

Begründung zum Bebauungsplan 20 d Teil B
„Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“,
2. Änderung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	2
5 Alternativenprüfung	3
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
7 Ziele der Planung	4
8 Städtebauliches Konzept	4
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
9.1 Art der baulichen Nutzung	4
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	7
12 Erschließung und Verkehr	7
13 Ver- und Entsorgung	8
14 Grünflächen	10
15 Umweltbelange, Natur und Landschaft	10
16 Immissionsschutz	11
17 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen	13
18 Grundwasser, Hochwasser	15
III FLÄCHENBILANZ	16
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16

19 Auswirkungen der Planung	16
20 Finanzielle Auswirkungen	16
V VERFAHREN	16

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes 20 d TeilB „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 2. Änderung

Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Anlage 5: Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: Juli 2022

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im südöstlichen Teil des Niersenbruchs, zwischen Adlerweg und Rheinberger Straße gelegen, befindet sich das Wohngebiet am Dohlenweg. Die baurechtliche Grundlage dafür bildet der Bebauungsplan 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ mit Rechtskraft vom 29.12.1993. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die zur damaligen Zeit und auch heute noch vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Der Geltungsbereich ist überwiegend als Reines (WR) oder Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Süden des Wohngebietes, nördlich des Lärmschutzwalls zur Rheinberger Straße, befindet sich der Kinderspielplatz Zeisigweg. Gemäß dem im Juni 2019 beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzept besteht an dieser Spielfläche kein Bedarf mehr. Das Spiel- und Bewegungsraumkonzept verfolgt das Ziel, das Angebot und die Attraktivität der Spiel- und Sportplätze im Stadtgebiet zu optimieren und eine gleichmäßige Versorgung sicherzustellen. Dazu zählt auch die Umnutzung von mehreren Spielflächen im Stadtgebiet. Da innerhalb des Wohngebietes in fußläufiger Entfernung am Adlerweg ein weiterer Spielplatz besteht, soll die Fläche am Zeisigweg aufgegeben und entsprechend seiner unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachgenutzt werden. Der Spielplatz am Adlerweg soll aufgewertet werden.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ entsprechend seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz – Spielbereich C“ (für Klein- und junge Schulkinder) festgesetzt. Ein 10 m breiter Streifen parallel der Rheinberger Straße ist zusätzlich als Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) festgesetzt. Die angestrebte wohnbauliche Arrondierung des Spielplatzes ist mit der Festsetzung als Grünfläche planungsrechtlich nicht vereinbar. Zur Umsetzung des Vorhabens soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung vorhandener Wohnlagen dient. Im beschleunigten Verfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 2401 in der Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, mit einer Fläche von 1.057 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Wohngrundstück Zeisigweg 16/18 (Flurstück 2559)
- im Osten durch das Wohngrundstück Rheinberger Straße 351 (Flurstücke 2858, 2477)
- im Süden durch die Rheinberger Straße
- im Westen durch das Wohngrundstück Zeisigweg 14 (Flurstück 2453)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereichs ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Es wird derzeit noch als öffentlicher Spielplatz genutzt. Dieser soll jedoch gemäß des beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzeptes aufgeben werden. Die Fläche ist aktuell mit Spielgeräten bestanden, die zum Zeitpunkt der Aufgabe zurückgebaut bzw. an andere Standorte verlegt werden sollen. Das Grundstück ist umlaufend mit Bäumen und Strauchwerk bestanden. Zur Rheinberger Straße hin befindet sich ein Geländewall.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz – Spielbereich C“ (Klein- und junge Schulkinder) festgesetzt. Zur Rheinbergerstraße hin ist zusätzlich ein 10 m breiter Streifen als Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) festgesetzt. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

Die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen und traufständigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grundstücke nördlich des Plangebietes sind als Reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen, offenen und traufständigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt. Dort sind nur Reihenhäuser zulässig.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Spielplatz C“ abgebildet. Die geplante Nachverdichtung des Grundstückes ist mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan

Da die Planungsabsichten im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen, sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes von der

Planänderung nicht betroffen. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan des Kreises Wesel.

5 Alternativenprüfung

Das in 2019 beschlossene Spiel- und Bewegungsraumkonzept basiert auf einer umfassenden Bestands- sowie Bedarfsanalyse der im Stadtgebiet vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Das vom Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten erstellte Konzept wurde durch eine umfangreiche Beteiligung aller Schülerinnen und Schüler sowie von Eltern und Kleinkindern begleitet. Es benennt im Ergebnis verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen mit dem Ziel, das Angebot und die Attraktivität öffentlicher Spielbereiche zu optimieren und eine angemessene, gut erreichbare Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Dies umfasst konkret die Aufwertung vorhandener (z.B. Spielplatz am Pappelsee) sowie den Bau neuer Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Laga-Spielplatz, Pumptrack). Solche Spielplätze, die aufgrund ihrer Lage oder einer überdurchschnittlichen Bedarfsdeckung nicht länger benötigt werden, sollen dagegen zugunsten der anderen Flächen aufgegeben werden. Das Konzept benennt diesbezüglich mehrere Spielbereiche; unter anderem den Spielplatz am Zeisigweg.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche nach Aufgabe des Spielplatzes einer Nachnutzung zuzuführen. Räumliche Alternativen zur vorliegenden Fläche bestehen insofern nicht. Zur Nachverdichtung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnlage ist die Nachnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken weiterhin als städtebaulich sinnvoll zu beurteilen. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter des Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes entweder nicht vereinbar (z.B. Gewerbebetriebe) oder es besteht an solchen kein Bedarf (z.B. Kita).

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am Rande des Wohngebietes Dohlenweg im Südwesten des Ortsteils Niersenbruch. Das Grundstück ist vom Zeisigweg erschlossen und an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben. Westlich und nördlich schließen dabei die Wohnhäuser des Zeisigwegs an. Diese weisen aufgrund der geltenden Festsetzungen zur Bauweise oder zum Maß der baulichen Nutzung ein geschlossenes Siedlungsbild auf. Nach Osten schließen dagegen größere Wohnhäuser an, welche von der Rheinberger Straße erschlossen sind und daher am Bebauungszusammenhang des Zeisigwegs nicht direkt teilnehmen.

Im Süden grenzt das Plangebiet mit einem stark bewachsenen Lärmschutzwall an die Rheinberger Straße. Diese weist als Bundesstraße eine hohe Verkehrsbelastung von bis zu 9.500 Fahrzeugen pro Werktag auf. Die dadurch auf das Grundstück einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden durch ein Schallgutachten ermittelt.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ soll die Umnutzung eines nicht länger benötigten Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zweckgerichtete und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Zugleich sollen die mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen Belange sachgerecht ermittelt und im Bebauungsverfahren berücksichtigt werden.

8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Umfeldes und der auf den nebenstehenden Grundgrundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis soll die auf den Grundstücken Zeisigweg 2-14 vorhandene Gebäudereihe in gleicher Flucht in Form eines Doppel- oder eines Einfamilienhauses fortgesetzt werden. Gleichwohl ist auch die Errichtung eines Reihenhauses möglich.



9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das neue Wohnhaus soll sich harmonisch in die umgebende Wohnlage des Zeisigwegs einfügen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich daher an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen. In einzelnen Fällen ist dabei aufgrund heutiger Anforderungen auch eine Anpassung der Festsetzungen notwendig. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für den vorliegenden Bebauungsplan die derzeit rechtskräftige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 anzuwenden ist. Im übrigen Geltungsbereich gilt weiterhin die BauNVO von 1990, welche bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 20 d Teil B rechtskräftig war. Dadurch können sich Unterschiede in der Bedeutung einzelner Festsetzungen ergeben. Auf diese Fälle wird im Folgenden gesondert hingewiesen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung sowie der Gebietskategorie der nebenstehenden Baureihe des Zeisigweg 2-14.

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude – auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen – sowie die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der in § 4 BauNVO aufgeführte Katalog allgemein zulässiger Nutzungen soll – auch wenn das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt werden soll – uneingeschränkt im vorliegenden Bebauungsplan gelten. Damit kann flexibel auf eventuelle zukünftige Anforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung reagiert werden, ohne dass ein derartiges Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter stört oder der Bebauungsplan geändert werden muss.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dagegen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Das Grundstück ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt. Sie sind außerdem nicht mit dem Gebietscharakter des unmittelbar nördlich des Plangebietes festgesetzten Reinen Wohngebietes vereinbar. Eine gleichlautende Festsetzung findet sich zudem bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 20 d Teil B.

Der aktuell geltende Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO entspricht inhaltlich dem der im ursprünglichen Bebauungsplan 20 d Teil B geltenden BauNVO von 1990. Es ergeben sich somit hinsichtlich der Art der Nutzung keine Unterschiede zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und den angrenzenden Wohngrundstücken.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den westlich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücken sind im ursprünglichen Bebauungsplan 20 d Teil B eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Traufhöhe ist mit einem Maß von mindestens 2,75 m und maximal 3,75 m festgesetzt. Das Plangebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept diese Baureihe fortsetzen. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden daher gleichermaßen auch für das neue Wohngrundstück übernommen. Sie werden zeichnerisch und auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist (in Verbindung mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen) auf der Fläche die Errichtung eines klassischen Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhauses möglich, welches sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt.

Als Höhenbezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche) festgesetzt, welche dem Grundstück nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. In diesem Fall ist dies die dem Grundstück nächstgelegene Kante des Zeisigwegs.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Der ursprüngliche Bebauungsplan regelt weiterhin, dass die Differenz zwischen den Erdgeschossfußbodenhöhen der Häuser in den Baugebieten und den davorliegenden Straßenhöhen (äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche) das Maß von 0,5 m nicht überschreiten darf. Dadurch soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Wohnhäuser erreicht

und die Ausbildung unverhältnismäßig hoher Gebäudesockel vermieden werden. Die Festsetzung soll daher auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhaus oder als Hausgruppe zulässig. Dies entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft darüber hinaus noch die Festsetzung, dass – je nach Baureihe – entweder nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig sind. Im vorliegenden Geltungsbereich ist konzeptionell ein Doppelhaus vorgesehen (vgl. Kapitel 8). Das Grundstück kann aber auch mit einem Einzelhaus oder einem Reihnhaus bebaut werden. An der Vorgabe einer konkreten Hausform besteht insofern kein städtebaulicher Bedarf. Es wird daher auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen in Verlängerung der bestehenden Gebäudereihe (Zeisigweg 2-14) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO. Die Tiefe der Baugrenzen wird – wie im angrenzenden Bestand – auf 16 m festgelegt. Dies bietet ausreichend Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses inklusive angrenzender überdachter Terrasse. Überdachte Terrassen sind planungsrechtlich dem Hauptgebäude zuzurechnen und daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im östlichen Grundstücksteil verspringt aufgrund des dort vorhandenen und aus Gründen des Lärmschutzes benötigten Lärmschutzwalls (vgl. Kapitel 16) die überbaubare Grundstücksfläche außerdem auf eine Tiefe von 13,5 m. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird aus Gründen der Abstandsflächen und der dort verlaufenden Stromleitung (vgl. Kapitel 13) ein Abstand von 3 m eingehalten.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den oben genannten Festsetzungen besteht im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 20 d Teil B zudem eine baugestalterische Regelung. Es handelt sich dabei um die Vorgabe, dass der First der Wohngebäude parallel zur Erschließungsstraße auszurichten ist, die Gebäude also traufständig errichtet werden sollen. Zur Fortführung des einheitlichen städtebaulichen Bildes soll die Regelung auch im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung NRW zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Darüberhinausgehende baugestalterische Regelungen werden nicht getroffen, da diese auch im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich sind.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

Es wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass gemäß § 69 BauO NRW das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Gestaltungsvorschriften zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Gestaltungsempfehlung

Zur Wahrung eines ruhigen Erscheinungsbildes von Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachausbildung wünschenswert. Da die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, wird diese Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Festsetzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden, um der Errichtung von Geschosswohnungsbau und der damit einhergehenden Verdichtung des Grundstückes und dem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem als Mischverkehrsfläche angelegten Zeisigweg vorzubeugen.

Sollten auf dem Grundstück drei Reihenhäuser errichtet werden, könnten demnach bis zu 6 Wohneinheiten entstehen. Dies ist aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche zum einen unwahrscheinlich und würde aufgrund der dann benötigten Stellplätze vermutlich auch mit den übrigen Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) kollidieren. In jedem Fall wäre die Verträglichkeit der geplanten Wohneinheiten mit dem Gebietscharakter aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzeln zu beurteilen und im Ernstfall gemäß § 15 BauNVO zu versagen.

12 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Baugrundstückes soll über den Zeisigweg erfolgen. Eine Erschließung des Grundstückes über die Rheinberger Straße ist aufgrund deren Verkehrsstärke sowie des dort bestehenden Lärmschutzwalles aus verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht geeignet.

Das Grundstück grenzt in einer Breite von 3,90 m an den Zeisigweg. Dies bietet ausreichend Platz zur verkehrlichen Erschließung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden Garagen der Wohngrundstücke Zeisigweg 14 und 16 teilweise ebenfalls über diesen 3,90 m breiten Streifen angefahren werden. Insbesondere das Wohngrundstück Zeisigweg 16 nutzt eine Ecke des Grundstückes als Garagenzufahrt. Die Erschließung des neuen Baugrundstückes wird dadurch allerdings nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der Erschließung der Nach-

bargrundstücke wird das neue Baugrundstück vor dem Verkauf mit einer entsprechenden Erschließungsbaulast privatrechtlich belastet. Die Festsetzung z.B. eines Fahrrechts im Bebauungsplan ist entbehrlich.

Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Im umgebenden Straßenraum der Ahornstraße bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehre.

ÖPNV

Das geplante Wohngrundstück ist in fußläufiger Entfernung an Bushaltestellen sowohl auf der Wiesenbruchstraße als auch der Saalhoffer Straße angebunden. Von dort verkehren im 60-Minuten-Takt Buslinien in die Innenstadt sowie nach Rheinberg.

13 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie ist ebenso wie der Abfluss von Schmutzwasser durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll – wie auch auf den Nachbargrundstücken – gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ortsnah auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dafür ist für das auf den Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Versickerung in Form z.B. einer Mulde oder Rigole vorzusehen. Die Anlage muss gemäß den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel schriftlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Eine entsprechende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Versorgungsleitungen

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort haben darauf hingewiesen, dass im Zugangsbereich des Grundstücks eine Gas- sowie eine Wasserleitung verlaufen. Die Gasleitung quert entsprechend der mitgeteilten Planunterlagen das Grundstück. Die Wasserleitung liegt innerhalb des Zeisigwegs. Darüber hinaus verläuft am nördlichen und östlichen Rand des Grundstückes ein Niederspannungskabel der Stadtwerke. Alle Leitungen werden zur Versorgung des Gebietes weiterhin benötigt.

Zur Sicherung der Gasleitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan ein Schutzstreifen in Breite von 2 m als Leitungsrecht (L1) zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort festgesetzt. Die Leitung muss dauerhaft zugänglich bleiben und vor Beschädigung geschützt werden. Eine Überbauung der Trasse mit Gebäuden ist nicht zulässig. Das Grundstück darf zum Zwecke der Instandhaltung der Leitung durch den Nutzungsberechtigten betreten werden.

Zur Sicherung der Stromleitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan ebenfalls ein Schutzstreifen in Breite von 2 m als Leitungsrecht (L2) zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort festgesetzt. Die Leitung muss vor Beschädigung geschützt werden. Das Grundstück darf zum Zwecke der Instandhaltung der Leitung durch den Nutzungsberechtigten betreten werden.

Zur privatrechtlichen Sicherung der Leitungsrechte soll das Grundstück vor Veräußerung zusätzlich mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch belastet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohngrundstückes ist durch die Leitungen nicht zu beanstanden. Die Flächen im Bereich der Leitungen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Telekommunikationsleitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen. Die Leitungen sind laut der Telekom vor Beschädigung zu schützen. Aus betrieblichen Gründen ist im Falle von Störungen der ungehinderte Zugang für die Telekom sicherzustellen. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Leitung haben sich die Bauausführenden vor Beginn der Maßnahme über den Leitungsverlauf bei der Telekom zu informieren.

Die Leitungen verlaufen innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teils des Geländewalls zwischen Rheinberger Straße und Baugrundstück. Die Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum und sollen auch weiterhin darin verbleiben. Ein Zugang zur Leitung ist über die Rheinberger Straße gegeben. An der Festsetzung eines Leitungsrechtes oder an einem zeichnerischen Vermerk des Leitungsverlaufs besteht kein Erfordernis. Der Sachverhalt wird zur allgemeinen Kenntnis als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

14 Grünflächen

Das geplante Wohnbaugrundstück ist im ursprünglichen Bebauungsplan 20 d Teil B entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung soll zugunsten der geplanten Folgenutzung aufgegeben werden.

An der südlichen sowie teilweise südöstlichen Seite des Grundstückes befindet sich darüber hinaus ein mit Sträuchern und Bäumen bewachsener Geländewall, welcher aus Gründen des Lärmschutzes erhalten bleibt (vgl. Kapitel 16). Der Wall ist auf den angrenzenden Grundstücken (Zeisigweg 2-14) im ursprünglichen Bebauungsplan in 10 m Tiefe als Grünfläche festgesetzt, wobei der Ausbauzustand in Teilen davon abweicht. Die 5 m des zum Garten gelegenen Teils sind als Private und die 5 m des zur Rheinberger Straße gelegenen Teils als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan fortgesetzt. Die Grenze zwischen privater und öffentlicher Grünfläche bildet die Wallkrone. Die Gestaltung der Privaten Grünfläche obliegt den Eigentümern.

Anpassungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung nach § 3 BauGB

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung und vor Satzungsbeschluss wurde der Planbereich aus Gründen der Grundstücksparzellierung nochmals vermessen. Dabei wurde ersichtlich, dass die Wallkrone bzw. die auf dem Wall aufstehende Wand – welche die Grenze des Grundstückes und die Grenze zwischen Privater und Öffentlicher Grünfläche bilden soll – nicht mittig auf dem Wall liegt, sondern ca. 2,5 m parallel zur Rheinberger Straße. Die Tiefe der Öffentlichen sowie der Privaten Grünfläche wird daher auf das tatsächliche, örtliche Maß angepasst und entsprechend festgesetzt.

Bei der Anpassung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung des mit der Festsetzung verfolgten städtebaulichen Ziels, welches die Sicherung des Geländewalls als Grünanlage zum Inhalt hat. Die Aufteilung in Private und Öffentliche Grünfläche hat lediglich eine klarstellende Funktion. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassung nicht berührt. Es sind darüber hinaus durch die Anpassung keine Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ersichtlich.

15 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung inklusive Umweltbericht verzichtet. Die durch die Planung bedingten Eingriffe sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch das vorliegende Verfahren soll die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die Umnutzung und Bebauung kommt es eventuell zu einer Reduzierung der auf der Fläche vorhandenen Vegetation sowie zu einer höheren Versiegelung. Dadurch kann es zu einem Verlust an Lebensräumen für wildlebende Tiere kommen. Zudem sind durch die Bebauung negative kleinklimatische Auswirkungen nicht auszuschließen. Angesichts der integrierten Lage sowie

der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter jedoch nicht zu erwarten. Der vorhandene Geländewall zur Rheinberger Straße sowie die darauf bestehende Vegetation bleiben zudem erhalten.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) genannten Zugriffsverbote zum Schutz der so genannten planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro OEKOPLAN Ingenieure aus Hamminkeln eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Das Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Da im Wirkungsbereich der geplanten Maßnahme keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten, liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vor. Es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört. Alle weiteren im Untersuchungsgebiet lebenden Vogelarten ohne Planungsrelevanz sind als sogenannte „Allerweltsarten“ weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf der Beginn der Bauarbeiten bzw. die Baufeldräumung nicht in der Hauptbrutsaison durchgeführt werden (März bis Ende Juli). Individuelle Verluste, Störungen während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Nestern während der Baustellenphase werden durch die Bestimmung des § 39 Abs. 5 BNatSchG vermieden. Demnach ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen demnach nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig. Ein entsprechender Hinweis zu diesen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16 Immissionsschutz

Das geplante Wohngrundstück grenzt südlich an die Rheinberger Straße. Diese weist eine Verkehrsbelastung von bis zu 10.000 Fahrzeugen / Tag auf. Mit dem vorhandenen Geländewall (Wall-Wand-Kombination) besteht bereits eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Minderung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr. Um die eventuell darüber hinaus bestehenden Geräuschbelastungen zu prüfen, wurden die durch die Rheinberger Straße bedingten Verkehrsgeräusche im Rahmen eines durch das Büro Normec uppenkamp erstellten Schallschutzgutachtens erneut ermittelt und in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planungen in vorbelasteten Bereichen benennt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ so genannte Orientierungswerte, welche innerhalb des Plangebietes eingehalten werden sollen. Für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebiets (WA) beträgt der schalltechnische Orientierungswert im Tageszeitraum (6:00 – 22:00) 55 dB (A) und im Nachtzeitraum 45 dB (A). Für Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) ist mindestens ein Orientierungswert von 60 dB (A) sicherzustellen. Bei integrierten Standorten ist eine Einhaltung der Orientierungswerte häufig nicht gegeben. Sollten die Orientierungswerte überschritten werden, sind im Rahmen der Abwägung geeignete, vorrangig aktive, aber auch passive Schallschutzmaßnahmen bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten (Zählung von Straßen NRW für die Rheinberger Straße aus 2015) geht von den das Plangebiet umgebenden Verkehrswegen ein Schallemissionspegel tagsüber von maximal 63,7 dB (A) und nachts von 56,3 dB (A) aus. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Lärmschutzwalls führt dies zu folgendem Ergebnis innerhalb des Geltungsbereiches:

- Die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss überschritten.
- Die maßgeblichen Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche werden im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Obergeschoss kommt es in einer Grundstückstiefe von rund 15 m zu einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB (A).

Die Überschreitungen lassen sich durch die seit Herstellung des Lärmschutzwalles gestiegenen Verkehrsmengen auf der Rheinberger Straße erklären. Eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten) ist durch den vorhandenen Lärmschutzwall weiterhin sichergestellt. Der Wall ist daher in seinem vorhandenen Zustand zu erhalten und wird dazu im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwall – festgesetzt. Die Anlage besteht aus einem Erdwall mit aufgesetzter Wand. Die Gesamthöhe beträgt rund 3 m. Im Obergeschoss sollen zur Straße ausgerichtete Außenwohnbereiche (Balkone) hingegen ausgeschlossen werden, da hier die maßgeblichen Orientierungswerte für Außenwohnbereiche nicht eingehalten werden.

Um zusätzlich innerhalb der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Bebauungsplan das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile des Gebäudes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch als auch textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB anhand so genannter Lärmpegelbereiche, denen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein bestimmter, maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde liegt. Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch diesen Außenlärmpegel bestimmt. Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile ergibt sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel. Gemäß DIN 4109 sind

für Aufenthaltsräume in Wohnungen maximal zulässige Innenraumpegel von 30 dB einzuhalten. Die DIN-Norm ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einsehbar.

Die Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls für das Obergeschoss. Weitere Angaben zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln können dem zugrundeliegenden Schallschutzgutachten entnommen werden. Alternativ zur Dämmung der Außenbauteile kann der Grundriss eines Gebäudes auch so gestaltet werden, dass Aufenthalts- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind. Eine entsprechende Abweichung von den Vorgaben wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu begründen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Außenlärmpegeln über 45 dB (A) – wie im Plangebiet vorliegend – auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster laut der DIN 18005 ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Aufenthalts- und Schlafräume, deren Fenster zu entsprechende Fassadenseiten ausgerichtet sind, sind daher mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

17 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liefern. Der KBD empfiehlt aus diesem Grund eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über einen formellen Antrag auf Kampfmitteluntersuchung beim KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen auf der zu untersuchenden Fläche gegeben hat, sind diese im Vorfeld bis auf das Geländeniveau von 1945 abzutragen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu beachten. Weitere Informationen sind der Internetseite des KBD zu entnehmen.

Die Beauftragung einer möglichen Überprüfung auf Kampfmittel sowie eventuell notwendige Vorarbeiten obliegen den zukünftigen Grundstückseigentümern. Die Ausführungen des KBD werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rossenray“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bis 2012 hat in diesem Bereich der Steinkohlenbergbau der Zeche „Friedrich-Heinrich“ stattgefunden. Dieser ist dem sen-

kungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.

Die Bezirksregierung empfiehlt, in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie bergschadensrelevanter Fragestellungen zudem die Feldeseigentümerin direkt zu beteiligen. Möglicherweise liegen der Feldeseigentümerin Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der der Bezirksregierung nicht bekannt sind. Insbesondere sollte der Feldeseigentümerin dabei Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Die RAG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Die Grundstückseigentümer sind daher gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die Fragestellung zur Vermeidung von Bergschäden ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Vorhabensträger und Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht. Eine ähnliche Kennzeichnung ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan LIN 144 bereits enthalten.

Boden

Angesichts der im unmittelbaren Umfeld bereits errichteten Gebäude liegen keine Hinweise darauf vor, dass der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Wesel bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen oder ähnlichem. Eine bodenkundliche Untersuchung des Geltungsbereiches wurde daher nicht durchgeführt.

Der Geologische Dienst NRW weist außerdem darauf hin, dass der Geltungsbereich der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Der Geologische Dienst empfiehlt jedoch, bei der Errichtung von Gebäuden der Bedeutungskategorie III und IV (Wohnanlagen, Schulen) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Derartige Gebäude sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kapitel 8) auf dem Grundstück nicht vorgesehen. Auf einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

18 Grundwasser, Hochwasser

Grundwasser

Laut Aussage der LINEG ist vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigenden Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hochwasser

Das Stadtgebiet Kamp-Lintfort ist durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen sollten. Dies ist im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}), welches statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, nicht auszuschließen. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Der Sachverhalt wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Nachrichtliche Übernahme textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Falle eines derartigen Ereignisses kann die Fläche bis zu 0,5 m überschwemmt werden. Dabei sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzanlagen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> veröffentlicht.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese könnten bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 0,20 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass - ausweislich der Starkregenhinweiskarten - die umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1.059 m². Davon sollen 689 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. 300 m² sollen als private und 70 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

19 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes am Zeisigweg geschaffen. Dadurch entfällt die bisherige Nutzung als Spielfläche. Zum Ausgleich dessen ist vorgesehen, den in fußläufiger Entfernung vorhandenen Spielplatz am Adlerweg mit weiteren Spielgeräten auszustatten und aufzuwerten.

Auf dem neuen Wohngrundstück wird durch die oben genannten städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen ein Gebäude entstehen, welches sich in die vorhandene Umgebung einfügt und die Baureihe vervollständigt. Auf diese Weise wird ein harmonisches Siedlungsbild erreicht.

Da es sich um ein einzelnes, zusätzliches Wohngrundstück handelt, ist ein Anschluss an die vorhandene Verkehrs- und sonstige technische Infrastruktur möglich. Durch das Vorhaben bedingte Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht ersichtlich.

20 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung sowie eines Schallgutachtens entstanden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Verwaltung. Dem gegenüber entstehen Einnahmen durch die Vermarktung der Grundstücke.

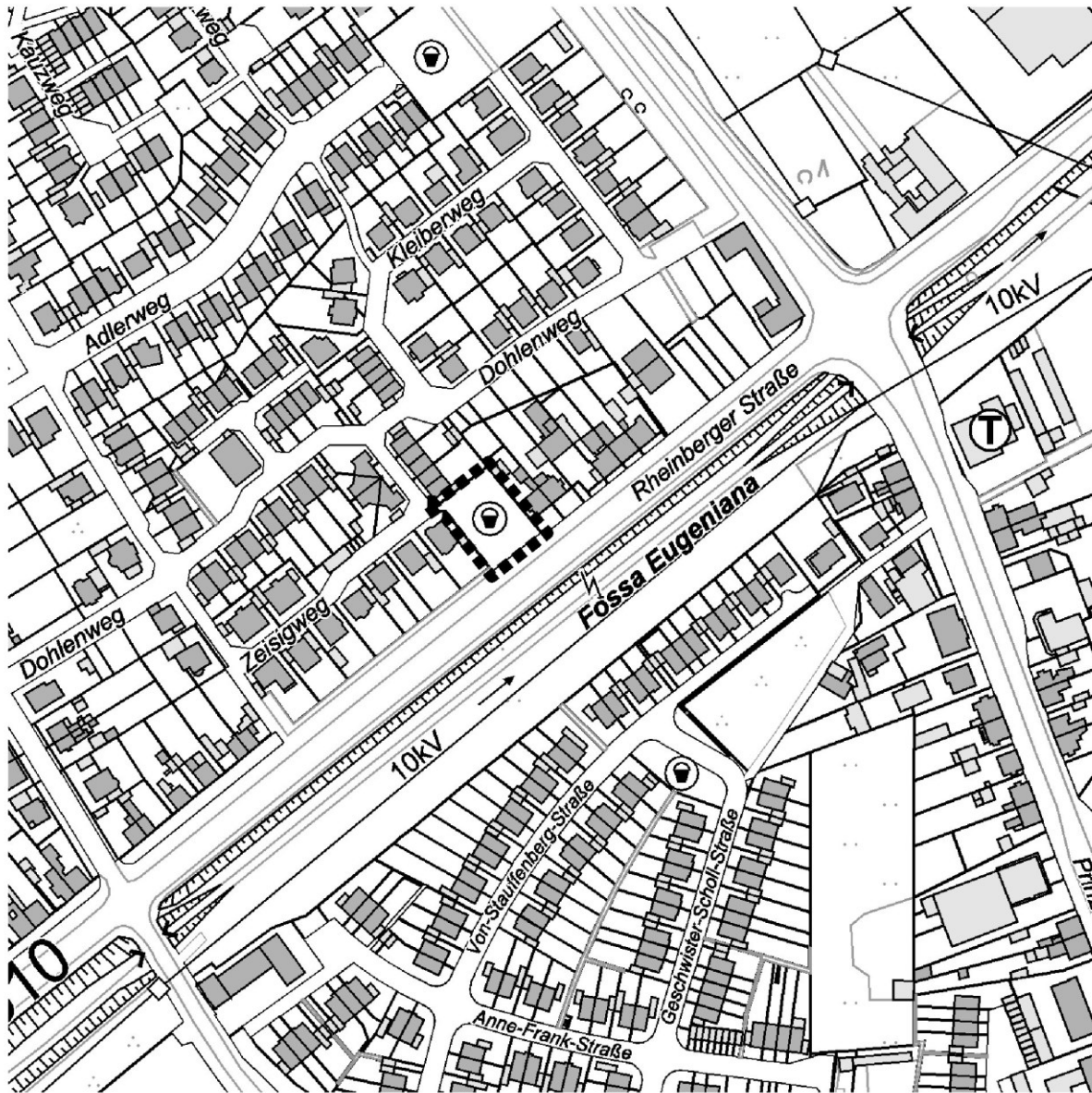
V VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; das Monitoring nach § 4 c ist nicht anzuwenden. Ebenso kann im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

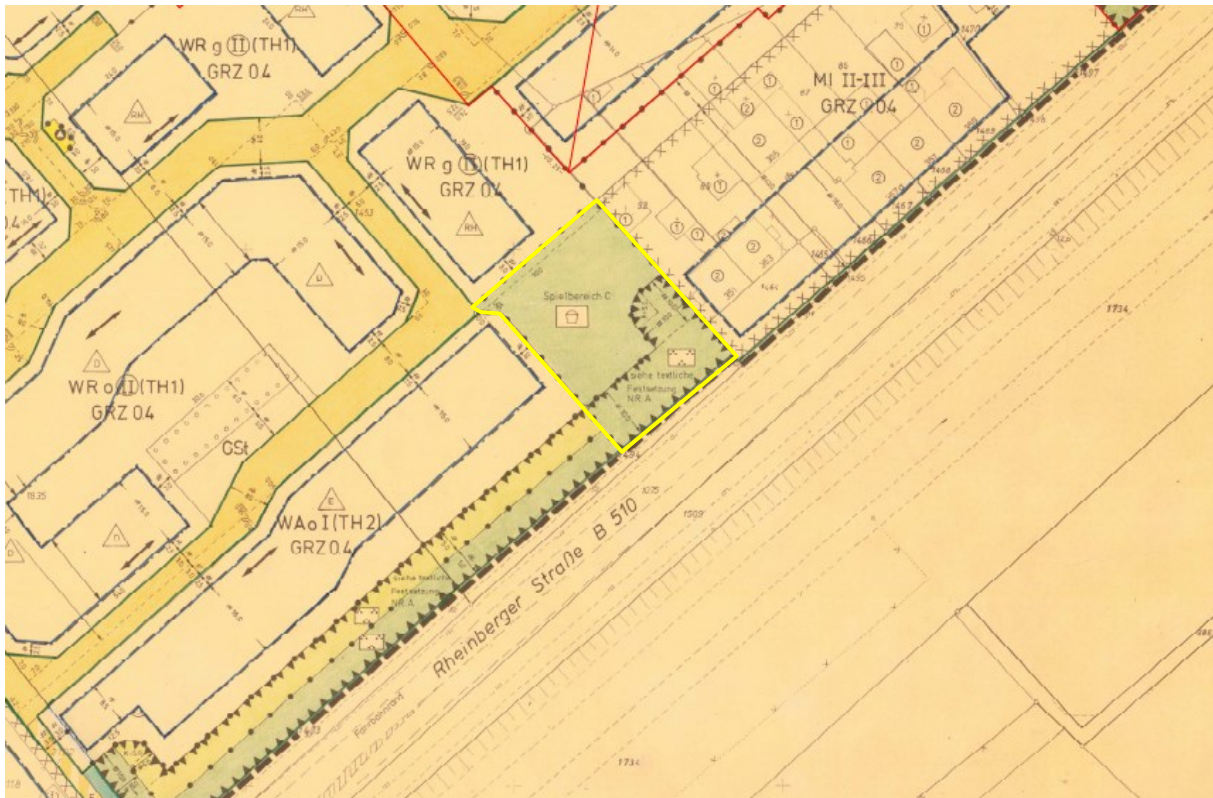
Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. – 05.07.2021
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	22.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.03. – 11.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.03. – 11.04.2022
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	21.06.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt (Rechtskraft)	14.07.2022

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 20 d Teil B



In Gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 2. Änderung

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes 20 d Teil B „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 2. Änderung (Entwurfsstand nach öffentlicher Auslegung)



Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Die Differenz zwischen den Erdgeschossfußbodenhöhen der Häuser und der davorliegenden Straßenhöhe darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit L1 und L2 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. Die Leitungen müssen dauerhaft zugänglich bleiben und vor Beschädigung geschützt werden. Eine Überbauung der Trassen mit Gebäuden ist nicht zulässig. Das Grundstück darf zum Zwecke der Instandhaltung der Leitung durch den Nutzungsberechtigten betreten werden. Die Festsetzung beruht auf von den Stadtwerken bereitgestellten Planunterlagen. Weitere Informationen zur genauen Lage der Leitung sind bei den Stadtwerken einzuholen.

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

1. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall (Private bzw. öffentliche Grünfläche) ist in der bestehenden Höhe von 3 m dauerhaft zu erhalten.
2. Im Obergeschoss von Gebäuden sind Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) lediglich an der der Rheinberger Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
3. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich anhand des im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegels und der DIN 4109-1 (2018-01).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	> 55-60
III	> 60-65
IV	> 65-70
V	> 70

4. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu berücksichtigen.
5. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse anderweitig (z.B. durch Grundrissoptimierung) sichergestellt sind.

Die DIN-Norm ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einsehbar

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rossenray“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwas-serstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Gestaltungsempfehlung

Zur Wahrung eines ruhigen Erscheinungsbildes von Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachausbildung wünschenswert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 69 BauO NRW das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Gestaltungsvorschriften zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

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

- Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, hat der Beginn der Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Es ist grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebü-sche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

Starkregenereignisse

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,20 m überschwemmt werden.

Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen. Die Leitungen sind vor Beschädigung zu schützen. Aus betrieblichen Gründen ist im Falle von Störungen der ungehinderte Zugang für die Telekom sicherzustellen. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Leitung haben sich die Bauausführenden vor Beginn der Maßnahme über den Leitungsverlauf bei der Telekom zu informieren.

Anlage 5: Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Zeisigweg Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Oktober 2021
- Immissionsschutzgutachten, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Entwicklung von Wohnbebauung auf der derzeitigen Spielplatzfläche Rheinberger Straße in Kamp-Lintfort, Normec Uppenkamp, Ahaus, Januar 2022

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

- BauGB Baugesetzbuch
- BauNVO Baunutzungsverordnung
- FNP Flächennutzungsplan
- GEP Gebietsentwicklungsplan
- ha Hektar
- LPIG Landesplanungsgesetz
- LEP Landesentwicklungsplan
- RVR Regionalverband Ruhr
- StEA Stadtentwicklungsausschuss
- STEP Stadtentwicklungsplan 2020