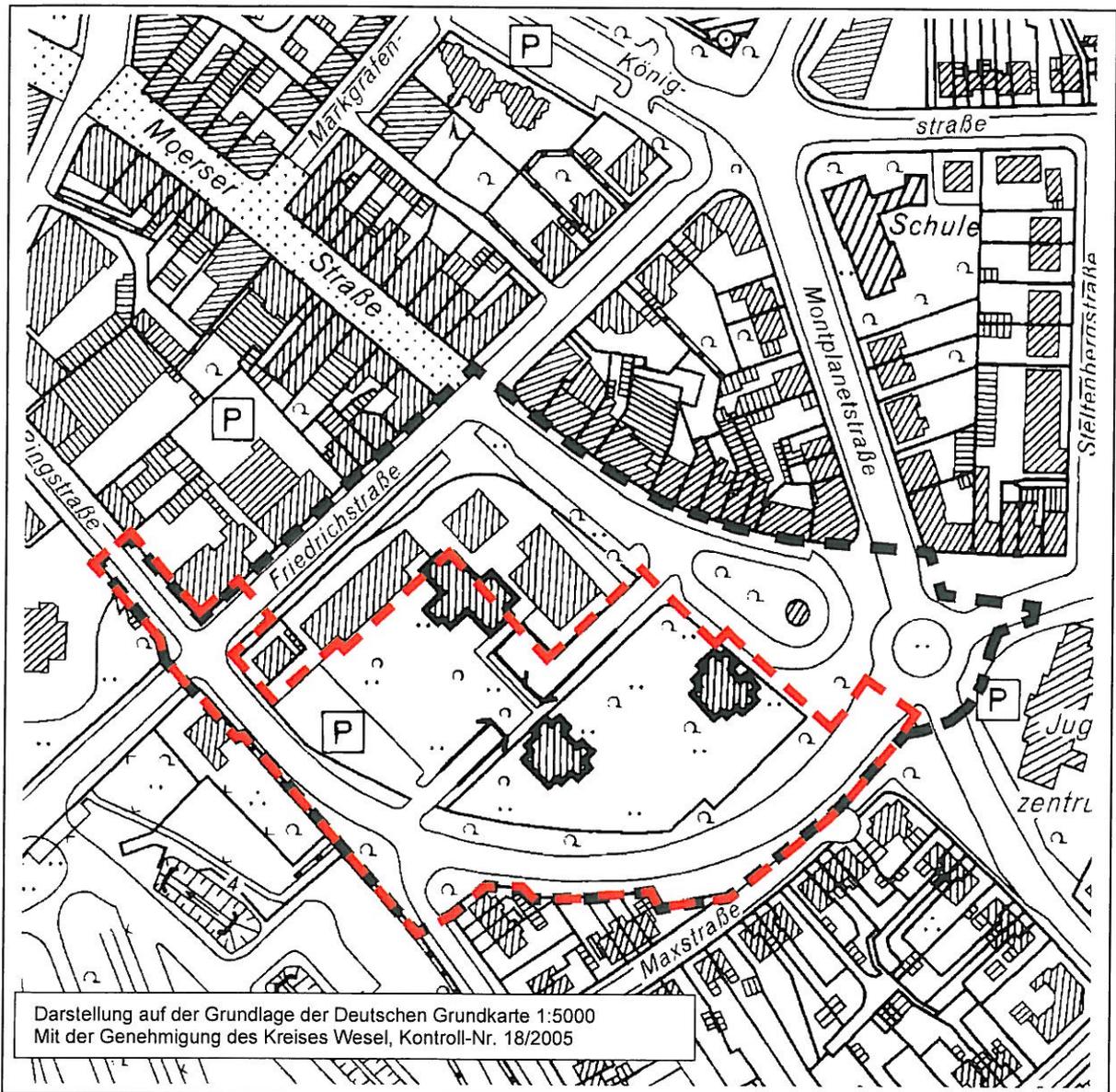


# ANLAGEN

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)



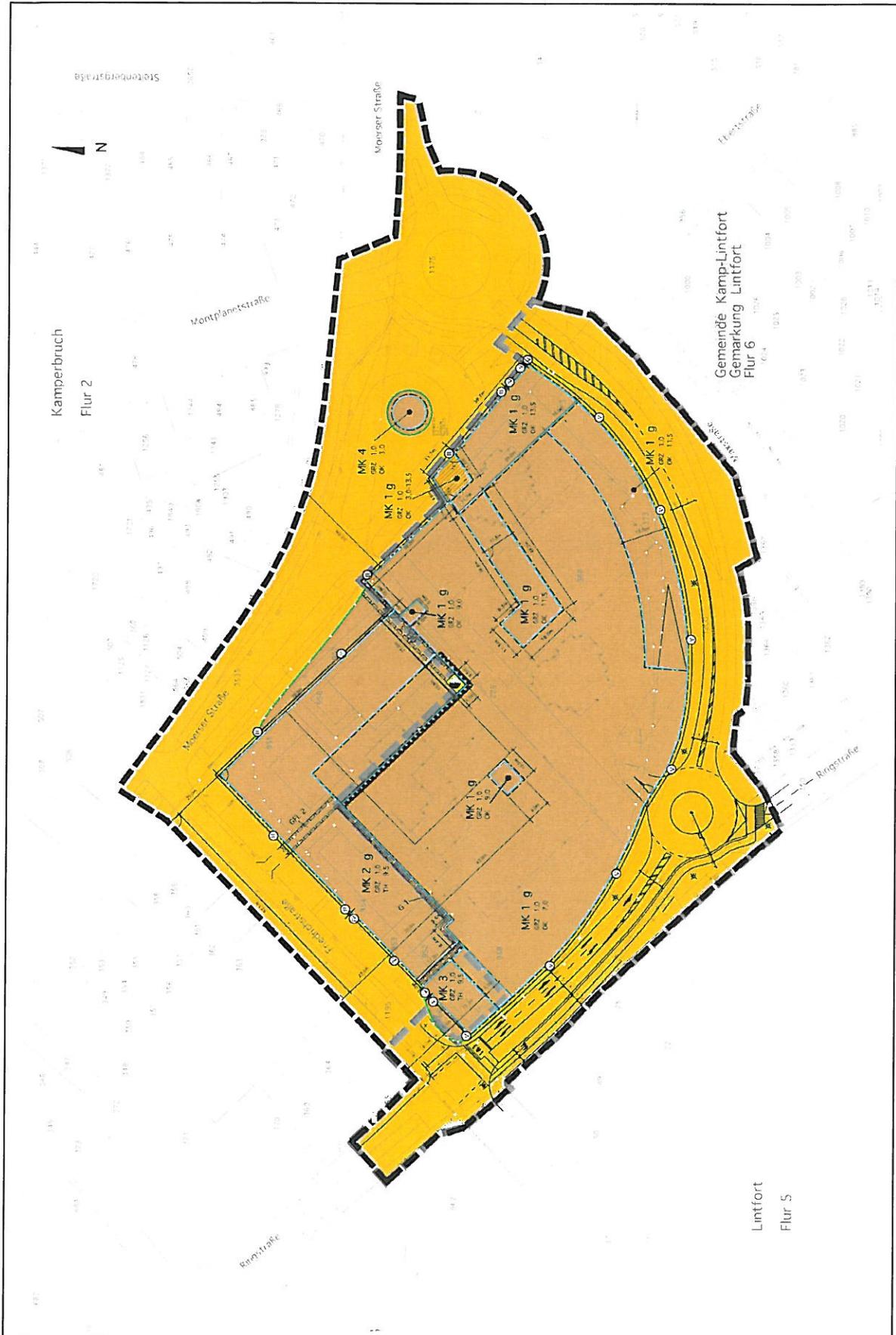
Geltungsbereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans - - -

Geltungsbereich des  
Vorhaben- und Erschließungsplans - - -

Anlage 2: Flurstücksplan



Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



## **Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

#### **Kerngebiete**

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sex-shops) dienen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
2. Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
3. Mobilfunkanlagen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Tanzlokale und Diskotheken (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO), sofern Sie im Hinblick auf Ihr Immissionsverhalten unter Berücksichtigung des durch sie ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs keine Störung der benachbarten Wohnnutzung herbeiführen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Tankstellen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

#### **Kerngebiete MK 1**

Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

#### **Kerngebiet MK 2**

Nicht zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen und Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 1 Abs. 5 und 7 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Allgemein zulässig sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

### **Kerngebiet MK 3**

#### Nicht zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen und Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 1 Abs. 5 und 7 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

#### **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Private Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes MK 1 ist eine mindestens 232 qm große Fläche von einer Bebauung freizuhalten und mit drei großkronigen Bäumen der Art Quercus petraea oder Quercus robur »fastigiata« (Stammumfang min. 40/45, Höhe min. 8,0 m, min. 3x verpflanzt) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße ist eine min. 332 qm große Fläche als Straßenbegleitgrün anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G 1 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Gehrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368 und 958.

Die mit GFL 2 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Gehrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368, 955, 956, 957 und 958, einem Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 955, 956, 957 und des örtlichen Versorgungsträgers (Stadtwerke Kamp-Lintfort), einem eingeschränkten Fahrrecht für Wartungszwecke zugunsten der Flurstücke 226, 368 und 958 sowie einem Leitungsrecht zugunsten des o.g. örtlichen Versorgungsträgers.

Die mit GFL 3 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368, 955, 956, 957 und 958 sowie des örtlichen Versorgungsträgers (Stadtwerke Kamp-Lintfort) und einem Leitungsrecht zugunsten des o.g. örtlichen Versorgungsträgers.

Die genaue Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann im Zuge der Baumaßnahme bis zu 1,0 m von der Planzeichnung abweichen.

**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Auf die festgesetzte Lärmschutzwand kann ganz oder teilweise verzichtet werden, sofern der Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen durch eine Einschränkung der Stellplatznutzung gemäß den Vorgaben der Lärmtechnischen Untersuchung dauerhaft sichergestellt ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die schallschutztechnische Untersuchung in Bezug auf die Anlieferungsbereiche und technische Anlagen zu folgenden Ergebnissen gekommen:

1. Zur Reduzierung der Schallreflexionen innerhalb des Anlieferungsbereiches »Ost« (ganztags) sowie innerhalb des Anlieferungsbereiches »Süd« (bei einer Anlieferung vor 6.00 Uhr) ist die Deckenunterseite dieses Bereiches mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Hierzu sind Akustikplatten vorzusehen, die einen mittleren Schallabsorptionsgrad von  $R_w \geq 0,7$  erreichen z. B. Rockfon Pagos Akustikdeckenplatten oder schalltechnisch gleichwertig. Alternativ kann eine Torkonstruktion für den Ein-/Ausfahrtsbereich angeordnet werden. Dieses Tor muss dann während der Be- und Entladezeiten geschlossen werden, um die Geräuschabstrahlung nach außen zu reduzieren. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 5$  dB aufweisen (z. B. Lamellenkonstruktion).
2. Für technische Anlagen mit Schallemissionen sind die im schalltechnischen Prognosegutachten aufgeführten Summenschallpegel zu beachten. Hiervon kann abgewichen werden und die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung kann unter Umständen auch höher ausfallen, als die angesetzte Anforderungsgrundlage, wenn im Rahmen einer Detailprüfung nachgewiesen wird, dass an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden. Der Stand der Technik zur Lärmmin- derung ist zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Auflagen zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.

**Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe von 28,25 m über NHN (Normalhöhenull).

Im festgesetzten MK 1 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Anlagen – ausnahmsweise, sofern diese durch das Vorhaben ausgelöst bzw. erforderlich sind – bis zu 3 m zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

## **Hinweise**

### **Kampfmittelbeseitigung**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des Zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen, Bewuchs und Bebauung teilweise nicht möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschleiben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehlen wir eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt zu entnehmen.

### **Grundwasserstand**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### **Hochwasser**

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

### **Brandschutz**

Die in der Begründung aufgeführten Hinweise zum Brandschutz sind bei der Bauausführung zu beachten.

### **Baumfällungen**

Die älteren Bäume im Plangebiet stellen potentielle Brutplätze für verschiedene Vogelarten bzw. Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten dar. Durch das Entfernen der Bäume kann es zu einer Zerstörung von möglichen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sollten die Bäume möglichst im Monat Oktober gefällt werden. Alternativ sind zu fällende Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen bzw. Fledermausvorkommen zu untersuchen.

### **Schutz von Fledermäusen**

Zur Minimierung des Verletzungs- und Tötungsrisiko von Fledermäusen, die potenziell in den vorhandenen Gebäuden ihr Quartier besitzen, sind die Abbrucharbeiten der Gebäude möglichst im Monat Oktober durchzuführen, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind. Ist die Durchführung der Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum nicht möglich, sollte eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen erfolgen. Als günstiger Kartierzeitraum käme der Zeitraum von Mai bis Mitte August in Betracht. Im Falle eines Besatzes sollten die Abbrucharbeiten nach Verlassen der Quartiere erfolgen.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Ausgleichsbedarfe, die über die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen, erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Kamp-Lintfort auf der städtischen Ausgleichsfläche in der Leucht.

### **Einzelhandel**

Die Festlegung der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (MK 1) zugelassenen Verkaufsflächen und Sortimente erfolgt im Durchführungsvertrag.

### **Monitoring**

Die Umsetzung und der Zustand der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen (v. a. Baumpflanzungen) ist regelmäßig zu kontrollieren. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen in den Straßenräumen und in den Fußgängerbereichen (Innenhof) ist zum ersten Mal zu kontrollieren nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen. Danach ist der Allgemeinzustand der Bäume und Vegetationsflächen sowie die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Die prognostizierte Belastung für die Wohnbebauung durch Verkehrslärm wird ein Jahr nach Fertigstellung des Einkaufszentrums auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen überprüft.





## Anlage 5c: Beschreibung des Vorhabens

### Beschreibung des Vorhabens

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 8.500 qm Netto-Verkaufsfläche (zzgl. Mall und Flächen für Dienstleistung und Gastronomie) geplant. Neben den Ankermietern Verbrauchermarkt sowie Elektronik-Fachmarkt sind auch mehrere Shops vorgesehen. Sämtliche Einzelhandelsflächen sind im Erdgeschoss untergebracht, der weitaus größte Teil des Obergeschosses wird von dem Parkdeck mit ca. 400 Stellplätzen eingenommen. Große Teile des Baukörpers weisen eine Höhe von ca. 6,0 m (einschließlich Brüstung 7,0 m) über dem Erdbodenniveau auf. Das Kopfgebäude am Eckbereich Moerser Straße/Ringstraße ist städtebaulich überhöht und hat eine Höhe bis maximal ca. 13,5 m über dem Erdbodenniveau. Des Weiteren prägen die Überdachung der Rampe zum Parkdeck sowie das zentrale Zugangsgebäude vom Parkdeck (mit Fahrstuhl sowie Rolltreppe) zu den Einzelhandelsflächen mit jeweils ca. 11,5 m über dem Erdbodenniveau die Höhenentwicklung des Einkaufszentrums. Drei weitere untergeordnete Nottreppenhäuser weisen lediglich eine Höhe von ca. 9,0 m über dem Erdniveau auf.

Die interne Erschließung für Fußgänger der meisten Einzelhandelsflächen erfolgt von der Moerser Straße über eine großzügige, lichtdurchflutete Mall, an die sich der Innenhof mit den drei Eichen anschließt. Einige der Shops sind auch direkt von der Moerser Straße aus erreichbar. Der Pkw-Verkehr kann von dem neuen Kreisverkehr an der Ringstraße über eine überdachte Rampe die ca. 400 Stellplätze im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums erreichen. Die Pkw-Benutzer können von dort über den zentralen Zugang über eine Rolltreppe sowie einen Fahrstuhl die Verkaufsfächen im Erdgeschoss erreichen. Die Anlieferung insbesondere der zwei Ankermieter des Einkaufszentrums soll über zwei Anlieferhöfe (im Süden sowie im Osten) erfolgen, die direkt über die Ringstraße erschlossen sind. Ein kleiner Teil der Shops wird auch direkt von der Moerser Straße aus angeedient.

Die Entsorgung von Verpackungsmüll, Altpapier und Elektronikschrott insbesondere der zwei Ankermieter des Einkaufszentrums erfolgt innerhalb der zwei Anlieferhöfe. Für die Shops, die direkt über die Moerser Straße angeedient werden, ist auch die Entsorgung über diese Straße geplant. Die entsprechenden Abfallbehälter werden ausschließlich innerhalb des Gebäudes des Einkaufszentrums untergebracht.

### Verkaufsflächengrößen

Einen Überblick über die Verkaufsflächengrößen und die Dimensionierung einzelner Warengruppen gibt die folgende Tabelle. Die Einteilung der Warengruppen basiert dabei auf dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort. Zu beachten ist, dass die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Warengruppen höher ist als maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.500 qm, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fläche der Mall wird bei der Ermittlung der Verkaufsfläche nicht berücksichtigt. Auf dieser Fläche dürfen Waren zum Verkauf nicht angeboten werden, sie dient allein der Erschließung.

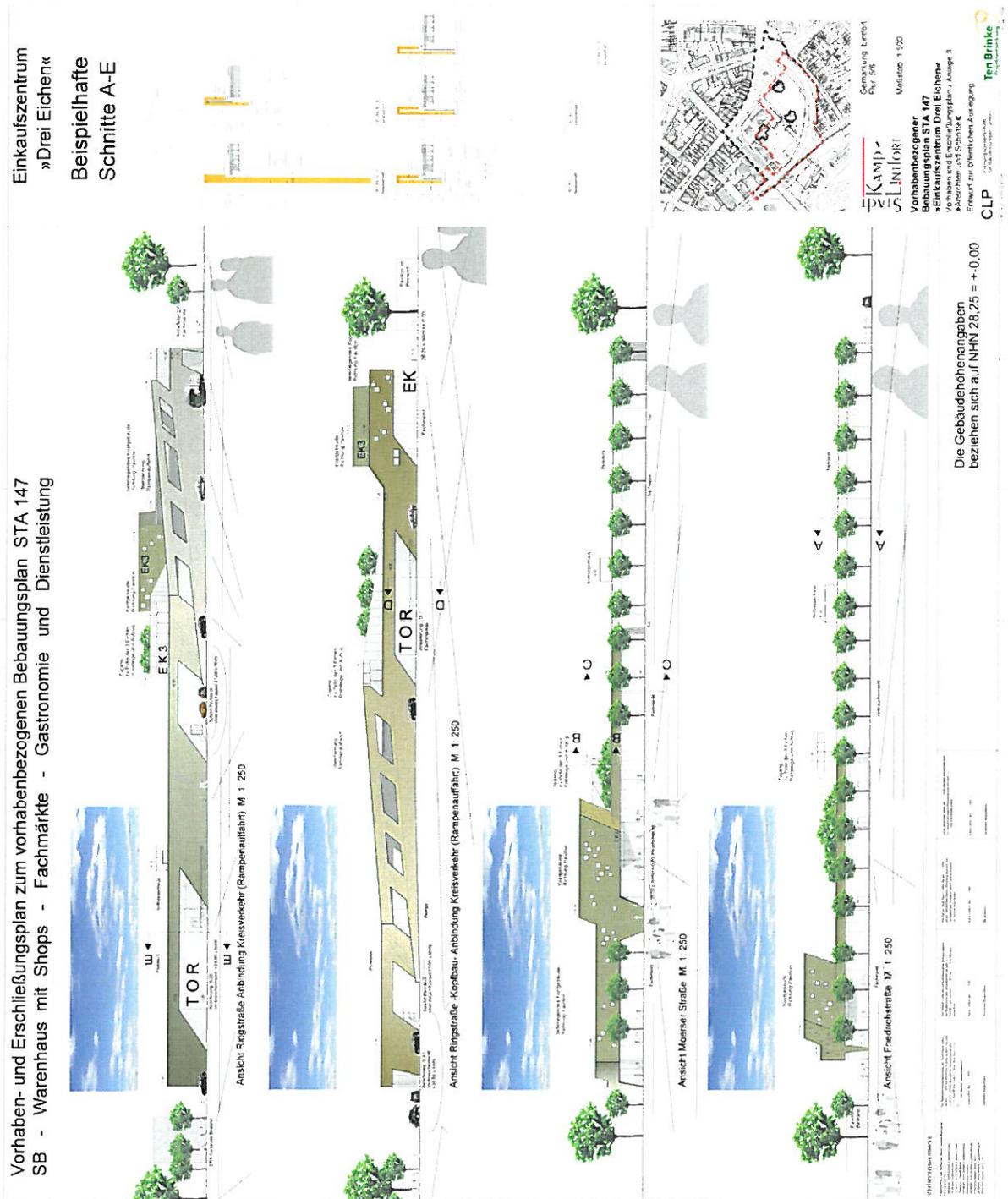
Gesamtverkaufsfläche (Verbrauchermarkt und Fachmärkte)		8.500 qm
davon Verbrauchermarkt einschließlich Konzessionäre		ca. 4.700 qm
davon Fachmärkte		ca. 3.800 qm
Innerhalb der vorstehenden Verkaufsflächengrenzen sind folgende Beschränkungen für die einzelnen Warengruppen zu beachten:		
Warengruppe	Obergrenzen Verbrauchermarkt	Obergrenzen Fachmärkte
Nahrungs- und Genussmittel	3.875 qm	400 qm
Gesundheit, Körperpflege, sonstige Drogerieartikel	550 qm	300 qm
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	300 qm	100 qm
Bücher, PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)	275 qm	150 qm (Bücher max. 20 qm)
Bekleidung, Schuhe, Sport	200 qm	1.400 qm
Elektronik (einschl. Unterhaltungselektronik, Foto, Tonträger)	150 qm	1.450 qm
Hausrat, Möbel, Einrichtungen, GPK (Glas, Porzellan, Keramik)	300 qm	100 qm
Sonstiger Einzelhandel	500 qm	450 qm

Die Berechnung der Verkaufsfläche erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen. Die maximale Verkaufsfläche von 8.500 qm umfasst somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen, d.h.

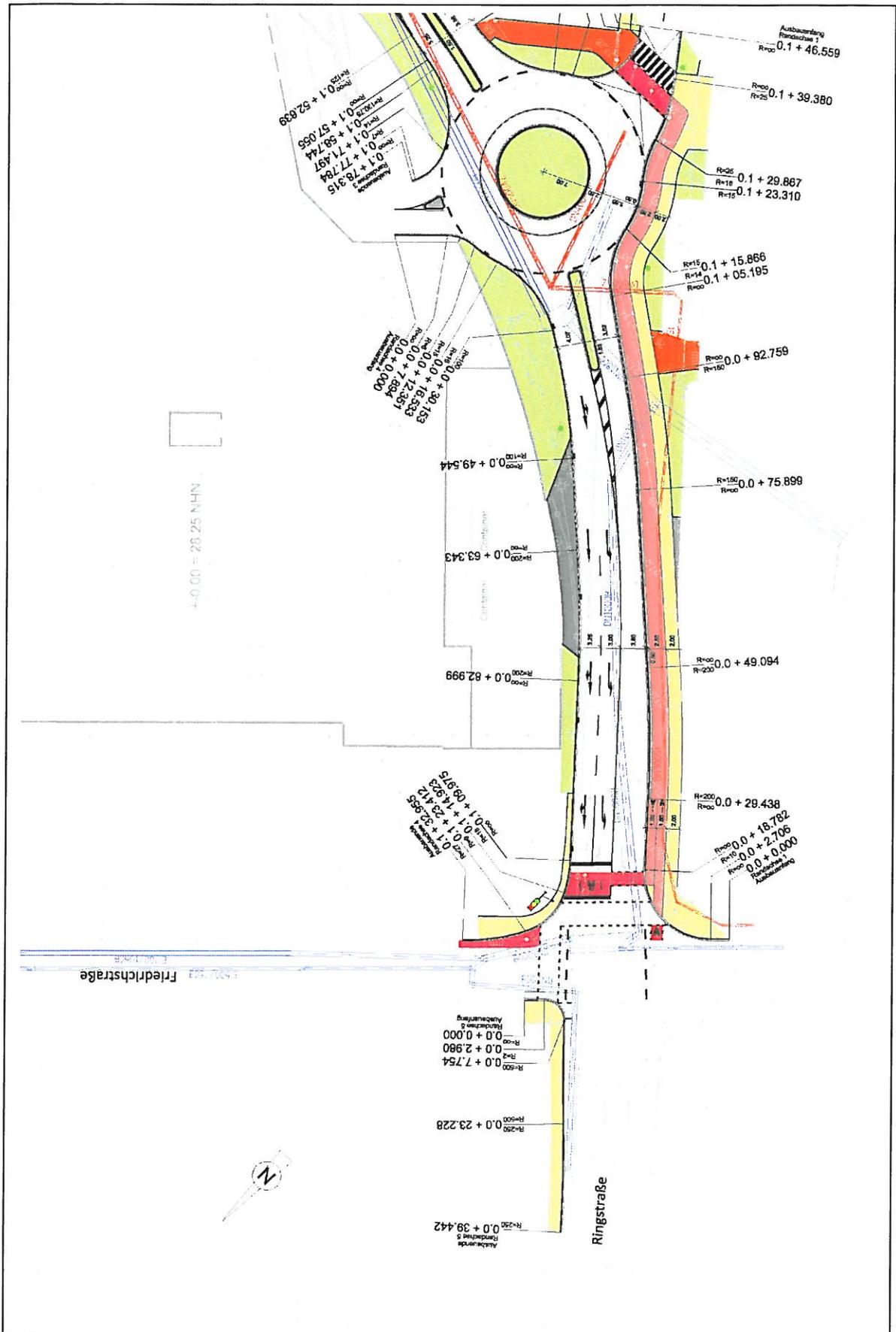
- in den Verkaufsräumen auch Schaufenster, Gänge und Kassenzonen,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden,
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.
- Flächen des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials),
- Flächen für die Pfandrücknahme,
- Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen im Erdgeschoss.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die maximale Verkaufsfläche von 8.500 qm nicht zu überschreiten.

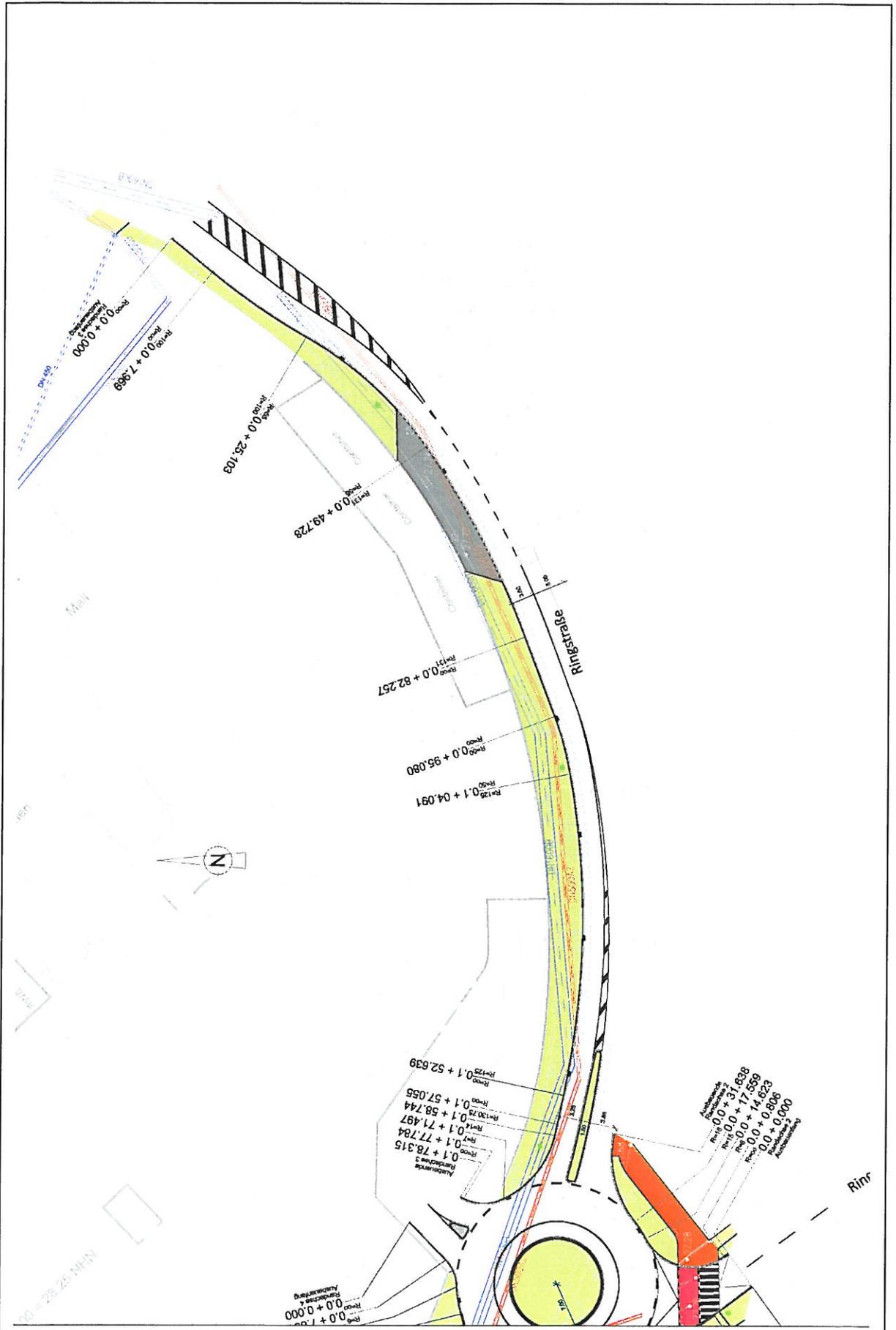
Anlage 5d: Vorhaben- und Erschließungsplan "Ansichten und Schnitte"



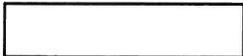
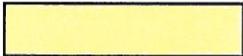
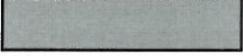
Anlage 5e: Vorhaben- und Erschließungsplan "Erschließungskonzeption West"



Anlage 5f: Vorhaben- und Erschließungsplan "Erschließungskonzeption Ost"



**Anlage 5g: Legende Vorhaben- und Erschließungsplan  
(„Erschließungskonzeption West/Ost“)**

<u>Planungslegende:</u>	
	Fahrbahn (Splittmastixasphalt SMA 11 S)
	Gehweg (Gehwegplatte 30x30x8 cm, Grau, ohne Fase)
	Radweg (Betonsteinpflaster 10x20x8 cm, Rot, ohne Fase)
	komb. Rad-/Gehweg (Betonsteinpfl. 10x20x8 cm, Rot, ohne Fase)
	Radfahrfurt (Reibplastik, Rot)
	Sicherheitsstreifen (Betonsteinpflaster 10x20x8 cm, Grau, mit Fase)
	Grundstückzufahrt (Splittmastixasphalt SMA 11 S)
	befestigte Fläche (Betonsteinpflaster 10x20x8 cm, Grau, mit Fase)
	Grün

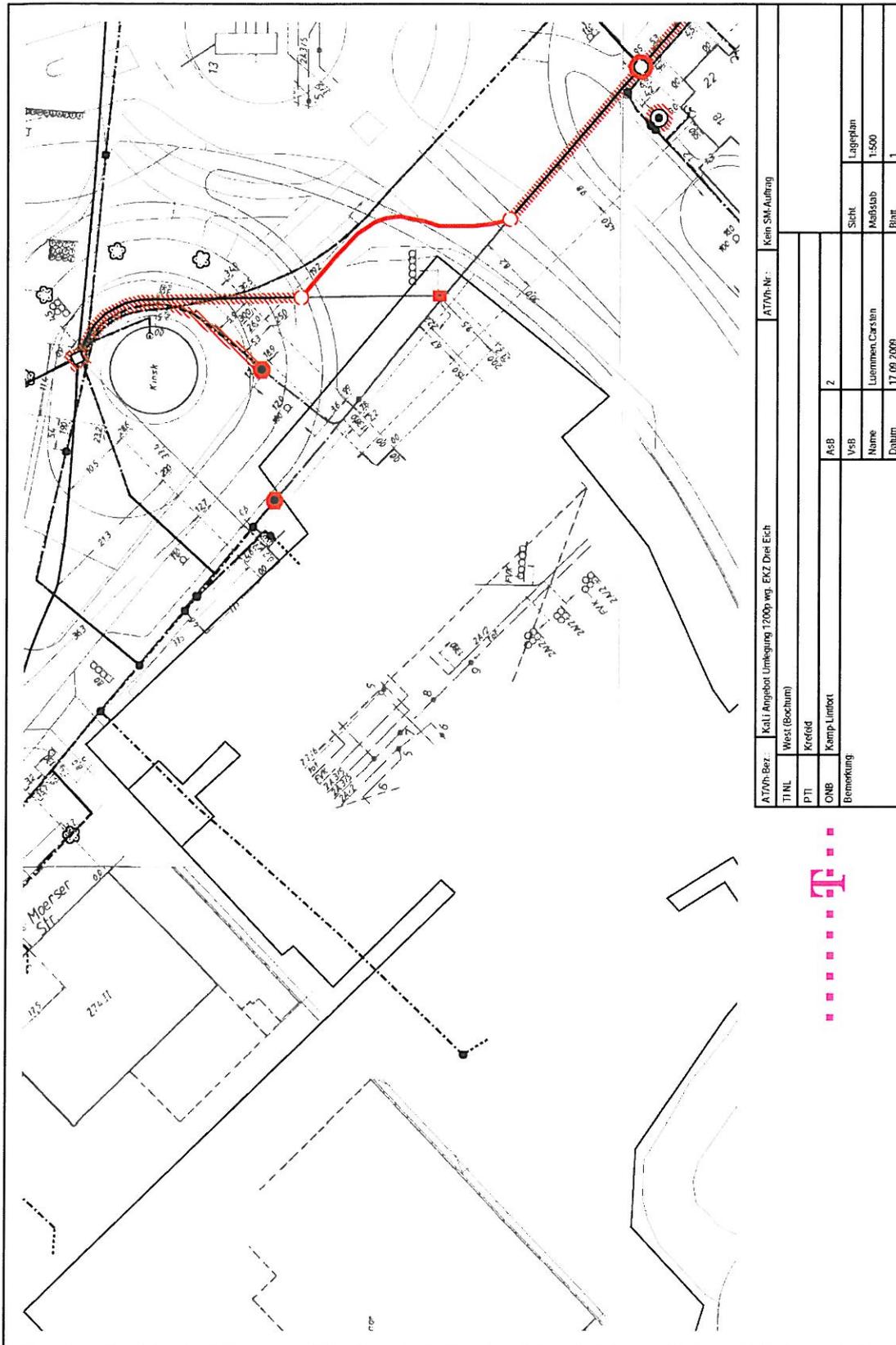
**Anlage 6a: Gas-/Wasserleitungen**

Zu verlegende Leitungen sind im Plan markiert (Gas: rot, Wasser: blau).





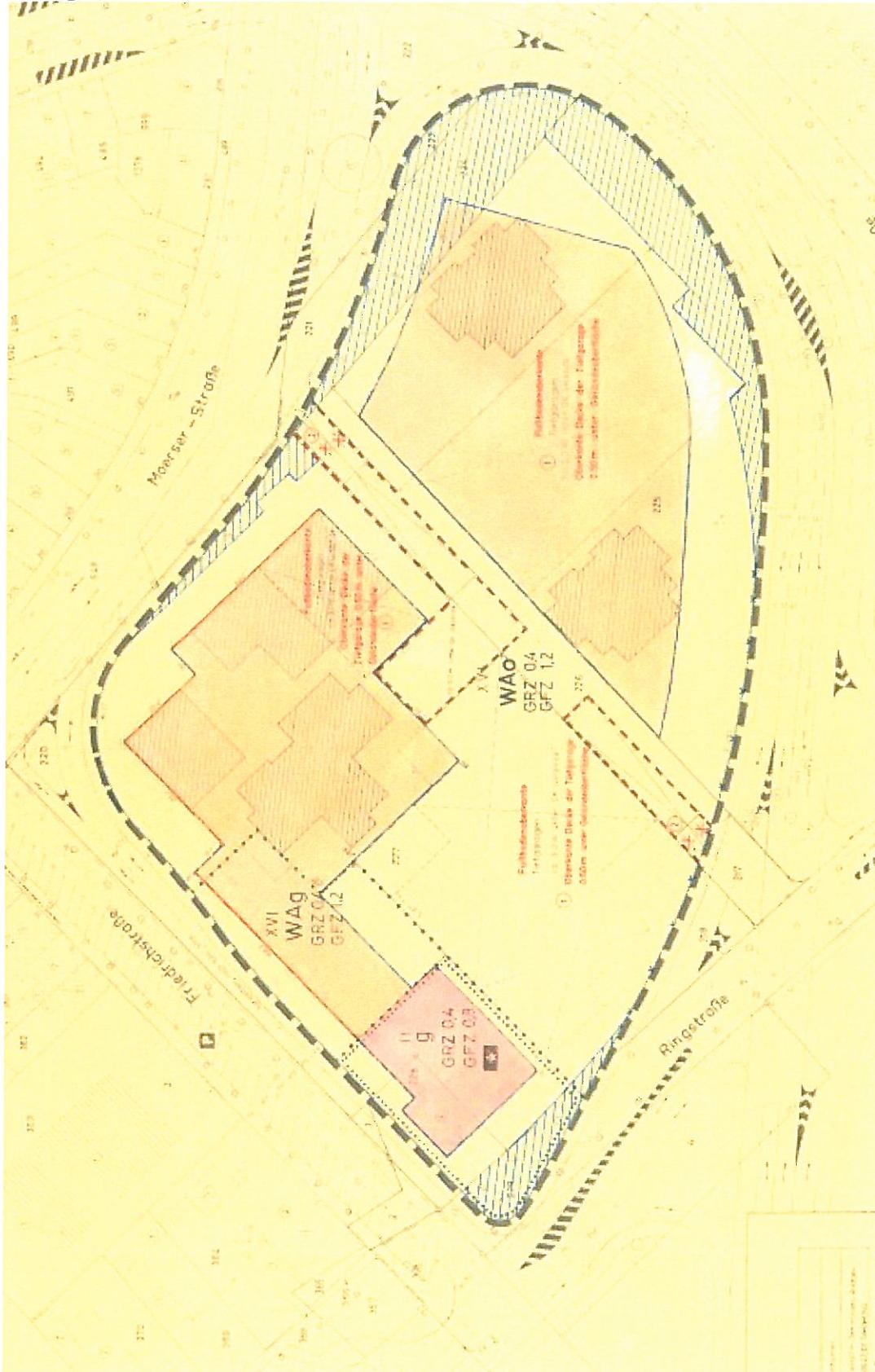
Anlage 6c: Telekommunikationsleitungen







Anlage 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 e/1  
– aufgehobene Christianastraße –



**Anlage 8: Auflistung Fachgutachten**

"Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße auf dem Gelände der Weißen Riesen", BulwienGesa, Hamburg August 2008

Schalltechnisches Prognosegutachten – Neubau eines Einkaufszentrums an der Ringstraße/Friedrichstraße/Moerser Straße in Kamp-Lintfort innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes STA 147 »Einkaufszentrum Drei Eichen«, Graner & Partner, Bergisch Gladbach August 2009

Nachtragsuntersuchung zum Schallgutachten zur Warenanlieferung im Bereich Friedrichstraße, Graner & Partner, Bergisch Gladbach August 2009

Verkehrsuntersuchung zum Ansiedlungsvorhaben »EK3« auf der Fläche der »Weißen Riesen« in Kamp-Lintfort , BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort Mai 2009

Nachtrag zur Verkehrsuntersuchung zum Ansiedlungsvorhaben »EK3« auf der Fläche der »Weißen Riesen« in Kamp-Lintfort, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort Juli 2009

Arbeitspapier »Lieferanfahrt für 2 Ladengeschäfte/Anfahrt für Wartungszwecke«, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort August 2009

Nachtrag zu den verkehrlichen Auswirkungen zusätzlicher Verkaufsflächen, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort August 2009

Umweltbericht als Teil der Begründung, Büro grünplan, Dortmund Oktober 2009