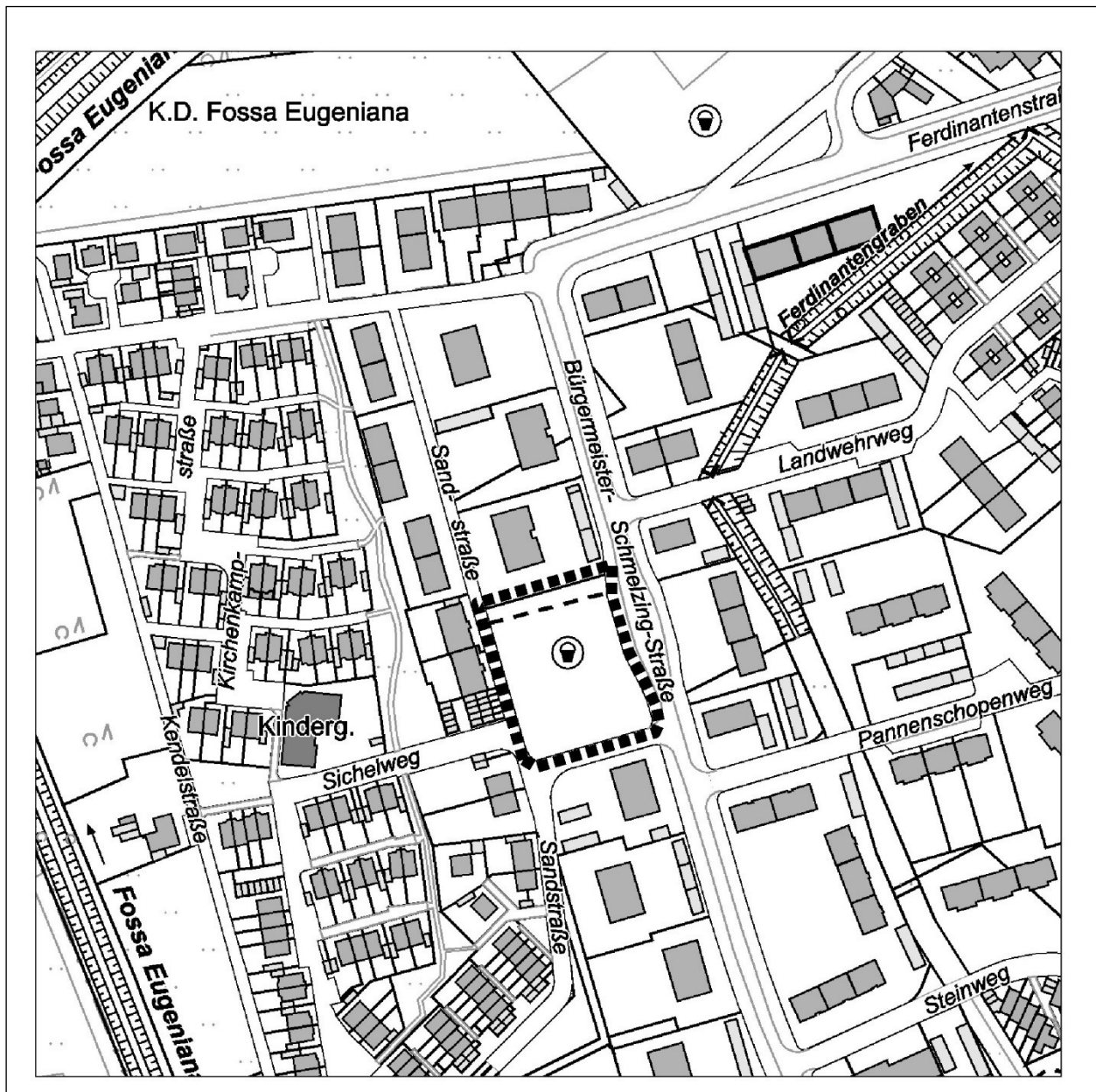


# Bebauungsplan 1e

## Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße

### 2. Änderung

### *Begründung*



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

## **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1e

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes 1e, 2. Änderung

Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Anlage 5: Auflistung der Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: April 2023***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Für die Wohnbaugrundstücke im nördlichen Teil der Bürgermeister-Schmelzing-Straße besteht mit Rechtskraft vom 03.12.1971 der Bebauungsplan 1e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine in der damaligen Zeit typische Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern und einem großzügigen Anteil an Freiflächen planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde mit Rechtskraft vom 07.12.1982 im Bereich des Ferdinandengrabens bereits einmal geändert.

Im Südwesten des Geltungsbereiches, zwischen Sandstraße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße, besteht für Kinder unterschiedlichen Alters eine öffentliche Freizeitanlage mit Spielplatz, einem eingezäunten Kleinspielfeld und einer baumbestandenen Freifläche mit Sitzgelegenheiten und zwei Tischtennisplatten. Gemäß dem im Juni 2019 beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzept besteht am Erhalt des Kleinspielfeldes und der Freifläche 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 Aufgabe von mehreren Spielflächen im Stadtgebiet. Da in rund 300 m Entfernung am Steinweg ein weiteres Kleinspielfeld für Fußball vorhanden ist, soll die Anlage an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße aufgegeben und entsprechend ihrer unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachgenutzt werden. Der am Standort vorhandenen Spielplatz bleibt dabei bestehen. Die Anlage am Steinweg soll attraktiver gestaltet werden.

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 1e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die geplante wohnbauliche Arrondierung der Fläche ist mit den Festsetzungen 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 1e wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1191 in der Gemarkung Lintfort, Flur 1. Dies beinhaltet sowohl die für eine wohnbauliche Nachnutzung vorgesehenen Flächen (Kleinspielfeld und Freifläche) als auch den zu erhaltenen Spielplatz sowie

einen Fußweg im Norden des Grundstücks. Die Größe des Geltungsbereiches beläuft sich auf rund 4.375 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 287 (Bürgermeister-Schmelzing-Straße 74)
- im Osten durch die Bürgermeister-Schmelzing-Straße
- im Süden und Westen durch die Sandstraße

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist der Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

### **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Es wird derzeit noch als öffentliche Freizeitanlage genutzt. Kleinspielfeld und Freifläche sollen jedoch gemäß des beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzeptes 2019 aufgegeben werden.

Das Kleinspielfeld mit zwei Toren ist eingezäunt. Auf der Freifläche befinden sich zwei Tischtennisplatten. Im Norden des Grundstücks verläuft ein Fußweg zwischen Sandstraße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Die gesamte Anlage inklusive des Kinderspielplatzes zeichnet sich durch einen hohen Bestand an ausgewachsenen Bäumen (ca. 50 Stück) aus, welche aber nur vereinzelt erhaltungswürdig sind. Die vorhandenen baulichen Anlagen (Tore, Zäune, Tischtennisplatten) werden im Zuge der wohnbaulichen Nachnutzung zurückgebaut.

### **4 Vorgaben zur Planung**

#### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Es ist dort in Gänze als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

Auf den nördlich des Plangebietes und östlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße angrenzenden Wohngrundstücken ist im Bebauungsplan 1e ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer zwingend viergeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gebäudescharf sowohl durch Baugrenzen als auch, zur Straße hin, durch Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die Lage der Stellplätze und Garagen sowie von Kinderspielflächen vorgegeben.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan GEI 123 Wohnbebauung Ferdinandten-/Kendel-/Sandstraße an. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke sind dort ebenfalls als WR, aber mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Spielplatz A+B+C“ (für alle Altersgruppen) abgebildet. Die geplante wohnbauliche 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 verschiedenen 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 Pappensee) 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 zugunsten der anderen Flächen aufgegeben werden. Das Konzept benennt diesbezüglich mehrere Spielbereiche; unter anderem einen Teil der Anlage an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche einer sinnvollen und der Umgebung angemessenen 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 als städtebaulich sinnvoll zu beurteilen. Eine anderweitige Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter entweder nicht vereinbar (z.B. Gewerbe) oder es besteht an solchen dort kein Bedarf (z.B. Kita).

Hinsichtlich Lage und Größe der auf der Fläche möglichen baulichen Anlagen wurden verschiedene städtebauliche Varianten erstellt und geprüft (vgl. Kapitel 8). Diese sollen sich grundsätzlich am umgebenden Bestand orientieren. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unterschiedliche Lösungen zur Bebauung des Grundstückes in Frage kommen. Im Bebauungsplan werden daher nur die wesentlichen Vorgaben zu Höhe, Größe und Lage neuer Baukörper vorgegeben.

Eine weitergehende Qualitätssicherung etwa zur Gebäudegestaltung, zu Freiflächen und einem Nutzungskonzept soll im Rahmen der Grundstücksvermarktung sichergestellt werden.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Geisbruch zwischen Bürgermeister-Schmelzing-Straße und Sandstraße. Es ist an drei Seiten von viergeschossigen Wohnungsbauten mit Flachdach und einem hohen Anteil an halböffentlichen Freiflächen umgeben. Diese erstrecken sich entlang der Bürgermeister-Schmelzing-Straße sowie nach Osten. Nach Süden und Westen ist das Plangebiet von der Sandstraße eingefasst. Bei dem westlich angrenzenden Teil handelt es sich um eine Privatstraße, über die mehrere, dreigeschossige Wohngebäude erschlossen sind. Im weiteren westlichen sowie südwestlichen Verlauf schließen die Wohnsiedlungen an der Kirchenkampstraße und am Sichelweg mit vorrangig ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern an.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße die Bushaltestelle *Landwehrweg*. An der Kirchenkampstraße sowie am Ende des Landwehrwegs befindet sich jeweils eine Kindertagesstätte; die nächstgelegene Grundschule liegt an der Mittelstraße. Im südlichen Teil der Bürgermeister-Schmelzing-Straße befindet sich das St. Bernhard Hospital sowie verschiedene Läden, darunter eine Bäckerei und ein Lebensmittel-discounter.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch eine hohe Anzahl groß gewachsener Bäume aus, welche nach Begutachtung durch das städtische Grünflächenamt aber nur vereinzelt erhaltungswürdig sind. Im nördlichen Teil der Fläche verläuft ein Fußweg zwischen Sandstraße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Im Süden des Plangebietes besteht ein Kinderspielplatz.

Aufgrund der umgebenden Rahmenbedingungen (Bushaltestelle, Privatstraße, Kinderspielplatz) kann die Erschließung des Grundstückes nur über die Sandstraße von Westen erfolgen.

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

### **7 Ziele der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 1e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße soll die Umnutzung einer nicht länger benötigten Spiel- und Freizeitanlage zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll eine zweckgerichtete und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Der Kinderspielplatz im Süden der Fläche bleibt erhalten; auch der Fußweg im Norden soll inklusive Begleitgrün als öffentlich nutzbare Wegeverbindung bestehen bleiben. Die neue Bebauung soll sich in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, aber auch dem aktuellen Wohnungsbedarf gerecht werden. Zugleich sollen die mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen Belange sachgerecht ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

## 8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Umfeldes und der auf den nebenstehenden Grundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis sind auf der Fläche unterschiedliche bauliche Lösungen vorstellbar. So kann zum Beispiel ein neues Gebäude entstehen, welches entweder zur Sandstraße oder zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße orientiert ist. Ebenso sind zwei schmale Baukörper nicht ausgeschlossen. Dem Bebauungsplan liegt insoweit kein abschließendes städtebauliches Konzept oder eine Objektplanung zugrunde. Vielmehr sollen die sich aus der Umgebung abgeleiteten wesentlichen städtebaulichen Prinzipien als grober Rahmen im Bebauungsplan vorgegeben werden. Eine abschließende Qualitätssicherung soll im Rahmen der Grundstücksvermarktung und durch Beteiligung des Gestaltungsbeirates sichergestellt werden.



Abbildung 1: mögliche städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstücks (Kamp-Lintfort 2022)

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

Das neue Wohnhaus soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und dem aktuellen Wohnungsbedarf gerecht werden. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich vorrangig an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Der für die Wohnnutzung vorgesehene Bereich wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht grundsätzlich dem in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakter, obschon auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist. Mit der Festsetzung eines WA wird jedoch das Ziel verfolgt, neben dem vorrangigen Wohnen auch ergänzende und gebietsversorgende Nutzungen bei Bedarf zu ermöglichen.



Gemäß dem in § 4 BauNVO aufgeführten Katalog sind im WA insofern Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche, sportliche oder kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zudem die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie mit der Eigenart des Wohngebietes vereinbar sind. Dadurch kann flexibel auf eventuelle zukünftige Entwicklungen reagiert werden, ohne Auswirkungen auf den Gebietscharakter zu befürchten.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hingegen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar und es besteht an solchen an dieser Stelle auch kein Bedarf. Durch diese Nutzungen ist außerdem mit einem erhöhten Verkehrs- und Geräuschaufkommen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Höhe baulicher Anlagen

Auf den nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücken ist im ursprünglichen Bebauungsplan 1e eine zwingend viergeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gebäude westlich der Sandstraße dürfen laut Festsetzung des Bebauungsplans GEI 123 maximal drei Vollgeschosse haben. Die Gebäude auf dem neuen Wohngrundstück sollen die Höhen der bestehenden Gebäude aufnehmen. Dabei sind sowohl Gebäude mit drei oder vier Vollgeschossen als auch solche mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss denkbar. Eine wesentlich niedrigere aber auch eine wesentlich höhere Bebauung soll nicht möglich sein. Zugleich sind die heutigen Anforderungen an Deckenhöhen und Dämmung zu beachten.

Um eine der Umgebung entsprechende und gleichzeitig flexible Höhenentwicklung auf der Fläche zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäude sollen mindestens 9 m und maximal 12,5 m hoch sein. Die entspricht der geplanten Geschossigkeit. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Gebäudeoberkante, also den obersten Abschluss des Gebäudes. Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll zudem durch technische Aufbauten, wie etwa Solaranlagen oder Aufzugschächte, um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen. Eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich.

### Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die 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. Dies ist insofern die im Zustand des Endausbaus bereits vorhandene Bürgermeister-Schmelzing-Straße oder die Sandstraße. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden.

### Dachform

In Anlehnung an die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1e soll das neue Wohngebäude ebenfalls mit einem Flachdach ausgeführt werden. Damit soll eine ruhige Gestaltung und eine Anpassung an den umgebenden Bestand erreicht werden. Flachdächer entsprechen zudem der derzeit im Geschosswohnungsbau vorherrschenden Bauweise. Im Bebauungsplan wird aus diesem Grund eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 Bauordnung NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB derart festgesetzt, dass im WA nur Flachdächer mit maximal 7° Neigung zulässig sind.

### Grund- und Geschossflächenzahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan 1e ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt; im Bebauungsplan GEI 123 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Auf dem neuen Baugrundstück soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von ebenfalls 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und zugleich dem im § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Reine und Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen (Zuwege, Fahrrad- oder Mülltonnenstandplätze etc.) in Summe bis zu 50%, also einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit wird ein der Umgebung entsprechender Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück sichergestellt.

An der Festsetzung einer GFZ besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf. Durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der GRZ ist gleichzeitig auch die maximale Kubatur der baulichen Anlagen begrenzt.

## **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

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 und einer maximalen Länge von 50 m zulässig. Die Festsetzung entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Im Ergebnis der städtebaulichen Entwurfsplanung sind unterschiedliche Lösungen zur Bebauung des Grundstückes bzw. zur Positionierung eines Gebäudes vorstellbar. Um im Bebauungsplan eine entsprechende Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung zu gewährleisten, wird das Grundstück mittels Baugrenzen großflächig als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenzen werden dabei in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Wohngrundstückes festgesetzt. Dies entspricht dem Abstand, den auch die Bestandsgebäude an der Sandstraße aufweisen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO. Die letztendliche Positionierung und Erscheinung der

zukünftigen Gebäude soll im Rahmen der Vermarktung und Objektplanung konkretisiert werden.

#### Nebenanlagen, Garagen und sonstige abstandsflächenprivilegierte bauliche Anlage

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie sonstige abstandsflächenprivilegierte bauliche Anlagen können wesentlich zur Erscheinung eines Baugrundstückes beitragen und das städtebauliche Bild prägen. In Anlehnung an die auf den benachbarten Baugrundstücken vorhandenen, großzügigen und unbebauten Freiflächen soll auch auf dem neuen Baugrundstück die umlaufende 3 m tiefe Vorzone von baulichen Anlagen dieser Art freigehalten werden. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Die Festsetzung umfasst etwa Standplätze für Mülltonnen oder Fahrräder sowie Terrassen.

### **10 Erschließung und Verkehr**

Eine verkehrliche Erschließung über die Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist aufgrund der dort befindlichen Bushaltestelle nicht umsetzbar. Im Bebauungsplan wird daher die östliche Grenze des WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Erschließung von Süden scheidet aufgrund des Spielplatzes und der dort getroffenen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche aus (vgl. Kapitel 12).

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes hat insofern über den westlich des Baugrundstückes gelegenen Teil der Sandstraße zu erfolgen. Dabei handelt es sich überwiegend um eine Privatstraße im Eigentum der dortigen Anlieger. Die Zufahrt muss insofern über den öffentlichen Teil erfolgen. An dieser Stelle befindet sich derzeit eine Zuwegung zum Spielplatz, welche entsprechend aufgegeben und mit vermarktet werden soll. In knapp 50 m Entfernung befindet sich jedoch eine weitere Zuwegung zum Spielplatz. Die zur Erschließung des Grundstückes erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als WA festgesetzt (vgl. Kapitel 9.1).

Alternativ wäre auch eine Erschließung über den privaten Abschnitt der Sandstraße möglich. Dies erfordert jedoch eine privatrechtliche Einigung mit den Eigentümern der Privatstraße.

Über die Bürgermeister-Schmelzing-Straße sowie im Weiteren die Ferdinand-, Mittel- und Eyler Straße als Hauptsammelstraße sind sowohl die Innenstadt Kamp-Lintforts und verschiedene Versorgungsstandorte sowie das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen.

#### Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Nach der aktuellen Verordnung des Landes NRW über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist bei Geschosswohnungsbauten ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit nachzuweisen. Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist ein halber Stellplatz je Wohneinheit ausreichend. Sofern offenkundig ein Missverhältnis zwischen

diesem landesweiten Schlüssel und dem tatsächlichen Bedarf besteht, kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Anzahl der notwendigen Stellplätze auch entsprechend erhöht oder verringert werden. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist im Rahmen der Objektplanung und der bauordnungsrechtlichen Prüfung festzulegen.

Im umgebenden Straßenraum bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten für Besucher-Verkehre.

### ÖPNV

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich die Bushaltestelle *Landwehrweg*. Über diese verkehren mindestens halbstündlich, am Sonntag stündlich die Linien 2 und 7. Über diese sind die Stadt Neukirchen-Vluyn sowie die Innenstadt angebunden, über welche weitere Anschlüsse an den Nahverkehr bestehen.

### Fuß- und Radweg

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich im Bestand eine Fußwegeverbindung zwischen der Sandstraße und der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Die Möglichkeit der Grundstücksquerung soll auch mit der wohnbaulichen Entwicklung des Grundstückes aufrechterhalten bleiben. Dadurch wird insbesondere für die Wohnungen im nördlichen Teil der Sandstraße und an der Kirchenkampstraße eine direkte Verbindung zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße und der dort bestehenden Bushaltestelle sichergestellt. Die Wegeverbindung wird daher im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der zugehörige Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (vgl. Kapitel 12). Die Flächen verbleiben im öffentlichen Eigentum.

### Brandschutz

Im Falle eines Notfalls, etwa bei einem Wohnungsbrand, zudem die Feuerwehr ausrücken muss, sind nach geltendem Recht bestimmte Hilfsfristen einzuhalten. Entsprechend der zu berücksichtigten Parameter (Strecke, Geschwindigkeit, Fahrzeit) wird nach Einschätzung der Feuerwehr Kamp-Lintfort das Plangebiet durch die Einsatzkräfte sicher innerhalb der Hilfsfristen erreicht.

Darüber hinaus weist die Feuerwehr darauf hin, dass bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, der zweite Rettungsweg entweder baulich herzustellen oder eine ausreichende Fläche nachzuweisen ist, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) aufzustellen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (vgl. Kapitel 9.2) ist dieser Fall gegeben. Der Hinweis der Feuerwehr wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Sicherung des zweiten Rettungsweges ist dann im Rahmen der Objektplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie ist durch den Anschluss an die im umgebenden Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auskunft der Stadtwerke und sonstiger Leitungsträger keine Versorgungsleitungen, die gesichert werden müssten.

### Niederschlagswasser

Für die Gebäude an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße besteht gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort ein Kanalanschlusszwang für Schmutz- und Regenwasser. An der Sandstraße besteht lediglich ein Anschlusszwang für Schmutzwasser; das anfallende Niederschlagswasser wird dort auf den Grundstücken selbst versickert.

Auf dem Neubaugrundstück soll das anfallende Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ebenfalls dezentral versickert werden. Dies erfolgt insbesondere aus ökologischen Gründen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen. Für das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist insofern jeweils eine dezentrale Versickerungsanlage auf den jeweiligen Grundstücken gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Technische Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers müssen in ausreichender Tiefe platziert werden. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Eine Versickerung innerhalb von Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. 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. 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.

### 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.

## 12 Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan 1e als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung soll im Bereich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung (vgl. Kapitel 9.1) sowie des

Fuß- und Radweges (vgl. Kapitel 10) aufgegeben werden. Der nördlich des Weges bestehende Grünstreifen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt und auf diese Weise gesichert. Als besondere Zweckbestimmung wird textlich die Bezeichnung *Begleitgrün* ergänzt. Die Fläche soll der den Fußweg begleitenden Vegetation sowie den im Bestand vorhandenen Sitzbänken und ähnlichen Anlagen vorbehalten sein. Darüber hinaus sind keine weiteren Funktionen oder Nutzungen auf dieser Fläche vorgesehen.

### Spielplatz

Auch der Kinderspielplatz im Süden des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ebenfalls wie bislang als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Durch den Spielplatz wird die öffentliche Versorgung mit derartigen Einrichtungen im Wohngebiet sichergestellt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baugrundstück erfüllt der Spielplatz zugleich das Erfordernis, gemäß § 8 Abs. 4 der Bauordnung NRW bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder nachzuweisen. Sind nämlich in unmittelbarer Nähe vergleichbare Anlagen bereits vorhanden, muss auf dem Baugrundstück selber keine weitere Spielfläche angelegt werden.

### Baumbestand

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil großgewachsener Bäume aus. Von den insgesamt 48 aufgenommenen Bäumen sind nach Begutachtung durch das städtische Grünflächenamt vier aufgrund ihres Zustandes als erhaltungswürdig einzustufen. Einer der Bäume befindet sich im Begleitgrün nördlich der Wegeverbindung; drei im Übergang zwischen Kinderspielplatz und Baugrundstück. Diese sowie die sonstigen Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes und der Wegeverbindung verbleiben in öffentlicher Hand und erhalten, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist. Eine Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die übrigen Bäume im Bereich des geplanten WA sind dagegen potenziell abgängig. Inwiefern auch dort einzelne Bäume dennoch erhalten bleiben, obliegt der späteren Objektplanung.

### Grundstückseinfriedung

Die umgebenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1e zeichnen sich durch einen nahezu vollständigen Verzicht auf Einfriedungen aus. Dadurch entsteht ein zusammengehöriges und freundliches, weil offenes Siedlungsbild. Wenn Grundstücke oder Grundstücksteile, wie etwa Stellplätze, eingefasst sind, erfolgt dies durch gewachsene Hecken.

Auf dem neuen Baugrundstück soll ebenfalls auf sichtbare bauliche Einfriedungen verzichtet werden. Dadurch soll sich der neue Baukörper in das vorhandene Siedlungsbild einfügen und das weitläufige Erscheinungsbild ergänzt werden. Um dies zu erreichen, wird gemäß § 89 der Bauordnung NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB die örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass Einfriedungen des Grundstücks und sonstige Einfassungen auf dem Grundstück nur in Form gewachsener Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig sind. In die Hecke integrierte, also davon durchwachsene Stabgitterzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig. Dadurch

wird dem tatsächlichen und dem gefühlten Schutzbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner, beispielsweise bei Terrassen von Erdgeschosswohnungen, Rechnung getragen.

### **13 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 Spielbereiches zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Die auf der Fläche vorhandene Vegetation in Form gewachsener Bäume bleibt dabei teilweise erhalten; so auch die Bäume mit einem guten Erhaltungszustand (siehe Kapitel 12). Da die Fläche im derzeitigen Zustand bereits stark überformt und verdichtet und in Teilen durch bauliche Anlagen oder Pflasterungen überdeckt ist, ist im Falle der geplanten Wohnnutzung nicht mit einer wesentlich höheren Versiegelung des Grundstückes zu rechnen. Auch aufgrund der integrierten Lage sowie der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter nicht zu erwarten. Die Entwicklung einer vorgenutzten Fläche ist darüber hinaus gegenüber der Neuinanspruchnahme einer bislang unvorbelasteten Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen.

#### -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:

Bei der am 18.10.2021 erfolgten Begutachtung des Plangebietes wurden mehrere erkennbare sowie weitere potenzielle Höhlenbäume innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Diese stellen eine mögliche Nist- und Quartiersfunktion für verschiedene planungsrelevante Arten dar, wie etwa Fledermäuse, insbesondere Breitflügelfledermaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Waldkauz und Star. Da die Bäume im Bereich des geplanten WA liegen und potenziell abgängig sind, ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Dies umfasst etwa individuelle Verluste durch den Baustellenbetrieb sowie Verluste der Quartiers- und Nistfunktion durch die Rücknahme der Höhlenbäume.

Für diese Arten wurde daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände der Stufe II durchgeführt. Im Ergebnis wurden verschiedene Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, um den Verbotstatbeständen vorzubeugen. Die Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus können auch alle weiteren im Untersuchungsgebiet lebenden Vogelarten ohne Planungsrelevanz durch individuelle Verluste, Störungen während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Nestern betroffen sein. Es ist daher gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes 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. Die Baufeldfreiräumung sollte laut Artenschutzprüfung zudem nicht während der Hauptbrutzeit, also nicht in der Zeit von März bis Ende Juli, stattfinden.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

- Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Die Fällung der Bäume erfolgt stückweise. Zuerst werden die großen äußeren Äste mittels Hubsteiger entfernt. Nach jeder Astentnahme wird der Baumabschnitt auf Höhlen überprüft. Sollte eine Baumhöhle vorhanden sein, wird diese von einer Fachkraft mithilfe eines Endoskops auf eine Nutzung hin überprüft. Diese Maßnahme wird von einer ökologischen Baubegleitung unterstützt.
- Wird eine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, sind 5 Fledermauskästen, davon 3 Ganzjahreskästen, im Umfeld anzubringen. Wird eine Nutzung als Brutplatz durch Feldsperling, Star oder Gartenrotschwänze nachgewiesen werden, sind jeweils 3 Nistkästen im Umfeld anzubringen.
- Wird eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch den Waldkauz nachgewiesen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen. Es können 3 Nistkästen im Umfeld angebracht werden. Werden diese durch den Waldkauz angenommen, können die Baumhöhle verschlossen und die Fällarbeiten fortgesetzt werden.

## **14 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. Ein konkreter Kampfmittelverdacht besteht nicht. Der KBD empfiehlt 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 Geländeneiveau 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 „Friedrich Heinrich 1“ 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 senkungsauslösenden 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 dennoch 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 Vorhabenträger 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.

Die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Baugrundbedingungen

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.

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.

## **15 Grundwasser, Hochwasser**

### Grundwasser

Laut Aussage der LINEG ist vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigenden Grundwasserstand bei der LINEG anzufragen. 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 ( $HQ_{\text{extrem}}$ ), welches statistisch deutlich 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu 2 m überschwemmt werden. Dabei sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 0,50 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregener-

eignissen 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 rund 4.375 m<sup>2</sup>. Davon werden festgesetzt:

- 2.318 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet
- 464 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche
- 1.593 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche

### **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **16 Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des nicht mehr benötigten Kleinspielfeldes und der angrenzenden Aufenthaltsbereiche an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße geschaffen. Dadurch entfällt die bisherige Nutzung. Der Kinderspielplatz und die Fußwegeverbindung samt Begleitgrün werden aufrechterhalten.

Auf dem neuen Wohngrundstück soll durch die geplanten städtebaulichen Festsetzungen eine Bebauung entstehen, welche sich in die vorhandene Umgebung einfügt. 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. Bei Umsetzung der Maßnahme sind darüber hinaus artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen; bei Bedarf sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Weitere wesentliche vorhabenbedingte Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

#### **17 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung entstanden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Verwaltung. Dem gegenüber entstehen Einnahmen durch die Vermarktung des Grundstücks.

### **V VERFAHREN**

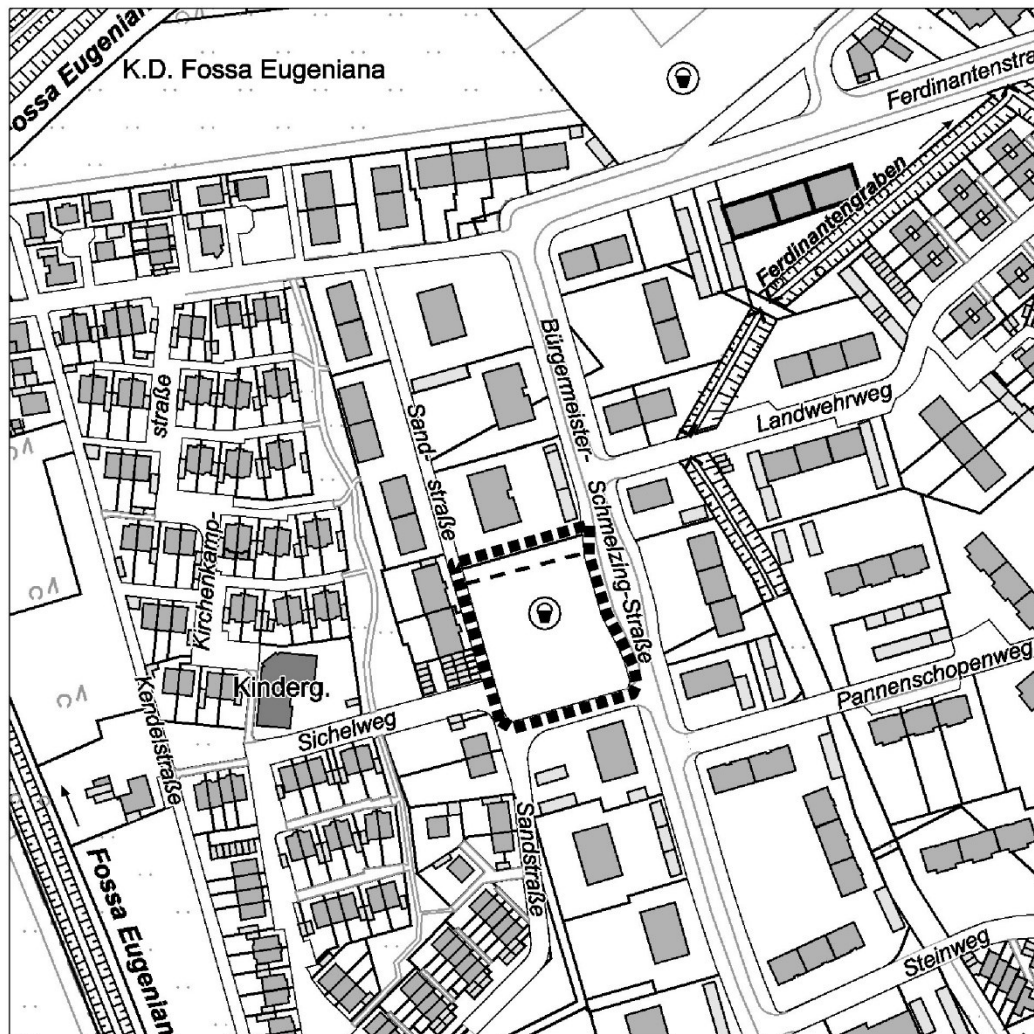
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2,

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.

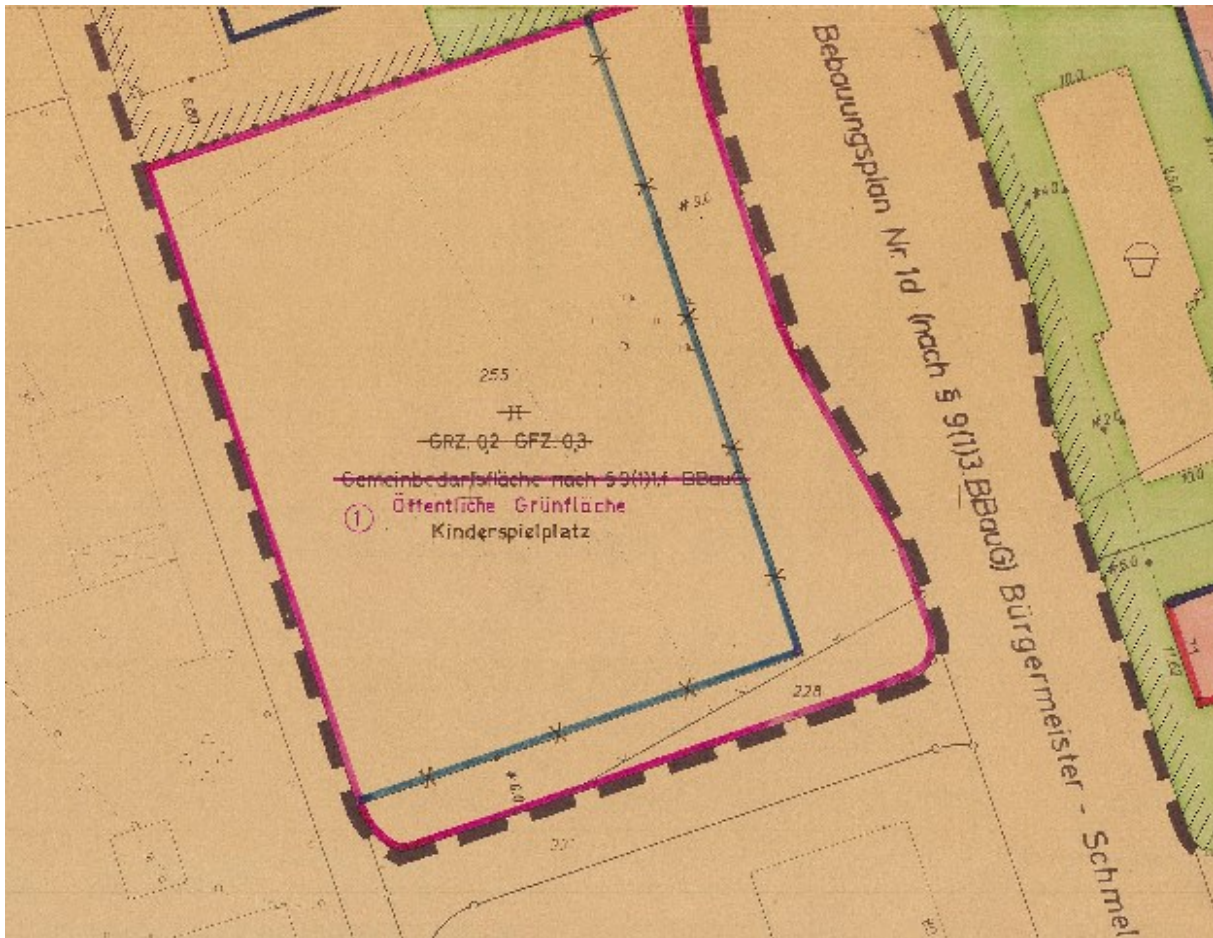
<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. – 05.07.2021
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	14.02.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	23.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.03. – 03.04.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.03. – 03.04.2023
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	20.06.2023
Bekanntmachung im Amtsblatt	

## Anlagen

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1e



In Rosa: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße 2. Änderung



## 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:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Im WA muss die Oberkante baulicher Anlagen mindestens 9 m und maximal 12,5 m betragen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die 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. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

#### **Örtliche Bauvorschrift** (§ 89 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im WA sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.

Im WA sind Grundstückseinfriedungen und sonstige Einfassungen auf dem Grundstück nur in Form gewachsener Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. In die Hecken integrierte Stabgitterzäune sind maximal in der Höhe der Hecken 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 privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken im WA eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Technische Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers müssen in ausreichender Tiefe platziert werden. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Eine Versickerung innerhalb von Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. 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.



### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

- Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Die Fällung der Bäume erfolgt stückweise. Zuerst werden die großen äußeren Äste mittels Hubsteiger entfernt. Nach jeder Astentnahme wird der Baumabschnitt auf Höhlen überprüft. Sollte eine Baumhöhle vorhanden sein, wird diese von einer Fachkraft mithilfe eines Endoskops auf eine Nutzung hin überprüft. Diese Maßnahme wird von einer ökologischen Baubegleitung unterstützt.
- Wird eine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, sind 5 Fledermauskästen, davon 3 Ganzjahreskästen, im Umfeld anzubringen. Wird eine Nutzung als Brutplatz durch Feldsperling, Star oder Gartenrotschwänze nachgewiesen, sind jeweils 3 Nistkästen im Umfeld anzubringen.
- Wird eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch den Waldkauz nachgewiesen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen. Es können 3 Nistkästen im Umfeld angebracht werden. Werden diese durch den Waldkauz angenommen, können die Baumhöhle verschlossen und die Fällarbeiten fortgesetzt werden.

## 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](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

## Kennzeichnungen

### Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbauartigen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen direkt mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, 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, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

## Hinweise

### 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 Geländeniveau 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 0,50 m überschwemmt werden.

### Brandschutz

Die Feuerwehr Kamp-Lintfort weist darauf hin, dass bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, der zweite Rettungsweg entweder baulich herzustellen oder eine ausreichende Fläche nachzuweisen ist, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) aufzustellen. Die Sicherung des zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Anlage 5: Fachgutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Bürgermeister-Schmelzing-Straße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Oktober 2021

### **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

### **Anlage 7: Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgenden gesetzlichen Regelungen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).