

Begründung zum Bebauungsplan 4 b, 3. Änderung „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung“



I N H A L T	S E I T E
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Vorgaben zur Planung	4
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	5
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
5 Ziel der Planung	6
6 Städtebauliches Konzept	7
7 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
8 Erschließung	9
8.1 Äußere Erschließung	9
8.2 Innere Erschließung	9
8.3 Ruhender Verkehr	9
9 Ver- und Entsorgung	9
9.1 Versorgung (Strom, Wasser, Telekommunikation)	9
9.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	9
10 Natur- und Landschaftsschutz	10
11 Immissionsschutz	11
12 Altlasten	11
13 Kampfmittel	11
14 Bergbau	13
15 Vorfluter Ferdinandengraben	13
16 Hochwasser	13
17 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	14
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
18 Auswirkungen der Planung	14
19 Finanzielle Auswirkungen	14

IV FLÄCHENBILANZ 14

V VERFAHREN 15

ANLAGEN

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich	16
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4 b, 1. Änderung	17
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf 4 b, 3. Änderung	18
Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes 4 b, 3. Änderung	19
Anlage 5: Textliche Festsetzungen / Hinweise	20

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 4 b „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinandenstr. und Erweiterung“ ist seit dem 03.03.1970 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde im Zuge der schrittweisen Bebauung des Geisbruchgebietes aufgestellt und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern.

Der Gegenstand der Planänderung ist eine Fläche, die als Spielplatz festgesetzt, jedoch nicht mehr erforderlich ist. Dies belegt eine Spielplatzuntersuchung aus dem Jahr 2006, in deren Rahmen der Bedarf an wohnungsnahen Spielflächen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur und des Nutzungsgrades ermittelt wurde. Unter der Voraussetzung, dass die bestehenden Spielbereiche „Ferdinantenstraße / Dachsberger Weg“, „Sandstraße“, „Sandstraße / Bürgermeister-Schmelzing-Straße“ und „Landwehrweg“ in ihrer Funktion gesichert werden, belegt die Untersuchung die Entbehrlichkeit des Spielplatzes an der Ferdinandenstr. Die Ausstattung mit Spielflächen für alle Altersgruppen ist in der näheren und weiteren Umgebung für eine gute Versorgung ausreichend.

Es ist daher eine der Umgebungsbebauung angepasste Umnutzung dieses Spielbereiches durch die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorgesehen. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt würden. Es ist folglich eine Änderung des Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich erforderlich, welche im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt (Anlage 1). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,19 ha. Die Südseite der Ferdinandenstr. bildet die nördliche Grenze des Planbereiches, die östliche Grenze verläuft entlang des angrenzenden Rad- und Fußweges. Die südliche und westliche Begrenzung bildet die Grabenparzelle des Ferdinandengrabens.

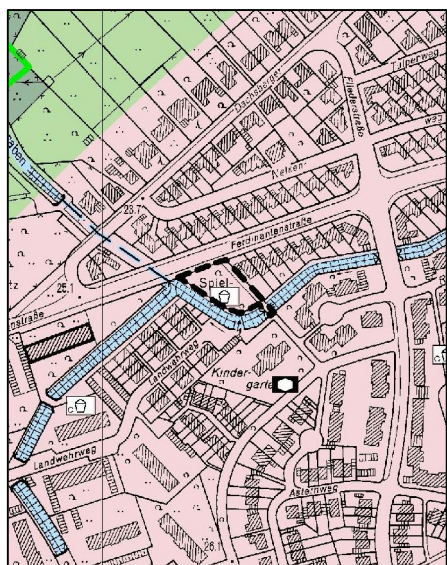
3 Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

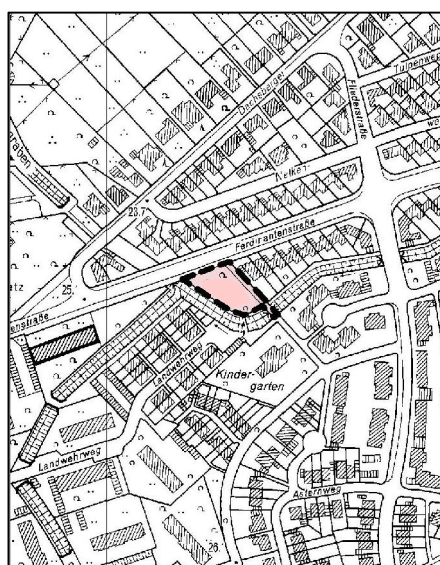
Im Gebietsentwicklungsplan GEP 99 ist der Bereich der Bebauungsplanänderung 4 b als ASB - Allgemeiner Siedlungsbereich - dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche - Spielplatz - Spielbereich B“ dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung durch Wohnbebauung entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Da das Verfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein formelles FNP-Änderungsverfahren nicht erforderlich. Der FNP wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei bleibt die flächenhafte Ausweisung als Wohnbaufläche bestehen, lediglich das Symbol „Spielplatz“ entfällt (vgl. nachstehende Darstellungen).



bisherige Darstellung



neue Darstellung

3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 4 b liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort.

3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4 b „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung“, 1. Änderung, ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes als „Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - Spielbereich B“ und der östlich anschließende Rad- und Fußweg als „Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg“ festgesetzt (Anlage 2). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hatte den hier betrachteten Teilbereich nicht zum Gegenstand. Parallel zur 2. Änderung wurde auch eine Änderung der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Diese Festsetzungen besitzen für den gesamten

Planbereich Rechtskraft. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die entgegen stehenden, früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4 b „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung“ ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 4 b liegt im westlichen Stadtgebiet, südlich der Rheurdter Straße (B 510) und westlich der Mittelstraße. Die Mittelstraße und die Ferdinantenstraße sind die Haupterschließungs- und Wohnsammelstraßen für den Ortsteil Geisbruch. Über diese Straßenverbindung wird auch das örtliche Krankenhaus angefahren.

Das Gebiet ist durch eine städtebauliche Einheitlichkeit geprägt, welche in Form eingeschossiger Einfamilienhäuser mit Flachdach zum Ausdruck kommt. Die eingeschossigkeit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gewählt, um den Blick auf das nördlich gelegene Kloster Kamp möglichst uneingeschränkt zu erhalten.

Zur Auflockerung innerhalb der Bebauung war südlich der Ferdinantenstraße, im Bereich des Ferdinandengrabens, eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese als „Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – Spielbereich B“ ausgewiesen und ist bis heute mit Spielmöglichkeiten für die entsprechende Altersgruppe versehen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5 Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 4 b wird das Ergebnis der Spielplatzuntersuchung umgesetzt. Die Untersuchungen zum Spielplatzkonzept erstrecken sich auf das gesamte Stadtgebiet. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur, des Nutzungsgrades, der Erreichbarkeit / Verkehrssicherheit und der Einbindung in das jeweilige Wohnumfeld wurde, wie in Kap. 1 beschrieben, der Bedarf an wohnungsnahen Spielflächen ermittelt.

Aufgrund der heutigen Entbehrlichkeit des Spielplatzes bietet sich hier die Möglichkeit einer angepassten baulichen Nachverdichtung, für welche durch die Planänderung Baurecht geschaffen werden soll.

6 Städtebauliches Konzept

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines ausgedehnten Siedlungsbereiches für Einfamilienhäuser. Die inzwischen abgeschlossene Bebauung zeigt ein homogenes, attraktives Wohngebiet mit freiem Blick auf das nördlich gelegene Kloster Kamp.

Das städtebauliche Konzept wird bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung östlich des Rad- und Fußweges festgesetzt. Ebenso wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Festsetzung „Flachdach“ beibehalten, so dass eine städtebauliche Kontinuität gewährleistet ist.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zu der Gebietsfestsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dem in der Örtlichkeit vorhandenen Gebietscharakter wird im Änderungsbereich Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan 4 b wird im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - Spielbereich B“ geändert. Zulässig sind eingeschossige Gebäude, die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Ebenso wurde die offene Bauweise (o) festgesetzt, was gleichermaßen aus der Struktur der bestehenden Bebauung hervor geht.

Vor dem Hintergrund des § 2 Abs. 5 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gilt ein Staffelgeschoss unter bestimmten Bedingungen nicht als Vollgeschoss - so könnte trotz der Festsetzung einer nur eingeschossigen Bebauung ein in der Grundfläche verringertes zweites Geschoss errichtet werden. Um zu vermeiden, dass solche Staffelgeschosse möglich werden, wird durch textliche Festsetzung die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in Anpassung an die Umgebungsbebauung bestimmt. Demnach darf eine Höhe von + 3,50 m über festgesetzter Geländeoberkante (Hinterkante Gehweg, Rasenkantenstein) nicht überschritten werden. Zusätzlich wird die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

Um den optischen Eindruck der Vorgärten den Nachbargrundstücken anzupassen, wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie ausgeschlossen.

Außerdem ist die Bebaubarkeit durch die Nähe zum Ferdinandengraben eingeschränkt. Für die LINEG ist ein Unterhaltungstreifen von 5 m Breite ab Böschungsoberkante sowie eine zusätzliche Fläche für die Errichtung eines Sandfanges freizuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist eine entsprechende Ausweisung im Plan erfolgt. Der als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Sandfang“ dargestellte Bereich umfasst neben der eigentlichen Sandfang-Fläche auch einen Teil des 5 m breiten Unterhaltungsweges, welcher nicht vollständig auf dem Grundstück der LINEG realisiert werden kann.

7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Als gestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW wird „Flachdach“ gewählt, um das äußere Erscheinungsbild an die bestehenden Gebäude anzupassen und das einheitliche Gesamtbild aufrecht zu erhalten. Zusätzlich wird die Unzulässigkeit unterschiedlicher Dachhöhen bei der Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt.

Da der im Planbereich verlaufende Rad- und Fußweg auf der nordöstlichen Seite bereits durch Bepflanzung von der bestehenden Bebauung abgegrenzt ist, wird auch für die gegenüberliegende Seite - entlang des neuen Baugrundstückes - die Anlegung eines Pflanzstreifens in einer Breite von 0,80 m festgesetzt. Dieser ist auf privatem Grund anzulegen und wurde dementsprechend im Plan als „Private Grünfläche - Pflanzstreifen“ ausgewiesen. Der Pflanzstreifen ist ab der vorderen Baulinie bis hin zur südöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen und soll, in Anlehnung an die bestehende Bepflanzung entlang des Nachbargrundstückes, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Pflanzstreifen darf durch einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von maximal 1,80 m vom Gartenbereich abgetrennt werden. Anstelle der Bepflanzung und des Sichtschutzzaunes kann ausnahmsweise auch ein begrünter Gitter- oder Flechtzaun entlang des Rad- und Fußweges ab der vorderen Baulinie zugelassen werden.

Es ist anzumerken, dass der ursprüngliche Bebauungsplan 4 b weitere textliche Festsetzungen enthält, die auch für den Planbereich der 3. Änderung Geltung besitzen. Darüberhinaus ist auch die zugehörige Gestaltungssatzung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Erschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Rheurdter Straße (B 510) über die Mittelstraße und die Ferdinantenstraße. Der im nordöstlichen Planbereich verlaufende Rad- und Fußweg bleibt weiterhin als solcher bestehen und wird planungsrechtlich gesichert. Für eine Erschließung der Baugrundstücke steht dieser Weg nicht zur Verfügung. Eine Befahrung mit Pkw ist somit ausgeschlossen.

8.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist bei dieser Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

8.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Ferdinantenstraße ist auf der Südseite eine straßenbegleitende Parkspur vorhanden. Weitere Anlagen für den ruhenden Verkehr sind bei dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Die bei den zukünftigen Grundstückseigentümern vorhandenen PKW müssen auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung (Strom, Wasser, Telekommunikation)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation sind vorhanden. Neubauten brauchen lediglich an die öffentlichen Einrichtungen in der fertig ausgebauten Ferdinantenstraße angeschlossen zu werden.

9.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)

Unterhalb der Ferdinantenstraße liegt ein Regenwasserkanal, an den laut Anschluss- und Benutzerzwang die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Der Schmutzwasserkanal in der Ferdinantenstraße ist östlich des Spielplatzes vorhanden - die Entwässerung erfolgt zur Mittelstraße. In westlicher Richtung verläuft ein Schmutzwasserkanal ab der westlichen Seite des Spielplatzes mit Fließrichtung Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf der Fläche des Spielplatzes muss der Schmutzwasserkanal vom Gebäude Ferdinantenstraße 225 aus in westliche Richtung verlängert werden. Dies ist möglich, da der Kanal eine ausreichende Höhenüberdeckung hat.

Für die Verlängerung des Kanals sind vorhandene Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kamp-Lintfort zu berücksichtigen. Die entsprechenden Bestandspläne sind zugrunde zu legen, um Beschädigungen zu vermeiden. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken Leitungen zum Vorschein kommen, die in den Bestandsplänen nicht verzeichnet sind, sind diese ggf. grunddienstlich zu sichern.

Die Müllentsorgung erfolgt an festgelegten Terminen durch die städtische Müllabfuhr über die Ferdinandenstrasse.

10 Natur- und Landschaftsschutz

Ökologische Bedeutung des Plangebietes

Für die Änderung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde abgesehen.

Durch das Grünflächenamt der Stadt Kamp-Lintfort ist der vorhandene Bewuchs bewertet worden. Der Spielbereich ist auf drei Seiten von Gehölzpflanzungen eingerahmt - sechs Hochstämme - je drei Birken und drei Linden, sowie verschiedene Großsträucher wie Feld-Ahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Mehlbeere, Weißer Hartriegel, Kornelkirsche und Blut-Pflaume. Diese Sträucher sind zu dichten Gehölzgruppen zusammengewachsen, die im unteren Bereich durch häufiges Bespielen aufgeastet sind.

Für die hier lebende Tier- und Pflanzenwelt hat die Anlage eine eher geringe Bedeutung, da die dort wachsenden heimischen Gehölzarten wenig abwechslungsreich sind. Einige Hochstämme weisen größere Schäden auf, was einem dauerhaften Erhalt entgegensteht. Der ökologische Wert der dem Spielplatz angehörenden Grünanlage ist als gering einzustufen.

Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen anzulegen sind. Darüberhinaus dürfen Stellplätze innerhalb des Planänderungsbereiches nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Auch die Anlegung eines Pflanzstreifens entlang des Rad- und Fußweges (näher beschrieben als gestalterische Maßnahme in Kap. 7.3) ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sowie der Tatsache, dass die vorhandenen Hochstämme nur ein mittleres Alter aufweisen (gepflanzt Anfang der 1980er Jahre), wurde die Änderung des Bebauungsplanes von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel als unproblematisch erachtet. Die Beseitigung der bestehenden Bepflanzung kann damit im notwendigen Maße erfolgen, ohne dass ein Kompensationsdefizit entsteht.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Wie der Kreis Wesel mitteilt, ist im Plangebiet mit keinen planungsrelevanten Artenvorkommen zu rechnen, somit werden durch die Planung keine Zugriffs- und Störverbote ausgelöst. Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist an dieser Stelle beendet.

11 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden bei dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Belastende Umwelteinflüsse sind durch die Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.

12 Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb der seit 1995 gestrichenen Verdachtsfläche „Hausmüllverfüllung Ferdinandenstr.“. Aufgrund einer Eintragung in der StAWA-Karte (Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) von 1985 wurde die Fläche in das Altlastenkataster des Kreises Wesel aufgenommen. Im Rahmen vergangener Kanal- und Straßenbauarbeiten sowie im Zuge von Recherchen des Kreises Wesel konnte der Verdacht von Altablagerungen jedoch bisher nicht bestätigt werden. Sollten bei Erdarbeiten (Kelleraushub) dennoch Abfälle gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kreis Wesel zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

13 Kampfmittel

Hinsichtlich möglicher vorhandener Kampfmittel wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet, daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Der betroffene Bereich ist bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD durchzuführen.

Soweit Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Das nachfolgend angeführte Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist hierbei zu beachten und die weitere Vorgehensweise mit dem KBD abzustimmen.

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten*
- Verbauarbeiten*
- Pfahlgründungen*
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten*

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen – nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster – mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind.

Auflagen:

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

14 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 b „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinandenstr. und Erweiterung“ ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

15 Vorfluter Ferdinandengraben

Entlang der westlichen und südlichen Planbereichsgrenze verläuft der Ferdinandengraben, als Vorfluter ein Gewässer II. Ordnung. Durch den Kreis Wesel wird auf die Freihaltung eines 5,0 m breiten Unterhaltungstreifens, gemessen ab Böschungsoberkante, hingewiesen.

Die LINEG beabsichtigt mittelfristig, im Bereich vor der bestehenden Verrohrung des Ferdinandengrabens einen naturnah gestalteten Sandfang zu errichten. Die Flächeninanspruchnahme für diese Maßnahme wurde zwischen der LINEG und der Stadtverwaltung abgestimmt und eine entsprechende Planausweisung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Sandfang“ vorgenommen. Somit wird eine klare Trennung zwischen Baugrundstücken und Unterhaltungsflächen sichergestellt und möglichen Nutzungskonflikten vorgegriffen (s. Kap. 7.2).

In Bezug auf die zukünftig vorhandene Wohnbebauung ist zu beachten, dass es durch die Bepflanzung entlang des Ferdinandengrabens zu Beschattungen der Baugrundstücke sowie zu Belästigungen durch Samenflug, Blütenstaub und Laub kommen kann. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

16 Hochwasser

Teile des Stadtgebietes gehören zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden. Hier-von ist auch der Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes 4 b betroffen.

17 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Wie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mitteilt, liegen für die Existenz von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes keine Hinweise vor. In diesem Zusammenhang wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Bei einem möglichen Auftreten von Bodenfunden ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Auswirkungen der Planung

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - Spielbereich B" - festgesetzte Bereich südlich der Ferdinantenstraße wird zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Spielangeboten laut Untersuchung nicht mehr benötigt. In der näheren Umgebung vorhandene, zum Teil großflächige Spielbereiche garantieren eine gute Versorgung an Spielflächen für alle Altersstufen. Durch den Wegfall dieser disponiblen Fläche verschlechtert sich die Spielplatzsituation nicht.

Durch die Umnutzung der Fläche für eine zukünftige Wohnbebauung werden aufgrund des vergleichsweise geringen Planumfangs keine weiteren Auswirkungen erwartet.

19 Finanzielle Auswirkungen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung entstehen Kosten für den Rückbau der Spieleinrichtungen, ebenso sind die Pflasterung sowie der Bewuchs entlang der Ferdinantenstraße zu entfernen. Darüberhinaus ist für die abwassertechnische Erschließung dieser zwei Einfamilienhäuser die Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Ferdinantenstraße vom Gebäude Ferdinantenstraße 225 aus in westliche Richtung erforderlich.

Demgegenüber können Einnahmen durch die Veräußerung der Grundstücke mit einer Fläche von ca. 1300 m² erzielt werden. Nach der Bodenrichtwertkarte des Kreises Wesel für Kamp-Lintfort liegt der Grundstückspreis für Wohnbauflächen für einen m² Grundstück im Stadtteil Geisbruch aktuell bei 185,- Euro.

IV FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 0,19 ha. Die Flächen der einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

FLÄCHENBILANZ	
Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg -	364 m ²
Wohnbaufläche	1276 m ²
Private Grünfläche	38 m ²
Fläche für Sandfang und Gewässerunterhaltung	181 m ²
Gesamtfläche	1859 m ²

V VERFAHREN

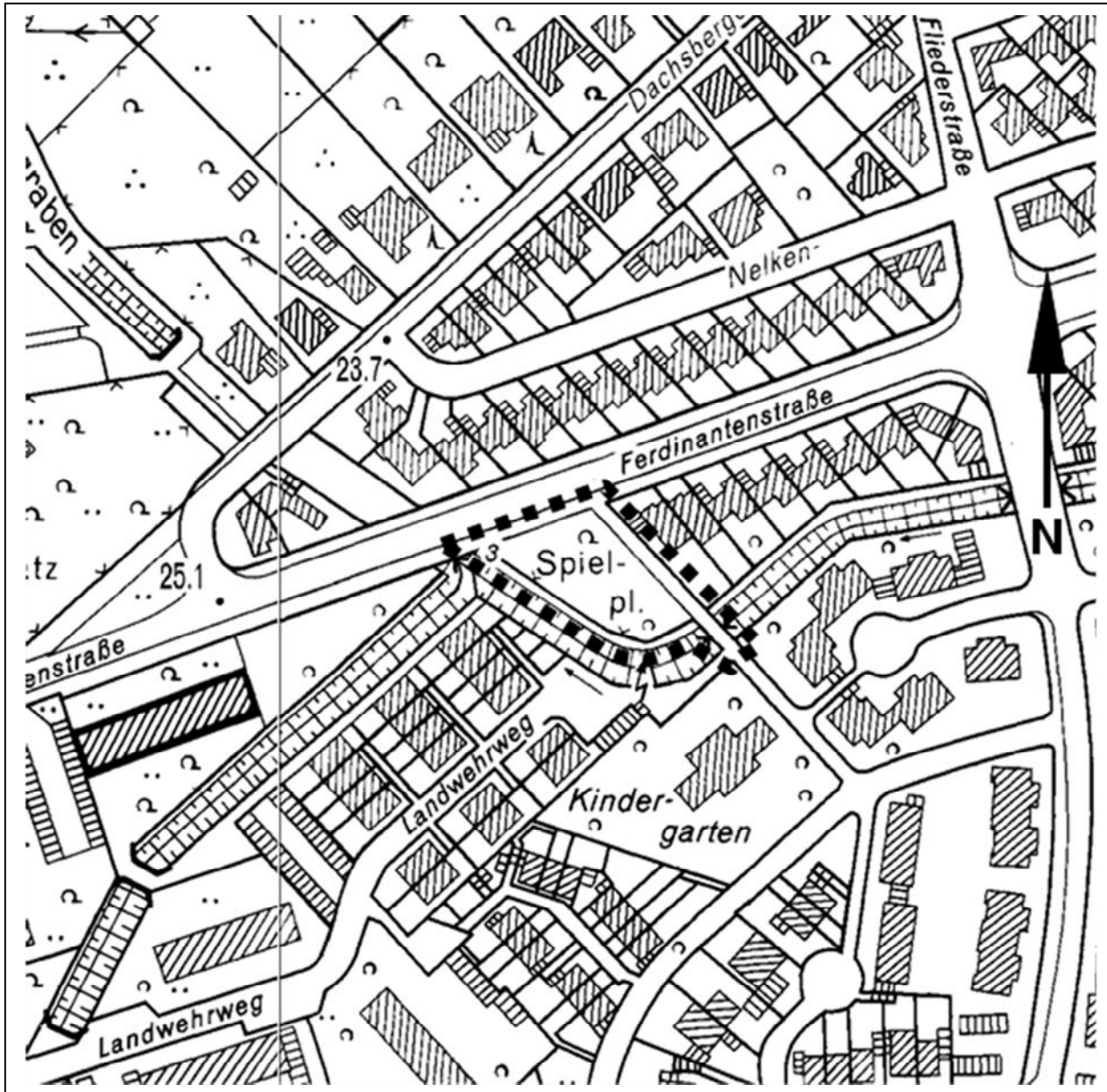
• Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	STEA 26.08.2008
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15.09.2008- 02.10.2008
• Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.10.2008- 31.10.2008
• Billigung des Entwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	STEA 09.03.2010
• Öffentliche Auslegung	26.04.2010- 26.05.2010
• Satzungsbeschluss STEA	07.09.2010
• Satzungsbeschluss HFA	05.10.2010
• Satzungsbeschluss Rat	26.10.2010
• Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung	09.12.2010

Abkürzungen:

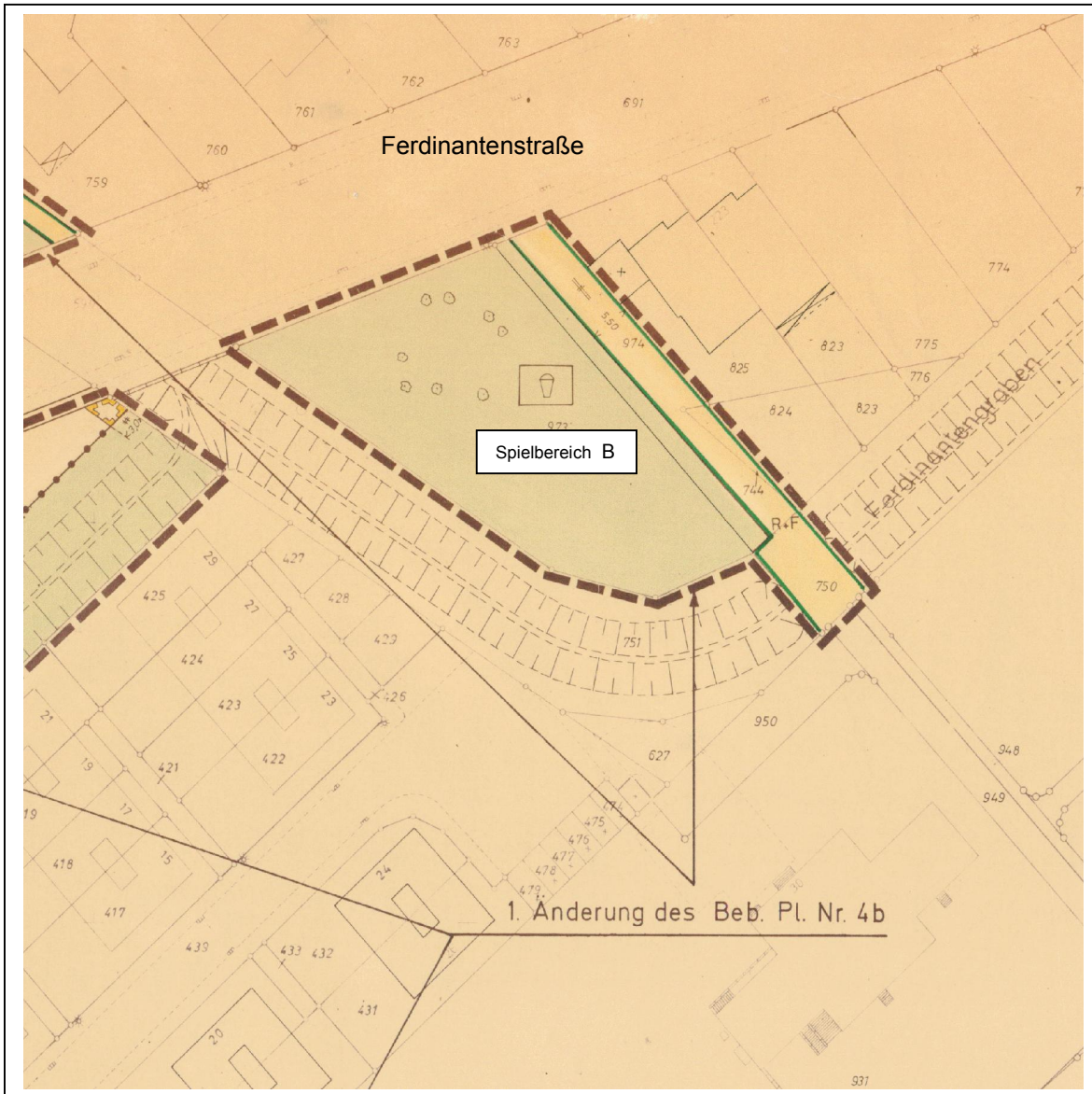
STEA: Stadtentwicklungsausschuss

HFA: Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 4 b
„Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung“



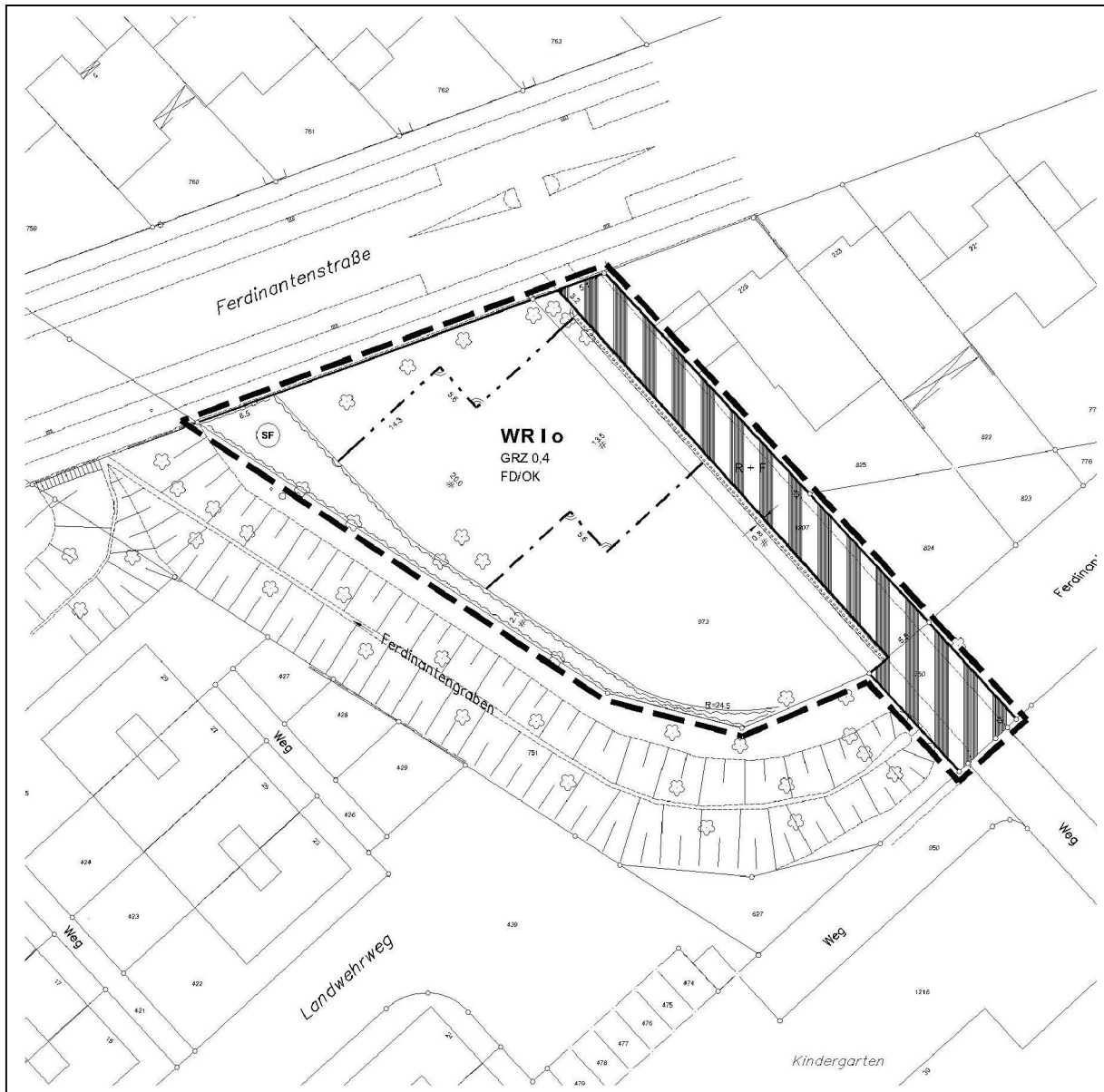
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4 b, 1. Änderung



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf 4 b, 3. Änderung



Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans 4 b, 3. Änderung



Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

In dem WR I o - Gebiet sind eingeschossige Gebäude zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäudeoberkante darf das Maß von + 3,50 m über festgesetzter Geländeoberkante (Hinterkante Gehweg, Rasenkantenstein) nicht überschreiten.

Baugestaltung (§ 86 BauO NRW)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind unterschiedliche Dachhöhen nicht zulässig.

Bei dem Grundstück, das an den Rad- und Fußweg grenzt, ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ab der vorderen Baulinie ein Pflanzstreifen in einer Breite von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m anzulegen. Die Errichtung eines Sichtschutzaunes in einer Höhe von bis zu 1,80 m zwischen Pflanzstreifen und Gartenbereich ist zulässig. Ausnahmsweise kann anstelle des Pflanzstreifens und des Sichtschutzaunes auch eine begrünte Einfriedung (Gitter- oder Flechtzaun) entlang des Rad- und Fußweges ab der vorderen Baulinie zugelassen werden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 m.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baulinie ist unzulässig.

Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet ist entlang des Ferdinandengrabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenflächen anzulegen.

Stellplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken o.ä.) herzustellen.

Hinweise

Textliche Festsetzungen und Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes 4 b

Über die hier getroffenen textlichen Festsetzungen hinaus sind zusätzlich die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 4 b sowie die zugehörige Gestaltungssatzung zu beachten.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet, daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Der betroffene Bereich ist bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD durchzuführen.

Soweit Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Das Merkblatt zum Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist hierbei zu beachten und die weitere Vorgehensweise mit dem KBD abzustimmen.

Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb der seit 1995 gestrichenen Verdachtsfläche „Hausmüllverfüllung Ferdinantenstraße“. Sollten bei Erdarbeiten (Kelleraushub) Abfälle gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kreis Wesel zu benachrichtigen.

Grundwasserstand

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

Hochwasserschutz

Teile des Stadtgebietes gehören zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden. Der Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes 4 b gehört mit zu diesen gefährdeten Gebieten.

Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 b "Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung" ist gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungs-

bereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

Beschattung durch den Ferdinandengraben

Die Bepflanzung entlang des Ferdinandengrabens kann zu Beschattungen der Baugrundstücke sowie zu Belästigungen durch Samenflug, Blütenstaub und Laub führen.