

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN 153

„Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“

Rechtskräftige Begründung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	5
4 Vorgaben zur Planung	5
4.1 Landesentwicklungsplan	5
4.2 Regionalplan	6
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	6
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
5 Alternativenprüfung	7
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
7 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
8 Städtebauliches Konzept	9
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
9.1 Art der baulichen Nutzung	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
9.3 Bauweise	11
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
9.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
10 Grünordnerische Festsetzungen	13
11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
12 Erschließung	15
12.1 Äußere Erschließung	15
12.2 Innere Erschließung	16
12.3 Ruhender Verkehr	17
13 Ver- und Entsorgung	17
13.1 Versorgung	17
13.2 Entsorgung	17
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft	19
14.1 Artenschutzprüfung	19
15 Immissionsschutz	21
16 Bodenverunreinigungen/Altlasten	25
17 Erdbebenzone	27
	2

18 Kampfmittel	27
19 Bergbau	28
20 Grundwasser Hochwasser	28
21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	29
III FLÄCHENBILANZ	29
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
22 Auswirkungen der Planung	30
23 Finanzielle Auswirkungen	30
V VERFAHREN	30

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“

Anlage 2: Städtebauliches Konzept Stand 08.02.2011 (3pass)

Anlage 3: Städtebauliches Konzept Stand 11.01.2020 (ISR)

Anlage 4: Ansichten der Vista Reihenhaus zu den Haustypen Vista M und Vista L (Vista Reihenhaus) Stand 18.12.2020

Stand der Bearbeitung: April 2021

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Belebung der östlichen Wohnbereiche und der sinnhaften Ergänzung differenzierter Wohnungsangebote in Kamp-Lintfort wurde die Fläche des Volksparks am Rande der Altsiedlung zwischen 2010 und 2014 zu einem neuen Wohngebiet entwickelt. Der zugrundeliegende Bebauungsplan LIN 153 wurde im Februar 2015 rechtskräftig. Bei den Planungen des Wohngebietes wurde von Beginn an ebenfalls das Gelände der unmittelbar östlich angrenzenden Fa. Holstein als mögliche Erweiterungsfläche mitberücksichtigt. In einem 2010/2011 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb zum Volkspark wurde die Holsteinfläche mit einbezogen; der Siegerentwurf des Büros 3pass wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.02.2011 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieser Fläche beschlossen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Wohngrundstücken sollte die Entwicklung des Holsteingeländes planungsrechtlich weitergeführt werden.

Für den vorderen, 30 m tiefen straßenbegleitenden Teil des Gebietes wurde in 2018 bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und eine wohnbauliche Nutzung festgesetzt. Anlass war die dort beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, was den oben genannten städtebaulichen Zielen entgegengestanden hätte. Nun beabsichtigt die Vista Reihenhäuser GmbH (Dornieden Gruppe) die Fläche als Neubaugebiet mit Doppel- und Reihenhäusern zu entwickeln. Zugleich soll auf der Fläche eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll der hohen Wohnraumnachfrage entsprochen und die untergenutzte Fläche wieder in Wert gesetzt werden. Die momentane Nutzung als Lager- und Stellplatzfläche wird dem städtebaulichen Potenzial der Fläche nicht gerecht.

Das Holsteingelände ist bislang größtenteils dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Für den straßenbegleitenden Teil besteht, wie erwähnt, bereits ein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der vordere Bereich als Wohnbaufläche und der daran anschließende Bereich der ursprünglichen Nutzung entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die hinteren Bereiche der Holsteinfläche sind in Teilen als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt, obschon auch hier faktisch eine bauliche Nutzung vorliegt und die Flächen voll versiegelt sind. Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen Gewerbestandortes im Innenbereich handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll parallel nach § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden. Des Weiteren handelt es sich bei der Entwicklung um das Projekt eines Vorhabenträgers. Deshalb soll weiterhin vom Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gemäß § 12 BauGB Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage eines zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) basiert. Der VEP bildet einen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es können dort auch andere als die üblichen nach § 9 BauGB zulässigen Festsetzungen getroffen werden. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich, das im VEP festgesetzte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen (Durchführungsvertrag).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten Kamp-Lintforts etwa ein Kilometer vom Stadtzentrum entfernt in der Gemarkung Rossenray, Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 587, 588 und 589
- Im Osten durch die angrenzende Agrarfläche
- Im Süden durch die angrenzende Sportanlage
- Im Westen durch die Franzstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bleibt hinter dem Bebauungsplan zurück. Mit einer Fläche von ca. 2,36 ha umfasst er lediglich die Flurstücke 503, 504 (zum Teil), 389, 164, 470, 469 und 169, welche vom Vorhabenträger entwickelt werden sollen.

Die bereits bebauten Flurstücke 168, 471 und 472 sind ebenso wie das zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie werden jedoch gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da sie eine sinnvolle Abrundung des Vorhabengebietes darstellen und dieses mitprägen. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und den besagten Grundstücken bestehen enge wechselseitige räumliche und inhaltliche Beziehungen, so dass deren Aufnahme in den Geltungsbereich aus sachlichen Gründen geboten ist. Nur auf diese Weise ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung aller im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sichergestellt.

Änderung des Plangebietes

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass eine ca. 20 m² große Fläche des angrenzenden Sportplatzes (zum Teil das Flurstück 504) dem zukünftigen Kita-Grundstück zugeschlagen werden soll, um hier mehr Gestaltungsspielraum bei der Planung der Kita zu haben und um die Grenzziehung der bisherigen Flurstücke den zukünftig vorgesehenen Nutzungen anzupassen. Das Plangebiet wurde deshalb vor Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB um diese Fläche entsprechend vergrößert.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Areal des Vorhaben- und Erschließungsplans ist derzeit nur in geringfügigem Maße genutzt. Die ehemaligen Betriebsflächen sind überwiegend versiegelt und als Stellplatzfläche bzw. Garagen vermietet. Das ehemalige Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma Holstein an der Franzstraße steht leer. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes weisen bauliche Mängel auf und sind teilweise ebenfalls vermietet.

Bisheriger Eigentümer ist die H&S Grundstücksgesellschaft Franzstraße GbR. Die Vista Reihenhaus GmbH hat mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag abgeschlossen und ist somit über das Gelände verfügungsberechtigt. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die 45 bestehenden, gewerblichen Mietverhältnisse des vorherigen Eigentümers wird dieser bis zur Übergabe der Grundstücke kündigen.

Die Grundstücke Franzstraße 62 und 64 a befinden sich in Privatbesitz und sind jeweils mit einem Wohngebäude bestanden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im seit 2017 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum. Für den Siedlungsraum werden auf Ebene der Landesplanung u.a. den Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Damit wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freifläche zu Zwecken der Baulandmobilisierung zu vermindern. Es sollen dadurch nicht allein nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Umwelt vermieden, sondern zeitgleich auch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden. Die Flächenentwicklung soll zu diesem Zweck angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Sie soll sich auf die Standorte konzentrieren, welche bereits baulich genutzt wurden und sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden. Infrastruktureinrichtungen, wie Erschließungsanlagen, können so weiterverwendet oder einer höheren und kostenneutraleren Auslastung zugeführt werden. Von der baulichen Nachverdichtung im Inneren soll nur dann abgesehen werden, wenn die potenziellen Flächen besondere Werte etwa für die Naherholung aufweisen.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes an der Franzstraße kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung werden eine Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden und bestehende Siedlungsflächen genutzt.

4.2 Regionalplan

Im derzeit wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs werden als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr stellt den Planbereich als ASB dar.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz hat der Regionalverband Ruhr mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar und bedarfsgerecht ist.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort stellt für das Areal auf einem ca. 30 m breiten Streifen angrenzend an die Franzstraße eine Wohnbaufläche dar. Hintergrund dessen ist der für diesen Teilbereich bereits bestehende Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4.5). Weitere Bereiche der Fläche sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrün sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Versiegelung der Flächen sind diese jedoch faktisch nicht vorhanden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht mit Ausnahme der vorderen 30 m nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Da der Bebauungsplan dem Ziel der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche dient und nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan parallel zum Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Die bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche sollen im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Kreis Wesel. Der Landschaftsplan des Kreises Wesel ist insbesondere für die östliche Umgebung des Plangebietes von Bedeutung. Direkt östlich an das Plangebiet grenzen der Entwicklungsraum A4 und der Maßnahmenraum M34 „Agrarlandschaft südlich des Rossenrayer und Niephauser Feldes“. Planungsbedingte Auswirkungen auf die Naturräume sind nicht ersichtlich.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der vordere, straßenbegleitende Teil der Fläche befindet sich in einer Tiefe von 30 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“. Der seit 2018 rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer offenen Bauweise und zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, die perspektivische wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Holsteingeländes zu sichern. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ aufgrund der neuen Festsetzungen des nun beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes der VISTA Reihenhaus GmbH unwirksam.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

5 Alternativenprüfung

Standortalternativen

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung sowie städtebauliche Neuordnung und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Holsteinfläche. Dies erfolgt in Reaktion auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Bereits im Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP) wurde ein Neubaubedarf von 1.000 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser Bedarf hat sich durch ein aktuell bestehendes Bevölkerungswachstum noch verstärkt. Dabei ist es Ziel, differenzierte Angebote für alle Zielgruppen zu schaffen.

Die Wohngebiete am Volkspark, am Wandelweg und an der Fossa sind mittlerweile voll vermarktet. Weitere Wohnbauflächen sind ebenfalls in Vorbereitung, benötigen jedoch noch einen Planungsvorlauf von mindestens zwei Jahren.

Vor diesem Hintergrund bietet das Holsteingelände die folgerichtige Entwicklungsoption, um einerseits das Wohnraumangebot im Bereich der Altsiedlung auszuweiten. Hier begründet sich der Bedarf nach weiteren Baugrundstücken nicht zuletzt aus der Eigenentwicklung des Ortsteils sowie der guten verkehrlichen Anbindung. Andererseits bietet der Bereich aufgrund des geringeren Bodenrichtwertes und der vom Vorhabenträger geplanten Wohnhaustypen auch einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit, Wohneigentum zu schaffen.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Die Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes und der Verzicht auf einen Bebauungsplan stellt keine Alternative dar. In diesem Fall wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes nicht sichergestellt. Der derzeit vorhandene, ungeordnete Zustand könnte sich weiter verfestigen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist daher die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet in Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am Volkspark. Die Entwicklung der Fläche zu beispielsweise gewerblichen oder gemischt genutzten Zwecken soll nicht verfolgt werden. Zwar handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort und auch die unmittelbare Umgebung wird durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen mitgeprägt. Es ist jedoch Ziel der Stadt Kamp-Lintfort, neue Gewerbeflächen im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und gemäß den Anforderungen heutiger Betriebe konzentriert und an großflächigeren Standorten auszuweisen. Eine gewerbliche Nutzung ist zudem weniger mit der überwiegend bestehenden Wohnnutzung zu vereinbaren. Dies wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ anhand verschiedener städtebaulicher Konzepte überprüft. Auch eine Ausrichtung der Fläche mit Handel stellt angesichts der Stadtrandlage keine sinnvolle Entwicklungsoption dar.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Umgebungsbebauung

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen städtebaulichen Situationen umgeben, eine einheitliche Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur zeichnet sich in der Umgebung nicht ab. In nördlicher Richtung ist die Franzstraße von einer straßenbegleitenden Bebauung aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Abstand von ca. 5 m zur Straße geprägt. Östlich hinter dieser Bebauung liegt z.T. vereinzelt Kleingewerbe mit den entsprechenden Hallenstrukturen vor, die das Plangebiet nördlich begrenzen. Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich schließt eine großzügige Sportfläche an. Nordwestlich der Franzstraße befindet sich das Wohngebiet „Wohnen am Volkspark“ mit freistehenden Einzelhäusern (rechtskräftiger Bebauungsplan LIN 153). Dieses stellt insbesondere durch die bogenförmigen Straßen „Am Volkspark“ und „Weißdornweg“ und seiner einheitlichen Architektursprache ein markantes städtebauliches Element dar.

Im Weiteren westlichen Verlauf schließt sich die historische Altsiedlung an. Die Altsiedlung ist eine der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlungen des Ruhrgebietes. Sie ist zwischen 1909 und

1930 als Wohnsiedlung der Angestellten der Zeche Friedrich Heinrich nach dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadtbewegung entstanden. Sie zeichnet sich durch einen hohen Anteil privater Freiflächen sowie eine Reihe gestalterisch charakteristischer Merkmale aus. Diese sorgen dafür, dass trotz einer Vielzahl verschiedener Haustypen das Bild eines städtebaulichen Ensembles entsteht. Zum Erhalt des historischen Siedlungsbildes existiert bereits seit den 80er Jahren eine Gestaltungssatzung, welche den gestalterischen Rahmen bei baulichen Maßnahmen innerhalb der Altsiedlung vorgibt. Sowohl das Wohngebiet am Volkspark als auch die sich aus der Nähe zur Altsiedlung ergebenden, städtebaulichen Anforderungen wurden bei der Entwicklung des Holsteingeländes berücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Als einer der Bausteine der Stadtentwicklung wurde der Volkspark im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (STEP) als Potenzialfläche für eine zukünftige Wohnnutzung dargestellt. Um zur Stärkung der Ortsteile beizutragen und das Wohnen in den Stadtteilen zu fördern, sollen gemäß den Ausführungen im STEP an geeigneten Standorten neue Wohnbereiche entwickelt werden. Der Volkspark ist in diesem Zusammenhang als „hervorragende Fläche“ hervorgehoben, welche in ihrer damaligen Gestaltung und Nutzung das vorhandene Potenzial nicht ausschöpfte. Unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ regt der STEP an, eine Nutzung aus Wohnen und attraktiven Grünbereichen umzusetzen. Wie bereits dargelegt, wurde im Rahmen der Entwicklung des Volksparks auch die Holsteinfläche in die Planungen mit einbezogen

Im Stadtentwicklungsplan ist die Holsteinfläche selbst als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Das Gewerbegebiet Ost erfordere demnach aufgrund der vorherrschenden Strukturen eine dringende Neuordnung sowie Ergänzung und Ausrichtung für kleinteiliges Gewerbe. Der wohnbaulichen Entwicklung des Geländes wird jedoch seit der Planung des Volksparks eine höhere Priorität beigemessen. Beiden Zielen gemein ist jedoch, den Standort städtebaulich neu ordnen und gleichermaßen einen angemessenen Abschluss des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft schaffen zu wollen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Grundlagen geschaffen werden, das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Holstein städtebaulich neu zu ordnen und einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen. Ziel der Planung ist es dabei, das Wohngebiet am Volkspark zu ergänzen und weiterzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil Lintfort. Das Angebot wird sich dabei insbesondere an junge Familien richten, um zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort beizutragen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs soll auf der Fläche zudem eine neue Kita errichtet werden. Das ehemalige Betriebsgelände soll wieder nutzbar gemacht werden. Das neue Wohngebiet soll sich zugleich städtebaulich und gestalterisch in den umgebenden Stadtraum einpassen. Dabei sind insbesondere die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser an der Franzstraße sowie der gegenüberliegende erste Bauabschnitt des Volksparks zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Diese besondere Form des Bebauungsplans ermöglicht die Planung und Umsetzung eines konkreten Projektes bei einer Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag.

8 Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Holsteingelände wurde bereits 2010 als potenzielle Erweiterungsfläche des Wohngebietes am Volkspark mitgedacht. In dem damals durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb zum Volkspark wurde die Holsteinfläche mit einbezogen; der Siegerentwurf des Büros 3pass wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.02.2011 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieser Fläche beschlossen. Das damalige Konzept sah eine bogenförmig gegliederte Wohnbebauung vor, die nördlich und südlich von Grünzügen eingefasst werden sollte. Der nördliche Grünzug sollte mit den Baufeldern auf dem Areal östlich der Franzstraße fortgeführt werden (s. Anlage 2).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wurde das städtebauliche Konzept für den ersten Bauabschnitt weiterentwickelt und letztlich umgesetzt. Seit 2016 wurde das städtebauliche Konzept auch für das Holsteingelände in verschiedenen Ideen weiterentwickelt. Im anschließenden Verfahren für den Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ (vgl. Kapitel 4.5) wurde schließlich jedoch nur der vordere, straßenbegleitende Teil des Geländes überplant. Die Entwicklung der hinteren Grundstücksbereiche blieb zunächst offen.

Mit den nun vorliegenden Entwicklungsabsichten der VISTA Reihenhause GmbH (Dornieden Gruppe) wurde das städtebauliche Konzept erneut überarbeitet und soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur Rechtskraft gebracht werden. Dazu wurden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kamp-Lintfort verschiedene alternative Entwürfe entwickelt und unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates der Stadt konkretisiert.

Das finale städtebauliche Konzept (s. Anlage 3) sieht eine ringförmige, 8,5 m breite Erschließung des Geländes vor, welche an zwei Stellen – auf Höhe des Weißdornweges und der Boegenhofstraße – in die Franzstraße mündet. Durch eine weitere Nord-Süd-Erschließung wird auch der innenliegende Teil des Plangebietes erschlossen. Entlang der neuen Straßen plant der Vorhabenträger 83 Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit maximal fünf Gebäudeeinheiten zu errichten. Die neuen Wohnhäuser sollen straßenbegleitend mit einem bis zu 3 m tiefen Vorgarten entstehen. Vom Vorhabenträger sind zwei unterschiedliche Haustypen aus dessen Portfolio geplant (s. Anlage 4). Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 110 m² und 130 m². Die Bebauung ist zweigeschossig mit Dachgeschoss geplant, wobei die Dachform als Satteldach mit einem Winkel von 35 Grad ausgebildet werden soll. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 150 m² und 385 m². Die Häuser verfügen über Terrassen. Die Vorgärten sowie straßenseitige Grundstücksgrenzen sollen mit Hecken eingefasst werden.

Im Süden – im Übergang zur Sportanlage – ist die Kindertagesstätte mit Außenspielbereichen geplant. Auf dem ca. 2.940 m² großen Grundstück soll ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 800 m² entstehen. Nordöstlich sowie südlich des Plangebietes sind Versickerungsanlagen vorgesehen, die das Regenwasser der Verkehrsflächen oberflächennah zur Versickerung führen. Angesichts ihrer geringen Tiefe bleiben die Anlagen uneingezäunt und können so als Grünfläche wirken.

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

Die nachfolgend ausgeführten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus beziehen sich die Festsetzungen auf die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke der Kindertagesstätte und der Grundstücke Franzstraße 62 und 64 a.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die wohnbauliche Erweiterung des Wohngebietes am Volkspark auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Holstein planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundstücke, die zum Wohnen genutzt werden sollen, sowie die bereits bestehenden Wohnhäuser an der Franzstraße sollen im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. In dieser Gebietskategorie sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Darüber hinaus sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) steht der im Rahmen des vom Vorhabenträger angestrebten ausschließlich wohnbaulichen Nutzung somit nicht entgegen. Zugleich ermöglicht sie aber die perspektivische Ansiedlung anderer, das Wohnen nicht störenden Nutzungen, die durch die Festsetzung von Reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO ausgeschlossen wären. Eine Erforderlichkeit für den grundsätzlichen Ausschluss dieser Nutzungen wird am Standort nicht gesehen. Im Gegenteil ermöglicht deren Zulässigkeit – im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzungen im Plangebiet in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage.

Für die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen wird die grundsätzliche Gebietsverträglichkeit ebenso nicht ausgeschlossen. Die Erteilung einer Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen.

Um darüber hinaus die attraktive Wohnqualität des ersten Bauabschnittes zu gewährleisten, sollen die übrigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden; sie sind unzulässig. Durch diese Nutzungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen. Sie vertragen sich nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter.

Flächen für Gemeinbedarf

Auf dem Grundstück im Süden des Geltungsbereiches soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Da sich die einzelnen Flächen des Plangebietes hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. der Zahl der Vollgeschosse unterscheiden, wurde das Allgemeine Wohngebiet in Teilbereiche gegliedert. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4. Die Bestandsgebäude an der Franzstraße sind als Allgemeines Wohngebiet WA 5 festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei festgesetzt. Dies entspricht den Planungen des Vorhabenträgers. Die zweigeschossige Bauweise fügt sich zugleich in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Bestandsgebäude ein und stellt einen Bezug zum ersten Bauabschnitt des Volksparks her. Eine ähnliche Bautypologie findet sich zum Beispiel an der Straße „Am Volkspark“.

Für die Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung und ermöglicht zugleich einen Ausbau des Dachgeschosses im Bestand als auch einen dreigeschossigen Neubau. Der nördliche Teil der Franzstraße ist geprägt durch eine zweigeschossige straßenseitige Bebauung aus Mehrfamilien- sowie Reihenhäusern. Die Gebäude weisen eine nahezu einheitliche Traufhöhe zwischen 6,5 m und 7,0 m auf. Dies trifft auch auf die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebäude Hausnummer 62 und 64 a zu. Das Gebäude 62 a weicht hiervon ab, trägt aufgrund der zurückgesetzten Lage aber auch weniger zur Prägung des Straßenraums bei.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Kindertagesstätte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Ziel einer auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung im Plangebiet wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Metern über Normalhöhenull (m ü NHN) festgesetzt. Die Traufhöhe liegt zwischen 35 m und 36 m ü NHN. Die Firsthöhe liegt zwischen 39 m und 40 m ü NHN. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen lassen sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu ca. 7,5 m und einer Firsthöhe von bis zu ca. 12,0 m gegenüber dem zukünftigen Straßenniveau realisieren. Die Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ermöglicht – unter Berücksichtigung der Geländehöhe und der im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen – die Errichtung der vom Vorhabenträger geplanten Gebäude mit jeweils zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss.

Grundflächenzahl

Um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und zugleich unterschiedlichen Wohnbedarfen sowie den Bestandsnutzungen gerecht zu werden, wird für alle Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert stellt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar und entspricht der vom Vorhabenträger beabsichtigten Planung. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie unterirdischen baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine städtebaulich sinnvolle und eine der Örtlichkeit entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind im Falle der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch die Grundstücksflächen der außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes gelegenen Stellplätze anteilig hinzuzurechnen. Es handelt sich dabei um zehn im Südosten des Plangebietes gelegene Stellplätze, welche den Reihenmittelhäusern ohne eigenen Stellplatz zugeordnet sind. Es wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga), die per Baulast einem Baugrundstück zugeordnet werden, dem jeweiligen Baugrundstück hinzuzurechnen sind. Hierdurch soll klargestellt werden, dass die zehn außenliegenden Stellplätze an der südlichen Regenversickerungsanlage den Grundstücken der Reihenmittelhäuser zugeordnet werden. Dabei werden sieben Stellplätze dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4, ein Stellplatz dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und zwei Stellplätze dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugewiesen. Abweichungen hiervon können sich im weiteren Verfahren bei der konkreten Zuweisung der Stellplatzbaulasten ergeben.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht die Errichtung der auf dem Grundstück geplanten baulichen Anlagen und bietet zugleich ausreichend Möglichkeiten für etwaige, zukünftige Erweiterungen.

9.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird eine offene Bauweise in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Diese Wohnformen entsprechen der vom Vorhabenträger geplanten Bebauung sowie der in der Umgebung bereits vorhandenen Bautypologie. Die Festsetzungen unterstützen somit ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Für das Grundstück der Kita besteht keine Notwendigkeit, eine Bauweise festzusetzen.

Gemäß dem Ziel, die baulichen Strukturen der Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 planungsrechtlich zu sichern, wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m. Es wird somit eine aufgelockerte Baustruktur und eine verträgliche bauliche Dichte sichergestellt, wie sie bereits in der Umgebung vorzufinden ist.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese sind so angeordnet, dass sich klare Kanten zu den angrenzenden Erschließungsstraßen ergeben und die Gärten als zusammenhängende Freiräume ausgebildet werden können. Auf diese Weise wird eine ruhige und einheitliche Gestaltung des Straßenraumes sichergestellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird jeweils zur Erschließungsstraße ein Vorgartenbereich mit einem Abstand von ca. 3,0 m definiert. Dies entspricht der bereits im ersten Bauabschnitt am Volkspark festgesetzten Tiefe. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird ein Abstand zur Erschließungsstraße von ca. 5,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand. Die Tiefe der Baufenster beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 13,0 m. Dies ergibt sich aus der vom Vorhabenträger angestrebten Planung. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 soll das Baufenster in Anlehnung an den baulichen Bestand 14,0 m tief sein.

Terrassen

Die vom Vorhabenträger geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude umfassen im Übergang zum Garten ebenfalls Terrassen. Gebäude und Terrassen befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen jedoch, dass Anwohner häufig überdachte Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichten oder außerhalb der Baugrenzen befindliche Pflasterungen o. ä. nachträglich überdachen möchten. Derartige bauliche Anlagen sind gemäß Rechtsprechung bei der planungsrechtlichen Beurteilung jedoch der Hauptanlage hinzuzurechnen. Sie sind demnach gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Angesichts der leichten Konstruktion sowie Erscheinung von Terrassenüberdachungen sollen diese jedoch bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch noch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dadurch kann flexibel auf zukünftige Entwicklungen der späteren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer reagiert werden. Um zu massive bauliche Anlagen auszuschließen, sollen die Terrassenüberdachungen eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten und an mindestens einer Seite, welche dem Wohnhaus nicht zugewandt ist, dauerhaft offen bleiben. Zudem darf die zulässige GRZ durch die Anlagen nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Vorgärten

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen – insbesondere aufgrund der Reihenmittelhäuser – innerhalb des Vorgartenbereiches am Rande der Zuwegung Mülltonnenstandplätze untergebracht werden. Die Anlagen können im Sinne eines zurückhaltenden Erscheinungsbildes mit Hecken oder Rankpflanzen begrünt werden. Zudem soll die nachträgliche Errichtung von Radabstellanlagen durch die späteren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ermöglicht werden. Andere bauliche Anlagen sollen im Vorgarten dagegen nicht möglich sein. Dadurch soll eine ruhige und einheitliche Gestaltung des halböffentlichen Raumes erzielt werden. Die übrigen Vorgartenflächen sollen begrünt und mit Hecken eingefasst werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche, die für das Gebäude als Hauseingangsseite ausgebildet wird, einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze– unzulässig sind. Hiervon sind Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und Fahrradstellplätze ausgenommen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten und attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB explizit dafür festgesetzten Bereichen zulässig sind. Letztere liegen entlang der Erschließungsstraßen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie an der südlichen Fläche für Versorgungsanlagen (Regenversickerungsanlage). Die Stellplätze und Garagen sind zudem durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet.

9.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen und die Wohndichte sowie der damit einhergehende erzeugte Verkehr ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreiten.

10 Grünordnerische Festsetzungen

Die nördliche Erschließungsstraße verläuft im Bereich der Einmündung in die Franzstraße zwischen den Bestandsgrundstücken Hausnummer 62 und 64 a. Die besagten Grundstücke sind grundsätzlich über die Franzstraße erschlossen. Eine weitere Anfahrbarkeit vor allem der hinteren Grundstücksteile ist nicht vorgesehen. Um eine Zuwegung von der neuen Erschließungsstraße auch faktisch auszu-schließen, wird auf den ersten ca. 45 m beidseits der Verkehrsfläche eine 1 m bis 2,2 m breite öffentli-che Grünfläche hergestellt und einseitig mit Bäumen bepflanzt. Die Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Straßenbegleit-grün“ festgesetzt. Im Rahmen der bisherigen Beteiligung haben die angrenzenden Eigentümer dazu entweder keine Stellungnahme abgegeben oder waren mit der geplanten Festsetzung einverstanden.

Die Dachflächen von Garagen in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen. Die genannten Dächer sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dau-erhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen wird ein Ausgleich zur Versiegelung des Bo-dens geschaffen – insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und zunehmende Starkregenereig-nisse. Die Dachbegrünung ist eine unterstützende Maßnahme, die zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagwassers und ortsnahe Verdunstung führt. Zu-dem wirkt eine Dachbegrünung einer Überhitzung des Gebiets entgegen, reduziert die Feinstaubbelas-tung und wirkt sich positiv auf die Energiebilanz von Gebäuden aus.

Vorgartengestaltung und Einfriedungen

Vorgärten prägen als halböffentliche Räume ebenfalls das städtebauliche Bild. Um den angestrebten Gesamteindruck des Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, wird eine harmonische und naturnahe Vorgartengestaltung angestrebt. Zugleich soll im Sinne des Mikroklimas im neuen Wohnge-biet eine überwiegende Versiegelung des Vorgartens und die Verwendung anorganischer Bodenbede-ckungen vermieden werden. Es wird daher festgesetzt, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwege zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Mülltonnenstandorte und Fahrradstellplätze – von Versiegelung freizuhalten und mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen sind. Die Verwendung von Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (z.B. Pflaste-rungen) ist lediglich für die oben genannten Zuwegungen oder Standplätze zulässig. Als Vorgarten wer-den dabei die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, die für das Ge-bäude als Hauseingangsseite ausgebildet wird, einschließlich ihrer Flucht bis zur seitlichen Grund-stücksgrenze, definiert.

Um die Attraktivität des öffentlichen Raumes zusätzlich zu erhöhen und den angestrebten Grüncharak-ter des Gebiets gewährleisten zu können, sollen die Vorgartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken mit einer Höhe von 1,0 m eingefriedet werden. Die Bepflanzung darf zugunsten der erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden. Hierbei wird stets für zusammengehörige Doppel- oder Reihenhäuser eine Hecke vorgesehen, um dadurch ein durchgrüntes und ansprechendes Quartier zu gewährleisten. Die Hecken werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Sonstige Einfriedungen der Vorgärten sind ebenfalls nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Hierdurch soll den Bewohnern zum Beispiel die Möglichkeit gegeben werden auch Hecken um die Mülltonnenstandorte zu pflanzen. Im Übrigen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 Einfriedungen der rückwärtigen Gartenbereiche, die an eine

öffentliche Straßenverkehrsfläche oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, ausschließlich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecken und Draht- oder Stabgitterzäunen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Dadurch wird zum einen die Privatsphäre der Anwohner hin zum öffentlichen Raum geschützt und sorgt zum anderen für eine klimatische Verbesserung sowie Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums. Bei der Kombination von Hecken und Draht- oder Stabgitterzäunen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die Draht- oder Stabgitterzäune an der Grundstücksgrenze zu positionieren. Die in diesen Bereichen zulässigen Pflanzungen werden über eine Pflanzliste im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Bei den zulässigen Pflanzungen handelt es sich um heimische und standortgerechte Arten.

Pflanzliste 1 – Sträucher

Pflanzqualität: Heckenpflanzung, 2 x verpflanzt

- Buche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Zierquitte (Chaenomeles japonica)
- Berberitze (Berberis thunbergii)
- Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus)
- Spierstrauch (Spirea arguta)

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie bereits unter Kapitel 7 „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ sowie unter Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll sich das neue Wohngebiet harmonisch in den umgebenden Bestand und den ersten Bauabschnitt des Volksparkes einfügen. Dazu wurden bei der Planung des Wohngebietes die Gestaltungsleitlinien der westlich angrenzenden Altsiedlung sowie des Volksparkes in bestimmten Aspekten berücksichtigt. Zugleich stellt der Teilbereich östlich der Franzstraße aber auch ein eigenständiges Wohngebiet dar; nicht zuletzt da es sich um das Vorhaben eines Bauträgers handelt. In diesem Sinne soll eine neue Adresse gebildet und zugleich ein homogenes Ortsbild fortentwickelt werden. Zu diesem Zweck werden neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude gemäß § 89 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ergänzend dazu enthält der Bebauungsplan Ansichten der zulässigen Gebäudetypen und Fassadengestaltungen, welche mit dem Vorhabenträger abgestimmt sind. Mit dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die gestalterischen Regeln Bestandteil des Bebauungsplanes, bleiben jedoch formalrechtlich dem Bauordnungsrecht zugehörig. Die festgesetzten Gestaltungsvorschriften erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Gebäudequalität und das Einfügen der Wohngebäude in das städtebauliche Umfeld.

Gebäudeausrichtung

Zur weiteren Betonung des Straßenraums wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Gemäß dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Neubauten parallel bzw. traufständig zu den Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch soll ein ruhiges und einheitliches Bild erreicht werden. Zugleich wird ein Bezug zum ersten Bauabschnitt am Volkspark hergestellt: Die Gebäude an der Rotdornstraße und Am Volkspark haben ebenfalls die gleiche Ausrichtung. Die Firstrichtung wird in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Fassade: Material und Farbe

Die Planung sieht die Errichtung von zwei unterschiedlichen Gebäudetypen (Typ M und Typ L) als zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldach vor. Die Fassaden sollen in hellem Putz mit dezenten grauen farblichen Akzenten ausgeführt werden. Dies ähnelt der Gebäudegestaltung im ersten Bauabschnitt am Volkspark, wo – je nach Lage – nur weiße Putzfassaden mit grauem Sockel zulässig sind. Dazu wurden zwischen Vorhabenträger und Stadt insgesamt drei Fassadenvariationen abgestimmt, welche im Wohngebiet an unterschiedlichen Stellen umgesetzt werden sollen. Unabhängig vom Haustyp (L bzw. M-Haus) sollen die in den Ansichten abgebildeten Gebäude- und Fassadengestaltungen zulässig sein. An der äußeren Ringerschließung sind die Varianten Haustyp Nr. 1 und 2 des Vorhabenträgers vorgesehen. An der inneren Erschließung soll die Variante Nr. 3 umgesetzt werden. Die einzelnen Varianten können der Anlage entnommen werden. Aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sollen einheitlich gestaltet werden. Dadurch wird ein ruhiges Erscheinungsbild erzielt. Zusätzlich zu den Ansichten wird ergänzend festgesetzt, dass als Fassadenmaterial ausschließlich Putzfassaden in den Tönen der NCS S Codierung 0500-N, 2000-N und 3005-N oder analoge RAL-Farben sowie Fensterrahmen in den Tönen der RAL Nr. 7016 zulässig sind. Die NCS S sowie RAL-Farben können sinngemäß auf andere Farbsysteme Hersteller übertragen werden. Um im Rahmen der Gebietsentwicklung flexibel auf individuelle Nachfragen reagieren zu können, sollen geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Gestaltungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Abweichungen sollen jedoch nur die Fassadengliederung bzw. die Anordnung der grauen farblichen Akzente umfassen. Von den vorgegebenen Farbwerten, dem Anteil der grauen Fassadenanteile und den Fensterformaten soll nicht abgewichen werden.

Neben der Fassade des Haupthauses tragen auch Garagen zum Erscheinungsbild bei. Um hier Ausreißer zu verhindern, wird festgesetzt, dass sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen haben. Von Seiten des Vorhabenträgers werden die Garagen in weißer Farbe hergestellt. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen und wie unter Kapitel 10 ausgeführt extensiv zu begrünen.

12 Erschließung

12.1 Äußere Erschließung

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Hierbei nimmt die Franzstraße als Hauptsammelstraße eine wichtige Verteilungsfunktion ein. In Richtung Norden stellt sie eine Verbindung zur Moerser Straße her, über die die Innenstadt von Kamp-Lintfort sowie der nahe gelegene Autobahnanschluss an die A 57 erreicht werden kann. Südwestlich des Plangebietes führt die Franzstraße in das Zentrum der Altsiedlung zum dortigen Marktplatz an der Ebertstraße.

Für den Bebauungsplan zum ersten Bauabschnitt des Volksparkes (LIN 153 „Wohnen am Volkspark“) wurde bereits eine Verkehrsuntersuchung erstellt, um die Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung des Planfalles zu begutachten. Angesichts der nun beabsichtigten Planung des Vorhabenträgers wurde eine weitere Untersuchung durchgeführt. Das vorherige sowie das aktuelle Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte Franzstraße / Moerser Straße sowie Franzstraße / Ebertstraße in allen Fahrtrichtungen über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven verfügen, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Die Knoten bleiben voll leistungsfähig und das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann auch bei Umsetzung des Vorhabens in den Spitzenstunden mit mindestens einer „guten“ (Qualitätsstufe B) Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die den Planbereich umgebenden Straßenräume weisen ein gemäßigtes Verkehrsaufkommen auf. Daher ist die Querung der Straßen für Fußgänger als nicht konfliktträchtig zu beurteilen. Innerhalb des Baugebietes sind durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches weiterhin keine Konflikte für den Fuß- und Radverkehr zu erwarten.

ÖPNV

Ein direkter Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht nicht. Bis zum Jahr 2008 war der Bereich noch über die Haltestelle Boegenhofstraße der Buslinie 2 angebunden; diese ist nach einer Umstrukturierung des Netzes jedoch weggefallen. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in südwestlicher Richtung am Marktplatz in der Altsiedlung (Linie 911) bzw. nördlich an der Moerser Straße/Ecke Pestalozzistraße (Linien 32 und SB 30) in einer Entfernung von etwa 500 m. Damit ist eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Region gegeben, einzig hinsichtlich der Entfernung der Haltestellen werden die laut Nahverkehrsplan des Kreises Wesel für eine Wohnsiedlung wünschenswerten Standards (300 m Fußweg) nicht erreicht.

Vorbeugender 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) kann nach Einschätzung der Feuerwehr Kamp-Lintfort das Plangebiet durch die ehrenamtlichen Einsatzkräfte aber nicht sicher innerhalb der Hilfsfristen erreicht werden. Für die hauptamtliche Wachabteilung innerhalb der Dienstzeiten gilt das Vorgenannte nicht. Dies betrifft nicht nur das neue Wohngebiet, sondern im Status Quo bereits die Wohnnutzungen entlang der Franzstraße. Die Grundstücke liegen unmittelbar am Rand des Radius, welcher innerhalb der Hilfsfristen erreicht werden kann. Die Erreichbarkeit verzögert sich insbesondere durch Lichtsignalanlagen sowohl beim Einrücken der ehrenamtlichen Kräfte zur Feuerwache sowie beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zum Einsatzort. Zwischenzeitlich wurden zwar einzelne verkehrstechnische Maßnahmen umgesetzt. Eine Einhaltung der vorgegebenen Hilfsfristen konnte dadurch jedoch nicht erreicht werden. Dieses wurde durch Testfahrten überprüft.

Daraus folgt, dass bei Wohngebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Leitern) durchzuführen ist – also z.B. Fenster im Obergeschoss – und bei denen die Oberkante der Rettungswege mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, eine fristgerechte Rettung nicht sichergestellt werden kann. Denn für das Anleitern höher gelegener Rettungswege ist ein Drehleiterfahrzeug notwendig. Eine Personenrettung kann in diesem Fall nicht innerhalb der Hilfsfristen garantiert werden. Rettungswege von weniger als 8 m Höhe können dagegen auch mit der Handleiter und somit unmittelbar durch die ersten am Einsatzort eintreffenden Feuerwehrleute erreicht werden.

Die vom Vorhabenträger geplanten Wohngebäude weisen durchweg Höhen auf, bei denen der zweite Rettungsweg nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. Die Höhe der geplanten Aufenthaltsräume beträgt maximal sechs Meter, was den Vorgaben des Anleiterns der oberen Wohngeschosse mit tragbaren Leitern entspricht. Die Grundstücke werden zudem bei der Vermarktung nach Realteilung parzelliert. Aus diesem Grund werden die einzelnen Wohneinheiten mit doppelten Abschlusswänden und Dämmung errichtet, um dem Brandschutz gerecht zu werden. GleichermäÙen erhalten die Dächer die geforderte Dämmung.

Bei der Kindertagesstätte sind hingegen zwei bauliche Rettungswege vorgesehen. Dadurch wären die betroffenen Personen im Brandfall nicht durch die Rettung auf die Feuerwehr angewiesen. Ein Anleitern ist nicht zwingend erforderlich. Die Kita soll zusätzlich mit einer zur Leitstelle Kreis Wesel aufgeschalteten Brandmeldeanlage ausgestattet werden. Dadurch erfolgt nicht nur eine akustische Frühwarnung innerhalb der Kita, auch die Feuerwehr wird frühzeitig alarmiert, was sich positiv auf die Ausrückzeit auswirkt.

12.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung, welche auf Höhe des Weißdornweges sowie der Boegenhofstraße in die Franzstraße mündet. Dadurch wird eine wendungsfreie Befahrung des Plangebietes durch Müll- und andere Fahrzeuge gewährleistet. Über die Straße sind zugleich die geplanten Regenversickerungsanlagen sowie die Gemeinschaftsstellplätze im Südosten des Plangebietes zu erreichen. Der innere Teil des Plangebietes wird über eine weitere Nord-Süd Verbindung erschlossen. Die Straßen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als „öffentliche

Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da die Erschließung zum Großteil als Wohn- oder Anliegerstraße genutzt wird, scheint die Festsetzung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsstärke zutreffend. Für sämtliche Straßen ist eine Breite von 8,5 m vorgesehen. Alternierende Park- sowie Baumstandorte dienen als verkehrsberuhigende Elemente.

12.3 Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs trägt zum Gesamteindruck eines gut gestalteten Wohnquartiers bei. Die Stellplätze für die Bewohner sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Für insgesamt 10 Reihenmittelhäuser erfolgt der Stellplatznachweis auf der im Südosten vorgesehenen Stellplatzanlage. Dem Konzept liegt ein Schlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit zugrunde. Dadurch wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs aus dem Straßenraum ferngehalten. Für die Funktionsfähigkeit des Straßenraums sowie die Gestaltung des Straßenbildes spielen darüber hinaus insbesondere die Anzahl und Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum eine entscheidende Rolle.

Entlang der Boegenhof- und der Franzstraße sind bereits eine ausreichende Anzahl an Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, welche sowohl Besuchern des neuen Quartiers als auch der umliegenden Bereiche zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen auch innerhalb des neuen Wohngebietes öffentliche Stellplätze an verträglichen Standorten geschaffen werden. Entlang der Ringschließung ist die Errichtung von alternierenden Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt werden 23 öffentliche Parkplätze innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan verortet. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Stellplätze sowie entlang der inneren Haupteinschließung vorzusehenden Stellplätze lässt sich das Stellplatzangebot für das neue Wohngebiet als ausreichend bezeichnen.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die in der Franzstraße gelegenen Versorgungsleitungen. Die neuen Versorgungsleitungen werden in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträger innerhalb der neuen Erschließungsstraßen verlegt.

Heizzentrale

Es ist vorgesehen, die Wohngebäude an eine Nahwärmeleitung anzuschließen. Zu diesem Zweck werden im Plangebiet drei Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ festgesetzt. Von hier aus werden die Wohngebäude über die Errichtung einer gemeinschaftlichen Heizzentrale durch ein gemeinsames Nahwärmenetz versorgt. In dieser wird eine entsprechende Anlage, meist ein Blockheizkraftwerk oder eine Pellet-Anlage nebst Gasbrennwerttherme sowie einem Pufferspeicher, errichtet, welche Heizwärme und Warmwasser erzeugt. Hierbei wird zusätzlich Strom erzeugt, der wiederum in das öffentliche Netz eingespeist wird. Bei der Errichtung der Anlagen sind alle erforderlichen Auflagen (Schall-Emissionen, Brandschutz) einzuhalten. Es werden keine erheblich, störenden Lärmemissionen verursacht, die eine Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung bedingen würden.

13.2 Entsorgung

Entwässerung

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kamp-Lintfort sollen die Niederschlagsabflüsse von Straßen und befestigten, öffentlichen Flächen zentral über eine naturnahe Anlage versickern. Dafür sind im Nordosten sowie Süden des Plangebietes zwei Regenversickerungsanlagen vorgesehen. Die Lage der öffentlichen Versickerungsanlagen ergibt sich in erster Linie aus hydraulischen Belangen unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen sowie aus städtebaulichen Grün-

den. Im Rahmen der Erstellung des Erschließungskonzeptes wurden Lage und Abmessungen aus technischer Sicht überprüft. Die Versickerungsanlagen werden als Mulde angelegt. Eine Einzäunung wird aufgrund der geringen Einstautiefe von weniger als 30 cm nicht erforderlich sein. Die Anlagen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen (Regenversickerungsanlage) festgesetzt. Die Zuführung des Regenwassers zu den Versickerungsanlagen erfolgt dabei oberflächennah in Betonkastenrinnen mit Gussabdeckung innerhalb der zukünftigen Verkehrsflächen. Die Zuleitung ist so geplant, dass ein Heben des Wassers über eine Pumpanlage entfallen kann.

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. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung wird im Vorfeld durch den Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

Das anfallende Schmutzwasser der zukünftigen Wohnbebauung soll in das nächstgelegene Schachtbauwerk in der Franzstraße (Nr. 33572091) abgeführt werden. Dies kann ungedrosselt erfolgen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der im Plangebiet benötigten Regenversickerungsanlagen und Heizzentralen durch die jeweiligen Versorgungsträger herzustellen, ist es erforderlich, die Zuwege als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche festzusetzen. Dies ist notwendig, da die Zuwegungen über private Grundstücke verlaufen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Durch die Festsetzung werden die Wartung und Instandhaltung der Regenversickerungsanlagen sowie der Heizzentralen sichergestellt. Die mit „GFL“ sowie „GL“ bezeichneten Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Abfallwirtschaft

Da der gesamte Geltungsbereich über die Franzstraße sowie die Planstraßen erschlossen ist, kann die Abfuhr des Hausmülls, bei den dimensionierten Straßenbreiten von 8,50 m, unmittelbar vor den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Grubenwasserleitung

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sowie im Weiteren in der Franzstraße verläuft die Druckleitung der Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) DN 600 GGG Niederberg zur Fossa Eugeniana. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Grubenwasserleitung, welche seit Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeit auf der Zeche Niederberg in Neukirchen-Vluyn schon seit mehreren Jahrzehnten außer Betrieb ist. Aufgrund des geleiteten Grubenwassers, welches – wie aus anderen Verfahren bekannt – von Natur aus radioaktive Bestandteile enthalten kann, haben sich nach Auskunft der LINEG innerhalb der Leitung radiologisch auffällige Rückstände aus Baryt und Kohlenschlamm gebildet. Eine Gefährdung ist nach Aussage des Leitungsträgers nicht zu beanstanden, da die Leitung in ausreichender Tiefe liegt und bleiummantelt ist. Außerhalb der Leitung wurden keine Belastungen nachgewiesen. An der Geländeoberfläche und auch unmittelbar über der Leitung wurden im Rahmen eines 2005 erstellten Gutachtens keine Belastungen nachgewiesen.

Nach Auskunft der LINEG ist ein zukünftiger Bedarf an der vorhandenen Leitung nicht mehr gegeben. Zwar liegen seitens der LINEG Leitungspläne vor. Der exakte Verlauf der vorhandenen Leitung ist aufgrund ihres Alters aber nicht bekannt. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Leitung die in diesem Bereich geplante Kindertagesstätte, die Lärmschutzwand (vgl. Kapitel 15) oder das Regenrückhaltebecken tangiert. Dort, wo die vorhandene Leitung Maßnahmen oder Nutzungen beeinträchtigt, wird sie durch die LINEG fachgerecht zurückgebaut und abgedichtet. Ob eine Beeinträchtigung vorliegt, lässt sich erst bei Umsetzung etwaiger Maßnahmen absehen. Der anzunehmende vorhandene Leitungsverlauf wird dennoch im Bebauungsplan zeichnerisch als unterirdische Hauptwasserleitung dargestellt. Ergänzend wird der Hinweis mit aufgenommen werden, dass 2,5 m beidseits des

Leitungsverlaufes Eingriffe in den Boden mit der LINEG abzustimmen und mit Vorsicht vorzunehmen sind. Mögliche Bepflanzungen sind auf Flachwurzler zu beschränken.

Leitungsrecht LINEG

Unabhängig von der Bestandsleitung kann seitens der LINEG nicht ausgeschlossen werden, dass – zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserhaltung in der Region – auch ein erneuter Leitungsverlauf in dem besagten Bereich erforderlich sein wird. Um einen zukünftigen Leitungsverlauf entlang der Grundstücksgrenze für eine potentielle Neuleitung zu sichern, wird im Bebauungsplan zusätzlich ein 5 m breites Leitungsrecht zugunsten der LINEG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Bauliche und sonstige Maßnahmen innerhalb des Leitungsrechtes sind mit der LINEG abzustimmen. Mögliche Bepflanzungen sind auf Flachwurzler zu beschränken. Die Leitung muss für Wartung oder Instandsetzungen dauerhaft zugänglich bleiben.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ebenso gelten entsprechend des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Sie sind daher nicht ausgleichspflichtig. Die Umweltbelange wurden nichtsdestotrotz ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das etwa 2,8 ha große Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung eines bereits vorgenutzten und größtenteils versiegelten Gewerbestandortes. Die Inanspruchnahme bisher ungenutzter, natürlicher Flächen erfolgt nicht. Die Entwicklung entspricht daher dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes.

Auf dem Gelände sollen neue Wohngrundstücke entstehen. Dadurch wird der Anteil der bislang versiegelten Fläche voraussichtlich sogar reduziert. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen demnach nicht zu einer stärkeren Belastung von Natur und Landschaft als die bereits bestehende Nutzung. Gegenüber einer Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist der Standort zu bevorzugen und im vorliegenden Fall zudem als positiv, zumindest aber als geringer einzustufen.

Im Plangebiet und in seinem wirkungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete. Das Gebiet ist nicht Bestandteil des Biotopverbundsystems. Das Landschaftsschutzgebiet Wiesfurthgraben, Klein Hugengraben, Dong, Anrathskanal, Parsick-, Vinnbruch-, Landwehrgaben (LSG-4505-0036) liegt südlich, ca. 300 m entfernt vom Plangebiet. Im Südosten, in einem Kilometer entfernt, befindet sich die Verbundfläche Niederungsnetz des Anrathskanals und des Balderbruchgrabens zwischen Rheinkamp und Hülsdonk (VB-D-4505-009). In dieser Verbundfläche liegt ein strukturreicher Grünlandkomplex der als schutzwürdiges Biotop ausgezeichnet ist (BK-4505-0097). Hinter der Autobahn 57 befindet sich die Verbundfläche Berghalden „Pattberg“, „Norddeutschland“, „Rheinpreußen“ und am Güterbahnhof Rheinkamp (VB-D-4405-020) mit dem schutzwürdigen Biotop „Anrathskanal bei Repeln“ (BK-4405-0058). Auswirkungen auf diese Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

Durch die vom Vorhabenträger geplante Bebauung und die Kindertagesstätte kommt es zu keinen signifikanten Verkehrserhöhungen und somit auch nicht zu wesentlich höheren, verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen im Verhältnis zur Bestandssituation.

14.1 Artenschutzprüfung

Das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH führte eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durch. In diesem Rahmen wurden die vorkommenden Arten durch die Auswertung vorhandener Informationssysteme ermittelt und die Einschätzung des Potentials des Geländes und die Wirkungen

des geplanten Vorhabens auf die ermittelten Arten beschrieben. Es wurde geprüft, ob Zugriffsverbote für europäisch geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Der Untersuchungsraum befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereiches im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und ist bereits im Bestand zu großen Teilen überbaut und versiegelt. Neben größeren Parkplatz-, Lager- und Hofflächen befinden sich auf dem Gelände mehrere Gebäude sowie einzelne Bäume, Gehölzreihen und eine Brachfläche.

Es konnten bei der Ortsbegehung keine Hinweise auf planungsrelevante Arten oder Indizien auf ein Vorkommen gefunden werden. Es konnte nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch die Abbrucharbeiten gefährdet werden. Für nicht planungsrelevante Arten, für die im Untersuchungsgebiet potentielle Lebensräume existieren, gibt es in den umliegenden Gebieten ausreichend Ersatzhabitate. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Durch das geplante Vorhaben können Störungen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der vorkommenden bzw. zu erwartenden Tierarten führen. Diese Störungen weisen eine Relevanz in Bezug auf die Dauer, Intensität, Frequenz und zeitliche Verteilung (Tages- und Jahreszeit) auf. So können bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen bezüglich Lichts und Flächenbeanspruchung entstehen. Um die Betroffenheit möglich auszuschließen, mindestens jedoch gering zu halten, sollen folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Um eine potentielle Betroffenheit von Vögel und Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude auszuschließen, sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeiträume zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen sowie eine fachgutachterliche Kontrolle kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten durchzuführen.
- Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, ist im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten eine fachgutachterliche Nachkontrolle der Strukturen durchzuführen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschlutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren aufzuführen und festzulegen.
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.

Aufgrund der Habitatstruktur kann das Vorkommen von laut Messtischblatt 4505/1 Moers möglichen Arten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, jedoch das Vorkommen nicht gelisteter, gebäudebewohnender Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Während der Ortsbegehung wurden mögliche Habitate kartiert, allerdings keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Erfasst wurden lediglich einzelne Vögel von „Allerweltsarten“, unter anderem Amsel, Ringeltaube und Elster. Planungsrelevante Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen dieser Arten im Gebiet konnten nicht nachgewiesen werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auszuführen und festzulegen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit den geplanten Bauarbeiten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die dargestellten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

15 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z. B. in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Die geplante Wohnbebauung wird durch Straßenverkehrslärm der Franzstraße sowie der A57 beeinträchtigt. Außerdem sind Einwirkungen durch die Kindertagesstätte sowie des angrenzenden Sportplatzes inkl. des vorgelagerten Parkplatzes zu betrachten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Peutz Consult zu den Themen Verkehrslärm, Lärmimmissionen durch die Kindertagesstätte sowie Sportanlagenlärm erarbeitet.

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm betroffen, welcher durch die umliegenden Verkehrswege, insbesondere durch die Franzstraße sowie die östlich gelegene Autobahn A57 erzeugt wird. Unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung werden zum Tageszeitraum die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) an den Richtung Franzstraße orientierten Fassaden erreicht. Nachts liegen die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) im östlichen Plangebiet aufgrund der Straßenverkehrslärmimmission der A57 vor. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 6 dB tags und 10 dB nachts überschritten.

Bei Realisierung aller Plangebäude mit der vorgesehenen Gebäudehöhe führt die abschirmende Wirkung dazu, dass nur noch an sieben Plangebäuden Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) erreicht werden. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 wird dennoch an allen Plangebäuden überschritten. Zum Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) ebenfalls an allen Plangebäuden überschritten. Sowohl bei freier Schallausbreitung, als auch unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkungen der Plangebäude, ergibt sich an keiner Fassade ein Beurteilungspegel größer als 62 dB(A), sodass Außenwohnbereiche schalltechnisch realisierbar sind.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete zum Tageszeitraum bei freier Schallausbreitung als auch bei der Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um maximal 5 dB überschritten. Jedoch liegt zum Nachtzeitraum für eine Kita kein erhöhter Schutzanspruch vor.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen durch die in Richtung Osten verlaufende A57 wurde eine Minderungswirkung durch eine Lärmschutzwand entlang der A57 geprüft. Bei Berücksichtigung einer 3 m hohen und 515 m langen Lärmschutzwand ergeben sich Minderungen von bis zu 2,3 dB tags und 2,4 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand weiterhin um bis zu 5,9 dB tags und 8,6 dB nachts überschritten. Die Maßnahme ist insofern hinsichtlich der Kosten als nicht verhältnismäßig einzustufen.

Verkehrslärm im Umfeld

Aufgrund der Verkehrszunahme durch das neue Wohngebiet kann es auf den umliegenden Straßen auch zu einer Erhöhung des Verkehrslärms kommen. Bei den westlich des Plangebietes gelegenen Bestandsgebäuden werden sowohl unter den gegebenen Bedingungen als auch im Planfall Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden somit um bis zu 2 dB am Tag und bis zu 6 dB in der

Nacht überschritten. Die durch das neue Wohngebiet verursachte Pegelerhöhung beträgt in diesem Bereich jedoch lediglich 0,3 dB. Durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude kommt es in einzelnen Stockwerken zudem zu einer Pegelminderung von bis zu 0,2 dB.

An Bestandsgebäuden, die nördlich des Plangebietes liegen, erhöht sich der Beurteilungspegel um bis zu 0,8 dB auf bis zu 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsbegrenzungen der 16. BImSchV für Mischgebiete, die hilfsweise herangezogen wurden, werden eingehalten oder nur marginal um 0,4 dB in der Nacht überschritten.

Die Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt jedoch nicht der Mehrverkehr durch die Realisierung des Vorhabens dar, sondern die bereits unter den gegebenen Bedingungen vorliegende Verkehrsbelastung. Durch den Planfall erhöhen sich die Beurteilungspegel um maximal 0,8 dB tags und nachts. Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Eine Überschreitung der kritischen Grenze von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht liegt nicht vor. Maßnahmen sind aus diesem Grund nicht angezeigt.

Straßenneubau

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch den Straßenneubau im Plangebiet verursachten Lärm innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes eingehalten. Durch den Straßenneubau besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.

Kindertagesstätte

Die durch den Betrieb der Kita ausgehenden Immissionen werden in Anlehnung an die TA Lärm betrachtet und bewertet. Unter Berücksichtigung der Nutzungsansätze der geplanten KiTa werden alle Immissionsrichtwerte im als auch außerhalb des Plangebietes eingehalten. Auch kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen werden tagsüber eingehalten. Zudem stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar und sind demnach als sozialadäquat zu tolerieren.

Sportlärm

Durch den Betrieb des unmittelbar südlich gelegenen Sportplatzes kommt es innerhalb des Plangebietes zu Geräuscheinwirkungen. An Wochenenden sowie an Feiertagen wird der gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) anzusetzende Immissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeiten aufgrund des Spielbetriebs auf dem südlichen Großspielfeld um bis zu 1,4 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert im Spielbetrieb wird werktags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten wird der jeweilige Immissionsrichtwert an jedem Wochentag eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert aufgrund der Parkplatznutzung nach 22 Uhr an allen Wochentagen um bis zu 3,1 dB(A) überschritten. An den der Sportanlagen zugewandten Fassaden der KiTa wird der Immissionsrichtwert nachts von 45 dB(A) um bis zu 4,2 dB überschritten. Hier besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzung lediglich zum Tageszeitraum ein erhöhter Schutzanspruch.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der oben genannten Beeinträchtigung des Plangebiets aufgrund von Verkehrslärm sowie Sportanlagenlärm sind Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen zu treffen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV wird festgesetzt, dass an der nordöstlichen Seite des Parkplatzes des Sportplatzes eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 30,95 m über Normalhöhennull zu errichten ist. Die Immissionsberechnungen ergeben, dass die Schallschutzwand eine Höhe von 3,5 m über Gelände und eine Länge von 122,0 m aufweisen muss. In der Planzeichnung wird die Lärmschutzwand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Anlage zum Lärmschutz festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Schallschutzwand ist reflektierend gemäß der Richtlinie „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für

die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV-LSW 06) mit einem Schalldämmmaß nach Absatz 2.1 von mindestens 24 dB(A) herzustellen. Unter Berücksichtigung der Schallschutzwand ergibt sich lediglich an der Schmalseite des südlichsten Plangebäudes weiterhin eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) um 0,8 dB. Demnach sind in diesen Bereichen offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der 18. BImSchV in Geschossen ab dem 2. Obergeschoss unzulässig. Die betreffenden Fassaden werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Zum Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Im restlichen Plangebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten.

Um die Errichtung dieser Anlage zum Lärmschutz (LSW) mit der beschriebenen Höhe an dieser Position umsetzen zu können, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzte Anlage zum Lärmschutz (LSW) ohne seitlichen Grenzabstand zu den angrenzenden Flurstücken errichtet werden darf. Durch die festgesetzte Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist nicht von Beeinträchtigungen der Belichtung bzw. einer verstärkten Verschattung des Sportplatzes auszugehen.

Unter Berücksichtigung des geplanten zweigeschossigen Neubaus der Kita wurde gutachterlich bereits nachgewiesen, dass es theoretisch ausreicht, lediglich den südöstlichen Teil der Schallschutzwand auf einer Länge von 75 m zu errichten. Da es sich bei dem Neubau der Kita jedoch um ein variables Vorhaben handelt, deren Ausgestaltung und Umsetzung nicht abschließend im Bebauungsplan festgesetzt wird, soll die oben ausgeführte Festsetzung einer 122 m langen Schallschutzwand grundsätzlich bestehen bleiben. Es wird jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergänzend festgesetzt, dass von der Höhe und Länge der Lärmschutzwand abgewichen werden kann, soweit dies gutachterlich nachgewiesen wird. Dies ist etwa dann der Fall, wenn das Kitagebäude wie geplant errichtet bzw. dessen Fertigstellung absehbar sein wird. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB zudem erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand hergestellt bzw. ein ausreichender Lärmschutz – z.B. unter Berücksichtigung des Kitagebäudes – nachgewiesen worden ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Als Schutz vor erhöhten Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm zeigt das Gutachten eine Anzahl von Möglichkeiten auf, die im Rahmen der Gebäudeplanung zur Verfügung stehen, wie z. B. akustisch günstige Orientierung des Gebäudes und der Räume, Einbau schalldämmender Fenster, Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Anordnung der Freibereiche. Für die Bereiche, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, dass die Außenbauteile der Gebäude so auszuführen sind, dass sie den Anforderungen an das gesamte bewertende Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der DIN 4109-2018 gerecht werden. In der Planzeichnung werden die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109-2018 als Isophonen, als Kurven gleicher „Lautstärke“ dargestellt. Die DIN 4109-2018 sieht für alle Räume, die prinzipiell zum Schlafen und für den Aufenthalt genutzt werden können vor, dass die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für das Maximum aus Tages- und Nachtzeitraum zu ermitteln ist.

Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vorstehend genannten Bereichen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2018 berücksichtigt die Summe aller maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmquellenarten. In der Planzeichnung werden diese als Isophonenlinien dargestellt. Der maßgebliche Außenlärmpegel dient ausschließlich der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile.

Für alle Räume, die prinzipiell regelmäßig zum Schlafen genutzt werden könnten, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels (Tageszeitraum / Nachtzeitraum) zu dimensionieren. Für Nachtnutzungen (Wohnen) werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf den Nachtzeitraum bezogen, sofern dieser höher ist als der Tagespegel.

Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ergibt sich anschließend aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel. Gemäß DIN 4109, Kapitel 7.1 sind folgende maximal zulässigen Innenraumpegel abhängig von der jeweiligen Raumart einzuhalten:

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Bei Außenlärmpegeln kleiner 60 dB(A) ist gemäß DIN 4109 immer das mindestens einzuhaltende Schalldämmmaß von $R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB(A)}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu berücksichtigen. Für die geplante Wohnnutzung ergeben sich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei freier Schallausbreitung entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 69 dB(A) an den Richtung A57 orientierten Fassaden im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes mit einem daraus überschlägig resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,\text{res}} = 39 \text{ dB}$ bei Wohnnutzungen.

Im übrigen Plangebiet ergeben niedrigere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 bis 68 dB(A) mit einem überschlägig daraus resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,\text{res}} = 30$ bis 38 dB bei Wohnnutzungen.

Für die geplante KiTa ist der Außenlärmpegel zum Tageszeitraum heranzuziehen. Hier ergeben sich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 67 dB(A) mit einem überschlägig daraus resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,\text{res}} = 37 \text{ dB}$ bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume bzw. Unterrichtsräume und Ähnlichem.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass bei der heute auch aus energetischen Gründen vorgeschriebenen Luftdichtheit der Fenster ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenem Fenster ggf. nicht mehr gegeben ist. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Für Schlafräume kann nachts keine Stoß- und Querlüftung erfolgen. Andererseits herrschen bei einem gekippten Fenster im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB(A)}$ und somit keine ruhigen Schlafbedingungen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird für Schlafräume, kombinierte Wohn- / Schlafräume in Ein- und Zweizimmerwohnungen bzw. Kinderzimmern, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, festgesetzt, dass schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß sind dabei zu beachten.

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel im lärmintensivsten Geschoss bei freier Schallausbreitung zzgl. Gewerbelärm. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum pas-

siven Schallschutz ausnahmsweise abgewichen werden kann, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

16 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Das Baufeld liegt laut der geologischen Kartierung im Bereich von Sanden und Kiesen der jüngeren Niederterrassen. Die zwei im Plangebiet vorkommenden Bodentypen werden gemäß der digitalen Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 (BK50) als Parabraunerde und ein Teil im Osten als Humusbraunerde beschrieben. Eine Schutzwürdigkeit der Bodentypen ist in der BK50 nicht verzeichnet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie ein geotechnischer Bericht durch Mull und Partner Ingenieurgesellschaft (Juni 2019) erstellt.

Der Baugrund besteht aus drei Bodenschichten die unterhalb einer Schwarzdecke liegen. Das Plangebiet ist vollflächig mit anthropogenen Ablagerungen in Mächtigkeiten von ca. 0,10 bis 1,50 m aufgefüllt. Unterhalb der Auffüllung liegt größtenteils Hochflutenlehm/ Hochflutensand in Form von schluffigen bis stark schluffigen Fein- bis Mittelsanden bzw. feinsandigen schwach mittelsandigen schwach tonigen Schluffen in Mächtigkeiten von ca. 0,50 m bis 1,20 m. Unter der Schicht des Hochflutenlehm/ Hochflutensand stehen Terrassensedimente aus lokal schwach schluffigen, kiesigen bis schwach kiesigen Fein- bis Mittelsanden bzw. stark mittelsandigen Fein- bis Mittelkiesen an.

Das Baugrundstück liegt darüber hinaus im Verbreitungsgebiet auslaugungsfähiger Gesteine. Durch das Vorkommen von auslaugungsfähigen Gesteinen im tieferen Untergrund können theoretisch unterirdische Hohlräume entstehen, die in ungünstigen Fällen zum Einsturz dieser und zur anschließenden Senkung der Geländeoberfläche oder Erdfällen führen können. Derartige Erscheinungen sind im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld jedoch noch nie beobachtet wurden.

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flurstücke 164, 169, 389, 469, 470, 503) ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel als Altlastenverdachtsfläche „ehemaliger Betriebs-hof der Firma Holstein, Franzstraße 60“ erfasst. Die Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. In der orientierenden Bodenuntersuchung des Unternehmens Mull und Partner wurden Auffüllungen mit erhöhten Werten für Benzo(a)pyren festgestellt, welche die Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (Wohnnutzung) überschreiten. Zur Umsetzung der geplanten Wohnnutzung muss der Direktkontakt mit dem Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann entweder durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen (Sanierung). Der Kreis Wesel als Untere Bodenschutzbehörde weist aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung auf die nachfolgenden [Auflagen](#) hin, welche im Rahmen der Entwicklung durch den Vorhabenträger umzusetzen sind. Die Auflagen werden als Kennzeichnung ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

1. Bodengutachterliche Sanierungsmaßnahmen

In den Auffüllungen im südöstlichen Bereich wurden erhöhte PAK-Gehalte ermittelt (Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung als Kinderspielplatz nach BBodSchV und Überschreitung der Prüf- und Maßnahmschwellenwerte der LAWA (1994)). Im Bereich des Bohrpunktes 9 wurde eine Überschreitung des Benzo(a)pyren Prüfwertes für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (Industrie und Gewerbe) festgestellt. Diese Bereiche sind mittels Bodenaustausch zu sanieren.

Darüber hinaus wurde im Bereich des Bohrpunktes 18 ein Bodentank ermittelt. Im Bereich der Franzstraße 60 soll sich zudem ein Heizöltank im Boden befinden. In diesen Bereichen kann es durch Überfüllschäden oder Leckagen ebenfalls zu Verunreinigungen im Untergrund gekommen sein, die erst festgestellt werden können, wenn die Tanks ausgebaut werden.

Grundsätzlich können alle Böden, welche die Einbauwerte überschreiten (Überschreitung der Z 1.2 Werte gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/LAGA) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, auf der Fläche nicht mehr wiederverwertet werden, sondern müssen extern verwertet bzw. entsorgt werden.

2. Bodengutachterliche Begleitung

Auf dem gesamten Gelände liegen flächendeckend potenziell verunreinigte Auffüllungen bis in eine Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante vor. Im Rahmen von Erdarbeiten können diese kontaminierten Bereiche angetroffen werden. Daher sind alle Eingriffe in den Boden, die im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, durch einen Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen. Die Beurteilung der Eignung erfolgt in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung. Der beauftragte Fachgutachter ist dem Bauordnungsamt spätestens mit der Baubeginnanzeige namentlich zu benennen.

3. Bodengutachterliche Dokumentation

Der Gutachter hat über die Eingriffe in den Boden eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel vorzulegen. In der Dokumentation muss der Verbleib von ausgebauten Auffüllungen und der Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial beschrieben werden. Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei Grünflächen müssen qualitative und quantitative Angaben zum Bodenmaterial gemacht werden (siehe § 12 Abs. 3 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und DIN 19731, Nr. 5.1 und 5.2).

4. Umverlagerung des Bodenmaterials

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Aufschüttmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) entstehen. Der Wiedereinbau kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen/ Fundamente / Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (siehe Punkt 6) erfolgen. Der Einbau von ausgehobenem Aufschüttmaterialien unterhalb des Niveaus von natürlich gewachsenem Boden ist nicht zulässig (§ 4 in Verbindung mit § 7). Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen.

5. Wasserbehördliche Erlaubnis

Für den Einsatz von güteüberwachten Recyclingbaustoffen bzw. Sekundärrohstoffen ist eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

6. Belastungsfreier Oberboden

Zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) sind durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern bzw. nutzbar zu machen. Die erforderliche Oberbodenmächtigkeit richtet sich nach der geplanten Nutzung und beträgt im Bereich von

- Zier- und Nutzgärten (Hausgärten) mindestens 0,60 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Bei größeren Pflanzen (Sträucher, Bäume) muss der Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch in der Stärke der Durchwurzelungstiefe erfolgen.
- Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbaute Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

Bodenmaterialien, die zu Abdeckung und Geländegestaltung angeliefert werden, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen

- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol. %) unkritischer technogener Substrate, wie z. B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19639, DIN 19731, DIN 18915 und die materiellen Anforderungen nach §§ 9 und 12 BBodSchV zu beachten. Für den Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird auf die DIN 19639 hingewiesen.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

7. Beteiligung der Fachbehörde

Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z. B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

8. Ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser

Eine ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser setzt voraus, dass der Untergrund frei von Belastungen sowie versickerungsfähig ist. Dezentrale Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 zu bemessen und zu betreiben. Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Einrichtungen (z.B. Mulden / Rigolen) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

17 Erdbebenzone

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-4 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dabei handelt es sich etwa um Wohnanlagen, Schulen, Verwaltungsgebäuden oder vergleichbaren Einrichtungen. In den Bebauungsplan wird ein gleichlautender Hinweis aufgenommen.

In diesem Zusammenhang weist der Geologische Dienst darauf hin, dass die DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

18 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde bereits im Bebauungsplanverfahren LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ beteiligt. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens fand eine erneute Beteiligung statt. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Empfehlung umfasst mit Ausnahme der ehemaligen Betriebszufahrt den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der ehemaligen Betriebsflächen. Sofern es nach 1945

Aufschüttungen gegeben hat, wird empfohlen, diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist auf der Internetseite des KBD zu beachten. In den Bebauungsplan wird ein gleichlautender Hinweis aufgenommen.

19 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass unterhalb des Plangebietes bis in das Jahr 2009 Steinkohle im Tiefbau, in Tiefen größer als 100 m, abgebaut wurde. Obschon nach Aussage der RAG im Plangebiet keine Einwirkungen durch den ehemaligen Betrieb der Zeche Friedrich-Heinrich bestehen, kann eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

20 Grundwasser Hochwasser

Oberflächengewässer

Einen halben Kilometer nördlich des Plangebietes liegt das Oberflächengewässer Rossenrayer See, ca. 300 m südlich fließt der Landwehrgraben. Auswirkungen durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes liegen nicht vor.

Grundwasser

Entsprechend des geotechnischen Berichtes der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft liegt der mittlere Grundwasserstand gemäß der Auskunft der LINEG bei durchschnittlich 18,2 m NHN und unter entsprechenden Witterungsverhältnissen bei ca. 21,90 m NHN, was einen Flurabstand von ca. 6 m unter GOK entspricht. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

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 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sind Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), Einbau von Recycling-Material und Nutzung von Erdwärme. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Hochwasser

Das Stadtgebiet Kamp-Lintfort ist durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzrichtungen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzrichtungen versagen sollten. In diesem Szenario könnte – entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierung Düsseldorf – der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen betroffen sein. Ein solches Hochwasser tritt statistisch einmal in 100 Jahren auf. Hierbei wären Wassertiefen von bis zu 0,5 m möglich. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses sind Wassertiefen von

bis zu 2 m möglich. Bei extremen Hochwasserereignissen ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen. Dieses Ereignis tritt statistisch jedoch seltener als einmal pro Jahrhundert auf.

Im Fall eines der genannten Szenarien sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen 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 Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall rechtzeitig verlassen können.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in textlicher Form wie folgt in den Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis erfüllt eine Informations- und Anstoßfunktion für die betroffene Öffentlichkeit:

„Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.“

21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe sind nicht zu erwarten. Im Nordwesten angrenzend liegt die Zeche Friedrich Heinrich und ihre Siedlungen, welche als überregional bedeutsame Bergbaustadt und somit als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich beschrieben wird. Von einer Beeinträchtigung dieser ist nicht auszugehen.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28.70 m². Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes fasst insgesamt eine Fläche von ca. 23.630 m².

Nutzungsarten	Fläche in m²
WA 1	4.576
WA 2.	2.614
WA 3	6.158
WA 4	3.866
WA 5	2.567
Fläche für Gemeinbedarf	2.940
Öffentliche Grünfläche	160
Öffentliche Verkehrsfläche	4.502
Fläche für Versorgungsanlagen	1.317

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

22 Auswirkungen der Planung

Die Planung umfasst ein bereits baulich vorgeprägtes Areal, welches im Sinne der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Das seit langen Jahren brachliegende Gelände wird dadurch arrondiert und erhält eine geordnete städtebauliche Struktur. Versiegelte Flächen werden entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Inanspruchnahme baulich bislang ungenutzter Flächen wird damit vermieden.

Durch das Projekt des Bauträgers wird zugleich das Angebot an kostengünstigem Wohneigentum in der Altsiedlung ausgeweitet. Die bereits innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Wohngebäude werden planungsrechtlich gesichert. Durch den Kita Neubau wird das Angebot an sozialer Infrastruktur ausgebaut.

Die neue Bebauung sieht insgesamt 83 Häuser vor. Dies verändert die Nutzungsstruktur des ehemaligen Betriebsgeländes grundlegend, was insbesondere für die Eigentümer und Eigentümerinnen sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der Franzstraße 62 und 64a ein neues Umfeld zur Folge hat. Zwischen beiden Grundstücken ist dabei eine der beiden zukünftigen Erschließungsstraßen vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen sind dabei – insbesondere im Vergleich mit der ursprünglichen gewerblichen Nutzung des Geländes – nicht zu erwarten. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung haben sich die besagten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht oder positiv zum Planungsziel geäußert.

Durch die Umsetzung des Projektes wird es im Vergleich zu den vergangenen Jahren zu einer Erhöhung der Verkehrsstärke kommen. Diese kann jedoch durch das umliegende Straßennetz bewältigt werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie den Artenschutz sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Hinweise ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen in integrierter Lage sind auch jeweils die im Umfeld vorhandenen Nutzungen zu beachten. Im vorliegenden Fall werden aufgrund der südlich gelegenen Sportanlagen die im geplanten Wohngebiet einzuhaltenden Lärmrichtwerte überschritten. Daher ist zur Umsetzung der schutz- und ruhebedürftigen Wohnnutzungen die Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese wird vom Vorhabenträger errichtet. Zudem sind die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass ausreichende Schutzanforderungen erfüllt werden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden weisen stellenweise aufgrund ihrer Vornutzung sowie erfolgter Ablagerungen Verunreinigungen und Belastungen auf. Diese wurden gutachterlich ermittelt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden Maßnahmen zur Entsorgung sowie zur Vorsorge getroffen. Diese werden im Zuge der Baufeldräumung umgesetzt. Darüber hinaus sind entsprechende Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

23 Finanzielle Auswirkungen

Die mit dem Verfahren zusammenhängenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten ist im Durchführungsvertrag geregelt.

V VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Zugleich handelt es sich um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Dient ein Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung vorgenutzter Flächen, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur Ermittlung der während der Planung zu berücksichtigenden Belange wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte im vorliegenden Verfahren aber dennoch durchgeführt. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht bzw. der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Diese Verfahrenserleichterungen wurden im vorliegenden Verfahren wahrgenommen.

Der Flächennutzungsplan, welcher – wie im vorliegenden Verfahren – von den geplanten Festsetzungen abweicht, wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB angepasst.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Bei projektbezogenen Planungen Dritter kann der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Gemeinde nicht an die üblichen Festsetzungen gebunden. Der Bebauungsplan besteht in diesem Fall aus dem eigentlichen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in welchem das Vorhaben des Projektträgers näher bestimmt und geregelt ist. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag aufgestellt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Projektes auf eigene Kosten und innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Ein Vorhaben ist unter dieser Anwendung nur zulässig, sofern es im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt sowie im Durchführungsvertrag explizit geregelt ist. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten städtebaulichen Konzeptes.

Inhalte des Durchführungsvertrages

Im Durchführungsvertrag sind die Pflichten und Bindungen der Vertragspartner bezogen auf die Inhalte des Bebauungsplanes geregelt sind. Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Regelungen zu den Planinhalten zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Vorhabenträger vereinbart:

- Aufstellung des Bebauungsplanes inklusive aller erforderlichen Gutachten
- Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Ver- und Entsorgung, Anpassungs-/Rückbaumaßnahmen im Bestand
- Baureifmachung und Sanierung des Plangebietes und Herstellung von Anlagen zum Schallschutz
- Technische und gestalterische Anforderungen
- Zeitliche Umsetzung des Vorhabens
- Haftung und Verkehrssicherung

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes von den Vertragsparteien unterzeichnet.

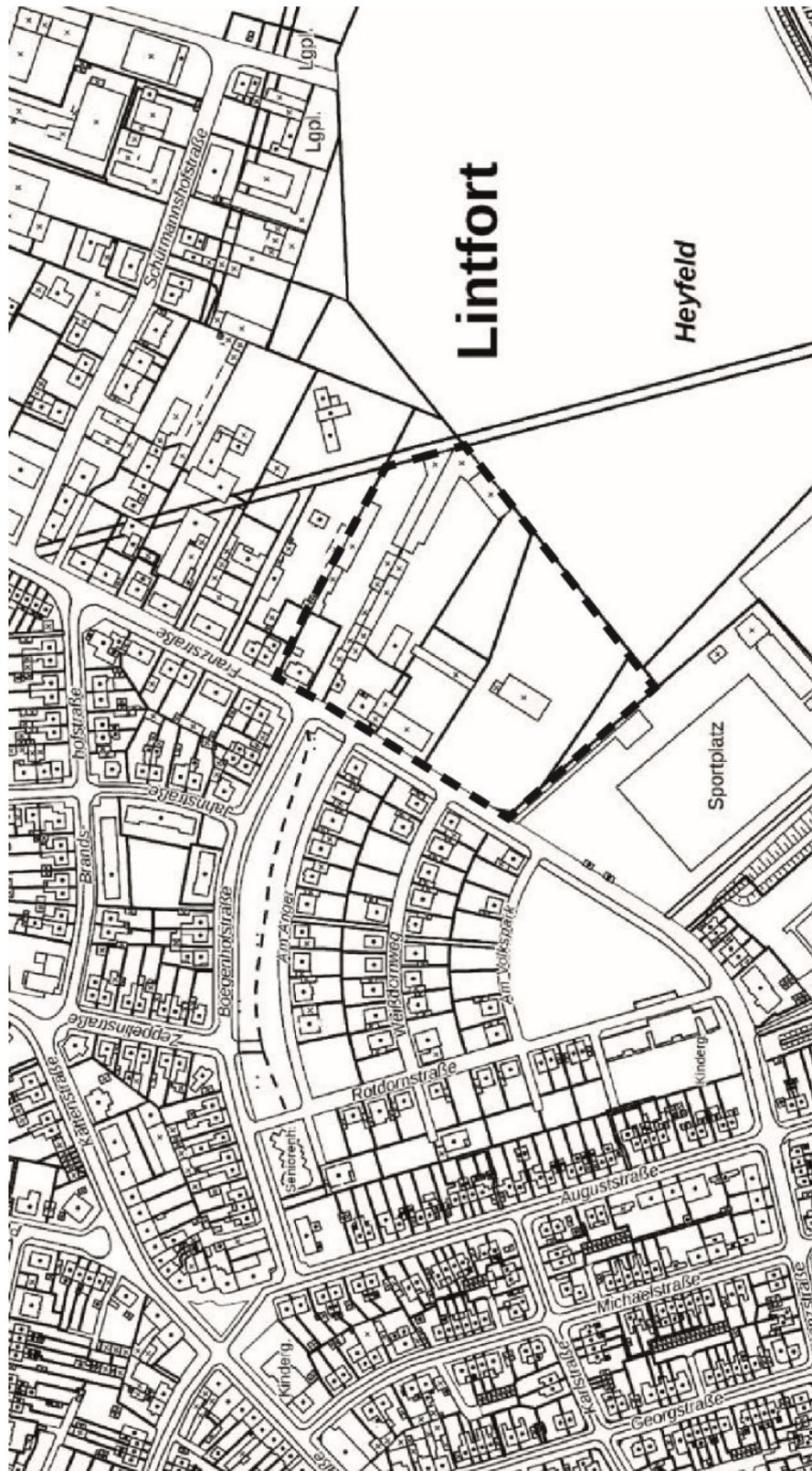
Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der TÖB / Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.02. – 09.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.05. – 25.05.2020
Einleitungsbeschluss	Rat am 06.10.2020
Beteiligung der TÖB / Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.01. – 12.02.2021

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.02. – 22.03.2021
Satzungsbeschluss	Rat am 23.03.2021
Bekanntmachung / Rechtskraft	25.03.2021

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“



Anlage 2: Städtebauliches Konzept Stand 08.02.2011 (3pass)



Anlage 3: Städtebauliches Konzept Stand 19.11.2020 (ISR)

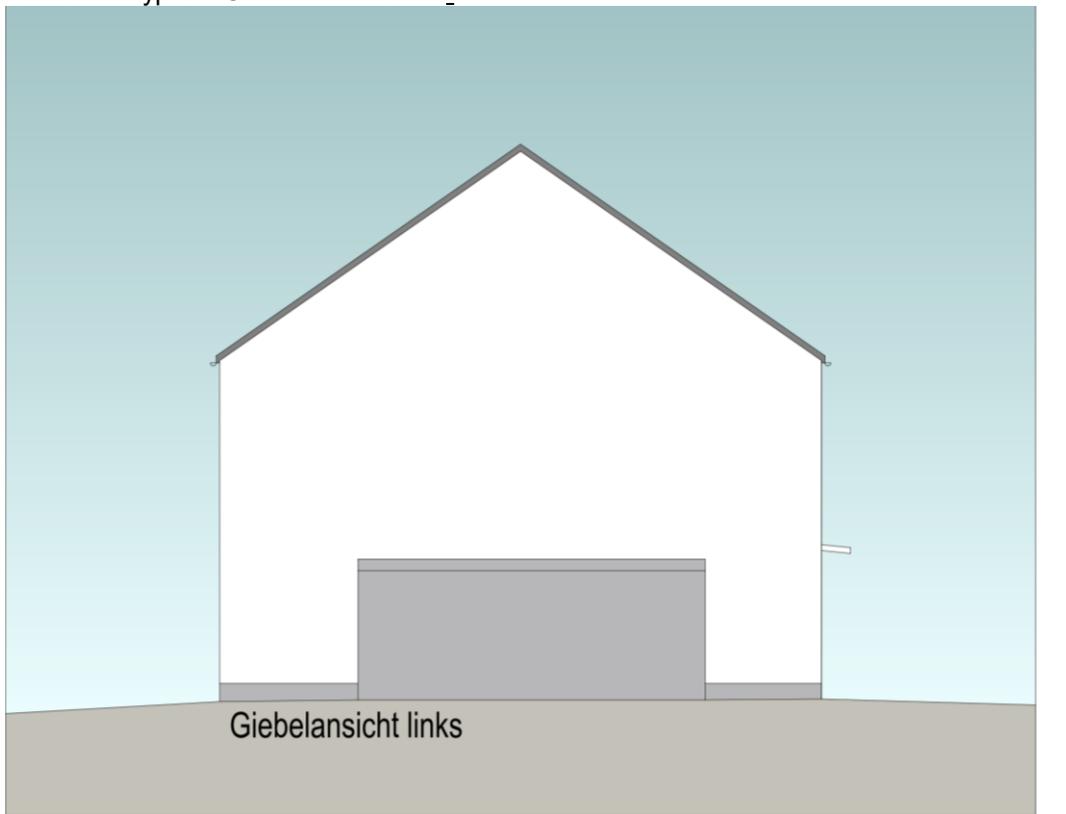


Anlage 4: Ansichten der Vista Reihenhaus zu den Haustypen Vista M und Vista L (Vista Reihenhaus) Stand 18.12.2020

Vista Haustyp 1 – Straßenansicht:



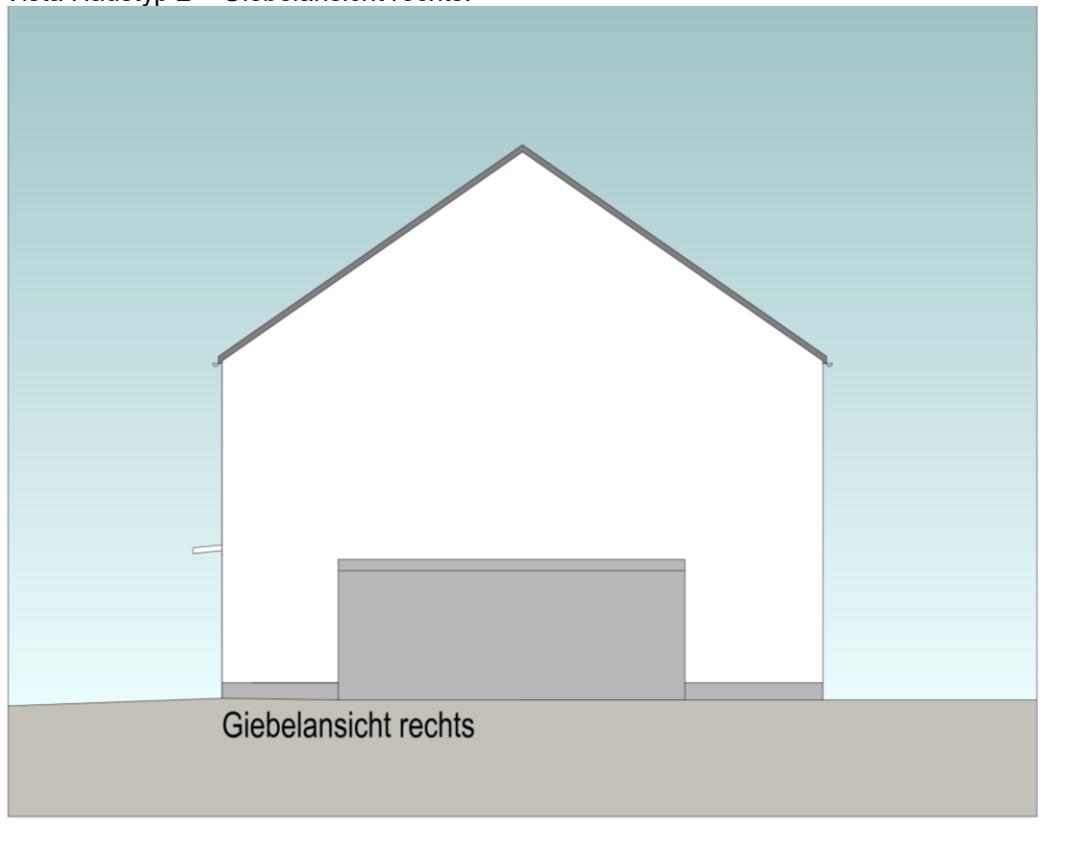
Vista Haustyp 1 – Giebelansicht links:



Vista Haustyp 2 – Straßenansicht:



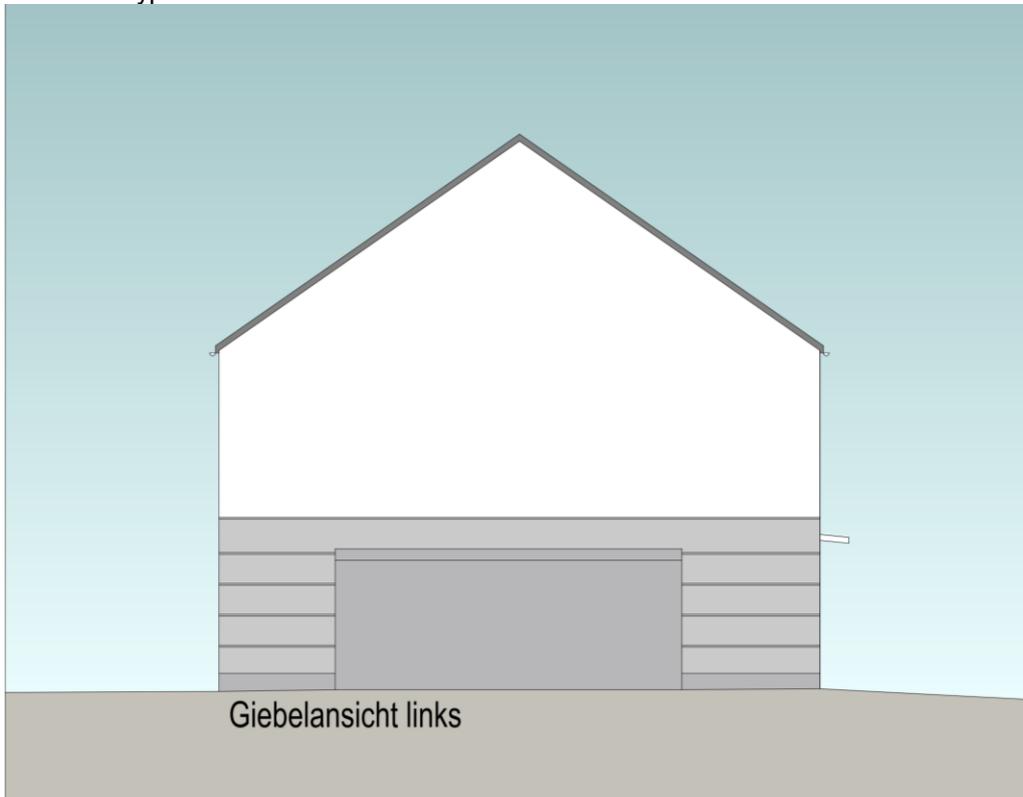
Vista Haustyp 2 – Giebelansicht rechts:



Vista Haustyp 3 – L-3 Straßenansicht:



Vista Haustyp 3 – L-3 Giebelansicht links:



Vista Haustyp 3 – M-3 Straßenansicht:



Vista Haustyp 3 – M-3 Giebelansicht links:

