die Auswirkungen der Versiegelung insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Schutzgut Klima: Die Versiegelung führt zu lokalklimatischen Veränderungen. Aufgrund der beschriebenen Lage ist nicht von einer Ausgleichsfunktion des Offenlandbereiches hinsichtlich der Frischluftzufuhr für nahe Siedlungen auszugehen, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild: Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust weniger Gehölzstrukturen als belebenden Elementen. Das Landschaftsbild wird durch die Ackerfläche mit ihrer geringen Vielfalt bestimmt und weist damit insgesamt einen geringen ästhetischen Eigenwert auf. Die geplante Bebauung wird von der vorhergehend beschriebenen Nutzung umgeben, so dass von keinen erheblichen negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild auszugehen ist. Eine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung ist nicht gegeben.

Aufgrund der Betrachtung der Schutzgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind und eine Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich. Insgesamt weist das Gebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die entstehenden Auswirkungen – mit Ausnahme der Bodenversiegelung – ausgleichbar sind.

7.2 Grünordnerischer Fachbeitrag

Ziel des Kompensationskonzeptes für den Gesamttraum, wie auch für die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte, ist es, die für die Kompensation des baulichen Eingriffs erforderlichen Maßnahmen der Bebauung räumlich direkt zuzuordnen und damit auch möglichst direkt im Einwirkungsbereich des Eingriffs für den notwendigen Ausgleich zu sorgen. Bereits auf der Ebene der Rahmenplanung wurde eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die eine weitgehende Vollkompensation innerhalb des Plangebietes nachweist.

Die Biotoptypen wurden mit Hilfe der Anleitung zur Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW, 1996) im Rahmen einer einmaligen Begehung im Juli 2004 erfasst. Der mit einer Fläche von ca. 5,5 ha größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Saumstrukturen und Einzelelemente, wie Baum- oder Strauchgruppen, fehlen in dem sehr strukturarmen und äußerst schwach reliefiertem Gebiet. Im östlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes liegt Grabeland, das rund 8 % des Untersuchungsgebietes einnimmt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden nachhaltige und erhebliche Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein Westfalen (LG-NW) vorbereitet. Die Bauflächen- ausweisung führt zu Konflikten aufgrund:

- der Versiegelung der Fläche,
- der zusätzlichen Verkehrsbelastung,
- der Veränderung des Landschaftsbildes.

Von diesen Auswirkungen gehen folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus:

- Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
- lokalklimatischen Veränderungen,
- Erhöhung der Lärmemissionen und
- Schadstoffimmissionen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach LG-NW sind Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe werden dezidierte Maßnahmen aufgezeigt.

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Bei der Konzeption wurde berücksichtigt, dass die Flächen neben der Naturschutzfunktion auch Funktionen im Rahmen des Wohnumfeldes und der Feierabenderholungen haben. Die Festsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Grünordnungsplan gibt somit die Gestaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen vor. Aufgrund des großen Grünflächenanteils, der im Bebauungsplangebiet festgesetzt wird, können alle landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensation

Zur Beurteilung der Eingriffsintensität und des Kompensationserfordernisses wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Bewertungsvorschlag „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ nach Adam, Nohl & Valentin (1987) verwendet. Für die Gegenüberstellung des Eingriffs und der Kompensation werden für die geplanten Maßnahmen Biotoptypen bestimmt und deren Biotopwertigkeit nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren abgeschätzt.

Anhand der mit einem mittleren Biotopwert normierten Flächengrößen ist zu erkennen, dass durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann und

sogar eine Überkompensation erfolgt. Dem Eingriff von ca. 15.400 m² steht eine zu erwartende Kompensation von ca. 15.800 m² gegenüber.

Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

8 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz spielt bei der Ausweisung des neuen Stadtquartiers aufgrund seiner Lage an einer Haupterschließungsstraße und der Nähe zu vorhandenen Betrieben eine besondere Rolle. Ein kleiner Bereich im Westen des Planungsraumes wird zudem durch Geruchsemissionen der Kläranlage belastet. Ziel der Planung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftig im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu gewährleisten. Die auf den südlichen Bereich des Plangebietes einwirkenden Lärm- und Geruchsimmissionen sind Restriktionen, die insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen. Einzelfallbezogene Festsetzungen und Regelungen erfolgen im Bebauungsplan. Für die Flächennutzungsplanänderung werden die Ergebnisse der mittlerweile vorliegenden Gutachten zusammenfassend beleuchtet.

Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ritterstädt wurde als Lärmemittent die Moerser Straße mit einer Verkehrsbelastung von 7.600 Kfz/Tag, die im Süden an das Plangebiet grenzt, ermittelt. Hier sind Lärmüberschreitungen zur Tages- und zur Nachtzeit festzustellen. Zusätzlich zur Verkehrsbelastung der Moerser Straße wirken Lärmemissionen auf das Gebiet ein, die durch eine Spedition im Westen des Planungsraumes verursacht werden. Hier sind Spitzenpegelüberschreitungen dadurch gegeben, dass vier Lkws vor 6.00 h die Spedition verlassen. Ebenso gehen vom östlich an das Plangebiet angrenzende Hotel Niederrhein sowie dem Parkplatz des Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet selbst Lärmbelastungen aus.

Für die Lösung der Lärmkonflikte wird durch den Gutachter ein umfangreiches Maßnahmenbündel aufgezeigt. Ferner werden konkrete Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan gemacht. Die mittlerweile durchgeführten Abstimmungen mit den betreffenden Fachbehörden und potenziellen Emittenten sowie bereits erfolgte erste Umsetzungsschritte weisen auf die Lösung der vorhandenen sowie prognostizierten Lärmkonflikte hin.

Im Hinblick auf die Geruchsbeeinträchtigung durch die Kläranlage kam die gutachterliche Stellungnahme des Instituts für Wasser- und Abwasseranalytik der Wasserlaboratorien Roetgen GmbH in Aachen zu dem Ergebnis, dass durch die Abdeckung eines Biofilters eine Überschreitung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit soweit reduziert werden kann, dass sie den Begrenzungen der Geruchsimmissionsrichtlinie entspricht. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der LINEG kurzfristig umgesetzt.

9 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Verdachtsflächen für Altlasten bekannt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst – hat vorhandene Luftbilder aus dem zweiten Weltkrieg ausgewertet. Dabei wurden zwei Sprengtrichter am östlichen Rand des Plangebietes festgestellt. Ein Verdacht auf Bombenblindgänger besteht nicht. Mit den Bauarbeiten darf begonnen. Da nach den bisherigen Erkenntnissen jedoch nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Der Hinweis und die Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

10 Bergbau

Das gesamte Stadtgebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort einschließlich des Geltungsbereiches der 12. Änderung ist entsprechend gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,9 ha. Die Flächen der einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

FLÄCHENBILANZ		
	alte Fassung	neue Fassung
Sondergebiet „Läden, Sport, Verwaltung“	2,73 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	4,19 ha	-
Gemischte Baufläche	-	0,96 ha
Sondergebiet „Einzelhandel“	-	0,91 ha
Wohnbaufläche	-	4,03 ha
Grünfläche	-	1,02 ha
Gesamt	6,92 ha	6,92 ha

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung der Flächennutzungsplanung sind die zu befürchtenden Auswirkungen planerisch zu bewältigen. Mögliche Auswirkungen der Planänderung sowie Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden bereits in den o.a. Kapiteln ausführlich behandelt. Nachfolgend erfolgt abschließend eine Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aufgrund der Art, der Lage und der Größe der Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen. Die beabsichtigte Darstellungen des Flächennutzungsplanes leiten sich aus den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes ab.

Auswirkungen auf die Wohnbaulandentwicklung

Die derzeit noch verfügbaren Flächenreserven für Wohnungsbau werden in wenigen Jahren aufgebraucht sein. Es besteht insbesondere ein Bedarf an kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnbauflächen in der Stadt Kamp-Lintfort. Auch besteht einhergehend mit der demographischen Entwicklung ein zunehmender Bedarf an Einrichtungen von Pflegeheimen sowie Angeboten für betreutes Wohnen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt dieser Entwicklung entsprechend Rechnung.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers an der Moerser Straße soll auch der Ansiedlungsmöglichkeit für eine städtebaulich vertretbare Nahversorgung Rechnung getragen werden. Bei der Entwicklung eines solchen neuen Einzelhandelsstandortes sind die Auswirkungen auf die Innenstadt von Kamp-Lintfort sowie die übrigen Nahversorgungszentren zu betrachten. Auch überörtliche Auswirkungen sind in die Abwägung einzustellen.

Der Abwägung aller Belange, wie der Sicherung der Nahversorgung des Gebietes und die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Einzelhandelsunternehmens auf der einen Seite sowie die mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsstandorten verbundenen zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf der anderen Seite, wird mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² Rechnung getragen.

Ein Moderationsverfahren entsprechend des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet“ ist nicht erforderlich, da keine negativen landesplanerischen Auswir-

kungen zu erwarten sind. Der Schwellenwert für die Neuausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel im Bereich Nahrungsmittel liegt bei einer Verkaufsfläche von 2.000 m².

Ferner wird die Ausweisung der gemischten Baufläche auf der Ebene des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen in dem Sinne gesteuert, dass hier keine weitere Einzelhandelsflächen entstehen können. Der Einzugsbereich der Planung überschreitet nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt. Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die UVP-Vorprüfung, die sich mit sämtlichen Schutzgütern befasst hat, die durch die Planung betroffen sein könnten, hat zum Ergebnis, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Planung nicht erforderlich ist.

Der grünordnerische Fachbeitrag ermittelt – vor dem Hintergrund der Umsetzung der hier entsprechend vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen - eine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die nicht auszugleichen sind, verbleiben damit für das Plangebiet nicht.

Der 5 m breite - von jeglicher Bebauung freizuhalten - Uferstreifen der an das Plangebiet angrenzenden Fossa Eugenia liegt außerhalb des Plangebietes und wird von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Standortinteressen vorhandener Gewerbebetriebe

In dem mischgenutzten Gebiet, das westlich an das Plangebiet angrenzt, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe (u.a. Schreinerei, Spedition, Busunternehmen). Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Ritterstaedt ein Lärmgutachten erstellt. Aufgabe des Lärmgutachtens war es u.a., die Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen mit den geplanten angrenzenden Nutzungen – Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet – sicherzustellen. Ergebnis ist, während die Schreinerei und das Busunternehmen keine Konflikte auslösen, hat sich die Vereinbarkeit des Speditionsbetriebes mit dem geplanten Wohngebiet bei nächtlichen Ausfahrten als problematisch herausgestellt. Die Stadt bemüht sich derzeit um eine Verlagerung des Speditionsbetriebes in ein Gewerbegebiet; die Bemühungen dauern an. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten für das Unternehmen weiterhin die nach Landesimmissionsschutzgesetz zulässigen Betriebszeiten zwischen 6.00 h und 22.00 h.

Die Standortinteressen der vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch die Bauleitplanung berücksichtigt. Mit den Bemühungen, den Speditionsbetrieb zu verlagern, wird im Rahmen

des Bebauungsplanverfahrens eine dauerhafte Lösung der Lärmproblematik angestrebt. Bis dahin besteht eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Belangen des Unternehmen unter der Maßgabe, dass die nach Landesimmissionsschutzgesetz zulässigen Betriebszeiten eingehalten werden.

V VERFAHREN

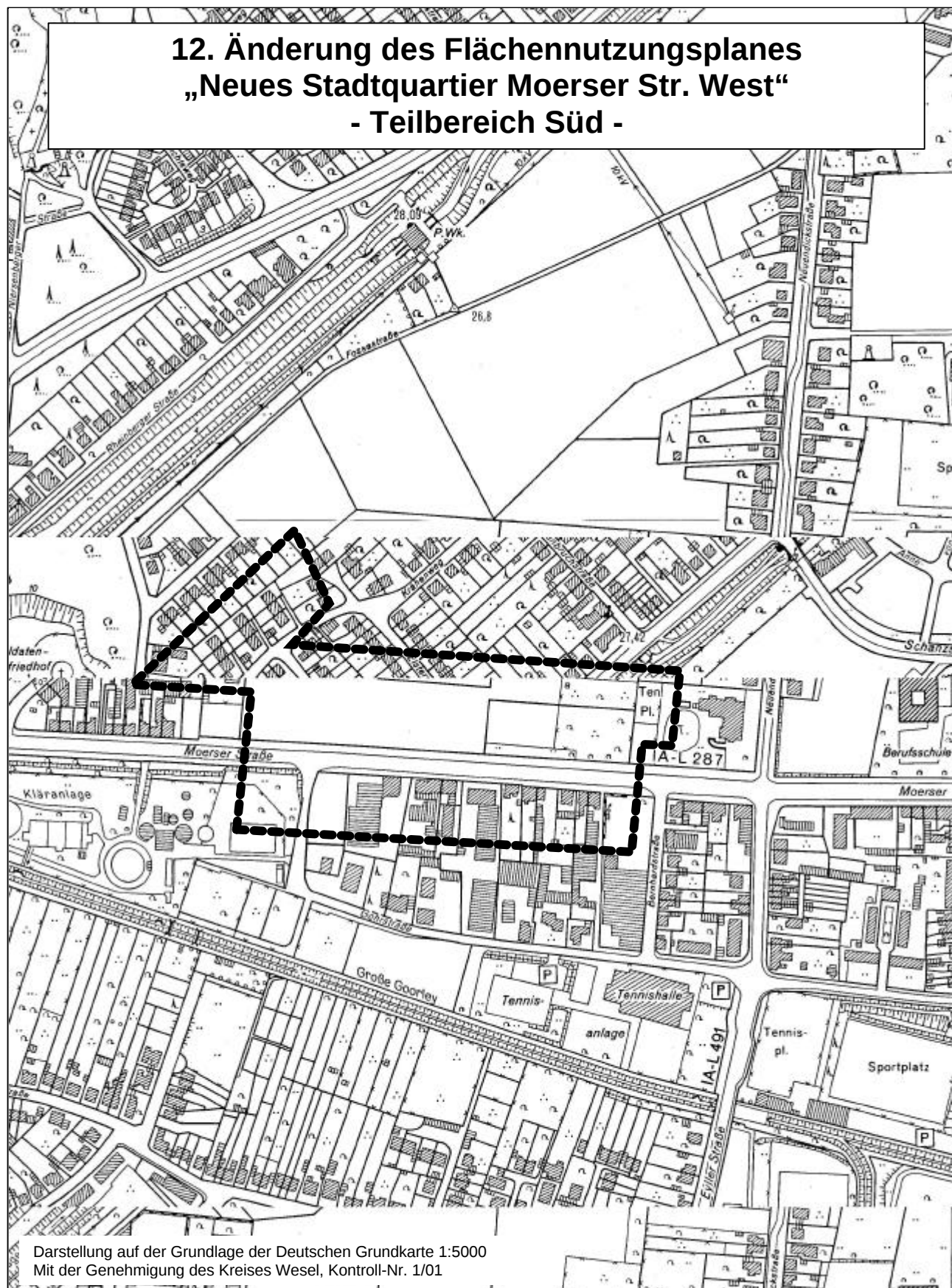
Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung am 10.10.2002 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 08.04.2005 bis zum 13.05.2005 statt.

Eine umfassende Einbeziehung der Öffentlichkeit zum „Neuen Stadtquartier Moerser Straße West“ erfolgte bereits innerhalb der 2001/2002 erarbeiteten Rahmenplanung, die Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gebietes ist. Am 18.09.2001 und am 29.04.2002 fanden hierzu Bürgerinformationsveranstaltungen statt. Zudem fand im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. STA 142 im Februar 2002 eine Beteiligung der Bürger statt. Dabei wurden die Planunterlagen vom 09.02.2004 bis zum 27.02.2004 öffentlich zur allgemeinen Einsicht ausgelegt. In der Bürgerveranstaltung am 12.02.2004 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und erörtert. Von daher hat der Stadtentwicklungsausschuss am 14.06.2005 beschlossen, gemäß § 3 (1) Nr.2 von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes abzusehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.06.2005 die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2005 bis zum 05.08.2005 statt. Die Auslegung wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ durchgeführt.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich, M 1:5.000



Anlage 2: Übersicht Fachgutachten

1. Rahmenplanung Moerser Straße West, planlokal; Dortmund, September 2002
2. Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kamp-Lintfort; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2002
3. Regionales Einzelhandelsgutachten für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf; Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse/Dr. Acocella; Dortmund, April 2004
4. Schallschutzgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West"; Ingenieurbüro für Schallschutz, Uwe Ritterstaedt; Neuss, Oktober 2004
5. Ergänzende Untersuchungen zum Schallschutzgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West" vom 18.12.2004, vom 17.01.2005, vom 31.01.2005 sowie vom 14.02.2005; Ingenieurbüro für Schallschutz, Uwe Ritterstaedt, Neuss
6. Ergänzende Untersuchung zum Schallschutzgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West"; Geräuschemessung im Parkhotel Niederrhein, Ingenieurbüro für Schallschutz, Uwe Ritterstaedt, Neuss, Dezember 2004
7. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls und landschaftspflegerischer Begleitplan für den Bebauungsplan STA 142 "Neues Stadtquartier Moerser Straße West"; Planungsbüro Regio GIS+Planung; Duisburg, November 2004
8. Verkehrsgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West"; Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, BVS Rödel & Pachan; Kamp-Lintfort, Oktober 2004
9. Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsbelastungen durch die Kläranlage Kamp-Lintfort für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 142 "Neues Stadtquartier Moerser Straße West"; Wasserlaboratorien Roetgen GmbH, Institut für Wasser- und Abwasseranalytik; Aachen, September 2004
10. Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen der Kläranlage Kamp-Lintfort; Institut für Siedlungswasserwirtschaft der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen; Aachen, Mai 1993
11. Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplan Moerser Straße West, Hydr.O.Geologen und Ingenieure, Aachen, Oktober 2002