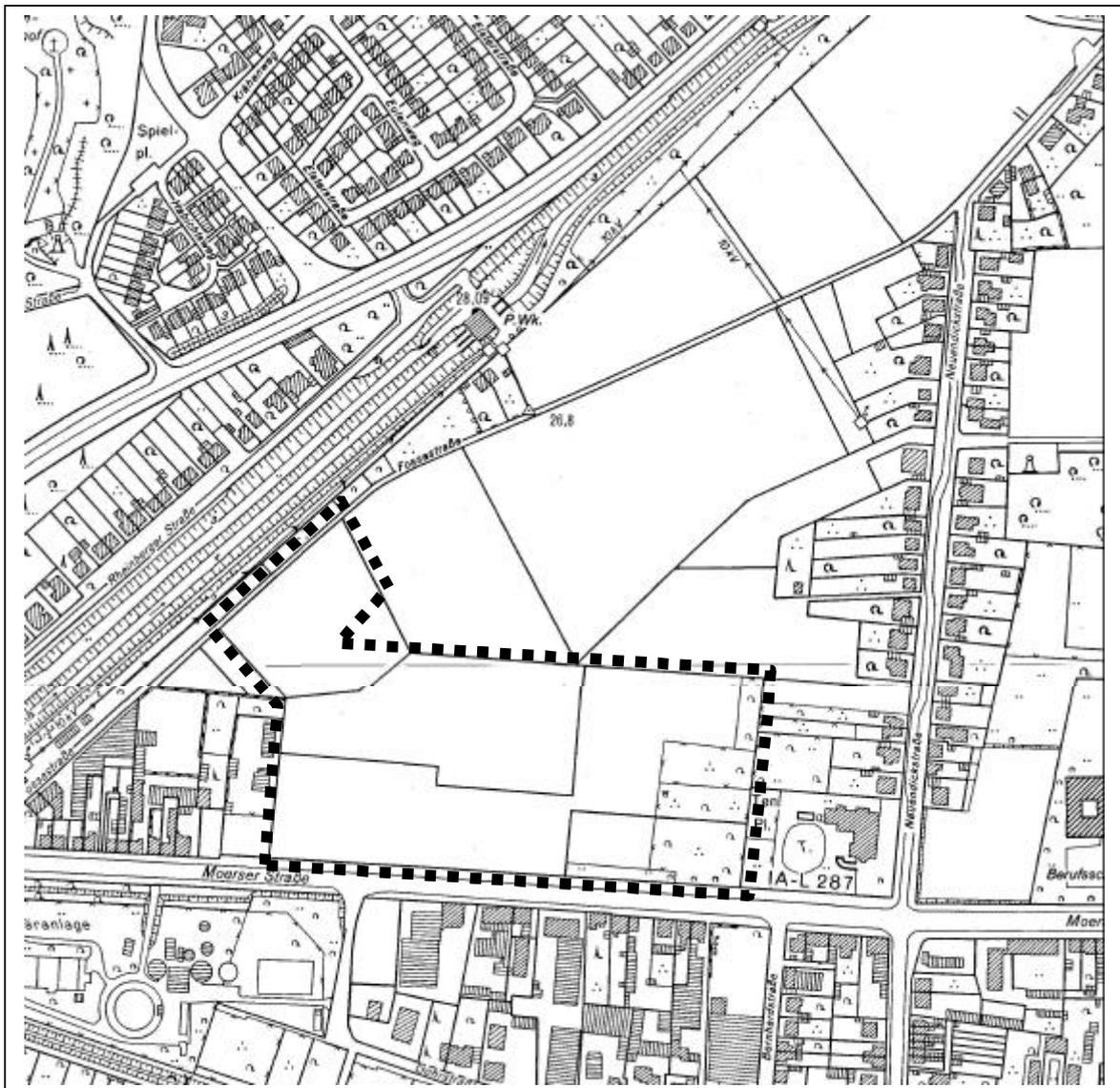


**Begründung zum Bebauungsplan STA 142**  
**„Neues Stadtquartier Moerser Straße West“**  
**- Teilbereich Süd -**

- Oktober 2005 -



<b>I N H A L T</b>	<b>Seite</b>
<b>I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Vorgaben zur Planung	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	5
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
4 Rahmenbedingungen	5
4.1 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	5
4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
<b>II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>6</b>
5 Städtebauliches Konzept	6
6 Art der baulichen Nutzung	8
7 Maß der baulichen Nutzung	13
8 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Garagen und Stellplätze	14
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
10 Grünflächen	16
11 Erschließung	16
12 Ver- und Entsorgung	18
13 Umweltverträglichkeitsprüfung – Vorprüfung	20
14 Natur- und Landschaftsschutz	26
15 Immissionsschutz	31
16 Altlasten und Kampfmittel	35
17 Bergbau	36
18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	36
<b>III. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>37</b>
<b>IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>37</b>
19 Auswirkungen der Planung	37
20 Finanzielle Auswirkungen der Planung	38

<b>V. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	38
<b>19 Bodenordnung</b>	38
<b>VI. VERFAHREN</b>	38
<b>ANLAGEN</b>	
Anlage 1: Städtebauliche Rahmenplanung, Stand 2002	
Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung, Stand 2004	
Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich	
Anlage 4: Vier Varianten zum städtebaulichen Konzept	
Anlage 5: Gestaltungsvorschlag für die öffentlichen Grünflächen	
Anlage 6: Gestaltungsvorschlag Moerser Straße	
Anlage 7: Wasserwirtschaftliche Checkliste	
Anlage 8: Grünordnerischer Fachbeitrag - Maßnahmenkarte	
Anlage 9: Geruchsimmissionsprognose, Endausbau Variante 4	
Anlage 10: Geruchsimmissionsprognose, Endausbau Variante 3	
Anlage 11: Textliche Festsetzungen	
Anlage 12: Hinweise	
Anlage 13: Pflanzliste	
Anlage 14: Sortimentsliste Einzelhandel	
Anlage 15: Fachgutachten	

## **I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplanes**

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, das heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte 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 Nähe zum Stadtkern geschaffen werden. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes und der gleichzeitigen Möglichkeit des „Bauens im Grünen“ ist der zu entwickelnde Standort als besonders geeignet anzusehen.

Grundlage für die bauliche Entwicklung ist die 2001/ 2002 erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung (Anlage 1). Aufgrund der Komplexität der Aufgabe, die sich aus den vielfältigen unterschiedlichen ökonomischen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet ergibt, wurde die Rahmenplanung als kommunikativ gestalteter Prozess mit einer breit angelegten Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans STA 142 wurde die Rahmenplanung überarbeitet und den Erfordernissen des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt angepasst (Anlage 2).

Der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ - Teilbereich Süd - sieht im südlichen Bereich entlang der Moerser Straße eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen vor. In einem Teilbereich soll ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen realisiert werden. Der nördliche Bereich des Plangebietes soll ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten sein. Ein hohes Maß an öffentlichen Grünflächen soll die Aufenthaltsqualität des Gebietes sicherstellen.

Derzeit ist der Standort als Außenbereich zu qualifizieren. Demnach würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes STA 142 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Stadtquartiers geschaffen werden. Dies ist ohne einen Bebauungsplan nicht möglich.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,5 ha. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Moerser Straße. Im Westen grenzen einige private Grundstücke, die derzeit gewerblich und landwirtschaftlich genutzt werden, sowie die Fossa Eugenia an das Plangebiet. Der östliche Geltungsbereich wird durch das Gelände eines Hotelkomplexes sowie durch Hausgärten einzelner Privatgrundstücke begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft ungefähr parallel, in einer Tiefe von ca. 170 Metern zur Moerser Straße (Anlage 3).

### **3 Vorgaben zur Planung**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des GEP abgeleitet.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist ein Teilbereich des Plangebietes - entlang der Moerser Straße - als „Sondergebiet für Läden, Sport und Verwaltung“, der dahinterliegende Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist durch die Planung erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Parallelverfahrens zur Änderung des FNP sind die Flächen folgendermaßen dargestellt: Der westliche Teil entlang der Moerser Straße wird als „Gemischte Baufläche“, der mittlere Teil als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Die Tiefe der Bauflächen umfasst ca. 90 m. Der östliche Bereich sowie der gesamte nördliche Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der nordwestliche Bereich entlang der Fossastraße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

#### **3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel**

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

#### **3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich derzeit in einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich. Bauliche Vorhaben sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **4 Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Der Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt. Für die restlichen Flächen, die sich im Privateigentum befinden, bestehen Vereinbarungen mit der Stadt über den weiteren Grundstückserwerb. Der Grunderwerb ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept realisieren zu können.

Der Planungsraum besteht im Wesentlichen aus Ackerflächen. Knapp ein Hektar im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird als Grabeland genutzt. Ein weiterer Teilbereich - direkt an der Moerser Straße gelegen - wird von einem Autohändler zu Ausstellungszwecken genutzt. Diese Nutzungen sind im Zuge der Realisierung der Planung aufzugeben. Ihre Nutzungsaufgaben wurden bereits veranlasst.

## **4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Planungsraum an der Moerser Straße wird durch eine Mischung heterogener Bau- und Nutzungsstrukturen in direkter Umgebung geprägt. Zum einen prägen urbanere Strukturen und Nutzungen wie z.B. Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, ein Hotelareal und die Gebäude des Schulzentrums das Bild an der Moerser Straße. Zum anderen dominiert das Gewässerband der Fossa Eugenia mit der stark begrünten Uferzone sowie der Erholungsraum „Niersenberg“, der die direkte Verbindung zur freien Landschaft bildet.

Die zentrale Lage des Gebietes - die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 500 m - ist als besondere Qualität herauszustellen. Sämtliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden von den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Stadtquartiers zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreicht werden können.

Der östlich des Planungsraumes liegende Komplex des Schulzentrums bietet ein umfassendes Bildungs- und Kulturangebot. Zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, wie zum Beispiel ein Kindergarten, eine Berufsschule, eine Realschule, ein Gymnasium, das Kreigesundheitszentrum, eine Sporthalle, ein Sportplatz und die Stadthalle, die unter anderem für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, stehen den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen des Stadtquartiers in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Desweiteren bietet die Nähe zum westlich des Planungsraums gelegenen Erholungsgebiet „Niersenberg“ und der daran anschließende Landschaftsraum die Möglichkeit, Naturerholung und Raum für sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Umgebung zu finden. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld dar.

## **II. PLANUNGSINHALTE**

### **5 Städtebauliches Konzept**

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ - Teilbereich Süd“, das aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet wurde, wurde im Zuge des Planverfahrens durch Anregungen aus der Betei-

ligung der Bürger und Bürgerinnen, der Träger öffentlicher Belange sowie durch Diskussionen im Gestaltungsbeirat verändert.

Im Vorfeld der Planung wurden vier städtebauliche Varianten erarbeitet, die u.a. in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt wurden (Anlage 4). Die Varianten zeigten Unterschiede im Erschließungssystem und in der Ausrichtung und Aufteilung der Baufenster auf. Ausgehend von der Variante 1 wurde der Entwurf im Zuge der weiteren differenzierteren Planung und durch Diskussionen des Gestaltungsbeirates auch hinsichtlich der Nutzungsaufteilungen überarbeitet. So wurde insbesondere eine stärkere Trennung der gewerblichen Nutzungen von den Wohnnutzungen thematisiert, um Nutzungskonflikte hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen zu vermeiden. So verläuft nun der ursprünglich weiter nördlich geplante West-Ost ausgerichtete Grünzug angrenzend an die vordere gewerbliche Zone.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ - Teilbereich Süd - sieht im südlichen Bereich entlang der Moerser Straße eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen vor. In einem Teilbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen zu realisieren. Um den Straßenraum entlang der Moerser Straße in seiner städtebaulichen Struktur sichtbar zu machen, ist hier eine Bebauung angestrebt, die eine eindeutige Raumkante ausbildet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten. Hier sollen vorwiegend Doppel- und Einfamilienhäuser auf Grundstücken unterschiedlicher Größe sowie an den prägnanten Eingangssituationen Stadtvillen oder andere Bauformen mit Miet- und Eigentumswohnungen entstehen können. Besondere Siedlungs- und Wohnformen, z.B. ein „Mehrgenerationenwohnprojekt“ oder eine Solarsiedlung sollen in der Bebauungsstruktur ebenfalls realisiert werden können. Die Baufenster für die Wohnbebauung sind straßenbegleitend ausgerichtet, so dass zum großen Teil Süd- und Nordgärten entstehen.

Ein hohes Maß an öffentlichen Grünflächen strukturiert den Siedlungskörper und dient der Aufenthaltsqualität des Gebietes. Die Grünflächen sind als eigenständige Grünachsen in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung mit entsprechenden Wegeverbindungen angelegt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug dient ebenfalls dazu, Nutzungskonflikte zu vermeiden und trennt den südlichen - vorwiegend gewerblichen - Teilbereich vom dahinterliegenden Wohngebiet. In die Grünflächen sollen Spielflächen integriert werden. Sie stellen zugleich die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen dar.

An der Einmündung der neuen Hapterschließungsachse ist eine platzartige Erweiterung des Straßenraumes geplant. Dieser Platz bildet die Eingangssituation für das neue Quartier.

## 6 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus den unterschiedlichen Nutzungen, die im neuen Stadtquartier ermöglicht werden sollen, wird das Plangebiet in verschiedene Baugebiete gegliedert.

### Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

In einem Teilbereich entlang der Moerser Straße soll der Nahversorgung des neuen Stadtquartiers Rechnung getragen werden. Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vor, ergänzt durch kleinere Ladengeschäfte für die Nahversorgung. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt.

Lebensmittelvollsortimenter zeichnen sich in Abgrenzung zu Discountern durch Frischetheken und ein breiteres und tieferes Warenangebot aus. Es werden vielfach mehrere Produkte des gleichen Segments unterschiedlicher Hersteller angeboten. Die Artikel werden repräsentativ in Regalen aufgebaut und der Kundenservice in den Vordergrund gestellt. Lebensmittelvollsortimenter haben als Nahversorger derzeit eine marktfähige Verkaufsfläche von ca. 1.000 bis zu 1.500 m<sup>2</sup>. Größenordnungen von bis zu 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bewegt, jedoch nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig.

Grundlage für die zukünftige 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 m<sup>2</sup> 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 Zentren 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 Bebauungsplan eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter wird auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente sind ausnahmsweise bis zu 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinausgehend können im Sondergebiet ausnahmsweise weitere sonstige kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Nahversorgung dienen und die im Sondergebiet insgesamt eine Einzelhandelsverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Flächenbeschränkungen werden als geeignet angesehen, um den betrieblichen Anforderungen der Einzelhandelsunternehmen Rechnung zu tragen und zugleich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen befürchten zu lassen. Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche werden konkrete Festsetzungen zur Bestimmung des für die Nahversorgung zulässigen Warensortimentes der sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe getroffen. Zu den zulässigen Warengruppen, die der Nahversorgung dienen, zählen: (Schnitt-) Blumen; Drogerie, Kosmetikartikel (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel); Nahrungs- und Genussmittel; Papier/Schreibwaren/Büroorganisation; Pharmazeutika, Reformwaren; Zeitungen, Zeitschriften. Diese Warengruppen sind aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort abgeleitet.

Abschließend sind bei der Ausweisung eines sonstiges Sondergebietes „Einzelhandel“ auch die Auswirkungen auf andere Städte zu betrachten. Aufgrund der Größe des Sondergebietes sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarstädte zu erwarten. Der Einzugsbereich des Sondergebietes 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Untergrenze angegeben, die Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren erwarten lassen. Ab diesem Wert ist auch die Durchführung eines Moderationsverfahrens vorgesehen. Die festgesetzte Größenordnung im Bebauungsplan unterschreitet diesen Wert. Die Durchführung eines gesonderten Moderationsverfahrens über die gängigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung hinaus ist daher nicht erforderlich.

Ergänzend zu den beschriebenen Einzelhandelsnutzungen können im Sondergebiet Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist beabsichtigt, diese Nutzungen insbesondere auch in den oberen Geschossen anzusiedeln und damit die städtebaulich gewünschte Struktur einer III bis IV-geschossigen Bebauung zu erreichen. Weiterhin sollen diese Nutzungen zur Belebung des Platzes beitragen.

#### Mischgebiet

Im südwestlichen Bereich entlang der Moerser Straße soll eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, umweltverträglichen gewerblichen Nutzungen, Unternehmen der Dienstleistungsbranche und ggf. Wohnnutzungen entstehen. Um diese Nutzungen realisieren zu können, wird ein Teilbereich entlang der Moerser Straße als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Bebauungsplanverfahren wurde von Seiten der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer angeregt, das Mischgebiet 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 (Bebauungsplan STA 102 Gohrstraße) kritisch hervor. Da in Mischgebieten grundsätzlich Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig ist, sollten - insbesondere vor dem Hintergrund der Ausweisung eines benachbarten Sondergebietes für Einzelhandel in diesem Plangebiet - für das Mischgebiet klare Beschränkungen für den Einzelhandel vorgenommen werden.

So wird, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt zu vermeiden, nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Mischgebiet Einzelhandel mit

zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ziel ist es, einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt planungsrechtlich zu begegnen und die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des neuen Stadtquartiers zu steuern. Die Einstufung der Sortimente als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant erfolgt auf der Grundlage der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Westliche Ruhrgebiet. Eine Überprüfung der Sortimentsliste für das Stadtgebiet wurde im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (Stand März 2004) - auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Kamp-Lintfort (März 2002) vorgenommen. Die Liste ist auf das Plangebiet des Bebauungsplans übertragbar und gilt entsprechend. Sie ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Veränderung der Liste besteht insofern, dass ausnahmsweise die in der Liste aufgeführten Pharmazeutika, Reformwaren und Sanitätswaren zulässig sein sollen, wenn sie in Zusammenhang mit der Errichtung eines Gesundheitszentrums angeboten werden.

Ferner werden weitere Einschränkungen bezüglich zentrenrelevanter Randsortimente und des Verkaufs selbst hergestellter oder eingekaufter, zentrenrelevanter Waren für Handwerks- oder sonstige Gewerbebetriebe getroffen: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen in der Regel auch sogenannte Ergänzungs- und Randsortimente. Damit von zentrenrelevanten Randsortimenten keine negativen Auswirkungen und keine Gefährdungen für die Entwicklung des zentralen Bereiches ausgehen, werden sie nur ausnahmsweise zugelassen. Die zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 50 qm beschränkt. Zentrenrelevante Randsortimente werden damit so gering gehalten, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen können. Der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren mit Zentrenrelevanz auf einer untergeordneten Fläche ist für Handwerks- oder sonstige Gewerbebetriebe bis zu 50 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht im untergeordneten Rahmen einen Direktverkauf an Privatkunden.

Die in diesem Bebauungsplan verfolgte Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet ist eine konsequente Umsetzung der von der Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigten Stadtentwicklung und städtebaulichen Steuerung zur Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort.

Ein weiterer Ausschluss von Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs.2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Weiterhin sollen andere Nutzungen dem Mischgebiet vorbehalten sein.

Ebenfalls ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs.2 Nr.8 und § 6 Abs.3 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll erreicht werden, dass die

erwartete hohe städtebauliche Qualität im neuen Stadtquartier nicht durch derartige Betriebe beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Vergnügungsstätten ist an weniger ungeeigneten Standorten im Stadtgebiet möglich. Dem Mischgebiet sollen andere Nutzungen vorbehalten sein.

#### Eingeschränktes Wohngebiet – Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf „Pflegeheim und Betreutes Wohnen für ältere Menschen“

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 Bauleitplanung 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. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum ist dieser Standort besonders für eine solche Einrichtung geeignet.

Die vorgesehene Fläche für ein Pflegeheim und eine Einrichtung für Betreutes Wohnen mit ergänzenden Service- und Betreuungsangeboten im Alter befindet sich östlich des Quartiersplatzes. Dieser Bereich wird als Eingeschränktes Wohngebiet (WE) festgesetzt, in dem nur „Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB zulässig sind. Die Wohngebäude werden als „Pflegeheim und Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ näher bestimmt.

Es ist beabsichtigt, dass in der Einrichtung für Betreutes Wohnen vorwiegend Personen wohnen sollen, die das 55ste Lebensjahr vollendet haben. Diese Alterseinschränkung orientiert sich an der Altenhilfeplanung Kamp-Lintfort. Die Aufnahme der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Pflegeheims richtet sich nach den Bestimmungen des Landespflegegesetzes NRW.

Über die zulässigen Nutzungen des Pflegeheims und Betreuten Wohnens hinausgehende Nutzungen sollen ausschließlich dann für zulässig erklärt werden, wenn sie in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Pflegeheim oder der Einrichtung des Betreuten Wohnens stehen. Dadurch soll der Nutzungszweck des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens auf der bezeichneten Fläche sichergestellt werden.

#### Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes soll vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO getroffen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch soll insbesondere die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Darüber hinaus ist durch die genannten Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes und damit der Wohnqualität führen würde.

## **7 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### Grundstücksausnutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine der städtebaulichen Konzeption entsprechende Grundstücksausnutzung innerhalb der nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Obergrenzen:

- GRZ von 0,6 für das Mischgebiet
- GRZ von 0,8 für das Sondergebiet
- GRZ von 0,4 für das Eingeschränkte Wohngebiet
- GRZ von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete

### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist im vorderen Bereich entlang der Moerser Straße (Mischgebiet, Sondergebiet, Eingeschränktes Wohngebiet – Pflegeheim und Betreutes Wohnen) entsprechend der Umgebungsbebauung auf minimal drei Geschosse und maximal vier Geschosse sowie eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante von 12 m festgesetzt. Das Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um eine möglichst gleichmäßig ablesbare, durchlaufende Bauhöhe und Raumkante zu schaffen. In den Baugebieten entlang der Moerser Straße können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Wirkung einer städtebaulichen Raumkante auch mit einer niedrigeren Bebauung erreicht wird (i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Firsthöhen bzw. Oberkanten der Gebäude geregelt. Diese beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächern maximal 11 m, bei Gebäuden mit Pultdächern maximal 9 m und bei Gebäuden mit Flachdächern maximal 7,5 m. Die Höhenbegrenzungen sind so gewählt, dass die möglichen unterschiedlichen Bauformen

in ihrem Erscheinungsbild aufeinander abgestimmt sind. Die Höhenmaße erlauben eine Ausnutzung von maximal zwei Vollgeschossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei festgesetzt. Dadurch soll in Kombination mit der Festsetzung der Dachformen für diesen Bereich (Zelt-, Pult- oder Flachdächer) eine besondere städtebauliche Situation entlang der Haupteerschließungsstraße - beispielsweise in Form von „Stadt villen“ - entsprechend des städtebaulichen Rahmenkonzeptes geschaffen werden.

Durch die Vorgabe der Höhenmaße bzw. der Zahl der Vollgeschosse soll auch eine Abstufung der Zahl der Vollgeschosse des entlang der Moerser Straße geplanten mischgenutzten Bereiches zur dahinterliegenden niedrigeren Wohnbebauung erreicht werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die festgesetzte Geländeoberkante, die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **8 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Garagen und Stellplätze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet, Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung“ und Eingeschränktes Wohngebiet – Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf „Pflegeheim und Betreutes Wohnen für ältere Menschen“

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Misch- und Sondergebietes sowie des Eingeschränkten Wohngebietes sollen interessierten Betrieben eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksaufteilung ermöglichen. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gefasst. Da die Flächen im Eigentum der Stadt sind, können weitere städtebauliche Aspekte sowie architektonisch-bauliche Details über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

### Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes verlaufen parallel zu den in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen, sind zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 3 m festgesetzt und lassen somit durchgängig einen Raum von 3 m Vorgarten entstehen. Die Tiefe der Baufenster beträgt 14 m, um eine angemessene Bebauung zu gewährleisten und den dahinterliegenden Bereich als ruhigen Gartenbereich nutzen zu können. Durch die Anlage der Baufenster sind die Grundstücke so ausgerichtet, dass vorwiegend Nord- oder Südgärten möglich sind. Die im Plangebiet westlich und östlich gelegenen Grundstücke haben entsprechend nach Westen oder Osten ausgerichtete Gärten. Die Grundstücke können so parzelliert werden, dass Grundstücke unterschiedlicher Größen ent-

stehen. Der zugrundeliegende Entwurf stellt beispielhaft Grundstücksgrößen zwischen 235 m<sup>2</sup> und 552 m<sup>2</sup> für Doppel- und Einfamilienhäuser dar.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine weitere Festsetzung, die den Haustyp betrifft, wird nicht festgesetzt, da es beabsichtigt ist, unterschiedliche Hausformen auf den Grundstücken realisieren zu können.

#### Garagen und Stellplätze

Im SO, MI und WA 1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um ein städtebaulich harmonisches Bild zu erreichen und um ebenfalls die Gartenbereiche im Wohngebiet vor Störungen zu schützen. Im Bereich des WA 2 sowie des eingeschränkten Wohngebietes (WE) können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

### **9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Um eine positive Gestaltungspflege zu erreichen, werden einige wesentliche Regelungen zur äußeren Erscheinung der Gebäude und der nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW getroffen. Die Regelungen zielen darauf ab, die gestalterischen Maßnahmen der gesamten Siedlung aufeinander abstimmen und zu einem harmonischen baugestalterischen Erscheinungsbild beizutragen.

So sind bei der Errichtung von Doppelhäusern unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen unzulässig. Die Materialien der Fassadengestaltung sind aufeinander abzustimmen. Bei der Eindeckung der Dächer mit Dachpfannen sind ausschließlich unglasierte, nicht engeboberte/ eloxierte Dachpfannen in den Farben grau bis schwarz sowie naturrot bis rotbraun zulässig. Die Bandbreite der im Handel erhältlichen Farben wird damit insoweit eingegrenzt, dass die gestalterische Wirkung der Dächer untereinander harmonisiert.

Für die WA 2 - Gebiete sind ausschließlich Zelt-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist hier die Errichtung von Stadtvillen vorgesehen.

Um die Vorgärten von Versiegelung freizuhalten und eine einheitliche Gestaltung entlang des Straßenraumes zu erreichen, sind diese gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Zufahrten für Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig.

Von besonderer Bedeutung sind die Garteneinfriedungen, die von den öffentlichen Grünflächen für den Fußgänger sichtbar sind und die den räumlichen Eindruck der Grünzüge prägen. Daher sind für die rückwärtigen Gartenbereiche zu den öffentlichen Grünzügen hin ausschließlich Hecken oder bepflanzte Maschendraht- bzw. Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Die Garteneinfriedungen sollen dadurch die gestalterische Ver-

bindung zwischen den individuell gestalteten Hausgärten und den für den Privatbereich erforderlichen Sichtschutz sicherstellen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1/ WA 2 sind die Grundstücke zu den öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Dies ist dadurch begründet, dass die Grünflächen auch ökologische Ausgleichsflächen darstellen und sich keine ungewünschten „Trampelpfade“ ausbilden sollen. Über diese Bestimmungen hinaus gelten die Bestimmungen der Einfriedungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort vom 19.11.1997.

## **10 Grünflächen**

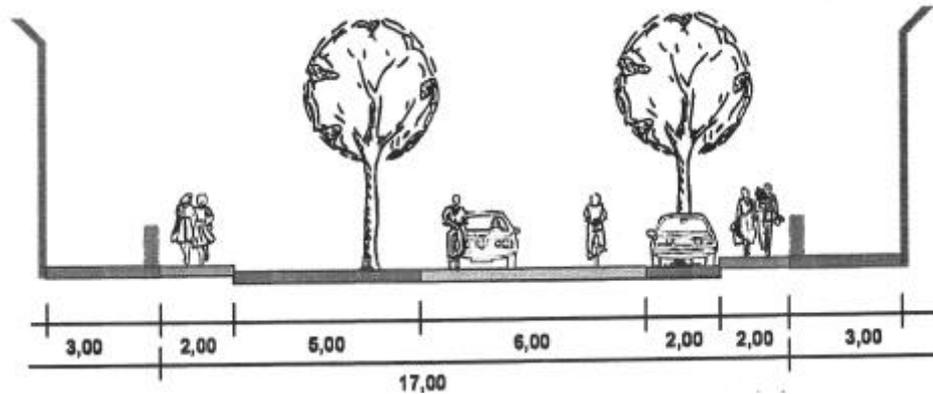
Die Planung sieht für das neue Quartier die Ausbildung verschiedener Grünzüge vor. Im Westen und Osten ist das Plangebiet in einen Grünzug integriert, der in den nachfolgenden Bauabschnitten weitergeführt werden soll. Der Grünzug, der an die Hausgärten der Wohnbebauung an der Neuendickstraße angrenzt, stellt eine wichtige Verknüpfungsfunktion an der Nahtstelle zwischen alter und neuer Bebauung dar. Der Grünzug entlang der Fossa Eugenia soll durch Gehölzpflanzungen einen stärker landschaftlich geprägten Charakter erhalten. Der in Ost-West Richtung verlaufende Grünzug hat eine siedlungsgliedernde Funktion.

Durch die Grünzüge soll eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Sie sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Um die Erschließung für die Anlieger der Grabelandflächen sowie der angrenzenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sichern, wird zugunsten der Anlieger ein Fahrrecht entlang der Fossastraße eingetragen. In den Grünflächen sollen Fuß- und Radwege sowie Spielflächen angelegt werden. Es ist beabsichtigt, für verschiedene Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen abgrenzbare Bereiche zu schaffen. Eine explizite Flächenaufteilung erfolgt jedoch nicht, da die Spielbereiche in den Grünzug naturnah integriert werden sollen. Ein Gestaltungsvorschlag ist in der Anlage 5 dargestellt. Die Grünzüge stellen zugleich die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen dar. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen geben den Rahmen für die Gestaltung der Grünflächen vor.

## **11 Erschließung**

Die Anbindung des neuen Stadtgebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Moerser Straße. Die innere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse und davon abzweigenden in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen, die als Sackgassen ausgebildet sind.

Die HAUPTerschließungsstraße ist 17 m breit. Es ist geplant, folgenden Straßenquerschnitt zu realisieren. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichstraßen sollen voraussichtlich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und haben eine Breite von 8 m. Damit wird ein alternierendes Parken in Längsaufstellung ermöglicht, um ausreichend öffentliche Stellplätze im Straßenraum schaffen zu können. Die westliche Stichstraße kann im Zuge der Entwicklung des nachfolgenden zweiten Bauabschnittes in Anlehnung an die städtebauliche Rahmenplanung nach Norden weitergeführt werden und somit ringförmig verlaufen. Im Bebauungsplan ist weiterhin ein separater Fuß- und Radweg festgesetzt, der in Nord- Südrichtung durch das Wohngebiet verläuft und in den nachfolgenden Bauabschnitten weitergeführt werden soll.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das die Verkehrsabwicklung über die Moerser Straße geprüft hat. Ebenfalls wurde in dem Gutachten die Machbarkeit von zwei geplanten Zufahrten für den gewerblichen Bereich an der Moerser Straße untersucht. Da mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ein hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, war zu überprüfen, wie die Moerser Straße diesen zusätzlichen Verkehr bewältigen kann. Die Zufahrten sind von Bedeutung, da der Kundenverkehr des Supermarktes nicht über die HAUPTerschließung und die Erschließung der Wohnbebauung geführt werden soll, um den Verkehrsfluss auf der HAUPTerschließungsstraße nicht zu behindern und die Wohnruhe der Wohngebiete zu schützen.

Das Gutachten prognostiziert das Verkehrsaufkommen für 2015 und untersucht die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Stadtquartiers unter Zugrundelegung der gesamten geplanten drei Bauabschnitte. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neu entstehenden Knotenpunkte/ Einmündungen eine gute bis befriedigende Leistungsfähigkeit besitzen. Es wird empfohlen, an der Einmündung der HAUPTerschließungsstraße einen verkehrlich-städtebaulichen Akzent zu setzen, um zu signalisieren, dass sich hier die Einfahrt zum

geplanten Wohngebiet befindet. Mit der Anlage von Querungshilfen, einem Aufstellbereich für Linksabbieger und der Anlage von Bushaltestellen kann den verkehrlichen Anforderungen genüge getan werden. Es wird vorgeschlagen, hinter den Querungshilfen, die am Knoten angelegt werden sollen, Raum für einen Aufstellbereich vorzuhalten, so dass ein bis zwei Pkw außerhalb des fließenden Verkehrs dem Gegenverkehr Vorrang gewähren können. Eine separate Linksabbiegespur ist gemäß des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Auch die erforderlich werdenden Grundstückszufahrten zum geplanten Lebensmittelmarkt und festgesetzten Mischgebiet kommen ohne separate Linksabbiegestreifen aus. Auch hier sollten jedoch Aufstellbereiche für linksabbiegende Pkw hinter den Querungshilfen geschaffen werden. Dies gilt auch für die optionale Zusammenlegung der beiden Zufahren. Der Gestaltungsvorschlag des Verkehrsgutachtens für die Moerser Straße ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die Leistungsfähigkeit des vierarmigen Knotenpunktes Eyller Straße/ Moerser Straße/ Neuendickstraße im Umfeld des Plangebietes wird bereits im Status quo vom Gutachter als eingeschränkt bezeichnet. Im Zuge der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich Verkehrsteilnehmer anderer problematischer Verkehrsströme ebenfalls bereits im Status quo kompensierend verhalten, indem sie auf andere Routen oder Abbiegeströme ausweichen. Diese als kritisch eingeschätzte Situation wird durch den allgemeinen Verkehrszuwachs und auch die Neuverkehre verstärkt. Als mittelfristige Maßnahmen werden daher an diesem Knotenpunkt die Anlage eines Kreisverkehrs oder die Einrichtung einer Lichtsignalanlage empfohlen. Derartige Maßnahmen sind nicht dadurch zu verhindern, dass bspw. der dritte Bauabschnitt über die Neuendick-/ Schanzstraße erschlossen wird. Diese alternative Anbindung wurde ebenfalls im Gutachten untersucht. Da der benachbarte Knoten Schanzstraße/ B 510 nicht ausreichend leistungsfähig ist, ist eine auch nur teilweise Anbindung an die nördliche des Plangebietes gelegene Schanzstraße nicht sinnvoll.

Nähere Ausführungen zu den verkehrlichen Auswirkungen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Ein schmutzwasserseitiger Anschluss an den Mischwasserkanal in der Moerser Straße ist aufgrund eines Erlaubnisbescheides der Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Einleitung der Abschlagswassermenge des Regenüberlaufes in die Grosse Goorley nicht möglich. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Kanalnetz in der Gohrstraße im unmittelbaren Zulaufbereich der Kläranlage. Daher wird zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Mischgebietes in dem Teilbereich

des Grünzuges westlich der Mischgebietsfläche bis zur Höhe des Sickerbeckens sowie querverlaufend bis zur neuen HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes festgesetzt.

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 Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der übrigen befestigten Privatflächen ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken und oberflächennah entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Als Versickerungsbauwerke werden Rigolen empfohlen. Die Flurabstände des Grundwassers sind mit ca. 7 m unter Geländeoberkante ausreichend. Die Sohlentiefe der Rigolen sollte mindestens bei 2 m unter Geländeoberkante liegen und somit ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche haben. Die Dimensionierung der Rigolen ist für jedes Bauwerk einzeln festzulegen. Hierbei soll eine Breite von 1,5 m und die Höhe von 1,0 m gewählt werden. Die Länge ist variabel und richtet sich zum einen nach dem örtlich gültigen Durchlässigkeitsbeiwert und zum anderen nach der angeschlossenen versiegelten Fläche.

Die Möglichkeit, Versickerungsmulden anzulegen, wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens nicht empfohlen, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit hier lange Einstauzeiten zu erwarten sind. Dies kann zur Bodenvernässung führen und lässt auch den Flächenbedarf für die Mulden steigen. Die Versickerungsmöglichkeit über Schachtbauwerke ist nicht zulässig. Bei der Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu Mindestabständen von Gebäuden zu Versickerungsanlagen zu beachten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 auszuschalten, wird dem Versickerungsbecken ein Absetzraum vorgeschaltet. Das Versickerungsbecken ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan im westlichen Grünzug mit Überlauf in die Fossa Eugeniana anzulegen. Die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az.: -IV – 9 031 001 2104 vom 26.4.2004 sind zu beachten.

Weitere Angaben zu wasserwirtschaftlichen Belangen enthält die Checkliste des Staatlichen Umweltamtes in der Anlage 7.

## 13 Umweltverträglichkeitsprüfung/ Umweltbericht

### Allgemeine Vorprüfung des Bebauungsplans auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

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 2001 nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben. Eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß Anlage 1, Punkt 18.7.2 UVPG ist jedoch erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Für den südlichen Bauabschnitt wurde eine zulässige Grundfläche von ca. 27.600 m<sup>2</sup> errechnet. Mit diesem Wert erreicht der Bebauungsplan den Schwellenwert der Pflichtigkeit zur Vorprüfung.

Entsprechend der Kriterien für die Vorprüfung (Screening) gemäß Anlage 2 UVPG erfolgt die Vorprüfung in drei Arbeitsschritten. Zunächst werden das Vorhaben und seine Wirkfaktoren beschrieben, anschließend wird der geplante Standort hinsichtlich seiner ökologischen Empfindlichkeit betrachtet. Daraus folgt eine Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter.

#### Merkmale und Standort des Vorhabens

Ausgehend von der vorgesehenen Flächennutzung auf den Grundstücken wird über die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) die maximal versiegelbare Fläche bestimmt.<sup>1</sup> Durch die Planung kann eine Fläche von ca. 29.760 m<sup>2</sup> versiegelt werden, davon:

- Straße ca. 5.430 m<sup>2</sup>,
- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) ca. 6.530 m<sup>2</sup> (ohne die Fläche für das Pflegeheim und Betreutes Wohnen östlich des Sondergebietes),
- Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet - Fläche für das Pflegeheim und Betreutes Wohnen (GRZ 0,6) ca. 10.220 m<sup>2</sup>
- Sondergebiet für den Einzelhandel – Nahversorgung Lebensmittel (GRZ 0,8) ca. 5.420 m<sup>2</sup>
- Platz ca. 2.160 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung führt zu einer Flächeninanspruchnahme und damit zu Konflikten hinsichtlich

- der Versiegelung der Fläche, die zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren, einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu lokalklimatischen Veränderungen führen,
- der zusätzlichen Verkehrsbelastung, die zu einer Erhöhung der Lärmemissionen und Schadstoffimmissionen führt,
- des Eintrages von Schadstoffen und

---

<sup>1</sup> Die Flächengrößen der Nutzungen und die Festlegung der GRZ haben sich nach Erarbeitung des Gutachtens zur UVP-Vorprüfung leicht verändert. Es ist von einem geringeren als dem angegebenen Versiegelungsgrad auszugehen, da insbesondere die GRZ für die Fläche des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens aufgrund der Festsetzung eines WA-Gebietes auf 0,4 reduziert wurde.

- der Veränderung des Landschaftsbildes.

Für die Charakterisierung des Vorhabenstandortes wurde entsprechend der Anlage 2 zum UVPG eine tabellarische Checkliste verwendet, mit der die ökologische Empfindlichkeit des Standortes beschrieben wird:

Tabelle 1: Charakterisierung des Standortes des Bebauungsplans

<b>2.1</b>	<b>Bestehende Nutzung</b>	<b>Beschreibung</b>
2.1.1	Kurzcharakterisierung	Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen (z. Z. hauptsächlich Maisanbau). Im östlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes liegt ein Grabeland, das durch z.T. vielfältig gegliederte und z. T. brachgefallene Parzellen mit Hecken, Gebüsch und Einzelgehölzen geprägt wird.
2.1.2	Ausweisung im Flächennutzungsplan	Im südlichen Bereich entlang der Moerser Straße „Sondergebiet für Läden, Sport und Verwaltung“, im übrigen Gebiet „Fläche für die Landwirtschaft“
2.1.3	Altlasten	Keine vorhanden
2.1.4	Bergbauliche Einwirkungen	Stadtgebiet ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet; Bergsenkungsgebiet

Tabelle 2: Beschreibung des Vorhabens nach Schutzgütern

	<b>Bestand</b>	<b>Vorkommen besonderer Empfindlich- / Schutzwürdigkeit</b>		<b>Erläuterung</b>
		<i>ja</i>	<i>nein</i>	
<b>2.2</b>	<b>Schutzgüter</b>			
<b>2.2.1</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> <i>Vorbelastung durch Lärmemissionen aufgrund der Moerser Straße und des Gewerbestandortes im Westen, Geruchsemissionen durch die Kläranlage</i>			
2.2.1.1	Lärm-, Schadstoff-, Geruchsimmissionen	x		Erhöhtes Verkehrsaufkommen führt zu erhöhten Lärmemissionen und Schadstoffimmissionen im südlichen Plangebiet
<b>2.2.2</b>	<b>Schutzgut Pflanzen / Biotope und Tiere</b> <i>Überwiegend intensive Ackernutzung, im Osten Grabeland mit größerer Nutzungs- und Strukturvielfalt (Hecken, Baumreihen, Obstbäume)</i>			
2.2.2.1	Lebensraumfunktion		x	Insgesamt kein Lebensraum mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Es gibt keine Hinweise auf ein Vorkommen von Arten gem. § 41 Abs. 2 BNatSchG).
<b>2.2.3</b>	<b>Schutzgut Boden</b> <i>Vorherrschender Bodentyp Braunerde, im Norden Gleye, stellenweise Pseudogleye</i>			
2.2.3.1	Lebensraumfunktion	x		Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und geringer Filterfunktion, beeinflusst durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, hoher GW-Flurabstand; insgesamt keine besondere Empfindlichkeit
2.2.3.2	Regulations- / Speicherfunktion		x	
2.2.3.3	Natürliche Ertragsfunktion		x	
2.2.3.4	Archivfunktion		x	

	<b>Bestand</b>	<b>Vorkommen besonderer Empfindlich- / Schutzwürdigkeit</b>		<b>Erläuterung</b>
		<i>ja</i>	<i>nein</i>	
<b>2.2.4</b>	<b>Schutzgut Grundwasser</b> <i>Hoher GW-Flurabstand mit ca. 7,0 m unter GOK</i>			
2.2.4.1	GW-Neubildungsfunktion		x	Mittlere GW-Neubildungsrate; bei hohem Flurabstand weist Grundwasser eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf
2.2.4.2	Verschmutzungsempfindlichkeit		x	
<b>2.2.5</b>	<b>Schutzgut Oberflächengewässer</b> <i>Untersuchungsgebiet wird nicht von einem Wasserlauf durchflossen. Untersuchungsgebiet wird nordwestlich von Fossa Eugenia (Kanal) begrenzt</i>			
2.2.5.1	Fließgewässer		X	Nicht vorhanden
2.2.5.2	Stillgewässer		X	Nicht vorhanden
<b>2.2.6</b>	<b>Schutzgut Klima</b> <i>Allgemein auf ackerbaulich genutzten Freiflächen gute Austauschbedingungen (Frischlufthahnen) und Kaltluftentstehungsgebiet</i>			
2.2.6.1	Klimatische Ausgleichsfunktion		x	Aufgrund Insellage mit umgebender Bebauung, Geländeerhöhung westlich des Untersuchungsgebietes und östlich gelegener Innenstadt keine besondere Bedeutung erwartet
<b>2.2.7</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild / Erholung</b> <i>Offene, strukturarme Ackerfläche dominiert, Grabeland mit z. T. hoher Strukturvielfalt (Hecken, Baumreihen, Einzelbäume)</i>			
2.2.7.1	Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart		x	Geringe Landschaftsbildqualität für Ackerflächen, geringe Flächengröße des Grabelandes mit höherer Vielfalt führt insgesamt zu geringem ästhetischen Eigenwert; keine Bedeutung für freiraumbezogene Erholungsnutzung
2.2.7.2	Erholungsfunktion		x	
<b>2.3</b>	<b>Rechtswirksame Schutzgebietskategorien</b>			
2.3.1	FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich gem. § 34 BNatSchG		x	Nicht vorhanden
2.3.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 33 BNatSchG		x	Nicht vorhanden
2.3.3	Naturschutzgebiet gem. § 20 LG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.4	Nationalpark gem. § 43 LG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.5	Biosphärenreservat gem. § 25 BNatSchG		x	Nicht vorhanden
2.3.6	Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.7	Naturpark gem. § 44 LG-NW		x	Nicht vorhanden

		<b>Vorkommen besonderer Empfindlich- / Schutzwürdigkeit</b>	
2.3.8	Naturdenkmal gem. § 22 LG-NW	x	Nicht vorhanden

	<b>Bestand</b>	<b>Vorkommen besonderer Empfindlich- / Schutzwürdigkeit</b>		<b>Erläuterung</b>
		<i>ja</i>	<i>nein</i>	
2.3.9	Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 23 LG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.10	Besonders geschützte Biotop gem. § 62 LG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.11	Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 10 BNatSchG		x	Nicht vorhanden
2.3.12	Wasserschutzgebiet gem. § 14 LWG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.13	Heilquellenschutzgebiet gem. § 16 LWG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.14	Überschwemmungsgebiet gem. § 112 LWG-NW		x	Nicht vorhanden
2.3.15	Schutzwald gem. § 12 BWaldG		x	Nicht vorhanden
2.3.16	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x	Nicht vorhanden
2.3.17	Sonstige Schutzgebiete schutzwürdige Flächen gemäß Biotopkataster der LÖBF		x	Fossa Eugeniana (BK-4405-034 Fossa Eugeniana) liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes
<b>2.4</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>			
2.4.1	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, sonstige schützenswerte Objekte		x	Fossa Eugeniana, Bodendenkmal, liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes

## **Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter**

### 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 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 / Biotop 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 Biotop keine besondere Bedeutung als Lebensraum sowie für den Arten- und Biotopschutz auf. Durch den großen

Grünanteil der Planung werden die vorhandenen Beeinträchtigungen ausgeglichen (s. Grünordnerischer Fachbeitrag). Auch sind keine besonders geschützten oder seltenen Tiervorkommen bekannt, so dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

#### Schutzgut Boden

Die im Untersuchungsgebiet auftretenden Bodentypen werden als nicht besonders empfindlich eingestuft. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es 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.

#### Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der zuvor erfolgten Betrachtung der Schutzgüter hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind und damit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Insgesamt weist das Gebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen des Bebauungsplans auf. Die entstehenden Auswirkungen – mit Ausnahme der Bodenversiegelung – sind somit ausgleichbar.

## 14 Natur- und Landschaftsschutz

### Grünordnerischer Fachbeitrag

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den beabsichtigten Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gemäß § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG entsprechend der Eingriffsregelung während der Planung zu berücksichtigen ist. Der Verursacher dieser Eingriffe ist verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 19 BNatSchG). Ziel des Kompensationskonzeptes ist es, die für die Kompensation des baulichen Eingriffs erforderlichen Maßnahmen der Bebauung räumlich unmittelbar zuzuordnen und damit im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Eingriffs für den notwendigen Ausgleich zu sorgen. Im folgenden werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplans sowie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

### Bestandssituation

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. 55.350 m<sup>2</sup> größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Auf den groß parzellierten Schlägen wird hauptsächlich Mais und zu geringeren Teilen auch anderes Getreide angebaut. Saumstrukturen und Einzelelemente, wie Baum- oder Strauchgruppen, fehlen in dem sehr strukturarmen und äußerst schwach reliefiertem Gebiet völlig. Im östlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes liegt Grabeland, das mit einer Fläche von ca. 7.480 m<sup>2</sup> rund 8 % des Untersuchungsgebietes einnimmt. Die Anlage ist in zahlreiche Parzellen von jeweils wenigen Hundert Quadratmetern unterteilt und weist insgesamt eine vergleichsweise große Nutzungs- und Strukturvielfalt auf. Neben intensiv genutztem, strukturarmen Grabeland finden sich hier auch Grabeland mit hoher Strukturvielfalt, z. T. in kleinräumiger Verzahnung. Angesichts der geplanten Aufgabe des Grabelandes werden einige Parzellen bereits nicht mehr genutzt / bewirtschaftet, so dass hier kleinflächig inzwischen einige junge Grabelandbrachen vorzufinden sind.

### Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan STA 142 werden nachhaltige und erhebliche Eingriffe im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) ausgelöst. Durch die geplante Bebauung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche werden Konflikte ausgelöst aufgrund

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

Von diesen Auswirkungen des Bebauungsplans 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 § 4 Abs.4 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 sind die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen vorgesehen:

- Einrichtung befestigter und gesicherter Flächen zur Lagerung umweltgefährdender Stoffe während der Bauphase.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung der Erdarbeiten.
- Während der Baumaßnahme ist mit anfallendem Oberboden gemäß DIN 18915 schonend umzugehen. Die Lagerung von Baumaterialien, Maschinen, bodengefährdenden Stoffen, das Aufstellen von Bauwagen und Sanitäreinrichtungen hat im Bereich der geplanten Versiegelung zu erfolgen. Bodenverdichtungen im geplanten Grünbereich sollen vermieden werden.
- Systematische Abschiebung des Oberbodens, so dass der noch nicht abgeschobene Boden möglichst wenig befahren, nicht in nassem Zustand bearbeitet und nicht über eine längere Distanz geschoben wird. Böden mit einer durch unsachgemäße Bearbeitung zerstörten Struktur sind zum Aufbau einer Vegetationsdecke ungeeignet.
- Überschüssige Oberbodenmassen sollen nicht auf andere Flächen aufgetragen werden, da dies zu Verdichtungen und Störungen bzw. Zerstörungen der Bodenfauna führt.
- Rekultivierung von baubedingt vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen, sämtliche durch die Bauphase verursachten Bodenverdichtungen und sonstige Oberflächenveränderungen sind, soweit reversibel, zu beseitigen.
- Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen für eine Verbesserung der Durchwurzelung und des Bodenwasserhaushaltes.
- Versickerung des Oberflächenwassers durch dezentrale Regosolen gemäß den Empfehlungen des Hydrogeologischen Gutachtens; dadurch wird die durch die geplante Versiegelung hervorgerufene Verringerung der Infiltrationskapazität gemindert.

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

der Feierabenderholungen haben. Die Maßnahmen unterteilen sich in Ausgleichsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen, wobei die Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in die Bilanzierung eingehen. Die vorgeschlagene Gestaltungsmaßnahme bezieht sich auf die Erschließungsstraße und wird bei dem rechnerischen Nachweis des Ausgleichs nicht berücksichtigt.

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen tabellarisch wiedergegeben. Eine ausführliche Beschreibung kann dem Gutachten zum Grünordnerischen Fachbeitrag (Kapitel 6) entnommen werden.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen

<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Funktion</b>	<b>Lage</b>	<b>Flächengröße</b>
A1	Anlage einer Baumreihe	Neugestaltung des Landschaftsbildes, Habitatfunktionen für Vögel, Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, Rückzugs- und Nahrungshabitat für Insekten.	entlang der Fossastraße	615 m <sup>2</sup>
A2a	Anlage einer Strauchhecke mit Überhältern	landschaftsgerechte Eingrünung des Sickerbeckens, Bereicherung und ortstypische Gestaltung des Landschaftsbildes, Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna	am nordwestlichen Rand der vorgesehenen Bebauung	731 m <sup>2</sup>
A2b	Standortgerechte Ansaat und Begrünung des Sickerbeckens		am nordwestlichen Rand der vorgesehenen Bebauung	1537 m <sup>2</sup>
A3	Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Hecken und naturnah gestalteten Spielbereichen	Verbesserung des Landschaftsbildes und der Bodenfunktionen, Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna	zwischen der Fossastraße und dem Becken zur Regenwasserversickerung	3243 m <sup>2</sup>
A4	Anlage einer naturnahen Grünfläche mit freiwachsenden Hecken / Gehölzstreifen und schmalen Gehölzstreifen	Verbesserung des Landschaftsbildes und der Bodenfunktionen, Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Insekten und andere Tierarten.	begrenzt den westlichen und östlichen Rand des Baugebietes	4475 m <sup>2</sup>
A5	Anlage einer naturnahen Grünfläche mit freiwachsenden Hecken / Gehölzstreifen, schmalen Gehölzstreifen und Anpflanzung von Bäumen	visuelle Abschirmung zwischen Misch- und Wohngebiet, Verbesserung des Landschaftsbildes, des Mikroklimas und des Bodenwasserhaushaltes. Schaffung weiteren Lebensraums für Tiere, Verbesserung der ökologischen Vielfalt	Grünzug in West-Ost-Richtung	5260 m <sup>2</sup>
A6	Anlage einer naturnahen Grünfläche und Anpflanzen einer Obstbaumreihe	Verbesserung der Vielfalt des Landschaftsbildes, Habitatfunktion für Vögel, Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes, Rückzugs- und Nahrungshabitat u.a. für zahlreiche Insekten	am östlichen Rand des Baugebietes	951 m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Gestaltungsmaßnahmen

<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Funktion</b>	<b>Lage</b>	<b>Flächengröße</b>
G1	Anpflanzen von Straßenbäumen	Neugestaltung der landschaftlichen Einbindung, Verbesserung des Mikroklimas	entlang der Erschließungsstraße	ca. 34 Bäume

Als weitere Kompensation werden auch die Flächen der Ziergärten der vorgesehenen Wohnbebauung bewertet. Hierbei werden die Flächen – analog zur Bewertung des Eingriffs – nur zu 40 % angerechnet, da bei der vorgesehenen Festsetzung (in Verbindung mit § 19 der BauNVO) maximal 60 % der Grundstücksflächen versiegelt werden können.

#### Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensation

Ziel dieser Bilanzierung ist es, anhand einer einheitlichen Bewertungsvorschrift den Nachweis der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zu erbringen. Ausgehend von der Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Biotoptypen werden die Flächen ermittelt, die für eine Kompensation des Eingriffs mindestens notwendig sind. 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. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Verlust von Biotopwertigkeiten durch eine Vergrößerung der Kompensationsfläche ausgeglichen werden kann.

Für die Bilanz werden die Biotoptypen vor dem Eingriff entsprechend der Bewertungsvorschrift bewertet und die Folgen des Eingriffs als anteiliger oder kompletter Flächenverlust abhängig von der Art der baulichen Nutzung abgeschätzt. Es ergibt sich somit ein flächenhafter Eingriff für die einzelnen Teilflächen, die unterschiedliche Biotopwertigkeiten und Eingriffsintensitäten aufweisen. 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. Es ergibt sich somit ein flächenhafter Kompensationsumfang, der ebenfalls für die einzelnen Biotopflächen unterschiedliche Biotopwerte aufweist.

Die gewählte Methodik sieht vor, dass der Kompensationsumfang bezogen auf die mittlere Wertstufe der Biotopwerte („5“) berechnet wird. Um den Eingriffs- und den Kompensationsumfang einander gegenüberstellen zu können, werden der Eingriffs- und der Kompensationsumfang bezogen auf diesen einheitlichen Biotopwert angegeben. In den beiden nachfolgenden Tabellen sind der Eingriffsumfang sowie der Kompensationsumfang dargestellt.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsumfangs (vgl. Tabelle 5 GOP)

<b>A</b> <b>Biotoptyp</b>	<b>B</b> <b>Flächengröße</b>	<b>C</b> <b>vorhandener Wert</b>	<b>(B * C) / 5</b> <b>Flächengröße bei dem mittleren Biotopwert („5“)</b>
Brombeergebüsch (BB)	440 m <sup>2</sup>	4	352 m <sup>2</sup>
Hecke (BD2)	90 m <sup>2</sup>	6	108 m <sup>2</sup>
Hecke (BD2)	330 m <sup>2</sup>	5	330 m <sup>2</sup>
Baumgruppe (BF1)	10 m <sup>2</sup>	3	6 m <sup>2</sup>
Baumgruppe (BF1)	30 m <sup>2</sup>	6	36 m <sup>2</sup>
Acker (HA0)	30800 m <sup>2</sup>	2	12320 m <sup>2</sup>

Grabeland (HS2)	140 m <sup>2</sup>	5	140 m <sup>2</sup>
Grabeland (HS2 / HS1)	1550 m <sup>2</sup>	4	1240 m <sup>2</sup>
Brache (HS 9)	540 m <sup>2</sup>	4	432 m <sup>2</sup>
Trittrassen (mc1)	510 m <sup>2</sup>	2	204 m <sup>2</sup>
Trittrassen (mc1/mc4)	340 m <sup>2</sup>	3	204 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>34780 m<sup>2</sup></b>		<b>15372 m<sup>2</sup></b>

Biotopcodes entsprechend des Biototypenschlüssels der Landesanstalt für Ökologie Boden und Forsten (LÖBF)

Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsangebotes (vgl. Tabelle 6 GOP)

Maßnahme	A Biototyp	B Flächen- größe	C Voraus- sichtlicher Biotopwert	(B * C) / 5 Flächen- größe bei mittleren Biotopwert („5“)
A 1	Krautsaum (KB1) mit einer Baumreihe (BF1)	615 m <sup>2</sup>	5	615 m <sup>2</sup>
A 2 a	ebenerdige Hecke (BD2) / Gehölzstreifen (BD3)	731 m <sup>2</sup>	4	585 m <sup>2</sup>
A 2 b	Rückhaltebecken (FS0) / extensiv gepflegte Rasenfläche (mc2)	1537 m <sup>2</sup>	2	614 m <sup>2</sup>
A 3	Trittrassen / Rasenplatz (HM4) / extensiv gepflegte Rasenfläche (mc2)	3243 m <sup>2</sup>	3	1956 m <sup>2</sup>
A 4	ebenerdige Hecke (BD2)/ Gehölzstreifen (BD3) und Krautsaum (KB1)	4475 m <sup>2</sup>	4	3580 m <sup>2</sup>
A 5	ebenerdige Hecke (BD2)/ Gehölzstreifen (BD3) und Krautsaum (KB1)	5260 m <sup>2</sup>	4	4208 m <sup>2</sup>
A 6	Krautsaum (KB1) mit einer Baumreihe (BF1) / mit Obstbäumen (Iz)	951 m <sup>2</sup>	5	951 m <sup>2</sup>
Hausgärten	Ziergarten (HJ1)	6527 m <sup>2</sup>	2	2611 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>23339 m<sup>2</sup></b>		<b>15120 m<sup>2</sup></b>

Biotopcodes entsprechend des Biototypenschlüssels der Landesanstalt für Ökologie Bodenordnung und Forsten (LÖBF)

Anhand der mit dem mittleren Biotopwert („5“) normierten Flächengrößen ist zu erkennen, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen ist. Dem Eingriff von ca. 15.372 m<sup>2</sup> steht eine zu erwartende Kompensation von ca. 15.120 m<sup>2</sup> gegenüber, das heißt, es entsteht eine fehlende Kompensation von ca. 252 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel wurde vereinbart, dass die fehlende Kompensation im Bebauungsplan für den geplanten 2. Bauabschnitt ausgeglichen wird.

### Festsetzungen im Bebauungsplan für die Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

<sup>2</sup> Die Flächengrößen der Nutzungen und die Festlegung der GRZ haben sich nach Erarbeitung des Gutachtens zum Gründordnungsplan leicht verändert. Es ist von einem geringeren als dem angegebenen baulichen Eingriff auszugehen, da insbesondere die GRZ für die Fläche des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens aufgrund der Festsetzung eines WA-Gebietes auf 0,4 reduziert wurde. Es ist beabsichtigt, nach Bebauung des Plangebietes ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, wie hoch der bauliche Eingriff tatsächlich ist.

**Maßnahme A1: Anlage einer Baumreihe** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf der bezeichneten Fläche sind in einem Abstand von 15 Metern Bäume als Hochstamm (StU 18-20) zu pflanzen. Die gesamte Fläche ist als Krautsaum mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen.

**Maßnahme A2a/2b: Anlage einer Strauchhecke mit Überhältern und extensive Gestaltung des Sickerbeckens** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf der bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzulegen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme A3: Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Hecken und naturnah gestalteten Spielbereichen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr.25a BauGB)

Grünfläche:

Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

Fläche zur Anpflanzung:

Auf der bezeichneten Flächen ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzupflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme A4: Anlage einer naturnahen Grünfläche mit freiwachsenden Hecken / Gehölzstreifen und schmalen Gehölzstreifen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr.25a BauGB)

Grünfläche:

Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

Fläche zur Anpflanzung (freiwachsende Hecke / Gehölzstreifen):

Auf der bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzupflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

Fläche zur Anpflanzung (schmale Gehölzstreifen):

Auf der bezeichneten Fläche ist eine zwei- / mehrreihige Gehölzpflanzung anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzulegen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme A5: Anlage einer naturnahen Grünfläche mit freiwachsenden Hecken / Gehölzstreifen, schmalen Gehölzstreifen und Anpflanzung von Bäumen**

Grünfläche:

Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen.

Fläche zur Anpflanzung (freiwachsende Hecke / Gehölzstreifen):

Auf der bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzupflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

Anzupflanzende Bäume:

Die Bäume sind als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme A6: Anlage einer naturnahen Grünfläche und Anpflanzen einer Obstbaumreihe (§ 9 Abs.1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr.25a BauGB)**

Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Am westlichen Rand der Fläche ist eine Baumreihe mit einem Reihenabstand von 15 Metern anzulegen. Die Bäume sind als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Hinweise im Bebauungsplan für weitere Maßnahmen**

**Maßnahme G1: Straßenbäume**

Die Gestaltungsmaßnahme G1 verbessert die landschaftliche Einbindung und das Mikroklima: Auf der bezeichneten Fläche auf der Haupteinfahrtsstraße und den Wohnstraßen sind Straßenbäume zu pflanzen, so dass ein Alleecharakter entsteht; ebenso auf größeren Stellplatzflächen (z.B. auf den gewerblich genutzten Flächen; siehe textliche Festsetzungen). Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme M1: Ziergärten**

Diese Maßnahme wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgenommen: Auf den bezeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind mind. 40% der Grundstücksflächen als Gartenfläche anzulegen. Als Zielbiotop wurden bei der Berechnung Ziergärten angenommen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**15 Immissionsschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Klärung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen untereinander sowie mit dem Bestand Immissionsschutzgutachten erarbeitet. So wurde als wesentlicher Lärmemittent zum einen die Moerser Straße, die im Süden an das

Plangebiet grenzt, untersucht. Zum anderen wurden in Hinblick auf Lärmimmissionen insbesondere die Gewerbebetriebe westlich an das Plangebiet angrenzend sowie der benachbarte Hotelkomplex im Osten in der Planung berücksichtigt. Weiterhin wurden potentielle Geruchsbelastungen der Kläranlage untersucht. Aus den Gutachten ergeben sich teilweise Restriktionen, die im folgenden näher erläutert werden.

### **Geruchsbeeinträchtigungen durch die Kläranlage**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, dem südwestlichsten Punkt des Plangebietes auf der anderen Straßenseite gegenüberliegend, befindet sich die Kläranlage der Stadt Kamp-Lintfort. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2004 eine gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen Geruchsbelastungen der Kläranlage vom Institut für Wasser- und Abwasseranalytik der Wasserlaboratorien Roetgen GmbH in Aachen erarbeitet.

Auf der Grundlage der Gutachten von 1993 wurde festgestellt, dass der Ausbauzustand der Kläranlage der Variante 4 erreicht sein muss, um keine Überschreitungen der Geruchsimmissionsrichtwerte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) im neuen Stadtquartier herbeizuführen (siehe Anlage 9). Derzeit befindet sich die Kläranlage im Ausbauzustand der Variante 3. Ein kleiner Bereich im Westen des Planungsraumes wird derzeit durch Geruchsemissionen der Kläranlage beeinträchtigt (siehe Anlage 10).

Durch eine Abdeckung des Biofilters 2 wird der Ausbauzustand der Variante 4 erreicht und "in allen an die Kläranlage angrenzenden Bereichen eine Überschreitung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit auf maximal 5% der Jahresstunden begrenzt und entspricht somit voll den Begrenzungen der GIRL" (Wasserlaboratorien Roetgen GmbH). Diese Maßnahme wird von der LINEG kurzfristig umgesetzt, so dass die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen im geplanten Stadtquartier uneingeschränkt möglich ist.

### **Lärmimmissionen**

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden die zu erwartenden Geräusche untersucht und bei Erforderlichkeit Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Für den Verkehrslärm wird die DIN 18005, bezüglich des Gewerbelärms die TA Lärm und für den Sportlärm die 18. BIMSchV zur Beurteilung herangezogen.

### **Verkehrslärm**

An den Straßenfronten und an Teilen der Seitenfronten im Mischgebiet und Eingeschränkten Wohngebiet (Fläche für das Pflegeheim und Betreutes Wohnen) werden aufgrund des Verkehrslärms der Moerser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt. Da handelsübliche Fenster, die der Energieeinsparverordnung entsprechen, in Zusammenhang mit der Wand ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens  $R'w=35$  dB erreichen, wird lediglich an den Hausfronten an der Moerser Straße an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen der Einbau von Schallschutzfenstern mit ei-

nem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,erf}=40$  dB erforderlich. Diese Anforderung ist als textliche Festsetzung aufgenommen.

Zusätzlich wird empfohlen, überall dort, wo nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) festgestellt wurde, an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Zwangsbelüftung vorzusehen. Derartige Zwangsbelüftungen werden für den Bereich der Hausfronten entlang der Moerser Straße sowie in straßennahen Bereichen der Seitenfronten im Eingeschränkten Wohngebiet (Pflegeheim/ Betreutes Wohnen) zwischen den Immissionsorten V06 und V02 nach Süden und im Mischgebiet zwischen den Immissionsorten V18 und V19 empfohlen. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumutbar.



### **Gewerbelärm**

Es wurden diejenigen Gewerbeeräusche untersucht, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sowie die Gewerbeeräusche, die im Plangebiet entstehen und sowohl im Plangebiet als auch außerhalb an der Wohnbebauung einwirken.

### Gemengelage

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich innerhalb eines faktischen Mischgebietes (Wohnen/ Gewerbe) verschiedene Gewerbebetriebe (u.a. Schreinerei, Spedition, Busunternehmen). Aufgabe des Lärmgutachtens war es, die Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen mit den geplanten angrenzenden Nutzungen – Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet – sicherzustellen. Während die Schreinerei und das Busunternehmen keine Konflikte auslösen, hat sich die Vereinbarkeit des Speditionsbetriebes mit dem geplanten Wohngebiet als problematisch herausgestellt. Kernpunkt der Problematik ist der, dass bis zu vier LKW vor 6.00 h morgens, d.h. noch zur Nachtzeit, ausfahren, und damit Lärmüberschreitungen im Wohngebiet herbeiführen. Diese nächtliche Ausfahrten führen allerdings auch am nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus bereits zu Lärmüberschreitungen. Eine Ausfahrt vor 6.00 h ist gemäß Landesimmissionsschutzgesetz nicht zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Stadt um eine Verlagerung des Speditionsbetriebes in ein Gewerbegebiet bemüht. Die Bemühungen dauern an; bis zu diesem Zeitpunkt sind für das Unternehmen keine Betriebszeiten zwischen 22.00 h und 6.00 h zulässig.

### Kläranlage und Pumpwerk

Die Kläranlage an der Moerser Straße sowie das Pumpwerk an der Fossastraße führen zu keinen Immissionsrichtwertüberschreitungen.

### Hotelkomplex

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde ebenfalls die Verträglichkeit der bestehenden Hotelnutzung mit den geplanten angrenzenden Nutzungen des Pflegeheims/ Betreuten Wohnens sowie des Allgemeinen Wohngebietes untersucht. Das Gutachten ging gemäß der ursprünglichen Annahme davon aus, dass regelmäßig/ häufig Veranstaltungen mit Musik durchgeführt werden. Dies hätte bedeutet, dass – bei geöffneten Fenstern des Veranstaltungssaals zur Nachtstunde (ab 22.00 h) Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung und der Fläche für das Pflegeheim zu bewältigen gewesen wären. Der Gutachter untersuchte in diesem Zusammenhang verschiedene Lösungsmaßnahmen. Nach Gesprächen mit dem Hoteleigentümer zeigte sich jedoch, dass es sich bei den Veranstaltungen um weniger als 10 im Jahr handelt, die an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Aufgrund dieser Situation ergibt sich kein aktueller Handlungsbedarf. Laut Gutachter sind die Veranstaltungen nach TA-Lärm in diesem Fall als seltene Ereignisse (weniger als 10 Veranstaltungen) zu werten, so dass keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die - auch ganztägige - Bespielung des zum Hotelkomplex zugehörigen Tennisplatzes ist mit den geplanten Nutzungen vereinbar und löst keine Schutzmaßnahmen aus.

### Geplantes Mischgebiet/ Geplantes Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

Um zu erreichen, dass in der Summe aller gewerblichen Geräusche keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- oder Nachtzeit auftreten, wurden die Mischgebiets- und die Sondergebietsfläche hinsichtlich ihrer höchstzulässigen Schallemissionen kontingiert. Die Mischgebietsfläche darf gemäß des Gutachtens einen höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags/nachts  $L^w=58/44$  dB(A) nicht überschreiten. Die Sondergebietsfläche darf einen höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags/nachts  $L^w=59/43$  dB(A) nicht überschreiten. Im Gutachten wurde weiterhin aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen dieser Wert für einen großflächigen Lebensmittelmarkt eingehalten werden kann. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist für das jeweilige konkrete Bauvorhaben nachzuweisen, dass die oben genannten Werte eingehalten werden. Die oben genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als textliche Festsetzungen aufgenommen.

Falls auf der Mischgebietsfläche Gebäude mit Wohnungen errichtet werden, dürfen an der Ostseite angrenzend an das Sondergebiet keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume angeordnet werden. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass ggf. unmittelbar angrenzend auf der Sondergebietsfläche der Parkplatz für den Lebensmittelmarkt errichtet wird. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn auf Ebene der Baugenehmigung für ein konkretes Bauvorhaben die Vereinbarkeit von Wohnen

und dem benachbarten Sondergebiet in einem zusätzlichen schalltechnischen Gutachten nachgewiesen ist. Der Nachweis zur Vereinbarkeit kann erst erfolgen, wenn die bauliche Entwicklung im Sondergebiet abgeschlossen ist.

Generell ist für sonstige Nutzungen im Mischgebiet in einem zusätzlichen schalltechnischen Gutachten auf Ebene der Baugenehmigung die Verträglichkeit mit dem benachbarten Sondergebiet nachzuweisen. Hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden, da keine konkreten Bauvorhaben vorliegen.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Der Sportlärm durch die Sportanlagen des Schulzentrums im Kamper Dreieck führt an keiner Stelle im Plangebiet zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tages- oder zur Ruhezeit. Zur Nachtzeit wird mit keinem Sportbetrieb gerechnet.

Das Schallgutachten untersuchte weiterhin die schalltechnischen Auswirkungen eines Bolzplatzes sowie eine Basketballfeldes im westlichen Bereich des Plangebietes. Da mit Lärm-Überschreitungen zu rechnen ist und explizite Regelungen der Ruhezeiten in den Bebauungsplan hätten aufgenommen werden müssen bzw. die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich gewesen wären, wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet und von der Realisierung eines Bolz- bzw. Basketballfeldes abgesehen. Der Bereich wird nun als Grünfläche - öffentliche Parkanlage mit Spielbereichen festgesetzt.

## **16 Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Verdachtsflächen für Altlasten bekannt. Im Bereich der bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe an der Moerser Straße gibt es einen Altstandort einer kleinen Schreinerei bzw. eines Brennstoffhandels. Für die bauliche Entwicklung der Gesamtfläche ergeben sich jedoch keine Auswirkungen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst/ Luftbildauswertung - weist darauf hin, dass die Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges ergeben hat, dass am östlichen Rand des Plangebietes Sprengtrichter vorhanden waren. Ein Verdacht auf Bombenblindgänger besteht nicht. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt, dass vor Durchführung evtl. erforderlicher Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durchgeführt werden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen oder Kampfmittel gefunden

werden. In diesen Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Diese Aussagen sind im bebauungsplan als Hinweise aufgenommen

## **17 Bergbau**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

## **18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Die an das Plangebiet angrenzende Fossa Eugeniana stellt ein Bodendenkmal dar. Die Fossa Eugeniana wird durch die Planung weder unmittelbar in ihrer Substanz noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für den Planbereich derzeit nicht vorliegen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist in diesem Zusammenhang zu verweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfund- und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/ 7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Diese Aussagen sind im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

### III. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Die Flächen der einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

<b>Nutzungen</b>	<b>Flächengröße</b>
Mischgebiet	9.754 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Einzelhandel - Lebensmittel	6.091 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	16.467 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Wohngebiet, Pflegeheim & Betreutes Wohnen	7.896 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	7.609 m <sup>2</sup>
▪ Erschließungsstraßen	5.438 m <sup>2</sup>
▪ Quartiersplatz	2.171 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	14.772 m <sup>2</sup>
Sickerbecken	2.259 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche*</b>	<b>64.848 m<sup>2</sup></b>

### IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 19 Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Moerser Straße einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Die zu erwartenden Auswirkungen, die durch die Planung ausgelöst werden, beziehen sich in erster Linie auf den Eingriff in Natur und Landschaft.

Weiterhin können die Pächter der Grabelandparzellen an der Moerser Straße nicht verbleiben. Gleiches gilt für die Fläche an der Moerser Straße, die derzeit von einem Autohändler zu Ausstellungszwecken genutzt wird. Die Nutzungsaufgaben wurden bereits entsprechend veranlasst.

Auswirkungen sind ebenfalls in verkehrlicher Hinsicht durch die Anbindung des neuen Stadtquartiers an die Moerser Straße zu erwarten. Das Verkehrsgutachten empfiehlt verschiedene Maßnahmen, um die Funktions- und Leistungsfähigkeit am Einmündungspunkt der neuen Erschließungsstraße an der Moerser Straße sicherzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bewältigung aller erwartbaren Konflikte geleistet.

## 20 Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum einen durch die erforderlichen Gutachten entstanden (z.B. Grünordnerischer Fachbeitrag, Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Geruchsgutachten). Zum anderen wurde Grunderwerb erforderlich, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Weiterhin werden der Stadt Kamp-Lintfort mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung, für Kanalbaumaßnahmen und Anlage des Sickerbeckens sowie für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Kompensationsmaßnahmen entstehen. Auf der anderen Seite entstehen Einnahmen aus der Veräußerung der Grundstücke.

## VII. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 19 Bodenordnung

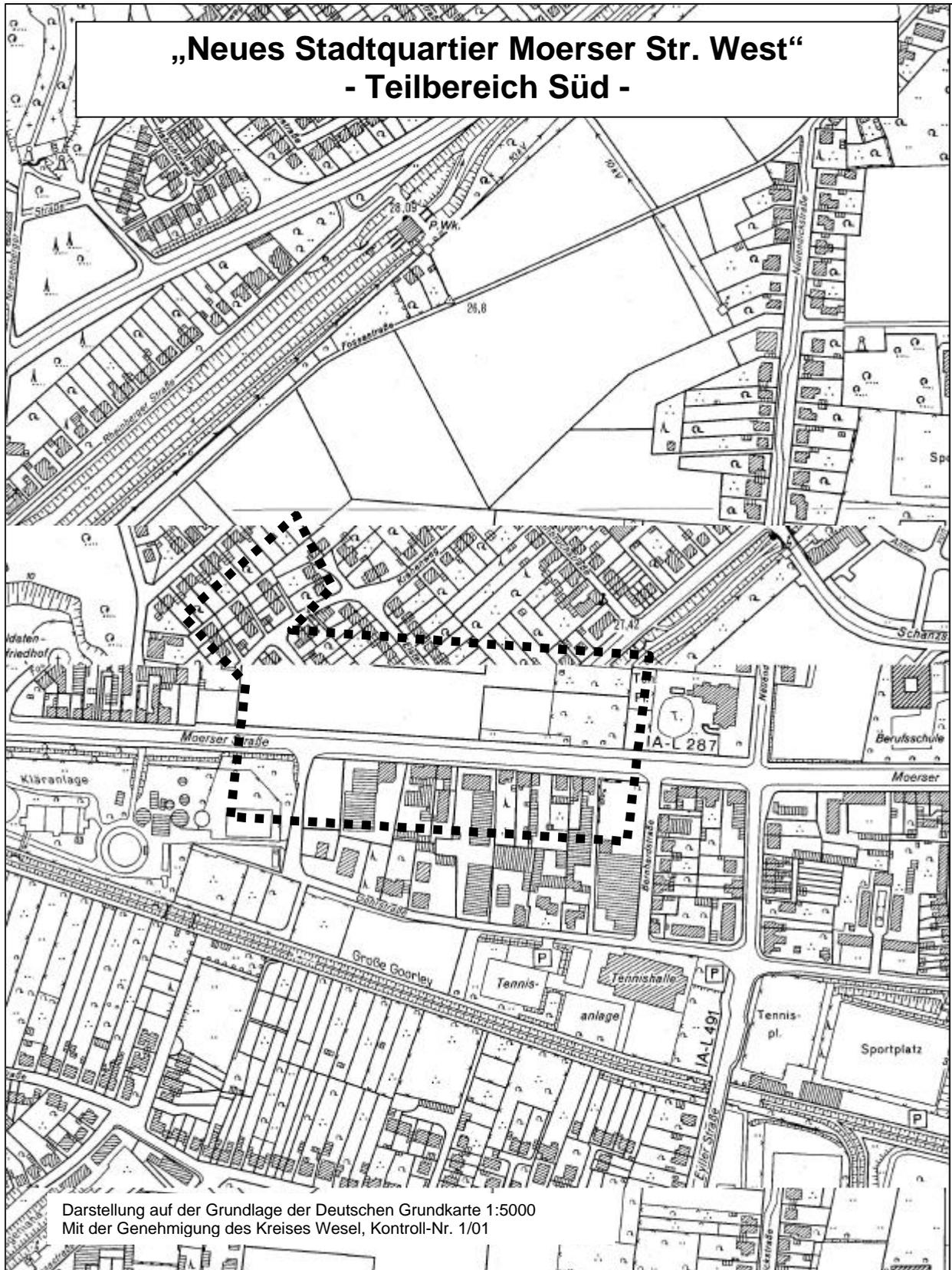
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur städtebaulichen Kalkulation des neuen Stadtquartiers erarbeitet, um das Projekt einzelwirtschaftlich zu kalkulieren. Das Plangebiet befindet sich inzwischen zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Einzelne Parzellen befinden sich noch im Privateigentum und können erst zu einem späteren Zeitpunkt von der Stadt erworben werden. Die Aufteilung in Baugrundstücke erfordert kein Bodenordnungsverfahren.

## VI. VERFAHREN

▪ Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, DS Nr. 616	PVA 10.10.2002
▪ Zustimmung zur konkretisierten Planung (Vier städtebauliche Varianten), DS Nr. 616/1	PVA 20.01.2004
▪ Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs	9.2.-27.2. 2004
▪ Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Bürgerinformationsveranstaltung	12.02.2004
• Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	9.2.-9.3.2004
▪ Billigungsbeschluss und Beschluss zur Auslegung des Entwurfs DS Nr. 152	STEA 14.6.2005
▪ Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	1.7.-5.8.2005
▪ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	1.7.-5.8.2005

▪ Abwägungs- und Satzungsbeschluss DS Nr. 152/1	STEA 27.09.2005 HFA 18.10.2005 Rat 25.10.2005
▪ Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt	
▪ Inkrafttreten der Satzung	

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich, M 1:5.000



## Anlage 15: Fachgutachten

- Rahmenplanung Moerser Straße West, planlokal; Dortmund, September 2002
- Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kamp-Lintfort; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, März 2002
- Regionales Einzelhandelsgutachten für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf; Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse/Dr. Acocella; Dortmund, April 2004
- Geländeaufnahme Moerser Straße West, Ingenieur- und Vermessungsbüro P&S Patberg & Schrameck; Rheurdt, April 2002
- Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplan Moerser Straße West, Hydr.O.Geologen und Ingenieure; Aachen, Oktober 2002
- Städtebauliche Kalkulation für das geplante Wohnbaugebiet "Moerser Straße West" Institut für Bodenmanagement (IboMa); Dortmund, 2004
- Schallschutzgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West", Ingenieurbüro für Schallschutz Uwe Ritterstaedt; Neuss, Oktober 2004
- Ergänzende Untersuchungen zum Schallschutzgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West" vom 18.12.2004, 17.01.2005, 31.01.2005, 14.02.2005 sowie eine weitere Zusammenfassung vom 24.05.2005; Ingenieurbüro für Schallschutz, Uwe Ritterstaedt, Neuss
- UVP-Vorprüfung des Einzelfalls und Grünordnerischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan STA 142 "Neues Stadtquartier Moerser Straße West", Planungsbüro Regio GIS+Planung; Duisburg, Januar 2005
- Verkehrsgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West", Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan; Kamp-Lintfort, Oktober 2004
- 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
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen der Kläranlage Kamp-Lintfort, Institut für Siedlungswasserwirtschaft der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen; Aachen, Mai 1993