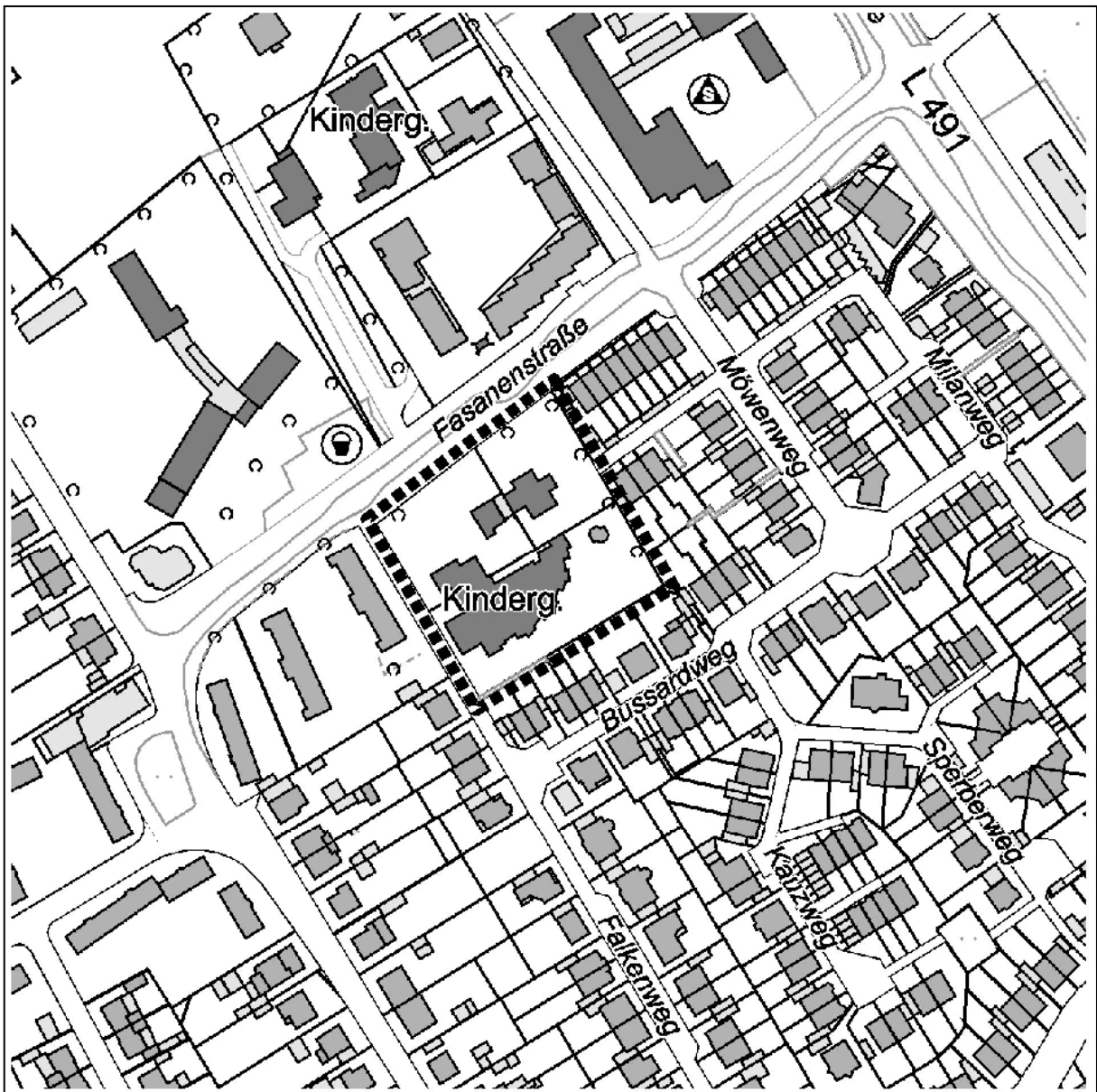


**Begründung zum Bebauungsplan 20 d Teil A  
„Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“,  
1. Änderung der 1. Änderung**

*Begründung*



<b>I N H A L T</b>	<b>S E I T E</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung</b>	<b>4</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>4</b>
5.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	4
5.3 Landesplanung, Regionalplanung und Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>5</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>7 Vorhabenbeschreibung und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE &amp; FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>8 Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>6</b>
<b>9 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</b>	<b>6</b>
<b>10 Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>11 Versorgungsleitungen – Geh,- Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>8</b>
<b>12 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>13 Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>14 Hochwasser</b>	<b>10</b>
<b>15 Kampfmittel</b>	<b>11</b>
<b>16 Erdbebengefährdung</b>	<b>11</b>
<b>17 Bergbau</b>	<b>12</b>
<b>18 Weitere Planungsbelange – Brandschutz, Entsorgung usw.</b>	<b>12</b>
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>19 Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>20 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>VI VERFAHREN</b>	<b>13</b>
<b>ANLAGEN</b>	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	
Anlage 2: Entwurf der Bebauungsplanänderung	
Anlage 3: Konzept v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel - Lageplan	
Anlage 4: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	

Stand der Bearbeitung: Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, Dezember 2021

## I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass und Erfordernis der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ ist seit dem 27.04.1988 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung von Wohnbauland, das sich im Osten an das bestehende Wohngebiet am Niersenberg anschließt und die Lücke innerhalb der Wohnbebauung zur Saalhoffer Straße hin schließt. Für den Planbereich erfolgte ein Änderungsverfahren, das zusätzliche Erschließungsstraßen und –wege und daraus resultierend kleinere Grundstücksgrößen zum Ziel hatte. Diese 1. Änderung wurde am 13.06.2006 rechtskräftig. Die Straßen und Wege wurden nach dem neuen städtebaulichen Konzept ausgebaut. Der Planbereich ist mittlerweile in Gänze bebaut.

An der Fasanenstraße 10 a und 12 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanbereiches ein Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Lintfort. Hier ist zum einen ein Kindergarten (Arche) vorhanden, der auch weiterhin erhalten bleibt. Zum anderen befindet sich dort ein Pfarrhaus und der Gemeinderaum (Paul-Gerhardt-Raum). Von Seiten der Kirchengemeinde wird das Pfarrhaus nicht mehr benötigt und soll abgebrochen werden; dies gilt auch für den mit dem Pfarrhaus verbundenen Paul-Gerhardt-Raum. Für diesen soll ersatzweise eine neue Räumlichkeit für die Kirchengemeinde durch einen Anbau an den Kindergarten Arche entstehen. Die evangelische Kirche möchte den Grundstücksteil auf dem das Pfarrhaus und der Gemeinderaum stehen, an die v. Bodelschwingschen Stiftungen veräußern.

Die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel planen an der Fasanenstraße 12 in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und erworbenen Hirnschädigungen. Nach derzeitigem Planungsstand soll ein Wohnhaus mit insgesamt 12 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und zwei Wohngruppen mit Appartements entstehen.

Die Nutzung ist aus Sicht der Stadt zu begrüßen. Zum einen besteht nach diesem Angebot in Kamp-Lintfort eine Nachfrage, die bislang noch nicht umgesetzt werden konnte. Zum anderen ist der Standort an der Fasanenstraße in integrierter Wohnlage mit der dort vorhandenen Infrastruktur und den weiteren dort ansässigen gemeinbedarfsorientierten Nutzungen geeignet für eine solche Wohneinrichtung.

Der rechtskräftige Bebauungsplanes 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ 1. Änderung sieht an dem Standort die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Die beabsichtigte Nutzung wäre damit nicht vereinbar, da die geplante Wohnnutzung durch diese Festsetzung nicht erfasst wird. Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan erneut geändert werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die Planänderung nicht berührt werden, soll das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Hiernach kann zum einen von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Zum anderen ist im vereinfachten Verfahren ein Umweltbericht nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund der Planungsabsicht und den damit verbundenen nicht erheblichen Auswirkungen erscheint diese Herangehensweise angemessen und gerechtfertigt. Sowohl am städtebaulichen Konzept als auch Erschließungskonzept des Bebauungsplans 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 1. Änderung ändert sich nichts. Deshalb ist das Plangebiet auf den hier zur Rede stehenden Geltungsbereich beschränkt (s. Anlage 1).

## **2 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt an der Fasanenstraße 10 a und 12. Er wird im Osten durch die Fasanenstraße und im Süden vom Falkenweg begrenzt. Hierzu gehören die Flurstücke 2110, 2111 und 2112 der Flur 1, Gemarkung Kamperbruch. Der Bereich hat eine Tiefe von ca. 75 - 84 m gemessen ab der Fasanenstraße und eine Länge von ca. 80 m gemessen ab dem Falkenweg. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von ca. 6.500 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1).

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes an der Fasanenstraße 10 a und 12 befinden sich aktuell noch im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde. Hier ist zum einen der Kindergarten Arche vorhanden, der auch weiterhin erhalten bleiben soll. Zum anderen befindet sich dort ein Pfarrhaus, das von Seiten der Kirchengemeinde nicht mehr benötigt wird und abgebrochen werden soll. Die evangelische Kirchengemeinde Lintfort möchte eine Teilfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> aus den Flurstücken 2010 und 2011 herausparzelliert an die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel veräußern. Ersatzweise sollen neue Räumlichkeiten für die Kirchengemeinde durch einen Anbau an den Kindergarten Arche entstehen.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Bebauungsplan 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 1. Änderung ist seit dem 13.06.2006 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich der Planänderung ist derzeit als "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten und Gemeindehaus" festgesetzt.

Im Rahmen der hier vorgesehenen 1. Änderung dieses Planes ist es beabsichtigt, die Festsetzung in "Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten, Gemeindehaus und Behindertenwohneinrichtung" zu ändern (s. Anlage 2).

#### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zudem sind „Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mittels der Symbole „Kirche“ und „Soziales“ im Änderungsbereich verortet. Mit dem hier beabsichtigten Änderungsverfahren sind keine Änderungen dieser Nutzungskategorien beabsichtigt. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit mit der 1. Änderung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechnung getragen. Eine Planänderung des FNP ist nicht erforderlich.

#### 4.3 Landesplanung, Regionalplanung und Landschaftsplan

Da die Planungsabsicht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans steht, sind auch die Landes- und Regionalplanung von der Planänderung nicht betroffen. Ebenso liegt die Fläche nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

### 5 Alternativenprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine Wohneinrichtung für behinderte Menschen und die damit zusammenhängenden Betreuungs- und Unterstützungsangebote umsetzen zu können und langfristig zu sichern. Diese Wohneinrichtung ist eine sinnvolle Ergänzung der in der Stadt bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen und Angebote. Zudem ist es eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche der evangelischen Kirchengemeinde, die diese Flächen nicht mehr benötigt. Andere Flächen im Niersenbruch kommen für diese Nutzung aktuell nicht in Betracht, da das Gebiet vollständig bebaut ist. Für die im Niersenbruch nördlich angrenzenden bislang unbebauten Flächen zwischen Wiesenbruchstraße, Kranichweg und Saalhoffer Straße besteht aktuell kein Planungsrecht. Zwar befindet sich eine Rahmenplanung in Vorbereitung, diese wird jedoch noch einen zeitlichen Vorlauf benötigen, so dass dortige Flächen nicht zeitnah zur Verfügung stehen.

### 6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns von Kamp-Lintfort zwischen der Saalhoffer Straße im Osten und dem Niersenberg im Westen. Das umgebende Gebiet ist bereits bebaut. Es umfasst vorrangig Wohnnutzung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser. Außerhalb des Änderungsbereichs sind in unmittelbarer Umgebung eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und ein Altenpflegeheim sowie ein Lebensmittelmarkt, ein Café und ein Service-Point der Sparkasse vorhanden.

### 7 Vorhabenbeschreibung und Ziel der Planung

Die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel beabsichtigen ein Wohnhaus mit 12 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und zwei Wohngruppen mit je sechs Apartments zu errichten. Ziel ist es, für ca. 24 Personen bedarfsgerechte Wohnungen zur weitgehend eigenständigen Lebensführung zu schaffen. Dazu werden Betreuungs- und Unterstützungsangebote entwickelt, die durch Fachpersonal vor Ort erbracht werden.

Die aktuelle Planung geht von einem zweigeschossigen Gebäude in Form eines U-förmigen Baukörpers aus, das zwei Gebäudeflügel zu den Nachbargrundstücken ausbildet. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll eingehalten werden. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der Bewohnerschaft von einem spezifischen Stellplatzbedarf auszugehen. Insgesamt sollen zwei Stellplatzflächen mit insgesamt 9 Stellplätzen errichtet werden (s. Anlage 3). Die Aufteilung der Stellplatzflächen ermöglicht für die Wohnbereiche eine differenzierte Gestaltung der Gartenbereiche, die speziell für den Gebäudeflügel der Wohngruppen wichtig ist. Alle Wohnungen werden barrierefrei gestaltet.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 20 d Teil A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Behinderteneinrichtung geschaffen werden. Hierdurch soll ein Wohn- und Betreuungsangebot geschaffen werden, was bisher in dieser Form in der Stadt nicht vorhanden ist. Vorrangiges Ziel ist es, die neue Wohneinrichtung in das städtische Gefüge zu integrieren und die Fläche einer sinnhaften und nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Zudem sind die Belange der Erschließung zu betrachten und verträglich abzuwickeln.

## **II PLANUNGSINHALTE & FESTSETZUNGEN**

Die nachfolgend dargestellten Änderungen sind zudem der Anlage 3 zu entnehmen.

### **8 Fläche für Gemeinbedarf**

Die Planänderung soll - neben dem Erhalt der dort ansässigen und zulässigen Nutzungen - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Behindertenwohneinrichtung schaffen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten und Gemeindehaus" soll in "Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten, Gemeindehaus und Behindertenwohneinrichtung" geändert werden.

### **9 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den hier zur Rede stehenden Änderungsbereich keine Bauweise festgesetzt. Das Grundstück wird durch eine Baugrenze großzügig eingefasst. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Fasanenstraße und zum Falkenweg sowie zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken. Diese Festsetzungen werden beibehalten und bleiben damit durch die Planänderung unberührt.

#### Maß der baulichen Nutzung

In der rechtskräftigen Planänderung sind keine Regelungen zur Grundflächenzahl getroffen worden. Um hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks eindeutige Vorgaben zu benen-

nen, wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung im Zuge dieses Änderungsverfahrens eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Geschossigkeit soll als Höchstgrenze festgesetzt werden, um den Vorhaben einen Spielraum zu ermöglichen. Die Umsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise ist an dem Standort vertretbar. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks bis zu 40% der Grundstücksfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## 10 Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Saalhoffer Straße (L 491), die Fasanenstraße, die Wiesenbruchstraße und die Rheinberger Straße (B 510). Der Änderungsbereich liegt an der Fasanenstraße und ist über diese direkt erschlossen. Die Fasanenstraße ist aufgrund der umgebenden Nutzungen mit Altenpflege, Kindergärten und Grundschule sowie den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen in den Hauptverkehrszeiten bereits stark frequentiert. Zudem ist ein Anwohnerparkdruck festzustellen. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden insbesondere in den Zeiten von 16 Uhr bis 7 Uhr genutzt.

### Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Ziel ist es, die konkreten Abläufe der vorhandenen und geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des zu erwarteten Verkehrsaufkommens möglichst verträglich in die bestehenden Verkehrsabläufe einzubinden und abzuwickeln. Hierfür sind die geplante Behindertenwohneinrichtung sowie der Anbau der Räume der ev. Kirchengemeinde an den Kindergarten Arche sowie die Erschließungsbedürfnisse des Kindergartens gemeinsam zu betrachten.

Die Erschließungsbelange und erforderlichen Maßnahmen wurden zwischen den zuständigen städtischen Fachämtern Bauordnungsamt, Planungsamt, Tiefbauamt, Ordnungsamt und Feuerwehr abgestimmt. Zudem wurde ein externer Verkehrsplaner des Büros für Verkehrs- und Stadtplanung Rödel und Pachan als Gutachter hinzugezogen. Ziel des Termins war es, sich mit den Anforderungen der Bauvorhaben auseinanderzusetzen.

### *Behindertenwohneinrichtung*

Da die Menschen, die in den Wohnungen betreut und unterstützt werden, in der Regel nicht selbst mit dem Pkw fahren, wird ein bedarfsgerechter Stellplatznachweis angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass weniger als 0,5 Stellplätze je Bewohner und Besucher benötigt werden. Daneben ist der Parkraumbedarf für Fachpersonal und Anlieferung zu berücksichtigen. Insgesamt sind für die Behindertenwohneinrichtung 9 Stellplätze erforderlich, die nach dem aktuellen Konzept in zwei Stellplatzanlagen nachgewiesen werden sollen. Eine Anlage mit 6 Stellplätzen wird von der Fasanenstraße aus erschlossen. Hier ist zudem die Aufstellfläche für Bedarfsfälle wie Transport, Rettungswagen, Arzt u.ä. geplant. Die Lage der Zufahrt soll so platziert werden, dass die Anzahl der vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum erhalten bleiben kann. Zudem dient die Zufahrt zugleich der Erschließung der Stellplätze, die für den Gemeinde-

raum erforderlich sind (s.u.). Eine weitere Anlage mit 3 Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen und Ladestation für Elektrofahrzeuge wird vom Möwenweg aus erschlossen (siehe Anlage 4).

Beide Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan durch eine Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verortet und festgesetzt. Damit sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Sofern es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist, die Stellplatzanlagen zu erweitern (z.B. für Rangierflächen) ist dies ausnahmsweise zulässig. Sofern die Anlagen auf dem Grundstück aus erschließungstechnischen Gründen verschoben werden oder um einzelne Stellplätze erweitert werden müssen, ist ebenso ausnahmsweise zulässig.

#### *Anbau der evangelischen Kirchengemeinde*

Für den Anbau der Gemeinderäume der evangelischen Kirche wird nach dem derzeitigen Planungsstand der Kirchengemeinde in etwa dieselbe Raumgröße benötigt, die heute mit dem Paul-Gerhardt-Raum zur Verfügung steht. Der zu errichtende Raum soll mit dem Gebäude der Arche verbunden werden, um z.B. Sanitäreinrichtungen und Teeküche mitbenutzen zu können. Die Besucher kommen aus der Umgebung und in der Regel zu Fuß.

Bei einer Anzahl von 30 Sitzplätzen ist für den Anbau nachzeitigem Stand von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf von ca. 4 Stellplätzen auszugehen, die auf eigenem Grundstück nachzuweisen sind. Die Festlegung der konkreten Anzahl bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und richtet sich nach der Größe des Anbaus und der Anzahl der Sitzplätze.

Um die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum nicht zu reduzieren, soll eine gemeinsame Zufahrt errichtet werden, die die Stellplätze des Anbaus sowie die Stellplätze der Behindertenwohneinrichtung erschließt. Sofern die Zufahrt auf dem Grundstück (und ggf. auch die Stellplatzanlage) aus erschließungstechnischen Gründen verschoben werden muss, ist dies ausnahmsweise zulässig. Eine weitere Zufahrt von der Fasanenstraße ist ansonsten nicht möglich. Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Erschließung soll durch eine Baulast abgesichert werden.

#### **11 Versorgungsleitungen – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen für den Bereich der öffentlichen Stromversorgung darauf hin, dass sich im östlichen Plangebiet Versorgungsleitungen zur öffentlichen Stromversorgung befinden, die auch weiterhin erhalten bleiben müssen. Eine Überbauung der Kabeltrasse mit Garagen oder Gebäuden ist nicht zulässig. Die Überbauung mit z.B. Pflaster sollte so gering wie möglich gehalten werden. Sofern eine Verlegung des Kabels erforderlich ist, wird hierzu vom Bauherren ein Nachweis über die Unzumutbarkeit der Duldung der Anlage benötigt.

Das Erfordernis der Freihaltung dieser Stromtrasse wurde zwischen der Bauherrin und den Stadtwerken abgestimmt. Ergebnis ist, dass von den Stadtwerken ein festgesetzter 3 m breiter Streifen akzeptiert wird, der von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Bereich wird gem.



§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden von den Stadtwerken Hinweise zu vorhandenen Niederspannungs-, Trinkwasser- und Erdgashausanschlüssen gegeben, welche im Zuge der Bebauungsplanrealisierung abgerissen werden sollen. Diese müssen vor Beginn des Rückbaus auf Antrag des Grundstückseigentümers demontiert werden.

Zudem weisen die Stadtwerke darauf hin, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich grundsätzlich auf Grundlage der AVBWasserV, NDAV, NAV und AVBFernwärmeV betrieben werden und ggf. grunddienstlich zu sichern sind. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ – GW125 Februar 2013 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante den Versorgungsleitungen bzw. –kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. –Kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

Die Ausführungen des vorgenannten Absatzes werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

## **12 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Das Ziel dieser Planänderung - die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche in "Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten, Gemeindehaus und Behindertenwohneinrichtung" zu ändern - hat auf die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund wird im hier vorgesehenen vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich und das Monitoring nicht anzuwenden.

#### Artenschutzprüfung

Gemäß den Angaben im Messtischblatt 4405 Rheinberg (Quadrant 3) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Planungsraum grundsätzlich mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Einschränkend ist allerdings anzumerken, dass der Umfang des potenziellen Artenvorkommens durch die innerörtliche Lage mit weitgehender Bebauung deutlich verringert wird. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung in einem weitestgehend bebauten Gebiet, daher kann eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nach aktueller Einschätzung ausgeschlossen werden.

Der Kreis Wesel teilt im Rahmen seiner Stellungnahme mit, dass die grundsätzliche Einschätzung, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sein werden, geteilt wird. In diesem Zusammenhang wird auf den umfangreichen Baum- und Strauchbestand hingewiesen, der auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vorhanden ist. Um Verstöße auch gegen den allgemeinen Artenschutz zu vermeiden, ist § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Gehölbeseitigungen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten sind, zu beachten.

#### **13 Immissionsschutz**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 1. Änderung wurde ein lärmtechnisches Gutachten im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet, dass Maßnahmen u.a. an der Saalhoffer Straße und der Wiesenbruchstraße vorsieht. Für den Bereich der Fasanenstraße, der Gegenstand dieser Planänderung ist, wurde ein 25 m breiter Streifen als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich ist“ gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird auch in den hier vorliegenden Änderungsplan übernommen. Für die Schalldämmung von Fenstern wird ein erforderliches Schalldämm-Maß von Rw 25-29 dB ermittelt.

#### **14 Hochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen sein. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

Ein gleichlautender Text wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB für den Änderungsbereich aufgenommen.

Eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen für einzelne kleinteilige Teilbereiche wie das vorliegende Plangebiet, die von Überschwemmungen ähnlich wie die Ortslage insgesamt betroffen sind, ist aufgrund der Seltenheit des Hochwasser-Ereignisses (HQextrem) unverhältnis-

mäßig. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Evakuierung von Personen bei Kenntnis über die Hochwassergegebenheiten rechtzeitig möglich sein wird.

#### **15 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Die Ausführungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

#### **16 Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst NRW weist im Rahmen seiner Stellungnahme auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Kamp-Lintfort, Gemarkung Kamperbruch: **0 / T**.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. 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“. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Schulen etc..

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 17 **Bergbau**

Zu den bergbaulichen Verhältnissen gibt die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie u.a. folgende Hinweise: Der o. a. Planbereich liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des im Planungsraum vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlebergbaus sind inzwischen abgeklungen. Die Bauherren sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Essen Kontakt aufzunehmen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Entsprechende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 18 **Weitere Planungsbelange – Brandschutz, Entsorgung usw.**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu dieser Planänderung wurden vom Kreis Wesel sowie der örtlichen Feuerwehr Hinweise zum Thema Brandschutz gegeben. Diese wurden an die Bauherrin weitergegeben und sind abschließend im Baugenehmigungsverfahren festzulegen; sie sind für das Bebauungsplanänderungsverfahren selbst nicht relevant.

Alle übrigen Planungsbelange des Bebauungsplanes 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“ 1.Änderung wie u.a.

- Regelung zur Erdgeschossfußbodenhöhe,
- Grundwasserstand,
- Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft) und
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die Planänderung nicht berührt. Hier gelten die Regelungen der seit dem 13.06.2006 rechtskräftigen 1. Änderung weiterhin.

## III **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### 19 **Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Planänderung soll - über die derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus - die Errichtung einer Behinderteneinrichtung ermöglicht werden. Das aufgrund dieser Nutzung hervorgerufene Mehraufkommen an Verkehr ist nicht derart gravierend, dass von einer Belastung auszugehen ist. Ggf. darüberhinausgehende weitere Auswirkungen sind im Lauf des Verfahrens zu eruieren.

## 20 Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten für die Bebauungsplanänderung sowie dafür erforderliche Gutachten werden durch die Bauherrin übernommen.

## IV VERFAHREN

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da das Verfahren darauf abstellt, eine weitere Wohnnutzung innerhalb eines bereits weitestgehend bebauten Gebietes zuzulassen, erscheint es vertretbar, die Verfahrensregelungen des § 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Es wird direkt eine öffentliche Auslegung der Planänderung angestrebt, in der die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hat.

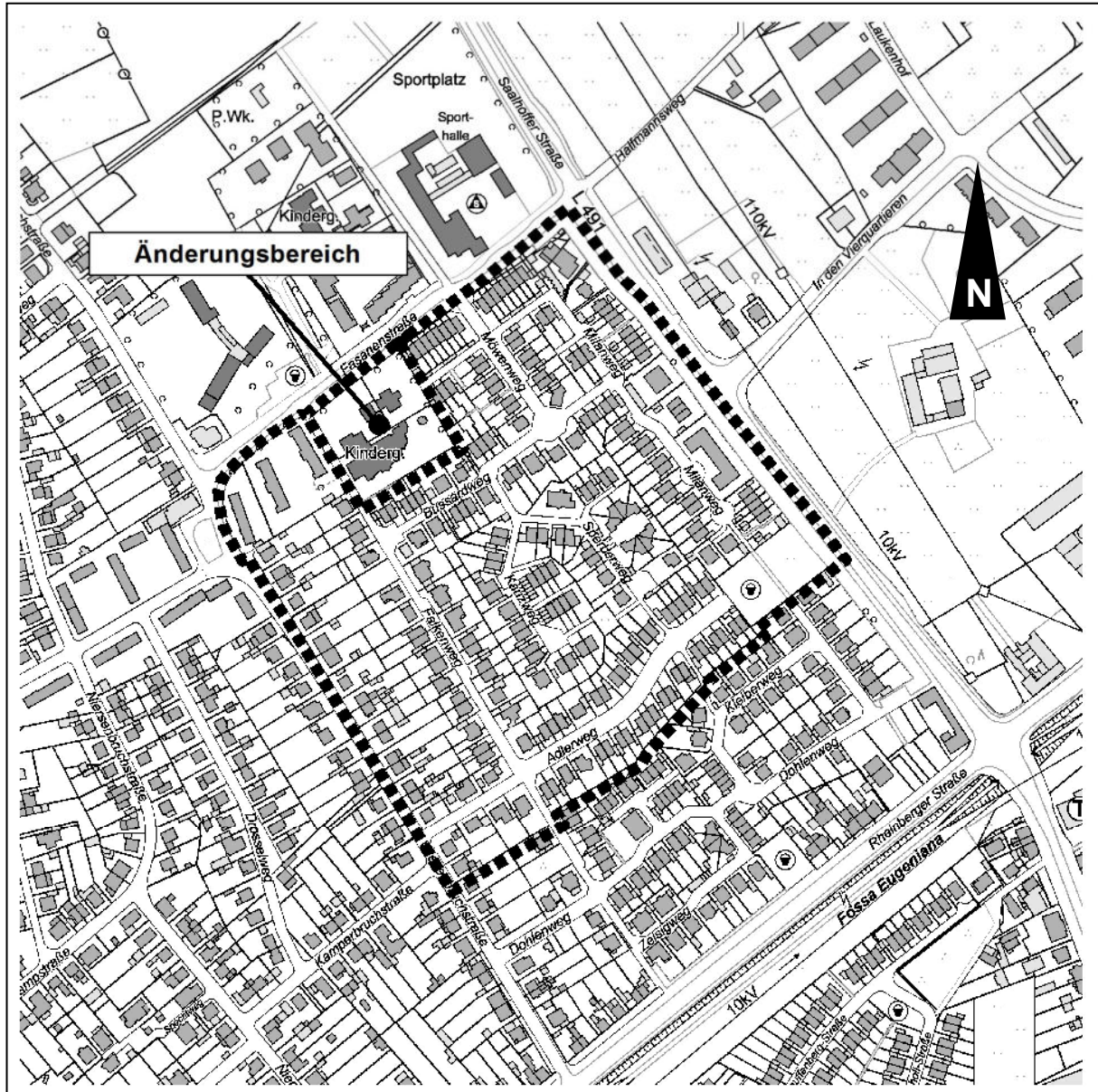
Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Bei der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.11.-23.12.2020
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage	HFA 25.05.2021
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.06.-19.07.2021
Satzungsbeschluss	Rat der Stadt 14.12.2021
Rechtskraft	23.12.2021

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

## ANLAGEN

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung





Anlage 2: Entwurf der Bebauungsplanänderung



Anlage 3: Konzept v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel - Lageplan





## **Anlage 4: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen**

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

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im östlichen Plangebiet sind Versorgungsleitungen der Stadtwerke zur öffentlichen Stromversorgung vorhanden, die auch weiterhin erhalten bleiben müssen. Dieser Bereich wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort festgesetzt.

### **Kennzeichnungen**

#### **Bergbau** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Essen Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Hochwasser** (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen sein. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

### **Hinweise**

#### **Versorgungsleitungen**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen darauf hin, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich grundsätzlich auf Grundlage der AVBWasserV, NDAV, NAV und AVBFernwärmeV betrieben werden und ggf. grunddienstlich zu sichern sind. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und

Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ – GW125 Februar 2013 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

### **Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

### **Erdbebengefährdung**

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“ folgendes zu berücksichtigen ist: Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Kamp-Lintfort, Gemarkung Kamperbruch:0 / T. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Schulen etc.

### **Gültigkeit des Bebauungsplans 20 d Teil A „Niersenberggebiet südlich der Fasanenstraße“, 1. Änderung**

Weitere Planungsbelange wie u.a.

- Regelung zur Erdgeschossfußbodenhöhe,
- Grundwasserstand,
- Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft) und
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die aktuelle Planänderung nicht berührt. Hier gelten die Regelungen der seit dem 13.06.2006 rechtskräftigen 1. Änderung weiterhin.