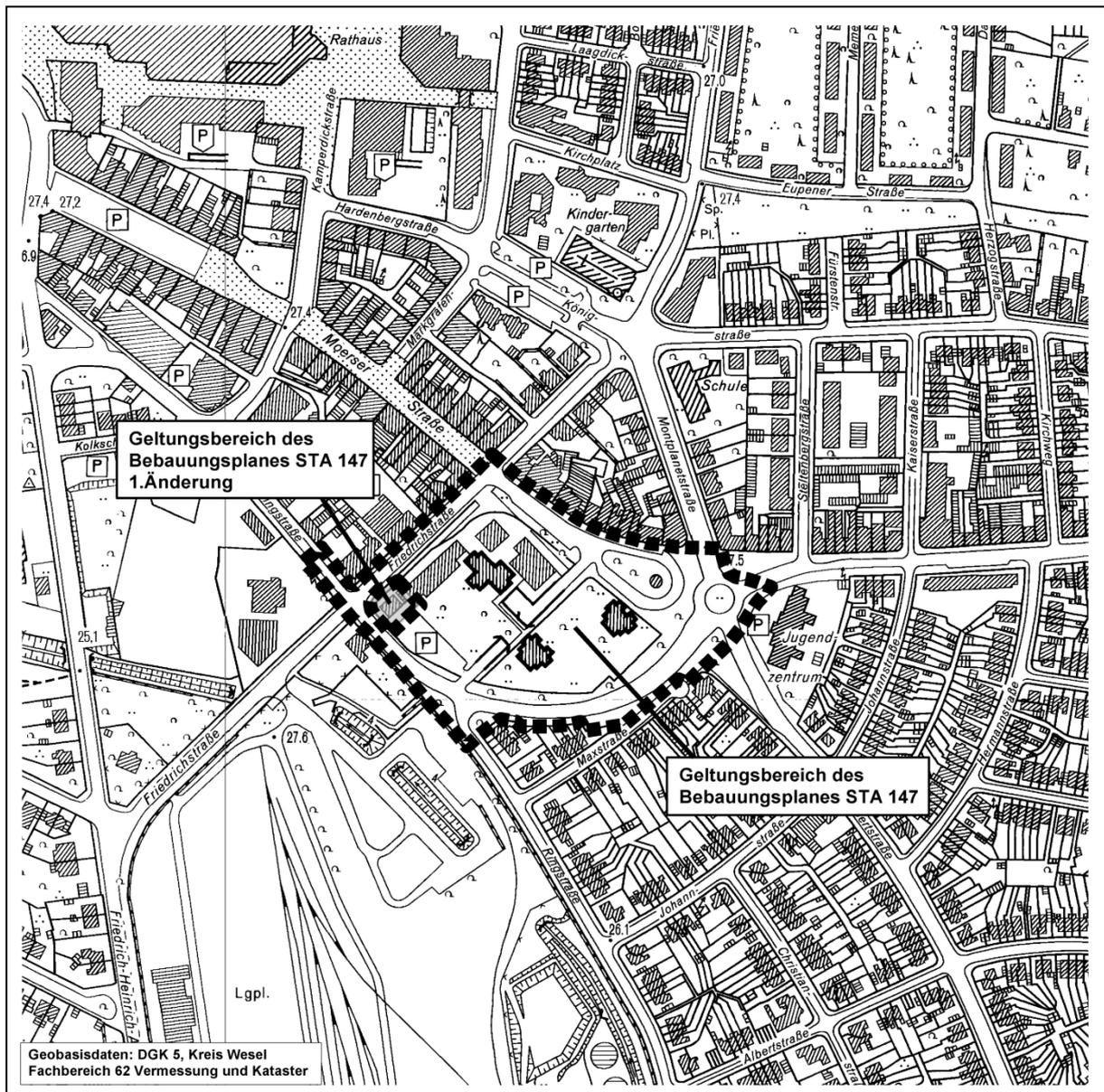


Bebauungsplan

STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“

1. Änderung

Begründung



I N H A L T	S E I T E
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans	1
2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitiges Planungsrecht	2
3 Vorgaben zur Planung: Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	3
4 Rahmenbedingungen	3
4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
5 Ziele der Planänderung	4
5.1 Städtebauliches Ziel	4
5.2 Alternativenprüfung	5
6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4 Immissionsschutz	7
7 Verkehr	9
8 Kampfmittel	9
9 Weitere Planungsbelange – Entsorgung, Erschließung, Denkmalschutz usw.	9
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
10 Auswirkungen der Planänderung	10
11 Finanzielle Auswirkungen	10
IV VERFAHREN	10

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt des Bebauungsplans STA 147 (Rechtskraft 02.09.2010)

Anlage 3: Ergebnis Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben (Peutz Consult, 2012)

Anlage 4: aktueller Entwurf zum Bauvorhaben (bob-architektur BDA, 2012)

Stand der Bearbeitung: November 2013

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“ ist seit dem 02.09.2010 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde im Zuge des Stadtumbaus als vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Entwicklung des innerstädtischen Areals der ehemaligen „Weißen Riesen“ aufgestellt. Ziel war die aktuell bereits erfolgte Errichtung eines die Kamp-Lintforter Innenstadt belebenden Einkaufszentrums. Die unmittelbar an das Einkaufszentrum angrenzenden Flächen wurden dabei in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und ebenfalls überplant.

Auf einer dieser Flächen, dem städtebaulich markanten Eckgrundstück an der Kreuzung Ringstraße / Friedrichstraße, beabsichtigt die Grafschaft Moers GmbH in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort die Errichtung eines Wohnhauses. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das Grundstück eine Kerngebietsnutzung mit einer GRZ von 1,0 und einer Traufhöhe von 9,5 m in solitärer Bauweise vor. Das bereits konkrete Vorhaben der Grafschaft Moers GmbH entspricht im Wesentlichen diesen Festsetzungen und erzeugt damit ein Bild, das mit den durch den Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Vorstellungen konform ist. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Lage wurde das Vorhaben zudem im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort behandelt und positiv gewürdigt. Die bauliche Ausführung des Vorhabens zeigt jedoch, dass die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhe von 9,5 m) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen, trotzdem das Gebäude den planerischen Vorstellungen für den Standort entspricht.

Auch wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück eine Büronutzung angestrebt. Wohnnutzungen wurden daher und auf Grund der Verkehrs- und Geräuschbelastung auf der Ringstraße pauschal ausgeschlossen. Die angestrebte Wohnnutzung ist daher aktuell nicht zulässig. Im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt Kamp Lintfort, insbesondere den Ausbau der Hochschule Rhein-Waal sowie zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion, ergibt sich jedoch eine geänderte städtebauliche und funktionale Konzeption für den Standort, so dass auch auf dem Grundstück Wohnnutzungen realisiert werden sollen. Die bereits jetzt im Bebauungsplan STA 147 festgesetzten Lärmpegelbereiche ermöglichen darüber hinaus ebenfalls eine Wohnnutzung unter Einhaltung gesunder akustischer Verhältnisse. Auf den nordöstlich des Grundstücks anschließenden Flächen ist zudem eine Wohnnutzung ebenfalls zulässig.

Das beabsichtigte Wohnhaus ist mit der in der Begründung des Bebauungsplans STA 147 aufgeführten städtebaulichen Konzeption für den Standort vereinbar, widerspricht aber den bindenden Festsetzungen. Mit der Änderungen des Bebauungsplans STA 147 wird daher die

Voraussetzungen geschaffen, der aktuellen städtebaulichen und funktionalen Konzeption für den Standort Rechnung zu tragen und das Grundstück mit seiner Innenstadtlage und Nähe zur Hochschule Rhein-Waal einer standortgeeigneten Gestaltung und Wohnnutzung zuzuführen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Art der Nutzung werden im Hinblick auf die aktuellen Wohnentwicklungsabsichten mit dem beabsichtigten Vorhaben in Einklang gebracht. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten.

2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans STA 147 befindet sich im südöstlichen Teil der Kamp-Lintforter Innenstadt zwischen Moerser Straße, Innenstadtring, Ringstraße und Friedrichstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Vorhabengrundstück. Dieses liegt an der östlichen Ecke der Kreuzung Ringstraße / Friedrichstraße. Es umfasst etwa 500 m² und wird im Norden durch die Friedrichstraße, im Süden durch die Ringstraße und südöstlich durch das EK3 begrenzt. Nordöstlich schließen sich eingeschossige Flachdachbauten an.

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude, welches ehemals durch das Deutsche Rote Kreuz e.V. genutzt wurde und aktuell leer steht. Das DRK hat gegenüber der Feuerwache an der Eyller Straße einen neuen Standort gefunden, der den Ansprüchen des DRK – insbesondere der Fahrzeugunterbringung – besser Rechnung trägt. Das Grundstück im Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Grafschaft Moers GmbH.

Der seit dem 02.09.2010 rechtskräftige Bebauungsplan STA 147 setzt für den Planbereich der Änderung ein Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt über eine GRZ von 1,0 und eine maximale Traufhöhe von 9,5 m. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Ferner sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe für Ekehygieneartikel, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Mobilfunkanlagen nach § 7 Abs. 2 BauNVO sowie Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

Letztlich ist in Abhängigkeit vom auftretenden Außenlärm festgesetzt, dass für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Unterrichtsräumen ein Schalldämmmaß von mindestens R_w 71-75 dB (A) nach DIN 4109¹ bei der Bebauung einzuhalten ist. Das bedeutet, dass Außenbauteile je nach Raumgröße geeignet sein müssen, eine Luftschalldämmung von 45 dB sicherzustellen (vgl. Tabelle 8-10 der DIN 4109).

Der Geltungsbereich der Planänderung ist in Anlage 1 dargestellt.

¹ In der DIN 4109 ist der bauaufsichtlich aus Gründen des Gesundheitsschutzes geforderte Schallschutz festgelegt. Sie gibt je nach Lärmbelastung Mindestwerte der Schalldämmung an, die von Bauteilen eines Gebäudes eingehalten werden müssen. Es kann auf Grund der festgelegten Anforderungen jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen gar nicht mehr wahrgenommen werden.

3 Vorgaben zur Planung: Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Planungsraums steht im Einklang mit der Darstellung des GEP.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung steht somit im Einklang zur vorbereitenden Bauleitplanung.

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

4 Rahmenbedingungen

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am Schnittpunkt wesentlicher Entwicklungsflächen der Stadt Kamp-Lintfort. Der Planbereich bildet zum einen den südlichen Eingangsbereich in die Innenstadt, welche im Zuge des Stadtumbaus eine funktionale und gestalterische Aufwertung und Belebung erfahren hat. Der Neubau der Hochschule Rhein-Waal wenig entfernt an der Ringstraße wird weiterhin neue Impulse für die Stadt und besonders die Innenstadt liefern. In diesem Zusammenhang wird künftig auch der Straßenraum der Ringstraße zwischen Friedrichstraße und Kolkschenstraße im Rahmen des Stadtumbaus Innenstadt umgestaltet und beruhigt. Südlich des Planbereiches liegt mit dem Gelände des Bergwerks West letztlich eine 40 ha große, zentral gelegene Stadterweiterungsfläche, die im kommenden Jahrzehnt entwickelt wird. Die Stadt Kamp-Lintfort strebt dabei auch einen Anschluss an das Bahnnetz an. Vor diesem Hintergrund hat der Standort der Planänderung eine besondere städtebauliche und auch funktionale Bedeutung.

In der engeren Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich westlich, auf dem so genannten ABC-Gelände eine Einzelhandelsnutzung für Schuhe, Mode und Sport. Südwestlich auf der gegenüberliegenden Ringstraße befindet sich ein ebenfalls historisches, gastronomisch genutztes Bestandsgebäude. Auf der gegenüberliegenden Friedrichstraße findet sich straßenbegleitend eine weitgehend geschlossene Bebauung, dessen Eckgebäude historischen Wert aufweist und in Zukunft als Studentenwohnheim mit gastronomischem Angebot genutzt werden soll. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich eingeschossige Flachdachgebäude, die u. a. mit den Nutzungen Fitnesscenter, Sonnenstudio und Gastronomie belegt sind. Der Bebauungsplan STA 147 ermöglicht aber auch für diesen Bereich eine Traufhöhe von 9,5 m. Südöstlich wird der Planbereich vom neuen Einkaufszentrum EK3

umschlossen. Eine wesentliche Rahmenbedingung bildet der Kreuzungsbereich Friedrichstraße / Ringstraße selbst, der ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Bedarf an Wohnraum

Der beabsichtigten Nutzung des Standortes für Wohnzwecke ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Mit der Entwicklung der Hochschule Rhein-Waal, speziell durch den Bau des neuen innenstadtnahen Campusgeländes, wächst die Zahl der am Standort Kamp-Lintfort eingeschriebenen Studenten und damit der Bedarf an Wohnraum. Das aktuell bestehende Angebot ist bereits jetzt nicht ausreichend und wird durch die Erweiterung der Hochschule weiter verschärft. Auch ist ein innenstadtförderlicher Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich weiter zu stärken, um eine nachhaltige Nutzung der Innenstadt zu sichern. Das beabsichtigte Vorhaben steht damit im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kamp-Lintfort und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Zur Deckung des Bedarfs bietet der Vorhabenstandort dabei besondere Voraussetzungen, da er sich im unmittelbaren Umfeld des neuen Campus befindet. Auch die Innenstadt und damit zentrale Versorgungsbereiche sowie ein möglicherweise auf dem Bergwerksgelände entstehender Bahnanschluss sind schnell und fußläufig zu erreichen. Den Bewohnern entstehen somit nur kurze Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Entgegen der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan STA 147 favorisierten gewerblichen bzw. Büronutzungen des Standortes, soll - mit der Entwicklung der Hochschule und zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens - am Standort aktuell die Wohnnutzung weiter verfolgt werden.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5 Ziele der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzungen geschaffen, das Grundstück mit seiner Innenstadtlage und Nähe zur Hochschule Rhein-Waal einer neuen standortgeeigneten Gestaltung und Wohnnutzung zuzuführen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Art der Nutzung werden im Hinblick auf die aktuellen Wohnentwicklungsabsichten mit dem beabsichtigten Vorhaben in Einklang gebracht.

5.1 Städtebauliches Ziel

Mit der Änderung des Bebauungsplans STA 147 wird entgegen der bisherigen Festsetzungen eine Wohnnutzung am Standort ermöglicht. Zudem wird eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss zu einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung beitragen. Diese Nutzungsmischung, welche so bereits für die nordöstlich angrenzenden Bauflächen im Be-

bauungsplan STA 147 festgesetzt ist, stärkt und ergänzt den innerstädtischen Versorgungsbereich und gewährt eine nachhaltige Entwicklung des Standortes.

Weiterhin wird am Kreuzungsbereich Friedrichstraße / Ringstraße zur Betonung der besonderen stadträumlichen Situation ein solitärer Baukörper mit Höhenbezug zum gegenüberliegenden Gebäude der Friedrichstraße 1 ermöglicht. Dieses städtebauliche Ziel findet sich bereits in den Planungen zum Bebauungsplan STA 147. Bezugnehmend auf die oben genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen wird durch den neuen Baukörper der südliche Eingangsbereich zur Innenstadt als Torsituation ausgeprägt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an der Höhenausprägung der gegenüberliegenden Gebäude der Friedrichstraße, speziell am Eckgebäude Friedrichstraße 1.

5.2 Alternativenprüfung

Da sich die Planänderung auf den bestehenden Bebauungsplan bezieht, scheiden räumliche Alternativen gänzlich aus. Auch sich inhaltlich wesentlich unterscheidende Nutzungen kommen auf Grund des konkreten Vorhabens nicht in Betracht. Mit der beabsichtigten Änderung werden die Festsetzungen an die aktuellen Wohnentwicklungsabsichten angepasst.

6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan STA 147 ist für den Bereich der Planänderung das Kerngebiet MK 3 festgesetzt. Diese Art der Nutzung bleibt im Wesentlichen erhalten. Der zuvor nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzte Ausschluss von Wohnnutzungen wird dagegen aufgehoben. Denn wie bereits ausgeführt, wird auf Grund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Büronutzung am Standort nicht weiter verfolgt. Künftig wird auch Wohnen zulässig sein. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass eine Wohnnutzung auch mit dem von der Ringstraße emittierenden Verkehrslärm vereinbar ist. Nach Überprüfung des dem Bebauungsplan STA 147 zugrunde liegenden Lärmgutachtens ist festzustellen, dass die daraus entwickelten Festsetzungen der Lärmpegelbereiche durchaus eine Wohnnutzung ermöglichen (vgl. 6.4). Die Festsetzung wird daher ersetzt durch „Allgemein zulässig sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)“.

Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans STA 147 auch im Änderungsbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe, die schädliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben, unzulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Dies schränkt mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden städtischen Versorgungsstrukturen und deren Funktionsfähigkeit ein und verhindert nicht wünschenswerte Verdrängungseffekte.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans STA 147 zur Art der baulichen Nutzung in Kerngebieten, wie etwa der Ausschluss von Vergnügungsstätten, bleiben ebenfalls erhalten.

Die nordwestlich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Fläche im Änderungsbereich ist im Bebauungsplan STA 147 ebenfalls als MK ausgewiesen. Dabei handelt es sich faktisch aber um eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Art der Nutzung wird für diesen Bereich daher geändert in eine öffentliche Verkehrsfläche.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan STA 147 von 9,5 m Traufhöhe stehen den baulichen Ausführungen des Vorhabens der Grafenschaft Moers GmbH entgegen, trotzdem dieses den städtebaulichen Zielen entspricht. Es zeigt sich, dass die Festsetzung der Traufhöhe der bereits konkreten Kubatur des Vorhabens nicht gerecht wird und eine Festsetzung mittels Oberkante einen sinnvolleren Bezug zur gegenüberliegenden Bebauung herstellt. Anstelle der Traufhöhe von 9,5 m wird daher als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Oberkante von 16 m festgesetzt. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe von einem Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe von 28,25 m über NHN (Normalhöhennull) im Bereich des MK 4 im STA 147.

Durch diese Festsetzung wird die gewünschte bauliche Betonung der Eingangssituation in die Innenstadt gewährleistet; es entsteht ein Torcharakter mit Bezug zum Gebäude der Friedrichstraße 1. Es wird die besondere stadträumliche Situation des Standortes gestärkt.

Die bislang festgesetzte GRZ von 1,0 bleibt erhalten.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. An der Friedrichstraße und der Ringstraße werden in Verlängerung sowohl des Einkaufszentrums EK 3 als auch der möglichen Bebauung an der Friedrichstraße Baulinien festgesetzt. Damit ist verbunden, dass an diesen Linien gebaut werden muss. Mit dieser Festsetzung wird die wichtige städtebauliche Ecksituation berücksichtigt und der Standort als Eingangsbereich in die Innenstadt deutlich ausgeprägt. Durch die Festsetzung von Baulinien werden die bestehenden Baufluchten des Einkaufszentrums und des gegenüberliegenden Gebäudes aufgegriffen, so dass die Gebäude im Zusammenspiel einen Torcharakter ausbilden.

An der Grenze zum Einkaufszentrum EK3 wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Diese Baulinie trägt der Anbaubaulast zwischen EK3 und dem Vorhabengrundstück Rechnung.

Dadurch wird die im Baulastenverzeichnis enthaltene Anbaubaulast auch planungsrechtlich gesichert. Die im STA 147 in 6 m Abstand parallel nordwestlich zur Grenze des MK 1 festgesetzte Baugrenze ist entsprechend der Anbaubaulast ebenfalls obsolet. Sie entfällt daher.

In nordöstlicher Richtung bleiben die im Bebauungsplan STA 147 festgesetzten Baugrenzen erhalten. Dadurch wird am Standort eine ausreichende Flexibilität sichergestellt, das Gebäude unter Einhaltung auch bauordnungsrechtlicher Vorschriften auszurichten. Für die angrenzenden Gebäude ist somit eine den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Belichtung sichergestellt, da das Gebäude maximal bis zur rechtlich möglichen Nähe heranrücken kann.

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da der Standort durch Baulinien hinreichend bestimmt ist.

6.4 Immissionsschutz

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan STA 147 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Prognoseuntersuchung (Graner+Partner, Bergisch Gladbach 2009) die durch den Betrieb des geplanten Einkaufszentrums zu erwartenden Geräuscheinwirkungen berechnet. Auf Grundlage der Verkehrsangaben wurden dabei ebenfalls die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsgeräusche von Ring- und Friedrichstraße berechnet. Dabei wurde von einem teilweise geräuschkäufig vorbelasteten Plangebiet ausgegangen, da die Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005² teilweise überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes waren und sind aufgrund der geringen Abstandssituationen nicht vorstellbar, so dass zur Sicherung von gesunden akustischen Verhältnissen innerhalb der schutzbedürftigen Räume passive Schutzmaßnahmen in Form von so genannten Lärmpegelbereichen entsprechend der DIN 4109 festgesetzt werden mussten. Eine im Auftrag der Grafschaft Moers GmbH in 2012 durchgeführte Lärmimmissionsberechnung für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Peutz Consult 2012, Anlage 3) kommt dabei zu einem annähernd gleichen Ergebnis. Demnach werden die anzuwendenden Orientierungswerte tags um bis zu 6 dB (A), nachts um bis zu 9 dB (A) überschritten. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des STA 147, wobei entlang der Friedrichstraße der Lärmpegelbereich IV größtenteils als ausreichend erachtet wurde.

Als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen werden im Änderungsbereich des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109³ festgesetzt. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans sind dies in Anlehnung an die Ergebnisse der Lärmimmissionsberechnung von Peutz Consult 2012 die Lärmpegelbereich IV und V. An-

² In der DIN 18005 werden Orientierungswerte zum Schallschutz aufgeführt, die im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden sollen. In Kerngebieten etwa 65 dB (A) am Tag, 50 dB (A) zu Nacht.

³ Für die Festlegung von Mindestwerten der Luftschalldämmung werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen ist jeweils der vorhandene oder zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel zuzuordnen.

hand dieser Lärmpegelbereiche werden dann bei Neubau eines Gebäudes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus den Tabellen 8-10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung des Gesamtaußenbauteils des neuen Gebäudes abgeleitet. Das bedeutet etwa für den Lärmpegelbereich V, dass Außenbauteile von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden - in erster Linie Fenster und Fassaden - je nach Grundfläche des Aufenthaltsraumes geeignet sein müssen, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB aufzuweisen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist sichergestellt, dass eine gesunden Wohnverhältnissen entsprechende Nutzung des Gebäudes möglich ist.

Auf Anregung des Kreises Wesel wird darüber hinaus im Bebauungsplan als Auflage für die Baugenehmigung folgender Hinweis aufgenommen: Im MK 3 sind in allen der Straße zugewandten Räumen schallgedämmte aktive Lüftungen zu installieren.

Sollten auf Grund der im Jahr 2013, im Rahmen des Stadtumbaus beginnenden Umgestaltung der Ringstraße geringere Lärmimmissionen auf den Planbereich einwirken, so kann im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls ein geringeres Schalldämmmaß angesetzt werden, wenn dies vom Antragssteller als ausreichend nachgewiesen wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Parkplatzlärm

Die rückwärtigen Fassaden der im Änderungsbereich zulässigen Wohnnutzungen befinden sich aufgrund der festgesetzten Baulinien in direkter Angrenzung zum Einkaufszentrum. Für die schutzbedürftigen Wohnraumfenster oberhalb des Parkdecks sind somit relevante Geräuscheinwirkungen auch durch den Parkverkehr in diesem Bereich anzunehmen. Während des Tageszeitraumes (06.00 - 22.00 Uhr) steht diese unmittelbare Angrenzung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz. Dies bestätigen ergänzend durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen für die Bezugshöhe $h = 9,60$ m (entsprechend Höhe 2. OG bei Annahme eines 4,0 m hohen Erdgeschosses und jeweils 2,8 m hohen Obergeschossen), wonach während des Tageszeitraumes die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel für Kerngebiet entsprechend der TA Lärm eingehalten werden. (Graner+Partner, Bergisch Gladbach 2009)

Während des Nachtzeitraumes (22.00 - 06.00 Uhr) ist aufgrund der geringen Abstandssituation unter Ansatz von freien Schallausbreitungsbedingungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sowie der Maximalpegel der TA-Lärm zu erwarten. Auf Grundlage der durchgeführten Variantenberechnungen werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 3 dB(A) prognostiziert, die zulässigen Maximalpegel werden um bis zu 15 dB(A) überschritten. (Graner+Partner, Bergisch Gladbach 2009) Entsprechend der bestehenden eingeschränkten Nutzungszeiten (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) des Parkdecks ist eine erhöhte Lärmbelastung des Änderungsbereiches während der Nachtzeit jedoch auszuschließen. Aus plane-

rischer Sicht, auch in Verbindung mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen, sind daher gesunde Wohnverhältnisse am Standort sichergestellt.

7 Verkehr

Die nordwestlich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Fläche im Änderungsbereich ist im Bebauungsplan STA 147 als MK ausgewiesen. Dabei handelt es sich faktisch aber um eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Art der Nutzung wird für diesen Bereich geändert in eine öffentliche Verkehrsfläche.

8 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Die Auswertung des Änderungsbereiches des Bebauungsplans war möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Vorgehensweisen sind dem „Merkblatt für das Einbringen von ‚Sondierbohrungen‘ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

9 Weitere Planungsbelange – Entsorgung, Erschließung, Denkmalschutz usw.

Alle übrigen Planungsbelange, wie etwa

- Ver- und Entsorgung (Strom, Gas Wasser, Entwässerung, Abfall)
- Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

- Erschließung
- Bergbau
- Altlasten
- Kampfmittel
- Hochwasser
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die Planänderung nicht berührt. Hier gelten nach wie vor die Regelungen des seit dem 02.09.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans STA 147.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10 Auswirkungen der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans STA 147 beinhaltet eine Anpassung der bisher gültigen Festsetzungen. Es wurde das Ziel verfolgt, den Bebauungsplan an die geänderte städtebauliche und funktionale Konzeption für den Standort anzupassen und das damit im Einklang stehende Vorhaben einer planungsrechtlichen Zulässigkeit zuzuführen. Mit der Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten, da davon ausgegangen wird, dass die Wohnnutzung nicht stärker stören wird als die zuvor festgesetzte gewerbliche Nutzung. Auch die Änderung der Höhenfestsetzung lässt keine geänderten Auswirkungen erwarten, da auch mit der zuvor gültigen Festsetzung von 9,5 m Traufhöhe eine Oberkante von 16 m möglich war.

11 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

IV VERFAHREN

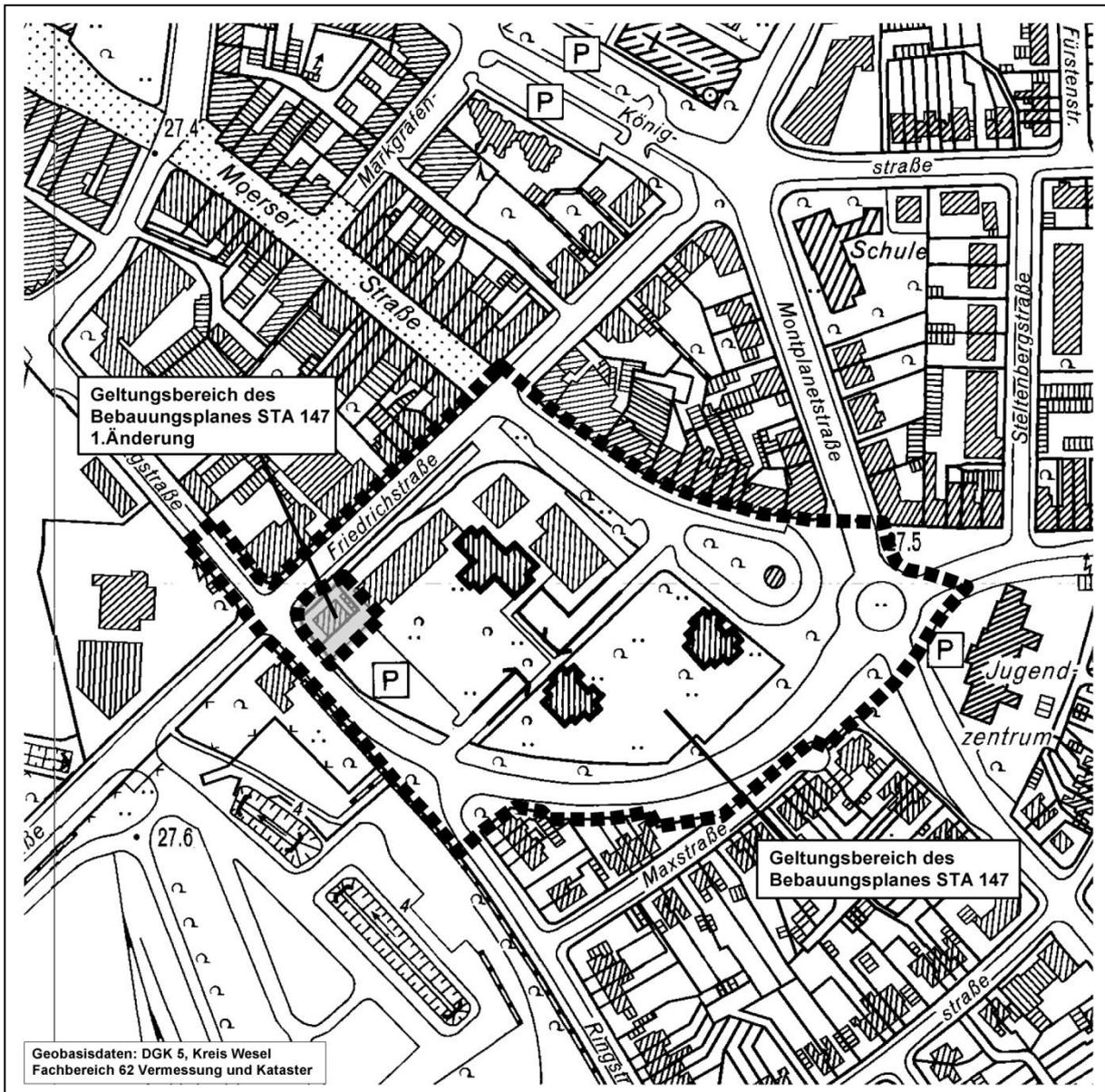
Mit der Änderung des Bebauungsplans STA 147 sind Änderungen der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen verbunden. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans bleiben darüber hinaus erhalten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans STA 147 werden die Grundzüge der Planung also nicht berührt. Aus diesem Grund wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dementsprechend ist von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung der Planänderung durchgeführt worden, in der die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme bekommt.

Im vereinfachten Verfahren ist zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen worden. Damit ist auch die

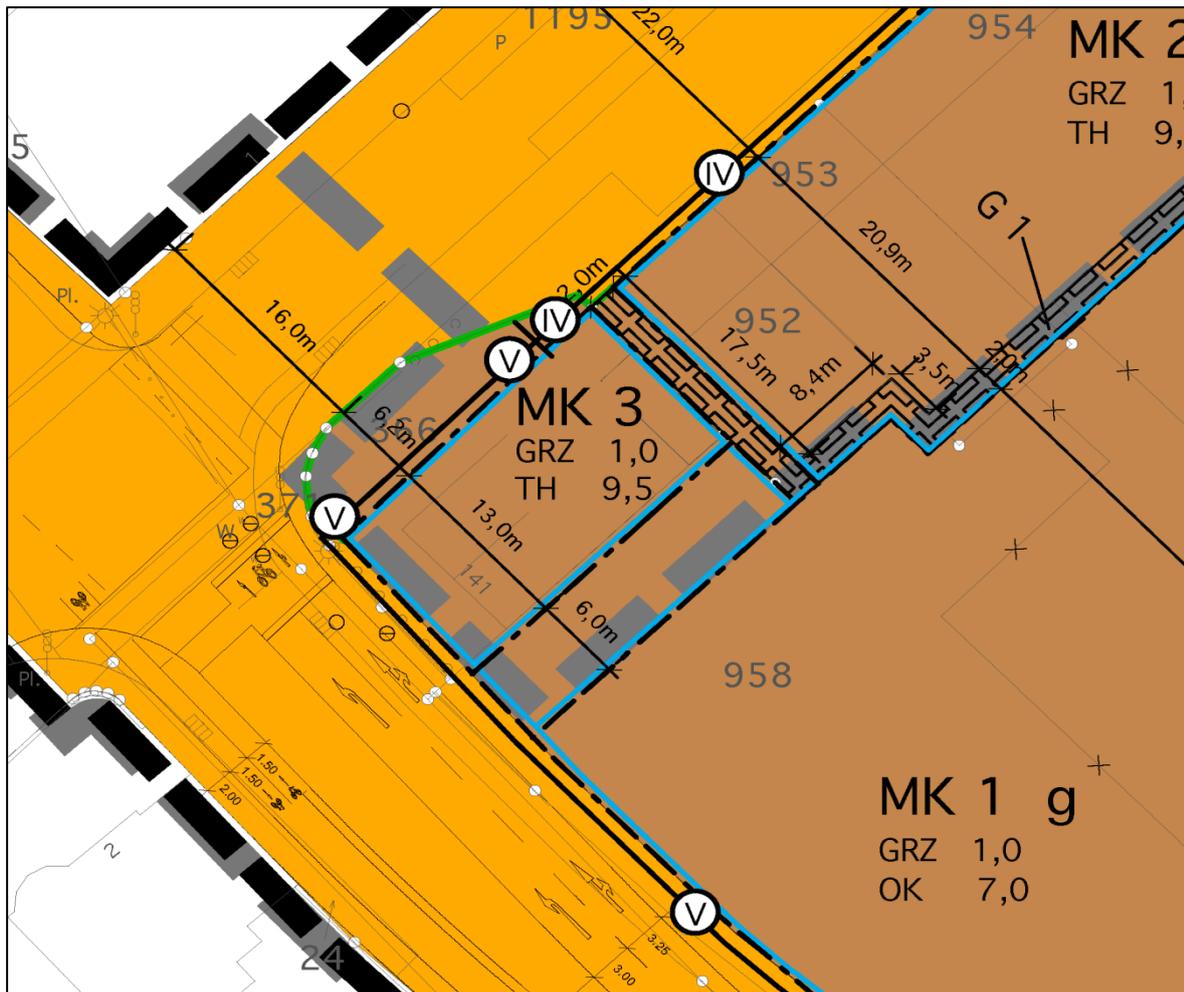
zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss Offenlagebeschluss	STEA 29.01.2013
Öffentliche Auslegung	22.02.2013 – 22.03.2013
Satzungsbeschluss	StEA 09.04.2013 HFA 14.05.2013 Rat 28.05.2013

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt des Bebauungsplans STA 147 (Rechtskraft 02.09.2010)

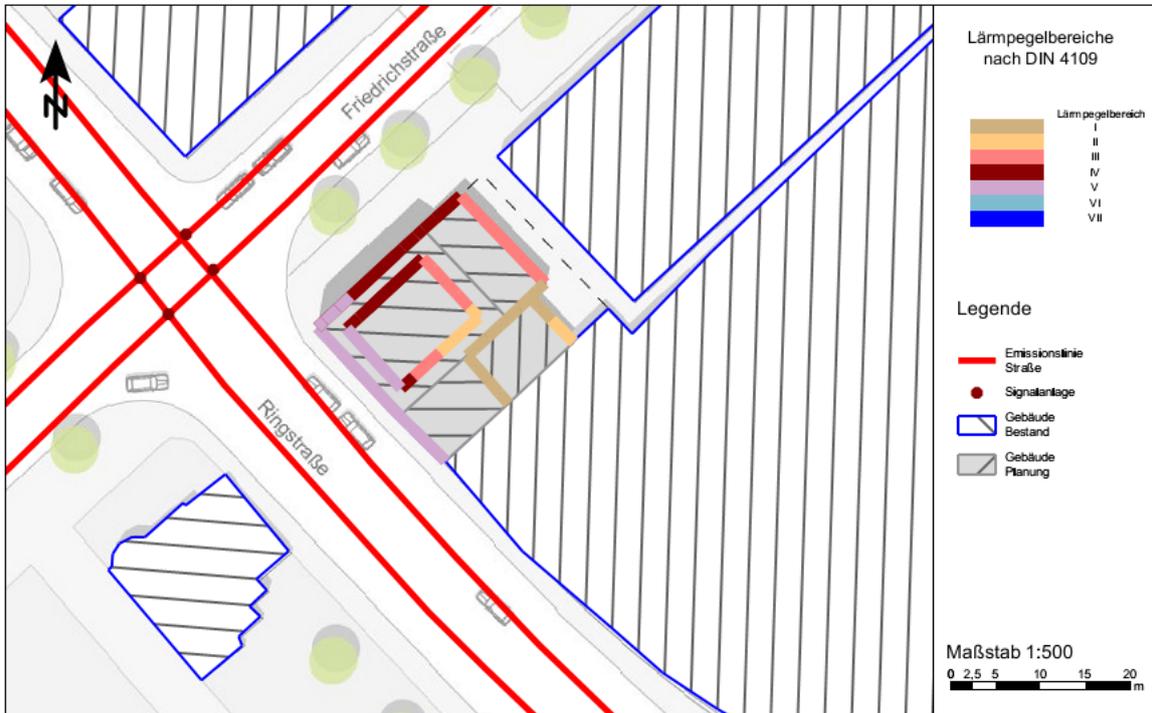


Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans STA 147

1. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 9,5 m entfällt. Die Gebäudehöhe wird festgesetzt als maximale Oberkante von 16 m. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe von einem Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe von 28,25 m über NHN (Normalhöhennull) im Bereich des MK 4 im STA 147.
2. Die bisherige Festsetzung „Nicht zulässig sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO“ wird ersetzt durch „Allgemein zulässig sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)“.
3. Die Baugrenzen in Richtung Ringstraße, Friedrichstraße und Einkaufszentrum EK3 werden durch Baulinien ersetzt. Die Baugrenze in nordöstlicher Richtung bleibt erhalten. Die in 6 m Abstand zur Grenze des MK 1 festgesetzte Baugrenze entfällt.
4. Die nordwestlich, außerhalb der Baugrenzen liegende, ebenfalls als MK ausgewiesene Fläche wird festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche.
5. Der Lärmpegelbereich V an der Friedrichstraße wird auf Grundlage des Gutachtens von Peutz Consult (2012) weitgehend als Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben (Peutz Consult, 2012)

Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche für das maßgebende Geschoss entlang der geplanten Fassaden



VL 7006-1 • 23.11.2012 • Anlage 4.1

Anlage 4: Aktueller Entwurf zum Bauvorhaben (bob-architektur BDA, 2012)



