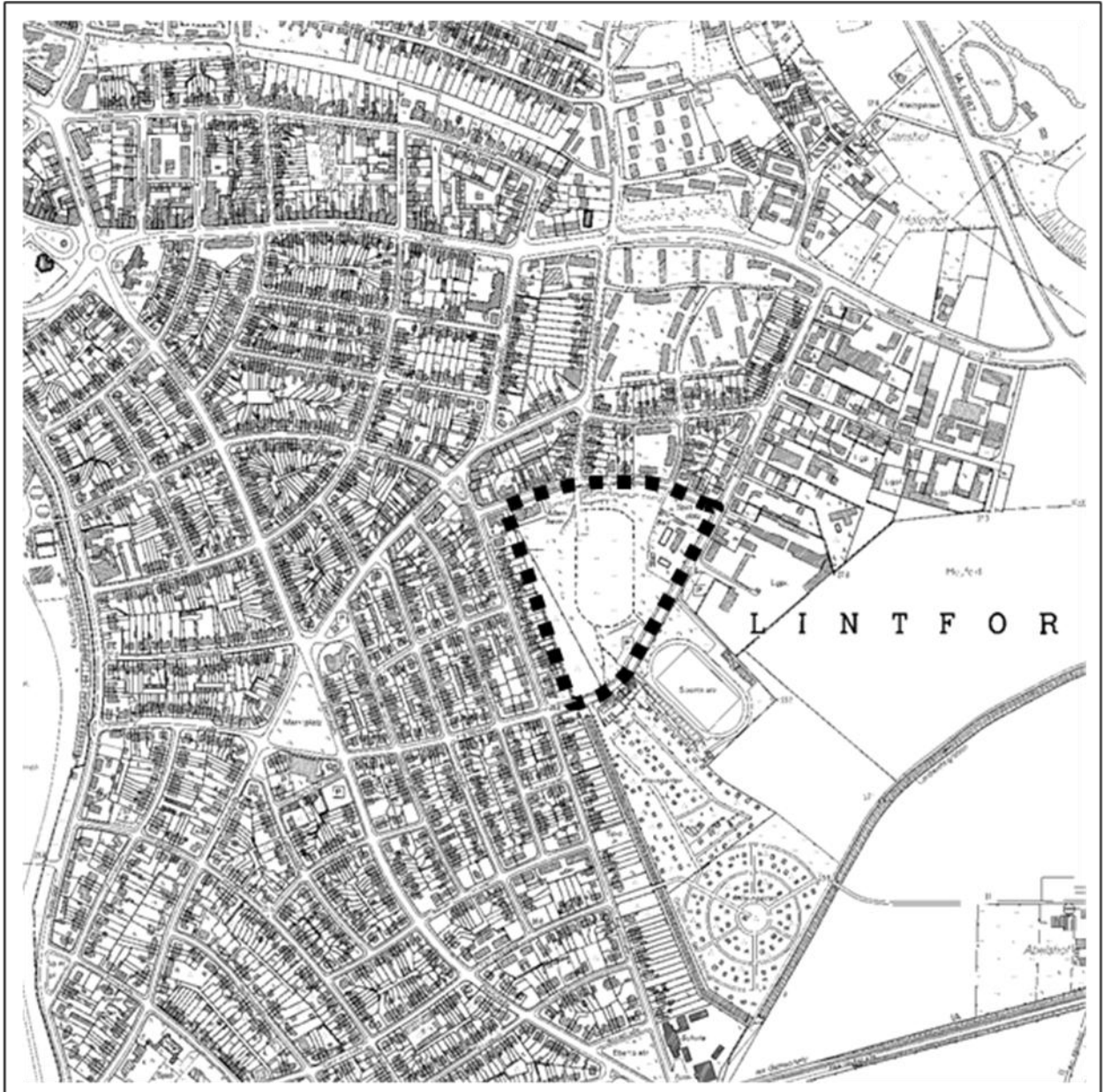


## Begründung zum Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“



<b>I N H A L T</b>	<b>S E I T E</b>
<b>Teil 1: Begründung</b>	
<b>I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	4
3 Vorgaben zur Planung	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	7
3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
<b>II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
5 Städtebauliches Konzept	10
6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	16
7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
8 Öffentliche Grünflächen	19
9 Zusammenfassung Umweltbericht, Artenschutz	20
10 Erschließung	24
10.1 Äußere Erschließung	24
10.2 Innere Erschließung	25
10.3 Ruhender Verkehr	26
11 Ver- und Entsorgung	28
11.1 Versorgung	28
11.2 Entsorgung	28
12 Immissionsschutz	30
13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	32
14 Grundwasser, Hochwasser	33
15 Bergbau	33
16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	33
17 Flächenbilanz	34
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>34</b>
18 Finanzielle Auswirkungen	34

<b>19 Auswirkungen auf Bestandsnutzungen und die Umgebung</b>	<b>34</b>
<b>IV. VERFAHREN</b>	<b>36</b>
<b>V. ANLAGEN</b>	<b>37</b>
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	37
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“	38
Anlage 3: Städtebauliches Konzept (Ursprungsentwurf)	39
Anlage 4: Städtebauliches Konzept (Überarbeitung)	40
Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 153 „Wohnen am Volkspark“	41
Anlage 6: Textliche Festsetzungen und Hinweise	42
Anlage 7: Abkürzungsverzeichnis	48
Anlage 8: Pflanzliste	49
Anlage 9: Auflistung der Fachgutachten	50
Anlage 10: Darstellung der Mindestabstände zur Sportanlage	50

**Teil 2: Umweltbericht**

***Stand der Bearbeitung: Februar 2014***

## **I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Volkspark in Kamp-Lintfort stellt ein derzeit untergenutztes Grünareal dar, welches aufgrund seiner Lage und Größe Potenzial für neue Nutzungen bietet. Um einen städtebaulichen Impuls für den östlichen Stadtrandbereich mit seiner Mischnutzung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe, Kleingärten und Sport zu setzen, soll der Volkspark durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers mit großzügigen Grünbereichen eine erkennbare Aufwertung erfahren.

Neben der städtebaulichen Zielsetzung besteht unter nutzungsspezifischen Aspekten in der Entwicklung des Volksparks die Chance einer sinnhaften Ergänzung des Wohnraumangebotes in Kamp-Lintfort. Mit dieser Entwicklungsabsicht folgt die Stadt Kamp-Lintfort dem im Stadtentwicklungsplan 2020 skizzierten Entwicklungsszenario, welches unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ eine Mischung aus Wohnen und attraktiven Grünbereichen umfasst. Durch ein neues Wohnflächenangebot in Verbindung mit einer Optimierung der Grüngestaltung soll das Entwicklungspotenzial der Fläche bestmöglich ausgeschöpft werden und zu einer Stärkung des Ortsteils beitragen.

Da sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 101 „Altsiedlung“ befindet, welcher für den größten Teil des Gebietes „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt, sind Wohnnutzungen an dem Standort aktuell nicht zulässig. Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird daher ausgelöst. Da die Planung ein gänzlich neues Wohngebiet umfasst, wird hierfür - statt der möglichen Änderung des Bebauungsplans LIN 101 - ein eigenes Planverfahren mit eigenem Namen durchgeführt. Der Änderungsbereich wird im Bebauungsplan LIN 101 gekennzeichnet, zusätzlich erfolgt ein textlicher Verweis auf den Bebauungsplan LIN 153. Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Flächennutzungsplan, in dem der Bereich ebenfalls als Grünfläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Um die gestalterische Qualität des neuen Wohnquartiers zu sichern, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes eine Gestaltungssatzung aufgestellt. Die gestalterischen Regelungen werden in einem Gestaltungshandbuch erläutert (s. Kap. 3.4 und Kap. 7).

### Alternativstandorte

Ausführungen zu möglichen Alternativstandorten bzw. anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen am Volkspark“ zu entnehmen.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lintfort und wird

- im Norden durch die Boegenhofstraße,
- im Osten und Süden durch die Franzstraße und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Auguststraße begrenzt.

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha.

Die Fläche des Volksparks befindet sich bis auf ein etwa 0,1 ha großes Grundstück der Arbeiterwohlfahrt (AWO) am nordwestlichen Rand des Geländes in städtischem Eigentum. In der städtischen Fläche inbegriffen ist ein bereits bebauter Bereich von ca. 0,5 ha Größe im nordöstlichen Geländeteil, in welchem sich die städtische Kindertagesstätte „Mäusevilla“ sowie Gebäude und Lehrschwimmbecken der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) befinden.

Die Kindertagesstätte wird derzeit innerhalb des Gebietes verlagert. Das Bestandsgebäude weist einen so erheblichen Sanierungsbedarf auf, dass ein Abriss und Neubau wirtschaftlicher ist als der Erhalt. Da der Abriss jedoch erst nach Fertigstellung des Neubaus erfolgen kann, wurde ein neuer Standort am südlichen Rand des Planbereiches für den Neubau vorgesehen und die Verlagerung vom Rat der Stadt beschlossen. Aktuell befindet sich die neue Kindertagesstätte im Bau.

Die DLRG kann aufgrund sinkender Mitgliederzahlen und erheblicher Sanierungsaufwendungen den Schwimmbetrieb am Standort Volkspark perspektivisch nicht mehr aufrecht erhalten. Für die vorhandenen Einrichtungen ist der Rückbau vorgesehen, die Fläche wird im Rahmen des Konzeptes mit überplant.

Auf dem Grundstück der AWO befinden sich eine Begegnungsstätte und Wohnungen für Senioren.

Der unbebaute und damit größte Teil der städtischen Fläche wird derzeit vorrangig als Spazierweg und Hundenauslaufplatz genutzt.

### **3 Vorgaben zur Planung**

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Mischnutzung aus Wohnen und Grünbereichen steht im Einklang mit der Darstellung des GEP und wurde in einem Gespräch beim Regionalverband Ruhr (RVR) im September 2010 vorgestellt. Seitens des RVR wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im April/Mai 2012 Bedenken geäußert, da das errechnete Kontingent an Wohnbauflächen für Kamp-Lintfort bereits erschöpft sei. Eine Neuausweisung am Volkspark kann nur bei gleichzeitiger Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung an anderer Stelle erfolgen.

Diesem Erfordernis wurde durch die Flächennutzungsplanänderung 20.1 „Rücknahme von Wohnbauflächen – Kirchstraße/Saalhoffer Straße“ Rechnung getragen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden im FNP dargestellte Wohnbauflächen von ca. 3,5 ha Größe, welche aufgrund ihrer Lage im Randbereich des Ortsteils Niersenbruch im Vergleich zu Flächen innerhalb des städtischen Gefüges auf absehbare Zeit keine Perspektive für eine Wohnbauentwicklung aufweisen, zurückgenommen. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Rücknahmeflächen wurde die Darstellung in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Darüber hinaus wurde ein im Randbereich der Fläche als „Ortsrandeingrünung“ dargestellter Streifen an den neuen Rand des potenziellen Siedlungsbereiches verschoben. Die Änderung wurde am 28.05.2013 vom Rat der Stadt beschlossen, nach Genehmigung durch die Bezirksregierung wird die Planänderung mit der Bekanntmachung wirksam.

#### **3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort**

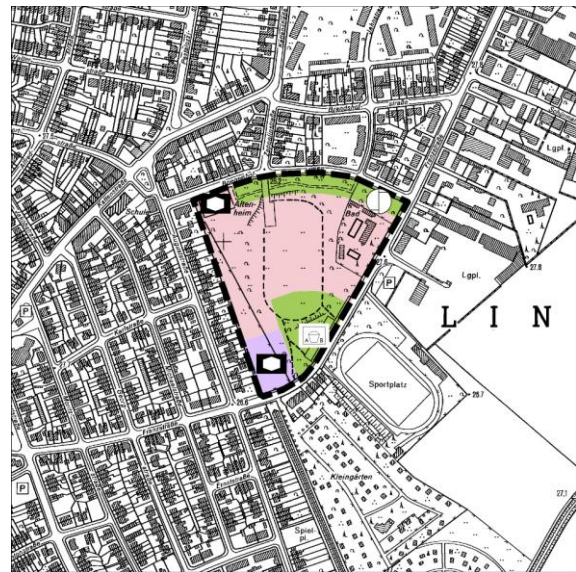
Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Gelände als Grünfläche mit den Darstellungen „Sportplatz“ und „Spielplatz – Spielbereich A, B und C“ dargestellt. Darüber hinaus bestehen weitere Ausweisungen im Bereich der vorhandenen Nutzungen, im Einzelnen sind dies die Darstellungen „Freibad“, „Soziales“ sowie „Spielplatz - Spielbereich C“ sowie „Pumpwerk“. Die beabsichtigte Wohnentwicklung entspricht nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, daher wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (18. FNP-Änderung „Wohnen am Volkspark“) geändert.

Wie in der nachstehenden Darstellung erkennbar, werden die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Hierin einbezogen wird auch das Bestandsgebäude der AWO. Das Grundstück der Kindertagesstätte Mäusevilla wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt, für den Anger und den Park – als prägende Grünbereiche im Plangebiet - erfolgt die Darstellung als „Grünflächen“. Nähere Informationen hierzu gehen aus der Begründung zur parallel durchgeführten 18. FNP-Änderung hervor.





Bisherige Darstellung



Zukünftige Darstellung

### 3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

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

### 3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 28.08.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ (s. Anlage 2). Unter der Bezeichnung „Freizeitzentrum Volkspark“ ist der größte Teil des Plangebietes als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Eine Teilfläche an der Boegenhofstraße ist als „Fläche für Gemeinbedarf – Altentagesstätte“ sowie eine weitere Teilfläche an der Franzstraße als „Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten, Lehrschwimmbecken“ festgesetzt. Nördlich davon sind zwei Teilflächen als „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ bzw. „Pumpwerk“ festgesetzt. Ein 3 m breiter Streifen am westlichen Rand des Volksparks ist als Abgrenzung zwischen der Grünfläche und den Grundstücken entlang der Auguststraße als „Pflanzgebot für flächenhafte Schutzpflanzung“ festgesetzt.

#### Gestaltungssatzung Altsiedlung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altsiedlung, welche umfangreiche Regelungen zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung beinhaltet. Mit der Entwicklung des Volksparks soll ein Quartier geschaffen werden, welches sich zwar harmonisch in die Altsiedlung einfügt, jedoch keine Kopie des Bestandes darstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 153 werden eigene Gestaltungsregelungen in Form einer Gestaltungssatzung erarbeitet, um diesem Ziel gerecht zu werden. Daher ist es vorgesehen, den Planbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung aus dem

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altsiedlung auszugliedern. Weitere Ausführungen zur Gestaltung sind Kap. 7 zu entnehmen.

## **II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **4 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### Umgebungsbebauung

Für die zukünftige Nutzung des Volksparks ist insbesondere die Einbindung in den umgebenden Stadtraum von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind zwei städtebauliche Elemente besonders hervorzuheben, welche die Standortnachbarschaft prägen.

Der Volkspark stößt unmittelbar an die östliche Randbebauung der Altsiedlung. Hierbei handelt es sich um eine Gartenstadt mit etwa 2.600 Wohneinheiten. Zudem bildet sie die größte zusammenhängende Bergarbeitersiedlung des Ruhrgebiets. Aus wenigen Grundrisstypen wurde durch Veränderung einzelner Details - so etwa bei der Fassaden - oder Dachgestaltung - eine bauliche Vielfalt geschaffen. Um das Gesamtbild der Altsiedlung aufrecht zu erhalten, wurde bereits Ende der 1970er Jahre die o.g. Gestaltungssatzung erlassen, welche in der Folgezeit fortgeschrieben wurde.

Den zweiten prägenden Standortfaktor sowie auch einen Übergangsbereich vom Stadt- in den Freiraum stellt die Sportanlage des TuS Fichte Lintfort an der Franzstraße dar. Diese befindet sich derzeit in einem mehrstufigen Ausbau, welcher die Errichtung neuer Sportplätze, eines neuen Vereinsgebäudes sowie einer Stellplatzanlage umfasst. Das neue Vereinsgebäude sowie ein neuer Kunstrasenplatz wurden bereits fertig gestellt.

#### Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Als einer der Bausteine der Stadtentwicklung wurde der Volkspark im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 als Potenzialfläche für eine zukünftige Wohnnutzung dargestellt. Um zur Stärkung der Ortsteile beizutragen und das Wohnen in den Stadtteilen zu fördern, sollen gemäß der Ausführungen im Stadtentwicklungsplan an geeigneten Standorten neue Wohnbereiche entwickelt werden. Der Volkspark wird in diesem Zusammenhang als „hervorragende Fläche“ hervorgehoben, welche in ihrer derzeitigen Gestaltung und Nutzung das vorhandene Potenzial nicht ausschöpft.





Grundlegend ist anzumerken, dass erste Planungskonzepte - wie im Stadtentwicklungsplan dargestellt - keine vollständige Überbauung der Fläche vorsehen. Der Volkspark bildet die Nahtstelle zwischen der Altsiedlung und dem äußersten Stadtrandbereich östlich der Franzstraße mit dem Übergang hin zur freien Landschaft. Unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ wird angeregt, für das Gelände eine Nutzung bestehend aus Wohnbebauung und Grünbereichen zu realisieren. Insbesondere vor dem Hintergrund der Standortkonkurrenz zu ländlich geprägten Wohnstandorten spielt die Aufenthaltsqualität neuer Wohnbereiche eine entscheidende Rolle. Um diese Qualität zu erreichen, nennt der Stadtentwicklungsplan als vorrangige Aufgabe im Zusammenhang mit der Entwicklung des Volksparks die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes sowie die Auslobung eines Architekturwettbewerbs. Mit der durchgeführten Ideenkonkurrenz dreier Büros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde diesen Empfehlungen Rechnung getragen.

### Spielflächenkonzept Kamp-Lintfort

Im Spielflächenkonzept aus dem Jahr 2006, in welchem sowohl der Bestand als auch der Bedarf an Spielflächen untersucht wurden, ist auch der Volkspark näher betrachtet worden. Die Fläche wird in diesem Zusammenhang als nutzungsoffener, flexibler Freiraum dargestellt, in dem bedarfsorientierte Spiel- und Aufenthaltsräume entwickelt werden können. Auch wird die Bedeutung des Volksparks als Ausgleich zu den fehlenden Spiel- und Freiflächen in der Altsiedlung betont. Das Spielflächenkonzept nennt grundsätzlich die Möglichkeit einer baulichen Nutzung in Teilbereichen, eine „Verinselung“ der Grünfläche soll hierbei vermieden werden. Im Bebauungsplan wird der erforderlichen Herstellung von Spielbereichen durch die Festsetzung der entsprechenden Zweckbestimmung innerhalb der Grünfläche (s. Kap. 8) Rechnung getragen.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der in Kap.4 bereits angesprochenen Mehrfachbeauftragung wurden im Dezember 2010 drei Büros aufgefordert, eine Planung für den Volkspark zu erarbeiten. Die grundlegenden Anforderungen, welche aufbauend auf den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplanes und in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat für die Planungsaufgabe formuliert wurden, sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

- **Städtebau:** Das Konzept soll dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ Rechnung tragen.
- **Umgebungsbebauung:** Die Einbindung in die Altsiedlung ist zu gewährleisten.
- **Baufelder:** Das bauliche Konzept sollte flexibel und anpassungsfähig sein.
- **Baustruktur:** Die bauliche Verdichtung ist auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
- **Freiraum:** Es soll ein Übergang vom Siedlungsraum in den Freiraum geschaffen werden.
- **Durchlässigkeit:** Es sollen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers mit Anbindung an die Umgebung geschaffen werden.
- **Zielgruppen:** Es sollen Wohnangebote für unterschiedliche Bedarfe entstehen.
- **Einbeziehung Gewerbebrache:** Die sogenannte „Holstein-Fläche“ an der Franzstraße ist als mögliche spätere Baustufe mitzubetrachten.

Der Entwurf des Kölner Büros 3pass Architekt/innen ist aus der Mehrfachbeauftragung als Sieger hervorgegangen und wurde in der Folgezeit aufgrund technischer und vermarktungsbezogener Anforderungen mehrfach überarbeitet. An dieser Stelle soll nur auf das aktuelle Konzept eingegangen werden, die früheren Entwürfe sind in den Anlagen 3 und 4 dargestellt.

## Bauliches Konzept



Durch eine von Südost nach Nordwest verlaufende Haupterschließung (Rotdornstraße) sowie drei hiervon in Richtung der Franzstraße abzweigende Wohnstraßen (Am Anger, Weißdornweg, Am Volkspark) erfährt die Fläche eine klare Gliederung, die sich vom Verlauf des umgebenden Straßenraums (August- und Boegenhofstraße) ableitet. Für den größten Teil des Gebietes ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, Teilbereiche bieten Flexibilität für eine mögliche Bebauung mit Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern. Von der Haupterschließung zweigen zusätzlich vier Stichwege nach Südwesten ab, durch welche sowohl die Mitarbeiterstellplätze der neuen Kindertagesstätte als auch sechs Baugrundstücke in zweiter Reihe, die für eine zurückhaltende Bebauung im Bungalowstil vorgesehen sind, erschlossen werden. Insgesamt umfasst das Konzept ca. 60 - 70 Wohneinheiten.

Bei der Entwicklung des neuen Baugebietes wird großer Wert auf das optische Erscheinungsbild gelegt. Hierzu wurde ein differenziertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

Abgeleitet aus den unterschiedlichen Standorteigenschaften wurden innerhalb des Plangebietes vier Baufelder mit jeweils eigenen Anforderungen an die Gebäudegestaltung gebildet. Hierdurch soll ein harmonisches Siedlungsbild erzeugt werden. Eine detaillierte Darstellung der Baufelder sowie sämtlicher hiermit verknüpfter Regelungen erfolgt im Gestaltungshandbuch, daher sollen die einzelnen Bereiche mit ihrem jeweiligen Leitbild nur kurz aufgeführt werden.

#### Baufeld 1: „Am Anger“

*Leitbild: Großzügiges Wohnen in großzügigen Gebäuden*

In diesem Baufeld sind zweigeschossige Gebäude in Ziegelbauweise mit unterschiedlichen Dachformen zulässig.

#### Baufeld 2: „Am Volkspark und Rotdornstraße“

*Leitbild: Ein helles Gesicht mit Blick ins Grüne*

In diesem Baufeld sind zweigeschossige Putzgebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig.

#### Baufeld 3: „Weißdornweg“

*Leitbild: Ein Wohnbereich mit Spielraum*

In diesem Baufeld sind eingeschossige Putz- oder Ziegelgebäude mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

#### Baufeld 4: „Bungalowreihe Rotdornstraße“

*Leitbild: Ruhiges Wohnen in grüner Lage*

In diesem Baufeld sind Bungalows mit Flachdach in Putz- oder Ziegelbauweise zulässig.

#### Kindertagesstätte

Der Neubau der Kindertagesstätte „Mäusevilla“ im Süden des Plangebietes bildet den baulichen Auftakt des neuen Quartiers. Unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates wurde ein eingeschossiger Baukörper mit Flachdach und einer Fassadengestaltung aus unterschiedlichen, aufeinander abgestimmten Materialien entwickelt. Der Neubau berücksichtigt die funktionalen Erfordernisse des Kita-Betriebes und betont in städtebaulicher Hinsicht den südlichen Eingang in das neue Quartier. Das hierfür erforderliche Baugenehmigungsverfahren wurde aufgrund zeitlicher Erfordernisse bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen durchgeführt.

#### Grün- und Freiraum

Der Volkspark bildet einen Trittstein im städtischen Grüngefüge und einen grünen Pol am östlichen Stadtrand. Vor dem Hintergrund des Leitgedankens „Wohnen am Park“ ist das gesamte Baugebiet in zwei großzügige Grünbereiche eingebettet. Einer davon begrenzt die

Fläche als Anger im Norden und bildet eine grüne Verbindung vom westlichen zum östlichen Teil des Volksparks, die perspektivisch über die Franzstraße hinweg in den östlich anschließenden Landschaftsraum weitergeführt werden kann.

Der zweite Grünbereich befindet sich im südlichen Bereich der Fläche und greift als zentrale Parkanlage die ursprüngliche Form des Volksparks auf. Dieser Grünbereich wird an zwei Seiten durch die zukünftige Wohnbebauung sowie die neue Kindertagesstätte eingefasst. An der Südostseite wird er von der Franzstraße begrenzt und bildet mit der gegenüberliegenden Sportanlage den Übergang in den Freiraum.

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, die unterschiedlichen Qualitäten beider Grünbereiche zu betonen. Der Anger verfügt mit einem umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand über eine bereits vorhandene Qualität, welche keiner grundsätzlichen Um- bzw. Neugestaltung bedarf. Bereits im Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 „Grüne Bänder am Wasser“ wurde der prägende Baumbestand hervorgehoben und die Wichtigkeit des Erhalts betont. Durch behutsame Ergänzungspflanzungen kann das Profil des Angers weiter gestärkt werden.

Der Park im Süden des Geländes ist aktuell durch Gras- und Strauchbewuchs geprägt. Durch gezielte Baumpflanzungen sowie die Schaffung von bedarfsgerechten Spielmöglichkeiten, gleichzeitig jedoch auch Freihaltung von Flächen zur flexiblen Nutzung, soll der Park ein raumprägendes Profil erhalten und Aufenthaltsqualität bieten.

## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Planungskonzept wird das Ziel verfolgt, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Darüber hinaus sollen die neue Kindertagesstätte sowie die bestehenden Seniorenwohnungen und die Altentagesstätte der AWO im Bebauungsplan berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sowie das Grundstück der AWO werden als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA - festgesetzt. In dieser Gebietskategorie sind sowohl Wohngebäude als auch Anlagen für soziale Zwecke, zu welchen die Altentagesstätte der AWO zählt, allgemein zulässig. Darüber hinaus findet sich die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ in der angrenzenden Altsiedlung flächendeckend, weshalb eine Fortführung im Plangebiet Volkspark auch vor diesem Hintergrund folgerichtig erscheint.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Untergliederung in die Teilgebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> vorgenommen. Hintergrund dieser Einteilung sind jeweils unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die Gebäude, eine Differenzierung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung besteht nicht. Näheres hierzu wird in Kap. 6.2 ausgeführt. Die Nummerierung der einzelnen WA-Bereiche orientiert sich an der Bezeichnung der Baufelder 1-4 des städtebaulichen Konzepts. Das WA<sub>5</sub> umfasst das Grundstück der AWO, die Festsetzungen für dieses Gebiet orientieren sich am Bestandsgebäude.

Um die Entstehung eines attraktiven Quartiers mit hoher Wohnqualität zu sichern, sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Auch ist durch die aufgeführten Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen. Die betreffenden Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Für die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen wird die grundsätzliche Gebietsverträglichkeit nicht ausgeschlossen. Die Erteilung einer Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen.

#### Fläche für Gemeinbedarf

Die neue Kindertagesstätte stellt eine besondere Nutzung innerhalb des Plangebietes dar, welche sich von den anderen fast ausschließlich durch Wohnen geprägten Bereichen unterscheidet. Aus diesem Grund wird der Standort nicht in das Allgemeine Wohngebiet mit einbezogen, sondern als „Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Standort, der einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur des neuen Quartiers leistet, planungsrechtlich gesichert werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und damit unterschiedlichen Wohnbedarfen sowie den Bestandsnutzungen gerecht zu werden, wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert stellt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erscheint diese Festsetzung auch für die „Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ angemessen.

Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern und damit den Versiegelungsgrad in einem verträglichen Rahmen zu halten, wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Dies wirkt sich zugleich begünstigend auf den Umfang des ökologischen Eingriffs aus. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist das WA<sub>5</sub>. Auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes LIN



101 „Altsiedlung“ wurde die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 0,4 durch die vorhandenen Stellplätze der AWO bereits in Anspruch genommen. Um den Bestand weiterhin zu sichern, soll die Regelung für diese geringe Teilfläche des Bebauungsplanes LIN 153 auch weiterhin gelten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und im Rahmen einer differenzierten Betrachtung die unterschiedlichen Standortqualitäten und –erfordernisse zu berücksichtigen, werden für die einzelnen Bereiche des Plangebietes unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Nach Prüfung verschiedener Festsetzungsvarianten wie z.B. Zahl der Vollgeschosse, Trauf- oder Firsthöhe wurde die Festsetzung der Traufhöhe als die geeignetste Variante erachtet. Sie gewährleistet im Zusammenspiel mit der jeweiligen Dachform die bestmögliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die jeweils äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau.

#### WA<sub>1</sub> (Baufeld 1)

Abgeleitet aus der gegenüberliegenden Bestandsbebauung an der Boegenhofstraße wird für das Baufeld 1 eine Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Hierdurch erhält der Anger an zwei Seiten eine räumliche Fassung, seine Funktion als raumprägender Grünzug wird betont. Um bei der Bauausführung einen gewissen Spielraum zu lassen, ohne das städtebauliche Bild zu beeinträchtigen, kann dieses Maß um bis zu 0,4 m über- bzw. unterschritten werden.

#### WA<sub>2</sub> (Baufeld 2)

Das Baufeld 2 bildet die bauliche Einfassung des Parks und der Haupteinfassung und damit das zweite exponierte „Gesicht“ des Quartiers. Um eine Bebauung zu ermöglichen, die sich im Vergleich zu Baufeld 1 in der Höhenentwicklung unterordnet, gleichzeitig jedoch eine erkennbare „Raumkante“ bildet, wird eine verbindliche Traufhöhe von 5,80 m festgesetzt. Um auch in diesem Baufeld einen Spielraum bei der Bauausführung zu gewähren, im Sinne eines einheitlichen Bildes jedoch größere Versprünge zu vermeiden, kann die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 0,2 m über- bzw. unterschritten werden.

#### WA<sub>3</sub> (Baufeld 3)

Für das Baufeld 3 wird gemäß des städtebaulichen Konzeptes eine Bebauung angestrebt, die dem „klassischen“ Einfamilienhausgebiet entspricht. Die zulässige Gebäudehöhe spielt hierbei - in Verbindung mit weiteren Aspekten wie der Bebauungstiefe und der Dachneigung - eine wesentliche Rolle. Es soll die Errichtung eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird die zulässige Traufhöhe auf ein Höchstmaß von 4,50 m festgesetzt.

#### WA<sub>4</sub> (Baufeld 4)

Für das Baufeld 4 sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung im eingeschossigen Bungalowstil vor, die sich zurückhaltend in den ruhigen Innenbereich zwischen Haupte-

schließung und Auguststraße einfügt. Da die Gebäude in diesem Baufeld mit einem Flachdach errichtet werden sollen, wird die Gebäudehöhe als maximale Oberkante festgesetzt. Das zulässige Höchstmaß der Gebäudeoberkante beträgt 4,50 m. Dies ermöglicht eine flexible Höhengestaltung, vom „klassischen“ Bungalow mit durchgängig einheitlicher Dachhöhe bis hin zu moderneren Formen mit z.T. unterschiedlichen Höhen.

#### WA<sub>5</sub> (Seniorenwohnungen und Altentagesstätte)

Bei der Einrichtung der AWO handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Dieses soll einerseits in seiner derzeitigen Höhe planungsrechtlich gesichert werden, andererseits soll dafür Sorge getragen werden, dass sich mögliche Nachnutzungen bzw. Neubauten an dem Standort in die vorhandene sowie zukünftige Nachbarbebauung einfügen. Das Bestandsgebäude der AWO weist eine Firsthöhe von ca. 11,60 m auf, die gegenüberliegende Bebauung an der Boegenhofstraße eine Firsthöhe von ca. 11,50 m. Für die geplante Bebauung am Anger (WA<sub>1</sub>) ist angesichts der festgesetzten Traufhöhe und Dachneigung eine Firsthöhe von rund 13 m zu erwarten. Unter Berücksichtigung der genannten Maße wird zur Gewährleistung eines auch in Zukunft harmonischen Übergangs zwischen Bestands- und Neubebauung für das WA<sub>5</sub> eine maximale Oberkante von 12 m festgesetzt.

#### Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Der Neubau der Kita „Mäusevilla“ wurde unter dem Aspekt der Gebäudehöhe diskutiert. Aus städtebaulicher Sicht wäre hier - wie im angrenzenden Baufeld 2 - zur Fortführung der Raumkante entlang des Parks eine Gebäudehöhe entsprechend einer Zweigeschossigkeit denkbar gewesen. Nach Abwägung mit den finanziellen und funktionalen Belangen ist die Entscheidung auf einen eingeschossigen Baukörper gefallen. Um dennoch die grundsätzliche Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung nicht auszuschließen, erfolgt für die Kita eine Festsetzung der Höhe als maximale Traufhöhe von 6,0 m in Anlehnung an das angrenzende WA<sub>2</sub>. Dort ist unter Ausschöpfung der Überschreitung von 0,20 m ebenfalls eine Traufhöhe von 6,0 m möglich.

### **6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Gemäß dem Ziel des städtebaulichen Konzepts, eine aufgelockerte Baustruktur mit einer Verdichtung in verträglichem Maße zu schaffen, wird im Bebauungsplan die „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m. Da das Konzept vorrangig auf freistehende Einfamilienhäuser - in Teilbereichen mit Flexibilität für die Errichtung von Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern - ausgerichtet ist, ist die Festsetzung der offenen Bauweise folgerichtig.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Positionierung der Gebäude im Plangebiet zu steuern und damit ein städtebaulich harmonisches Bild zu erzeugen, welches den hohen gestalterischen Anspruch an das Gebiet unterstützt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Um eine ablesbare städtebauliche Raumkante entlang des Parks und der Rotdornstraße mit einheitlichen vorderen Baufluchten zu erzeugen, werden im WA<sub>2</sub> straßenseitig Baulinien festgesetzt. In allen übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Betonung der angestrebten städtebaulichen Struktur verlaufen die Baulinien und Baugrenzen parallel zu den Erschließungsstraßen.

Um unterschiedlichen Wohnbedarfen Rechnung zu tragen, wird im WA<sub>1</sub> - WA<sub>3</sub> eine Bautiefe von 14 m festgesetzt. Dieses Maß ermöglicht eine großzügige Ausnutzung des Grundstücks.

Im WA<sub>4</sub> wird die Tiefe der Baufenster z.T. mit 16 m festgesetzt, um einem ggf. größeren Flächenbedarf für die ebenerdige Bungalowbebauung gerecht zu werden.

Im WA<sub>5</sub> sowie der Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte werden für die Festsetzung der Baugrenzen die vorhandenen - im Fall der Kita geplanten - Gebäude einschließlich eines Gestaltungsspielraumes von bis zu einem Meter zugrunde gelegt.

Das Konzept sieht die Ausbildung einer weitgehend einheitlich tiefen Vorgartenzone vor, gleichzeitig sollen im rückwärtigen Bereich Gartenflächen als Ruhebereiche zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird die vordere Baugrenze - bzw. im WA<sub>2</sub> die Baulinie - in einem Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt.

Damit sich das Baugebiet ansprechend zum Straßenraum hin präsentiert, wird im WA<sub>1</sub> - WA<sub>3</sub> die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Ebenso wird festgesetzt, dass im WA<sub>1</sub> - WA<sub>3</sub> Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig sind. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten.

Um ein bedarfsgerechtes, flexibles Angebot an Wohnformen vorzuhalten, sieht das städtebauliche Konzept in Teilbereichen des WA<sub>2</sub> die Möglichkeit vor, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Bereiche westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark. Diese Bereiche erscheinen deshalb besonders geeignet, da hier der durch die Reihen- bzw. Mehrfamilienhausbebauung ausgelöste Stellplatzbedarf verträglich abgewickelt werden kann. Hierfür bieten sich die direkt an die Stichwege angrenzenden Grundstücksflächen sowie die an den Eckbereich Rotdornstra-

ße/Am Volkspark angrenzenden Flächen an. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze ist hierbei für die Anlage der Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Durch die vergleichsweise unempfindliche Lage in zweiter Reihe erfolgt für das WA<sub>4</sub> keine Beschränkung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche. Gleiches gilt für das WA<sub>5</sub>, in welchem sowohl der Bestand gesichert als auch einem möglichen späteren Bedarf nach weiteren Stellplätzen in begrenztem Maß Rechnung getragen werden soll.

Im WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> gilt die Regelung des § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO, wonach die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen - hierzu zählen u.a. auch Stellplätze und Garagen - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Da es sich hierbei um eine Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde handelt, welche unter Berücksichtigung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen einzelfallbezogen zu treffen ist, erscheint eine weitergehende Regelung entbehrlich.

#### Abpflanzungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen

Für ein gestalterisch gelungenes Gesamtkonzept spielt nicht nur eine ansprechende Präsentation zum Straßenraum vor dem Haus eine wichtige Rolle. Auch der Eindruck, der im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße hin entsteht, bestimmt den optischen Eindruck mit. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden im gesamten Plangebiet die 1,50 m breiten Streifen entlang der seitlichen, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den entsprechenden Flächen Hecken in einer Höhe von 1,60 – 2,0 m anzupflanzen und zu erhalten sind. Um dem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, sind in die Hecke integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

Sofern in den gekennzeichneten Bereichen westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark Stellplätze für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, sind diese anstelle des festgesetzten Pflanzstreifens mit einer 0,80 m hohen Hecke einzugrünen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Der Gestaltung der zukünftigen Bebauung kommt in Anbetracht des städtebaulichen Umfelds - Nachbarschaft zur Altsiedlung - besondere Bedeutung zu. Wie in Kap. 1 und 5 bereits angemerkt, wurde neben dem Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung erarbeitet, welche die gestalterischen Regelungen umfasst. Darüber hinaus werden sämtliche Regelungen in

einem Gestaltungshandbuch zusammengefasst und erläutert. Ein Hinweis zur Beachtung der Gestaltungssatzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen

Darüber hinaus wird der folgende gestalterische Aspekt Bestandteil des Bebauungsplans:

#### Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Um die gestalterische Qualität des Quartiers zu unterstreichen und zu einem harmonischen Erscheinungsbild beizutragen, wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung bei Doppel- und Reihenhäusern empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8 Öffentliche Grünflächen**

Grünflächen stellen eine tragende Säule des Planungskonzeptes dar und spiegeln den Leitgedanken „Wohnen am Park“ wider. Auf die grundsätzlichen Qualitäten der zwei Grünbereiche „Anger“ und „Park“ und deren Rolle innerhalb des Konzepts wurde in Kap. 5 bereits eingegangen.

Sowohl der Anger im Norden als auch der Park im Süden des Planbereiches sollen als attraktive Grünbereiche zur Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers beitragen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Auch spielen beide Flächen eine wichtige Rolle für die Kompensation des ökologischen Eingriffs.

Um diese Zielsetzung planungsrechtlich zu verankern, werden beide Flächen im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Zusätzlich zu den genannten Grünbereichen befindet sich am nordwestlichen Rand des Planbereichs, zwischen dem WA<sub>5</sub> und der Bestandsbebauung an der Boegenhofstraße ein ca. 6 m breiter Grünstreifen, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Fläche wird als „Öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Anger

Im Bereich des Angers ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes mit einzelnen Ergänzungspflanzungen von zentraler Bedeutung. Zusätzlich zur Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ wird der Anger im Bebauungsplan als „Fläche für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Zur Konkretisierung wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Boegenhofstraße und östlich der Erschließungsstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.“

Die Festsetzung bildet zugleich die ökologische Ausgleichsmaßnahme M1. Als besonderer Baumbestand, der die Qualität des Angers maßgeblich mitbestimmt, prägen drei Blutbuchen den westlichen Teil des Grünzuges. Um die Bedeutung dieser Einzelbäume hervorzuheben, werden sie im Bebauungsplan zusätzlich zur o.g. flächenhaften Festsetzung als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

### Park

Der Park im Süden des Plangebietes soll im Rahmen des Konzeptes durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen aufgewertet werden. Auch ist die Fläche aus entwässerungstechnischer Sicht von Bedeutung, da aus topographischen Gründen an der nordwestlichen Ecke des Parks eine Regenwasserversickerungsmulde angelegt werden soll. Auch die Anlage und Ausgestaltung der Mulde bildet einen Baustein des ökologischen Ausgleichs. Im Bebauungsplan wird die Fläche durch das entsprechende Planzeichen sowie die Kennzeichnung als Ausgleichsmaßnahme M4 grob verortet, eine konkrete Bestimmung der durchzuführenden Bepflanzung erfolgt durch eine textliche Festsetzung.

Um die in Kap. 4 bereits ausgeführte Zielsetzung deutlich zu machen, im Bereich des Parks Spielmöglichkeiten in die Grünplanung einzubinden, wird die Zweckbestimmung „Spielplatz“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch wird ermöglicht, Spielangebote für unterschiedliche Bedarfe zu schaffen, die sowohl der Versorgung des neuen Wohnbereichs selbst dienen als auch zentrale Versorgungsfunktion für den Ortsteil übernehmen.

## **9 Zusammenfassung Umweltbericht, Artenschutz**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht, als gesondertem Bestandteil der Begründung, dargestellt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sportplatz und der heutigen Nutzung als wohnungnahe Grünfläche weist der Großteil des Untersuchungsgebietes einen mittleren bis geringen ökologischen Gesamtwert auf. So haben sich zwar durch den Rückbau der Sportplatzstrukturen ruderales Flächen ausgebildet, diese sind jedoch durch einen hohen Anteil Störzeiger und durch die heutige Nutzung als Hundeauslauf stark beeinträchtigt. Ein hochwertiger Bereich ist die Parkanlage im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, die aufgrund ih-



rer Struktur und dem alten und lebensraumtypischen Baumbestand mit starkem bis sehr starkem Baumholz hochwertige Biotoptypen aufweist. Einige Brachbereiche haben sich zu einer blühreichen Hochstaudenflur entwickelt, die durch den hohen Anteil an Störzeigern aber nur einen geringen Biotopwert erreichen. Teilweise kommt diesen Flächen aber aufgrund des Insektenreichtums eine Bedeutung als Teillebensraum für die Tierwelt zu.

Als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt verbleibt die Versiegelung und Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Umfang von ca. 39.800 m<sup>2</sup>. Durch den Verzicht auf die Überplanung der Grünanlage mit altem Baumbestand werden die Auswirkungen der Planung aber auf den Verlust gering- bis mittelwertiger Biotoptypen, die sich kurzfristig auf ungenutzten Flächen einstellen, reduziert. Durch die extensive Gestaltung der geplanten Grünanlage sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen wird auch in Verbindung mit den privaten Grünflächen eine weitgehende Durchgrünung des Wohnquartiers erreicht, so dass die Auswirkungen des Verlustes an Nahrungsflächen ersetzt werden.

#### Boden

Der Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist Parabraunerde (L 43) aus Hochflutablagerungen. Die Parabraunerde besitzt eine gute Ertragsfunktion sowie eine gute Wasserdurchlässigkeit. Der Boden ist als schutzwürdiger Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Als erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Boden verbleibt die Neuversiegelung von bis zu 19.950 m<sup>2</sup> Bodenfläche, die nur teilweise durch die innerhalb der Grünanlage vorgenommene Entsiegelung (ca. 1.570 m<sup>2</sup>) ausgleichbar ist. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Bodens sowie der mittleren Verdichtungsempfindlichkeit der natürlich anstehenden Parabraunerde ist für die übrigen Böden nicht von erheblichen Auswirkungen durch die Verdichtung und Bodenumlagerungen auszugehen, wenn die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten werden.

#### Wasser

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen. Kiessande und Sande bilden den im Mittel ca. 20 Meter mächtigen, überwiegend gut durchlässigen Porengrundwasserleiter. Das Gebiet weist auch eine gute Filterwirkung auf. Verschmutzungen können schnell eindringen, deren Ausbreitung ist aber soweit verlangsamt, dass sie weitgehend der Selbstreinigung unterliegen. Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Neuversiegelung und die Beseitigung der Vegetation wird weniger Wasser versickert und verdunstet. Da vorgesehen ist, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

#### Klima

Das Gebiet stellt den Übergang zwischen dem Siedlungsklima und dem durch die Grünanlage (mit der angrenzenden Kleingartenanlage sowie den Freiflächen des Sportplatzes) ge-

prägen Freilandklima dar. Aufgrund der Größe der Grünfläche ist mit mikroklimatischer Wohlfahrtswirkung für die benachbarten Siedlungsbereiche durch die geringe Wärmespeicherung der Bodenoberfläche sowie der Abkühlung in den Nachtstunden zu rechnen. Durch die Bebauung und die zusätzliche Versiegelung werden die positiven Wirkungen der unbebauten Flächen verringert. Durch die Bepflanzung der Straßen mit Bäumen, die Gestaltung der Grünanlage mit zusätzlichen Bäumen sowie die randliche Einfassung der Grünfläche mit Bäumen können die negativen Folgen weitgehend ausgeglichen werden. Neben der beschriebenen Minderung der Temperaturamplitude tragen Bäume durch die Filterung von Staub aus der Luft auch zur Reinigung der Luft bei, so dass durch die Umgestaltung der Flächen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu rechnen ist.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Grünanlage an der Boegenhofstraße geprägt. Der überwiegende Teil der Fläche ist als untergenutzte, städtische Brachfläche zu bezeichnen, die nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Die Grünfläche südlich der Boegenhofstraße bildet aufgrund des alten Baumbestandes das einzige prägende Element für das Landschaftsbild in dem Planungsraum. Die Grünanlage mit dem alten Baumbestand ist durch die Planung zu sichern. Auf den weiteren Flächen sind aufgrund der fehlenden Vegetation keine weiteren landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten, vielmehr sind durch die Gestaltung des Straßenraums und der städtebaulichen Einbindung der Grünflächen Verbesserungen der stadträumlichen Gestaltung zu erwarten. Die beabsichtigte Bebauung mit Wohngebäuden führt zu einer Zunahme des Verkehrs. Für die wohnungsnaher Erholung steht nach der Realisierung der Planung nur eine deutliche kleinere Grünfläche zur Verfügung. Aufgrund der offenen Struktur der Bebauung mit den großen privaten Grünflächen, sowie der Kleingartenanlage stehen weiterhin umgebene Flächen für die ruhige, wohnungsnaher Erholung zur Verfügung. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen bleiben auch nach der Realisierung der Planung erhalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.“

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der notwendige Ausgleich für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Hierzu sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen, welche als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### M1: Erhalt der vorhandenen Grünanlage mit altem Baumbestand

Die vorhandene Grünanlage mit dem alten Baumbestand südlich der Boegenhofstraße wird durch die Planung nicht überplant und ist durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen

für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu sichern.

#### M2: Anlage einer Baumreihe

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zum Verlust und zur Inanspruchnahme von Kleingehölzen und zum Verlust von 34 Einzelbäumen. Zudem werden Strukturen überbaut, die eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse haben. Zum Ausgleich des Verlustes von Kleingehölzen und Einzelbäumen ist südlich der Bebauung eine Baumreihe anzulegen. Die Flächen zwischen den Bäumen sind als extensive Rasenflächen zu gestalten. Die Baumreihen besitzen Rückzugs-, Puffer-, Leit-, und Lebensraum- bzw. Teillebensraumfunktionen. Die Pflanzung der Baumreihen stellt einen Ausgleich für Verluste und Inanspruchnahme der Kleingehölze und der insektenreichen Hochstaudenfluren dar und übernimmt zugleich Immissionsschutz-, Landschaftsbild-, Biotopfunktionen. Insgesamt sind 16 Bäume II. Ordnung (StU 16-18) zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzenliste aufgelisteten Baumarten zu verwenden.

#### M3: Anlage einer Grünfläche mit einzelnen Baumgruppen

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets erfüllt neben ökologischen Funktionen auch die Aufenthaltsfunktionen für die Anwohner. Durch eine Einsaat ist die Fläche begehbar/bespielbar zu gestalten. Durch Bodenmodellierungen können Teilbereiche als Spielflächen gestaltet werden. In die Fläche sind Baumgruppen mit jeweils mindestens drei Bäumen zu integrieren. Zumindest der Traufbereich der Bäume ist als Wildblumenwiese einzusäen.

#### M4: Gestaltung der Versickerungsmulde

Zur landschaftsgerechten Einbindung ist die Bodenmulde standortgerecht einzusäen, so dass die Versickerungsmöglichkeiten auf der Fläche sichergestellt sind. Das Becken ist mit einer Rasensaatgutmischung einzusäen. Dazu ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.3.1 – Landschaftsrasen für Feuchtlagen ohne Kräuter nach DIN 18917 zu verwenden. Im Rahmen der Unterhaltungspflege sollte eine extensive Pflege und Bewirtschaftung mit einer 1 bis 2-maligen Mahd im Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### M5: Überstellen der Straßenfläche mit Straßenbäumen

Durch die Flächenversiegelung kommt es durch die verstärkte Erwärmung der versiegelten Flächen und die geringere Verdunstung aufgrund fehlender Vegetationsflächen zur Veränderung des Mikroklimas. Diesen Veränderungen kann durch die Überstellung der Straßenflächen mit Bäumen entgegengewirkt werden. Zudem wird durch die Filterung von Staub aus der Luft das Mikroklima zusätzlich positiv beeinflusst. Den vorgesehenen Stellflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume zuzuordnen. Insgesamt sind 32 Bäume zu pflanzen.

#### M6: Anlage einer Grünfläche

Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets ist als Rasenfläche anzulegen und mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen Spielrasen einzusäen. Eine Festsetzung ist hierfür entbehrlich.

#### Artenschutz

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote der Planumsetzung nicht entgegenstehen, wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen.

## **10 Erschließung**

### **10.1 Äußere Erschließung**

Der Volkspark zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Die Franzstraße übernimmt hierbei als Hauptsammelstraße eine wichtige Verteilerfunktion. In nördlicher Richtung stellt sie die Verbindung zur Moerser Straße her, über die sowohl die Kamp-Lintforter Innenstadt als auch der nahe gelegene Autobahnanschluss an die A 57 erreicht werden kann. In südwestlicher Richtung führt die Franzstraße ins Zentrum der Altsiedlung und trifft am dortigen Marktplatz auf die Ebertstraße. Die Boegenhofstraße, welche am nördlichen Rand des Volksparks verläuft, dient zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche. Gleiches gilt für die Auguststraße, die nur durch eine Gebäudereihe vom westlichen Rand des Volksparks getrennt ist.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven verfügen, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### ÖPNV

Ein direkter Anschluss des Volksparks an das ÖPNV-Netz besteht derzeit nicht. Bis zum Jahr 2008 war der Bereich noch über die Haltestelle Boegenhofstraße der Buslinie 2 angebunden, diese ist nach einer Umstrukturierung des Netzes jedoch weggefallen. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in südwestlicher Richtung am Marktplatz in der Altsiedlung (Linie 911) bzw. nördlich an der Moerser Straße/Ecke Pestalozzistraße (Linien 32 und SB 30).

### Rad- und Fußgängerverkehr

Die den Volkspark unmittelbar umgebenden Straßen – Franzstraße und Boegenhofstraße – weisen ein nur schwaches Verkehrsaufkommen auf. Daher ist die Querung der Straßen für Fußgänger als nicht konfliktrichtig zu beurteilen und das Gelände gut zugänglich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“ sind zwei öffentliche Wegeverbindungen zwischen Auguststraße und Volkspark festgesetzt. Jedoch befinden sich diese Flächen in Privateigentum. Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan LIN 153 wurde die Sinnhaftigkeit dieser Wegeverbindungen erneut geprüft. Ein städtebauliches Erfordernis der Durchwegungen besteht nicht, da es keine unmittelbaren Ziele gibt, die eine Anbindung über diese Wege notwendig machen. Die Wege bleiben als private Erschließungsmöglichkeiten bestehen. Im südlichen Bereich, angrenzend an die Fläche für Gemeinbedarf und den südlichen Teil des WA<sub>4</sub> wurde - als Anschluss an die vorhandene Durchwegung - bereits ein 1,5 m breiter Streifen durch die Anwohner erworben. Die Fläche wird zur planungsrechtlichen Sicherung als Wohnbaufläche mit einem Gehrecht zugunsten der betroffenen Flurstücke festgesetzt.

Für den nördlich anschließenden Bereich sind die Belange der Anwohner und sich hierdurch ergebende Regelungserfordernisse noch zu prüfen.

## **10.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Quartiers ist geprägt durch eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende Haupterschließung sowie drei hiervon in Richtung der Franzstraße abzweigende Wohnstraßen. Darüber hinaus werden über vier Stichwege von der Haupterschließung aus nach Südwesten sechs Baugrundstücke in zweiter Reihe sowie die Mitarbeiterstellplätze der neuen Kita erschlossen (s. hierzu auch Kap. 5).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Straßen als „Öffentliche Verkehrsflächen“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die genaue Aufteilung des Straßenraums (Parkplätze, Gehwege etc.) wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung festgelegt.

### Haupterschließung

Die Haupterschließung bildet die zentrale Achse innerhalb des Gebietes, über welche sowohl die Kita als auch die Wohnstraßen angebunden sind. Gleichzeitig verbindet sie die Franzstraße im Süden mit der Boegenhofstraße im Norden. Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, wird die an die öffentliche Grünfläche angrenzende Straße mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Im weiteren Verlauf wird die Straße auf eine Gesamtbreite von 9,0 m aufgeweitet, da in diesem Abschnitt die Anlage von Stellplätzen in Längsaufstellung am östlichen Straßenrand sowie die Weiterführung des Fußweges aus dem Park vorgesehen ist. Im nördlichen Abschnitt der Haupterschließung, auf Höhe des Angers, wird die Breite wieder auf

das Maß von 5,50 m zurückgeführt, um den Anger als wertvollen Grünraum mit altem Baumbestand nicht zu beeinträchtigen.

### Wohnstraßen

Von der Haupterschließung zweigen in Richtung der Franzstraße drei bogenförmige Wohnstraßen ab, durch welche die Grundstücke nördlich des Parks, der zentrale Innenbereich sowie die Grundstücke am Anger erschlossen werden. Für die Straßen am Anger und am Park ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund eines attraktiven, optisch ruhigen Straßenraumes, der den Verlauf der Grünanlagen betont und zu deren Einfassung beiträgt, soll der Straßenraum von Stellplätzen und sonstigen Einbauten möglichst freigehalten werden. Die beiden Wohnstraßen sollen voraussichtlich mit einer Tempo-30-Regelung versehen werden, dies ist jedoch im weiteren Planungsprozess noch konkret festzulegen.

Da die mittlere Wohnstraße sowohl Begegnungsverkehr ermöglichen als auch Stellplätze und Bäume innerhalb des Straßenraums umfassen soll, wird diese in einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Es ist anzumerken, dass Begegnungsverkehr nicht über die gesamte Länge möglich ist, sondern nur außerhalb der Stellplatzbereiche. Zur Erschließung des zentralen Wohnbereichs mit beidseitiger Bebauung soll die mittlere Wohnstraße voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Grundsätzlich sind in verkehrsberuhigten Bereichen verkehrsberuhigende Elemente einzubauen, dies können z.B. Bäume oder auch Stellplätze sein. Im Unterschied zu den anderen Straßen im Plangebiet wird die mittlere Wohnstraße als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### Stichwege

Von der Haupterschließung nach Südwesten abzweigend werden über vier Stichwege insgesamt sechs Baugrundstücke in zweiter Reihe sowie die Mitarbeiterstellplätze der Kita erschlossen. Aufgrund der verkehrlich untergeordneten Bedeutung wird die Breite der Wege auf 4,50 m beschränkt. Da jeder Weg maximal zwei Grundstücke erschließt, ist keine nennenswerte Verkehrsbelastung dieser Wege zu erwarten.

### Rad- und Fußwege

Um das Quartier - neben Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen sowie innerhalb des Straßenraums - auch im zentralen Planbereich für Fußgänger und Radfahrer attraktiv zu gestalten und die beiden rahmenden Grünbereiche stärker miteinander zu vernetzen, ist die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Anger und Park vorgesehen. Um die Unterhaltung des Weges sicherzustellen, wurde dessen Breite auf 3 m festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird der Weg im Bebauungsplan als „Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg“ festgesetzt.



### 10.3 Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs trägt zum Gesamteindruck eines gut gestalteten Wohnquartiers bei. Neben den Stellplätzen für die Bewohner, welche grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken herzustellen sind, spielen insbesondere die Anzahl und Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum eine entscheidende Rolle.

Entlang der Boegenhof- und der Franzstraße sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, welche sowohl Besuchern des neuen Quartiers als auch der umliegenden Bereiche zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen auch innerhalb des neuen Wohngebietes öffentliche Stellplätze an verträglichen Standorten geschaffen werden. Entlang der Haupterschließung ist die Errichtung von straßenbegleitenden Stellplätzen im Abschnitt zwischen Park und Anger vorgesehen. Ebenfalls straßenbegleitend sollen im Bereich der mittleren Wohnstraße Stellplätze angelegt werden.

Für die Kindertagesstätte sind sowohl fünf Mitarbeiterstellplätze am nördlichen Grundstücksrand als auch acht Stellplätze im südlichen Bereich der Haupterschließung, in direkter Nähe zum Eingang geplant. Um eine möglichst verträgliche Abwicklung des Bring- und Abholverkehrs im Bereich der Kita zu gewährleisten, soll eine Möglichkeit geschaffen werden, maximal acht öffentliche Stellplätze im südlichen Bereich in Queraufstellung, eingerückt in den Park, anzulegen.

Auch für die Wohnstraßen „Am Anger“ und „Am Volkspark“ sind öffentliche Stellplätze in verträglicher Anzahl vorgesehen. Für diese exponierten Bereiche wurde die Frage nach geeigneten Standorten im Rahmen des Verfahrens intensiv geprüft. Es ist beabsichtigt, jeweils bis zu sechs Stellplätze in Längsaufstellung als Buchten in die Grünflächen zu integrieren.

Die planungsrechtliche Sicherung der Stellplätze innerhalb der Grünflächen erfolgt über die folgende textliche Festsetzung:

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlegung von öffentlichen Stellplätzen in folgenden Bereichen ausnahmsweise zulässig:

- Maximal sechs in Längsaufstellung am südlichen Rand des Angers,
- Maximal sechs in Längsaufstellung am nördlichen Rand des Parks,
- Maximal acht in Queraufstellung gegenüber der Kindertagesstätte.

Die endgültige Lage wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.“

Zur besseren Orientierung werden die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze im Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung exemplarisch dargestellt.

Insgesamt werden 20 Stellplätze im öffentlichen Raum innerhalb des Quartiers festgesetzt. In Anbetracht der entlang der Haupterschließung und in der mittleren Wohnstraße noch vor-

gesehenen sowie der bereits genannten vorhandenen Stellplätze im umgebenden Straßenraum lässt sich das Stellplatzangebot für das neue Quartier als ausreichend bezeichnen. Aktuell befindet sich auf dem Volkspark-Gelände, gegenüber der Sportanlage, ein Schotterstreifen, der insbesondere bei Sportereignissen als Parkplatz genutzt wird, jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt ist. Im Zuge der Volkspark-Entwicklung steht die Fläche zukünftig nicht mehr als Parkplatz zur Verfügung. Da im Rahmen der Ausbaumaßnahmen der Sportanlage auch die Errichtung eines neuen, ausreichend großen Parkplatzes für den Sportbetrieb vorgesehen ist, sind durch den Wegfall des Schotterstreifens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Eine Anbindung des neuen Baugebietes an das umliegende Gasnetz ist seitens der Stadtwerke aufgrund der nicht abzusehenden Anzahl an Abnehmern aktuell nicht vorgesehen. Da derzeit eine Vielzahl an Neubauten über Wärmepumpen beheizt wird, erscheint die Erschließung des Gebietes mit Gas aus Sicht der Stadtwerke als unwirtschaftlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Stadtwerke darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich eine Transformatorstation befindet, welche bei Realisierung der Planung verlegt werden muss. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde ein neuer Standort am nördlichen Rand des Angers festgelegt. Im Bebauungsplan wird dieser durch das Planzeichen „Elektrizität“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche gekennzeichnet. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung und ist auch im Zusammenhang mit einer möglichen Verlagerung der dort befindlichen Pumpstation (s. Kap. 11.2) zu betrachten.

### **11.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)**

#### Entwässerung

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kamp-Lintfort soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ortsnah versickert werden. Dabei ist für die privaten Dach- und Hofflächen jeweils eine dezentrale Versickerung auf den eigenen Grundstücken gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß dem Versickerungsgutachten sind die Standorte der Versickerungseinrichtungen durch Baggerschürfe auf ihre

Bodenschichtung hin zu kontrollieren. Ggf. kann ein Bodenaustausch erforderlich werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Niederschlagsabflüsse von Straßen und befestigten, öffentlichen Flächen sollen zentral über eine naturnahe Anlage versickert werden. Die Zuführung des Regenwassers zur Versickerungsanlage hat dabei oberflächennah so zu erfolgen, dass ein Heben des Wassers über eine Pumpanlage entfallen kann. Die Versickerungsanlage soll aufgrund der topographischen Verhältnisse als Mulde im nordwestlichen Bereich des Parks angelegt werden. Da der konkrete Flächenbedarf für die Versickerungsmulde im Zuge der weiteren Planung noch zu bestimmen ist, erfolgt eine grobe Verortung im Bebauungsplan über das Planzeichen „Abwasser“. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung als Maßnahme zum ökologischen Ausgleich.

Die für die Einleitung von Niederschlagswasser erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis wird für das gesamte Plangebiet durch die Stadt Kamp-Lintfort zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, im Bereich des Angers, befindet sich eine Pumpstation, über welche das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden soll. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, sind Erüchtigungsmaßnahmen notwendig, ggf. erfolgt in diesem Zusammenhang auch eine geringfügige Standortverlagerung an den äußersten Rand des Planbereichs. Durch das Planzeichen „Abwasser“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Anlage gekennzeichnet, die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

#### Abfallwirtschaft

Da der größte Teil der Straßen innerhalb des Baugebietes für Müllfahrzeuge befahrbar ist, kann die Abfuhr unmittelbar vor den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Eine Ausnahme bilden die Bungalowgrundstücke im WA<sub>4</sub>, die über 4,50 m breite Stichwege erschlossen werden. Um die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wäre die Verbreiterung sämtlicher Stichwege um 0,5 m sowie die Aufweitung der Kreuzungspunkte mit der Hauptschließung erforderlich. Da über zwei der Stichwege nur ein Grundstück sowie über die anderen beiden Stiche lediglich zwei Grundstücke erschlossen werden, erscheinen diese Maßnahmen unverhältnismäßig. Auch angesichts des hierdurch erzeugten größeren ökologischen Eingriffs soll von zusätzlichen Flächenversiegelungen abgesehen werden. Aus den genannten Gründen müssen die Mülltonnen an den Abfuhrtagen von den betroffenen Bewohnern zum jeweiligen Einmündungsbereich der Stichstraße bewegt werden.

## 12 Immissionsschutz

### Sportanlage Franzstraße

Den für das Plangebiet maßgeblichen Lärm-Emittenten stellt die Sportanlage Franzstraße dar. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde die bestehende Lärmuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren LIN 151 „Sportanlage Franzstraße“ fortgeführt und die Verträglichkeit einer Wohnbauentwicklung auf dem Volksparkgelände im Rahmen einer Lärmprognose gutachterlich untersucht. Es wurde festgestellt, dass sich insbesondere durch den Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeiten sowie die Nutzung der Außengastronomie und des Parkplatzes nach 22 Uhr Abstandserfordernisse zwischen Wohnbebauung und Sportanlage ergeben.

Durch die Ausrichtung des Parks in Richtung der Sportanlage und der nördlich an den Park anschließenden Flächen für die Wohnbebauung wird dem Abstandserfordernis weitgehend Rechnung getragen. Vereinzelt Überschreitungen der Richtwerte ergeben sich in den folgenden Fällen:

### Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeiten

Auf dem der Sportanlage am nächsten gelegenen Grundstück im Eckbereich Franzstraße/Am Volkspark wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) auf rund der Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1 dB(A) im Erdgeschoss (Rechenhöhe 1,5 m) sowie um geringfügig mehr im Bereich des 2. Obergeschosses (Rechenhöhe 6,0 m) überschritten. Da es sich hierbei um eine für den Menschen kaum wahrnehmbare Größenordnung handelt und der Trainingsbetrieb zudem keine durchgängig konstante sowie z.T. jahreszeitlich bedingte Geräuschbelastung darstellt, erscheint die Überschreitung vor dem Hintergrund der in diesem Bereich festgesetzten Traufhöhe von 5,80 m +/- 0,20 m nach aktueller Einschätzung vertretbar. Zudem ist in der Gestaltungssatzung für diesen Bereich die Festsetzung flach geneigter Dächer (30° - 35°) vorgesehen. Hierdurch ist keine vollumfängliche Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu erwarten.

### Nutzung der Außengastronomie und des Parkplatzes nach 22 Uhr

Durch die Nutzung der Außengastronomie und des Parkplatzes nach 22 Uhr ergibt sich ein größeres Abstandserfordernis als beim Trainingsbetrieb, da der zulässige Immissionsrichtwert zum Nachtzeitraum 40 dB(A) beträgt. Es ist anzumerken, dass diese Nutzung im Vergleich zum Trainingsbetrieb unregelmäßiger stattfindet und ebenfalls jahreszeitlich bedingt ist. Legt man die gutachterliche Prognose zugrunde, so ergibt sich etwa für den bebaubaren Teil des Grundstücks im Eckbereich Franzstraße/Am Volkspark eine Immissionsbelastung im Erdgeschoss zwischen 43 und 45 dB(A). Für das 2. Obergeschoss ergeben sich Werte zwischen 45 und 47 dB(A), wobei in Bezug auf die angenommene Rechenhöhe von 6,0 m das Gleiche gilt wie in den Ausführungen zum Trainingsbetrieb bereits erläutert.

### Maßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Franzstraße würden eine erhebliche Beeinträchtigung des städtebaulichen Konzepts sowie eine Barriere im Übergang vom Siedlungs- in den Freiraum darstellen. Auch passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster sind kein geeignetes Mittel zur Abschirmung gegen Sportlärm, da die Einhaltung der Richtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster sichergestellt werden muss. Aus diesem Grund ist es auf Grundlage der gutachterlichen Ausführungen vorgesehen, die Richtwertüberschreitungen ggf. durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Optimierung des Gebäudegrundrisses zu beseitigen bzw. auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Seitens des Kreises Wesel – Fachdienst 66 Immissionsschutz – wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung angeregt, auf eine Wohnbebauung im betroffenen Bereich zu verzichten. Sollte dennoch eine Wohnbebauung angestrebt werden, so sind textliche Festsetzungen zu geeigneten Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen.

Da es sich bei der vorliegenden Untersuchung um eine Prognose aus dem Jahr 2010 handelt, ist es seitens der Stadt vorgesehen, zunächst eine gutachterliche Lärmuntersuchung unter den aktuellen Rahmenbedingungen durchzuführen. Diese soll ermitteln, inwiefern die Immissionsrichtwerte tatsächlich überschritten werden. Um den gemäß der Prognose erforderlichen Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und Sportanlage kenntlich zu machen, wird die entsprechende Immissionslinie im Bebauungsplan dargestellt. Die in der Lärmprognose enthaltene Darstellung der Mindestabstände ist in Anlage 10 aufgeführt. Darüber hinaus wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die südöstlich der im Bebauungsplan dargestellten Immissionslinie gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Lärmprognose von nächtlichen Lärmüberschreitungen betroffen. Um gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Richtwerten der 18. BImSchV sicherzustellen, ist vor Einleitung eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Lärmuntersuchung zu erbringen, inwiefern die zulässigen Lärmrichtwerte tatsächlich überschritten werden. Sofern Schutzmaßnahmen - z.B. eine Grundrissoptimierung - erforderlich werden, sind diese konkret zu benennen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen durch entsprechende Auflagen sicherzustellen.“

Im Zusammenhang mit der Festlegung ggf. erforderlicher Maßnahmen soll eine Abstimmung mit dem Fachdienst Immissionsschutz des Kreises Wesel erfolgen.

### Kindertagesstätte

Die mit der Verlagerung der Kita Mäusevilla verbundene Lärmbelastung für die Anwohner wurde vor Beginn der Baumaßnahme gutachterlich untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass - zunächst nur unter Berücksichtigung des zusätzlichen Fahrzeugverkehrs - die

zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl im Bereich der Bestands- als auch der geplanten Bebauung eingehalten werden.

Vereinzelte Überschreitungen sind durch die spielenden Kinder auf den Außenanlagen zu erwarten, jedoch sind die Richtwerte gemäß Regelung im Bundesimmissionsschutzgesetz bei Geräuscheinwirkungen durch Kindertageseinrichtungen nicht heranzuziehen. Im Rahmen der Kita-Verlagerung werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel**

Der Planungsbereich ist im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst, Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen demnach nicht vor.

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

Die Auswertung des Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise erfolgt in einem Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandenen Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.



Ein entsprechender Hinweis zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die aktuell bereits stattfindende Verlagerung der Kindertagesstätte ist die Kampfmittelräumung bereits erfolgt, insgesamt wurden 2 kg Munitionsteile geborgen. Die weiteren konkreten Verdachtsstandorte für ehemalige Geschützstellungen betreffen insbesondere den Bereich der zukünftigen HAUPTerschließung, daher sind die Hinweise des KBD im Zuge der Straßenausbauplanung besonders zu beachten. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Untersuchung sowie ggf. Kampfmittelräumung im Bereich der geplanten Wohnbebauung.

#### **14 Grundwasser, Hochwasser**

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

Im Planbereich befindet sich die Grundwassermessstelle 1719 der LINEG. Diese darf nicht überbaut oder beschädigt werden und muss jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein.

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

Zu den o.g. Aspekten werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **15 Bergbau**

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

#### **16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort sind im Plangebiet keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

## 17 Flächenbilanz

<b>Planbereich insgesamt</b>	<b>ca. 54.100 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	ca. 29.400 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3.800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 14.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.800 m <sup>2</sup>

## III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 18 Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Verfahrens wurden bzw. werden Kosten durch die erforderlichen Gutachten, die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie die vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung verursacht. Auch sind Kosten durch die Beratungsleistungen des Architekturbüros stadtraum entstanden. Weitere Kosten entstehen durch den Rückbau der Bestandsgebäude, die Erschließung sowie die Anlage der Grünflächen.

Demgegenüber stehen die zukünftigen Erträge aus dem Verkauf der entstehenden Baugrundstücke.

### 19 Auswirkungen auf Bestandsnutzungen und die Umgebung

Mit der Schaffung von Planungsrecht wird das Ziel verfolgt, ein qualitätvolles neues Wohngebiet zu entwickeln. Es entsteht eine grundlegend neue Raumsituation, die sich sowohl auf die Bestandsnutzungen auf der Fläche als auch auf die direkte Umgebung auswirkt.

#### Anwohner Auguststraße

Für die Volkspark-Angrenzer an der Auguststraße ändert sich die räumliche Situation insoweit, als dass Teile der an die Gärten angrenzenden Freiflächen durch das WA<sub>4</sub> bebaut werden. Es ist jedoch anzumerken, dass ein großer Teil der angrenzenden Fläche in der Vergangenheit als Grabeland genutzt wurde und mit Gartenhütten überstellt war.

Deshalb wurden für das WA<sub>4</sub> bewusst Hausformen gewählt, die sich im Vergleich zum restlichen Plangebiet in ihrer baulichen Dimension deutlich unterordnen und die Beeinträchtigung für die Anwohner damit so gering wie möglich gehalten wird. Da die Bebauungsdichte im Plangebiet durch großzügige Grundstücke und die festgesetzte offene Bauweise - so auch im WA<sub>4</sub> - insgesamt aufgelockert ist, erscheint auch vor diesem Hintergrund die Beeinträchtigung in einem vertretbaren Rahmen.

Durch die Aufwertung der Grünanlagen profitieren nicht nur die neuen Bewohner des Quartiers, sondern auch die Anwohner.

Anhand einer Grenzanzeige wurde ermittelt, dass die privaten Gärten der Volkspark-Angrerzer an der Auguststraße z.T. nicht dem Grenzverlauf zwischen dem Eigentum der Anwohner und dem städtischen Eigentum entsprechen. An einigen Stellen wurden sowohl Hecken als auch Gartenhäuser auf städtischem Eigentum errichtet. Die Überschreitungen bewegen sich in einem Maß von ca. 0,1 m bis hin zu mehr als einem Meter. Diese Thematik war bislang nicht aufgefallen bzw. problematisch, da hier ein 1,5 m breiter Weg existiert, der bislang von den Pächtern der ehemals angrenzenden Kleingärten gepflegt wurde. Durch die neue Wohnbebauung und die vorgesehene Veräußerung des städtischen Grundstücks besteht Regelungsbedarf. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Interesse, hier einen öffentlichen Weg zu errichten und zu unterhalten. Den Anwohnern wurde angeboten, die entsprechende Fläche gemeinschaftlich zu erwerben, jedoch konnte unter den Betroffenen keine Einigkeit erzielt werden. Als Resultat sind die Grenzüberschreitungen durch Rückbau zu beseitigen.

#### Kindertagesstätte

Auch für die Kita Mäusevilla wird sich nach Fertigstellung des Neubaus und Entwicklung des neuen Quartiers mitsamt der Grünanlagen eine neue Raumsituation ergeben. Eine langfristige Weiternutzung des Bestandsgebäudes wäre aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragfähig gewesen, daher war ein Neubau erforderlich. Da die städtebauliche Struktur des Planungskonzeptes die Überbauung des bisherigen Standortes beinhaltet, konnte frühzeitig ein Alternativstandort innerhalb des Plangebietes gefunden werden, der allen Erfordernissen des Kita-Betriebes Rechnung trägt. Neben dem im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Außenspielbereich soll auch der vis-à-vis gelegene Park den Kindern zukünftig als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen.

Mit der Verlagerung der Kita geht eine veränderte Geräuscheinwirkung auf die Umgebung einher. Insbesondere die Nutzung der Außenanlagen sowie der PKW-Verkehr während der Bring- und Abholzeiten wirken sich auf die Geräuschsituation im Bereich Franzstraße/Auguststraße aus. Wie in Kap. 12 bereits ausgeführt wurde, ergeben sich keine Richtwertüberschreitungen durch den Fahrzeugverkehr. Durch die spielenden Kinder auf den Außenanlagen ist grundsätzlich von vereinzelt Überschreitungen der Richtwerte auszugehen, jedoch ist dies als „sozialadäquater Lärm“ hinzunehmen.

#### DLRG

Da das Planungskonzept auch die Überbauung der DLRG-Einrichtungen umfasst, wurden frühzeitig Gespräche mit den Mitgliedern geführt und diese über die Planung in Kenntnis gesetzt. Seitens der DLRG wurde bekannt gegeben, dass der Betrieb des Standortes, insbesondere des Lehrschwimmbeckens, mangels ausreichender Helfer bzw. Aufsichtspersonen langfristig nicht gewährleistet werden kann. Es wurde vereinbart, alternative Nutzungsmög-

lichkeiten im Panoramabad Pappelsee zu schaffen. Die Abwicklung des Altstandortes wird derzeit durch die Verwaltung koordiniert.

#### Grabeland-Pächter

Teilflächen im westlichen Plangebiet wurden in der Vergangenheit von der Stadt Kamp-Lintfort an Private verpachtet und von diesen als Grabeland genutzt. Mit der Entwicklung des Quartiers, beginnend mit dem Neubau der Kita Mäusevilla, müssen bzw. mussten diese Flächen geräumt werden. Die Kündigung der Pachtverhältnisse durch die Stadt wurde fristgerecht vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass im Stadtgebiet, insbesondere innerhalb der zahlreichen Kleingartenanlagen grundsätzlich Alternativen für die Betroffenen zur Verfügung stehen.

#### Seniorenwohnungen und Altentagesstätte

Auch die Bewohner der Seniorenwohnungen sowie die Besucher der angeschlossenen Tagesstätte finden sich nach Umsetzung des Konzepts in einer „neuen Nachbarschaft“ wieder. Insbesondere die Haupterschließung des Gebietes, die zukünftig östlich am Bestandsgebäude vorbeiführen und die Verbindung zur Boegenhofstraße bilden soll, führt zu einer neuen Situation. Durch die gute Anbindung der einzelnen Baufelder an die Franzstraße und der insgesamt aufgelockerten Bebauungsstruktur ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieses Bereiches zu rechnen. Auch für die Bewohner der Seniorenwohnungen sowie für die Tagesstättenbesucher sollen die Grünanlagen in Zukunft Aufenthaltsqualität bieten.

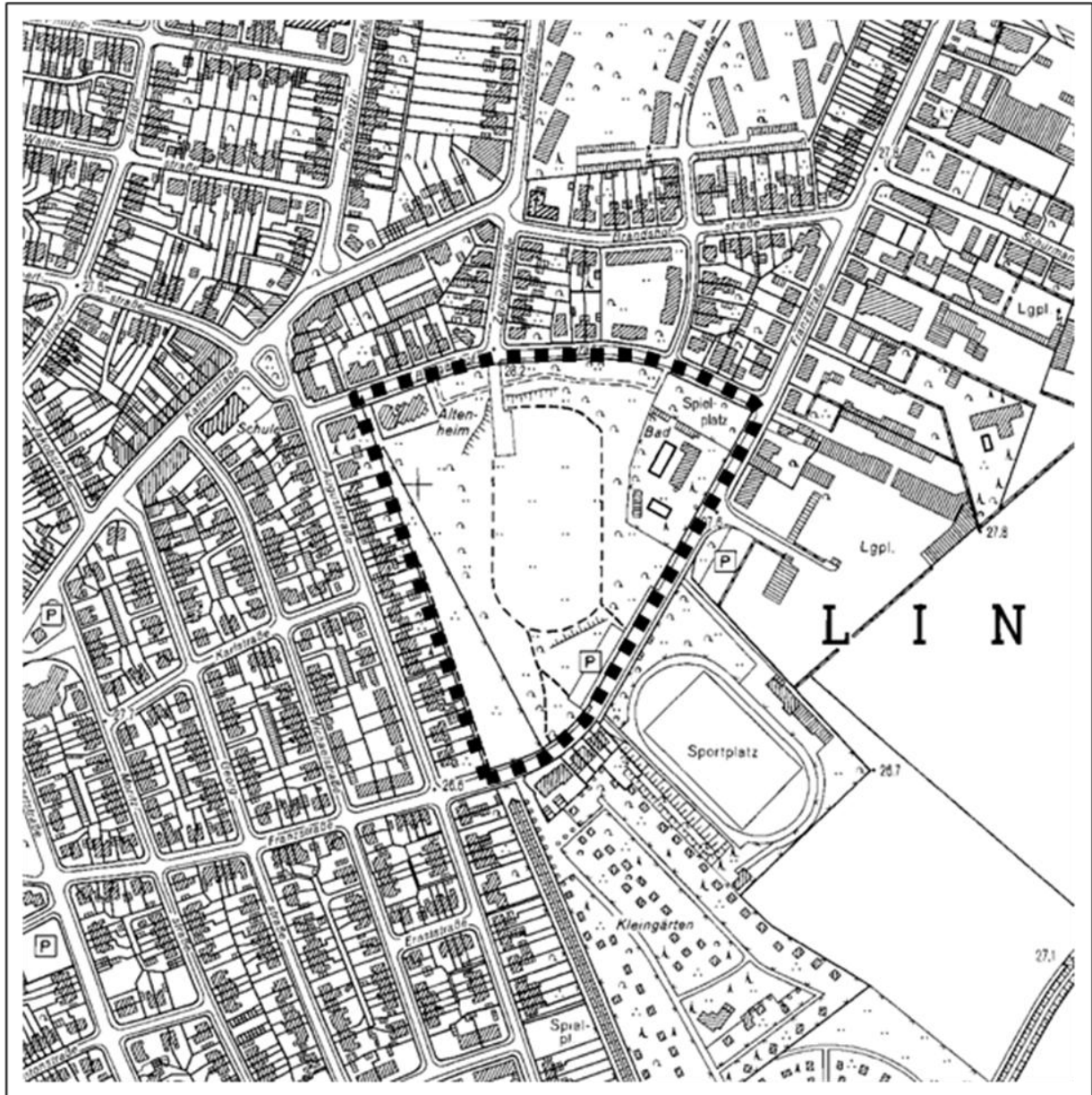
### **IV. VERFAHREN**

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

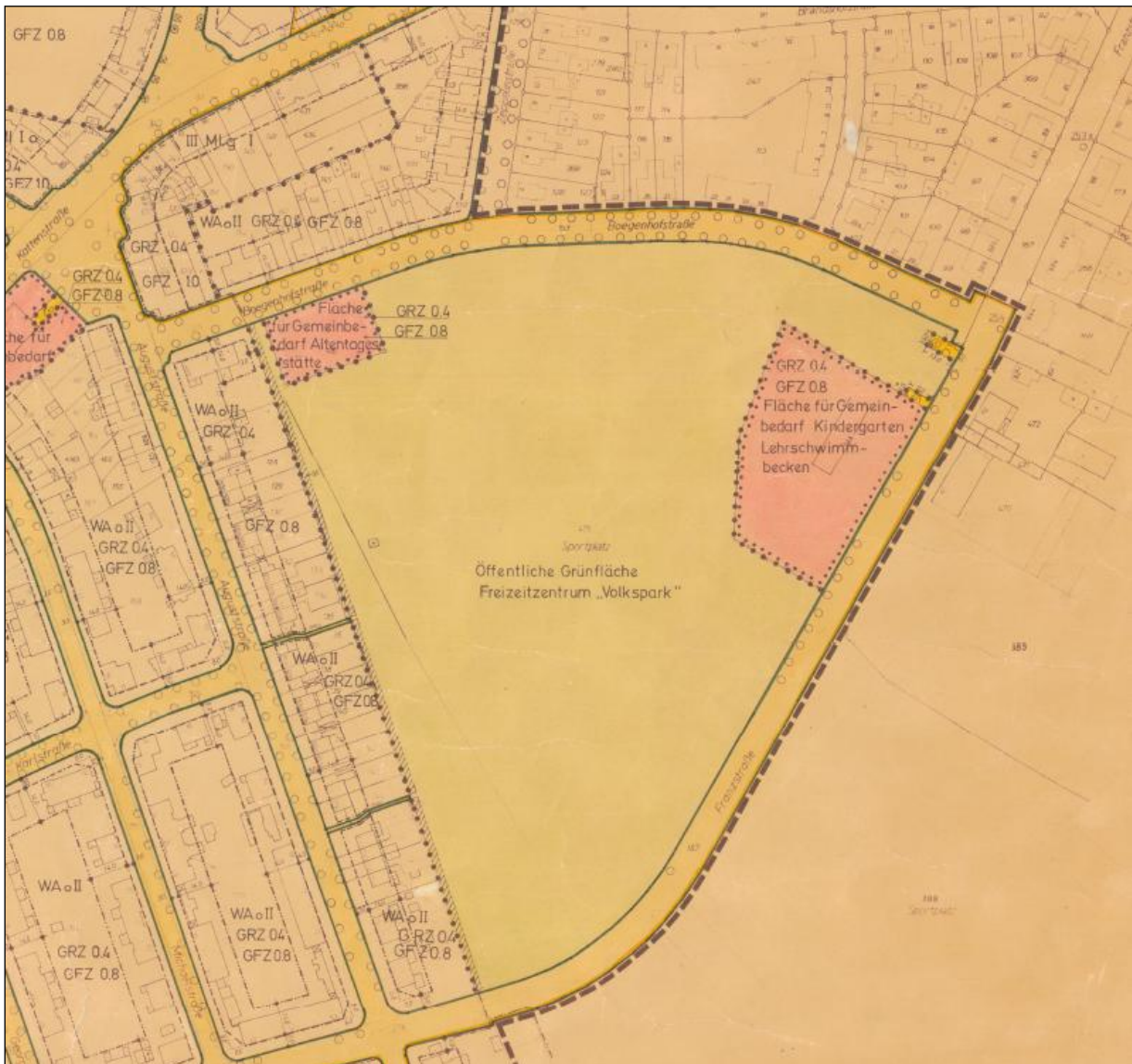
▪ Aufstellungsbeschluss	StEA 24.05.2011
▪ Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 20.03.2012
▪ Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	StEA 10.09.2013
▪ Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Offenlage	StEA 05.11.2013
▪ Satzungsbeschluss	StEA 28.01.2014 HFA 18.02.2014 Rat 25.02.2014

## V. ANLAGEN

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“





**Anlage 3: Städtebauliches Konzept (Ursprungsentwurf), 3pass Architekt/innen, Köln**



Wesentliche Konzeptbausteine

- Lineare Haupterschließung mit Verbindung von Franz- und Boegenhofstraße
- Drei Wohnstraßen im zentralen Teil des Baugebietes
- Bebauungskonzept mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Grünzug im Norden und Park im Süden der Fläche
- Berücksichtigung einer möglichen Kita-Erweiterung am Altstandort
- Optionaler Quartiersmarkt am südlichen Rand des Gebietes
- Langgestreckte Regenwassermulde zwischen westlicher Baureihe und Bestandsbebauung an der Auguststraße
- Mitbetrachtung der Gewerbebrache (ehemals Fa. Holstein) südöstlich der Franzstraße als mögliche spätere Baustufe

#### Anlage 4: Städtebauliches Konzept (Überarbeitung)

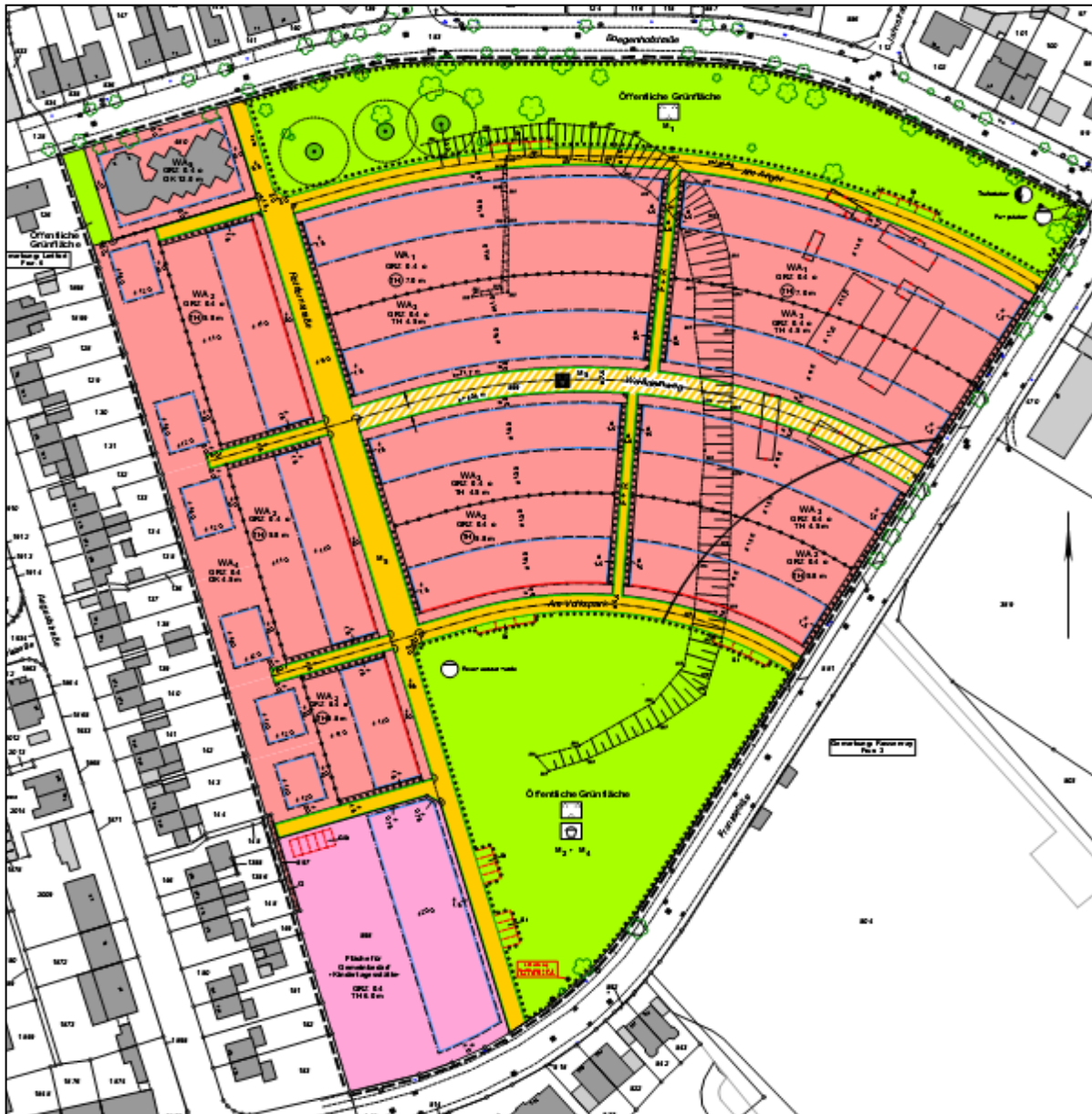


#### Bausteine der Überarbeitung

- Verlagerung der Kita an den südlichen Rand des Plangebietes, gleichzeitig Wegfall des optionalen Quartiersmarktes
- Fortführung der Wohnbebauung am Altstandort der Kita
- Verlagerung der Regenwassermulde in den Park nach Prüfung der Topographie
- Bebauung in zweiter Reihe auf der ehemals für Regenwasser vorgesehenen Fläche



Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark“



## **Anlage 6: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

###### **Nicht zulässig sind:**

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

#### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl ist im WA<sub>1</sub> - WA<sub>4</sub> nicht zulässig.
2. Im WA<sub>1</sub> ist eine Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe von bis zu 0,40 m zulässig.
3. Im WA<sub>2</sub> ist eine Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe von bis zu 0,20 m zulässig.

#### **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Im WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
2. Bei der Errichtung von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern im WA<sub>2</sub> westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch die hierfür erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise zulässig.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlegung von öffentlichen Stellplätzen in folgenden Bereichen ausnahmsweise zulässig:
  - Maximal sechs in Längsaufstellung am südlichen Rand des Angers,
  - Maximal sechs in Längsaufstellung am nördlichen Rand des Parks,
  - Maximal acht in Queraufstellung gegenüber der Kindertagesstätte.

Die endgültige Lage wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

**Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - nicht zulässig.

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

Für das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Dach- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 vorzusehen.

**Gehrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G festgesetzte Fläche dient einem Gehrecht zugunsten der Flurstücke 146, 148 und 1356.

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

Die südöstlich der im Bebauungsplan dargestellten Immissionslinie gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Lärmprognose von nächtlichen Lärmüberschreitungen betroffen. Um gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Richtwerten der 18. BImSchV sicherzustellen, ist vor Einleitung eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Lärmuntersuchung zu erbringen, inwiefern die zulässigen Lärmrichtwerte tatsächlich überschritten werden. Sofern Schutzmaßnahmen - z.B. eine Grundrissoptimierung - erforderlich werden, sind diese konkret zu benennen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen durch entsprechende Auflagen sicherzustellen.

**Flächen für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken gemäß der Pflanzliste in einer Höhe von 1,60 bis 2,0 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

Sofern im WA<sub>2</sub> westlich der Rotdornstraße sowie im Eckbereich Rotdornstraße/Am Volkspark Stellplätze für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, sind diese anstelle des festgesetzten Pflanzstreifens mit einer 0,8 m hohen Hecke einzugrünen.

**Maßnahme M1:** Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Boegenhofstraße und östlich der Erschließungsstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**Maßnahme M2:** Entlang des westlichen und nördlichen Randes der öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet sind im Abstand von 10 Metern untereinander 16 Hochstämme (StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

**Maßnahme M3:** Auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet sind Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.3. - Gebrauchsrasen Spielrasen einzusäen. Es sind zwei Baumgruppen mit jeweils drei Hochstämmen I. Ordnung (StU 16-18) als Gruppen zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Die Traufbereiche der Bäume sind als Wildblumenwiese einzusäen und im Spätwinter zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist ausschließlich regional zertifiziertes Saatgut zu verwenden.

**Maßnahme M4:** Im nordwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet ist eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Bodenmulde als auch die Böschungsbereiche sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.3.1 - Landschaftsrassen für Feuchtlagen ohne Kräuter nach DIN 18917 einzusäen. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Pflanzenwahl ist ausschließlich regional zertifiziertes Saatgut zu verwenden.

**Maßnahme M5:** Entlang der Straßen sind standortgerechte einheimische Bäume (StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 32 Bäume zu pflanzen. Im Kronenbereich (Traufbereich) der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

## **Hinweise**

### **Örtliche Gestaltungsvorschriften**

Im WA<sub>1</sub> - WA<sub>4</sub> sind die Regelungen der Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen im Wohngebiet am Volkspark zu beachten.

Bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung empfohlen.

### **Kampfmittel**

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

Die Auswertung des Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise erfolgt in einem Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandenen Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

### **Grundwasser / Hochwasser**

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

Im Planbereich befindet sich die Grundwassermessstelle 1719 der LINEG. Diese darf nicht überbaut oder beschädigt werden und muss jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein.

Der Planbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei

Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

### **Versorgungsleitungen**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen auf Folgendes hin:

Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und –kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ – GW125 März 1989 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. –kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. –kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Standorte der Versickerungseinrichtungen sind durch Baggerschürfe auf ihre Bodenschichtung hin zu kontrollieren. Ggf. kann ein Bodenaustausch erforderlich werden.

### **Vermeidung und Minderung des Eingriffs in die Funktionen von Natur und Landschaft**

Auf die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß der Ausführungen im Umweltbericht und im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:

#### **Vermeidung von Störungen durch Licht**

Zum Schutz planungsrelevanter Arten sind Leuchtmittel mit einem geringen Anteil an UV-Licht zu verwenden.

#### **Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen**

Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB).

#### **Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen**

Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötig-

ter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sind zu beachten.

#### Sicherung der außerhalb der Baufläche liegenden Bereiche

Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei den Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen.

#### Sicherung der erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume

Die erhaltenswerten Gehölze im Norden des Plangebietes sind während der Bauphase durch einen Bauzaun oder Baummanschetten vor Schädigungen zu schützen. Das Lagern von Baumaterialien oder -maschinen in der Grünanlage und insbesondere im Wurzelbereich der Bäume ist aufgrund der Verdichtungsgefahr und langfristigen Wurzelschädigung zu unterlassen.

#### Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen

Es ist auf einen sachgemäßen Umgang und auf eine sachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, zu achten.

#### Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

Die zeitliche Beschränkung des § 39 (5) BNatSchG zum Fällen der Bäume ist einzuhalten. Das Fällen der Bäume soll in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §§ 39, 44 BNatSchG zu vermeiden, sind betroffene Bäume auf Höhlen, Spalten und Horste hin zu kontrollieren. Höhlen- und Horstbäume sind entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober/ November zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen) möglichst zu vermeiden. Um mögliche Individuenverluste von Reptilien- und Amphibienarten zu verhindern, sind Bodenarbeiten möglichst außerhalb der Winterruhephasen (Oktober bis März) durchzuführen.

Zum Schutz der potenziell vorkommenden Fledermäuse ist die Beseitigung/ der Abriss der Gebäude nur im Zeitraum vom 01.03. bis 30.04. sowie 01.08. bis 15.10. zulässig. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu belassen und dürfen nicht gefällt werden. Hiervon darf nur abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einer Besatzkontrolle durch die ökologische Baubegleitung vorher nachgewiesen und dokumentiert wurde, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausgelöst werden.

Zum Schutz der potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien ist das Einwandern entsprechender Arten durch die vorherige Anlage von Schutzzäunen zu verhindern. Erfolgt dies nicht, sind Bodenbewegungen (Baufeldräumung, Versiegelung etc.) nur im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. nach vorherigem Absammeln der Individuen zulässig.

Zum Schutz der Fledermäuse sind Störungen durch Licht während der Bauzeit zu vermeiden (Verzicht auf Nachtbaustellen).

Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung dahingehend zu überwachen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausgelöst werden.

Zeit- und ortsnah sind Fledermauskästen mit verschiedenen Kastentypen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Anlage 7: Abkürzungsverzeichnis**

<b>AWO</b>	Arbeiterwohlfahrt
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BauO NRW</b>	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
<b>DLRG</b>	Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft
<b>GEP</b>	Gebietsentwicklungsplan
<b>ha</b>	Hektar
<b>LINEG</b>	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
<b>LWG</b>	Landeswassergesetz
<b>RVR</b>	Regionalverband Ruhr
<b>StEA</b>	Stadtentwicklungsausschuss
<b>STEP</b>	Stadtentwicklungsplan



## Anlage 8: Pflanzliste

### Bäume als Hochstämme und Heister

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Alnus incana (Grauerle)  
Betula verrucosa (Weißbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Eßkastanie)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Crataegus in Sorten (Weißdorn/Rotdorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Malus sylvestris (Holzapfel)  
Pinus sylvestris (Kiefer)  
Populus nigra (Schwarzapfel)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Taxus baccata (Eibe)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme)  
Ulmus laevis (Flatterulme)

### Sträucher, 2 x verpflanzte Ware

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Mespilus germanica (Mispel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus fragula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (Johannisbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)  
Rosa rugosa (Apfelrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix aurita (Ohrweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix daphnoides (Reifweide)  
Salix incana (Lavendelweide)  
Salix pentandra (Lorbeerweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzholunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## Anlage 9: Auflistung der Fachgutachten

- Schalltechnische Zusatzuntersuchung Sportanlage Franzstraße, Peutz Consult, 2010
- Versickerungsgutachten, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth, 2012
- Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Verlagerung der Kita „Mäusevilla“, Peutz Consult 2012
- Verkehrsgutachten, BVS Rödel & Pachan, 2013
- Umweltbericht, REGIO GIS + Planung, 2013

## Anlage 10: Darstellung der Mindestabstände zur Sportanlage

Darstellung des erforderlichen Mindestabstandes der geplanten Wohnbebauung (Gebietseinsufung WA, Geschossigkeit II+D) zur Sportanlage

PEUTZ

