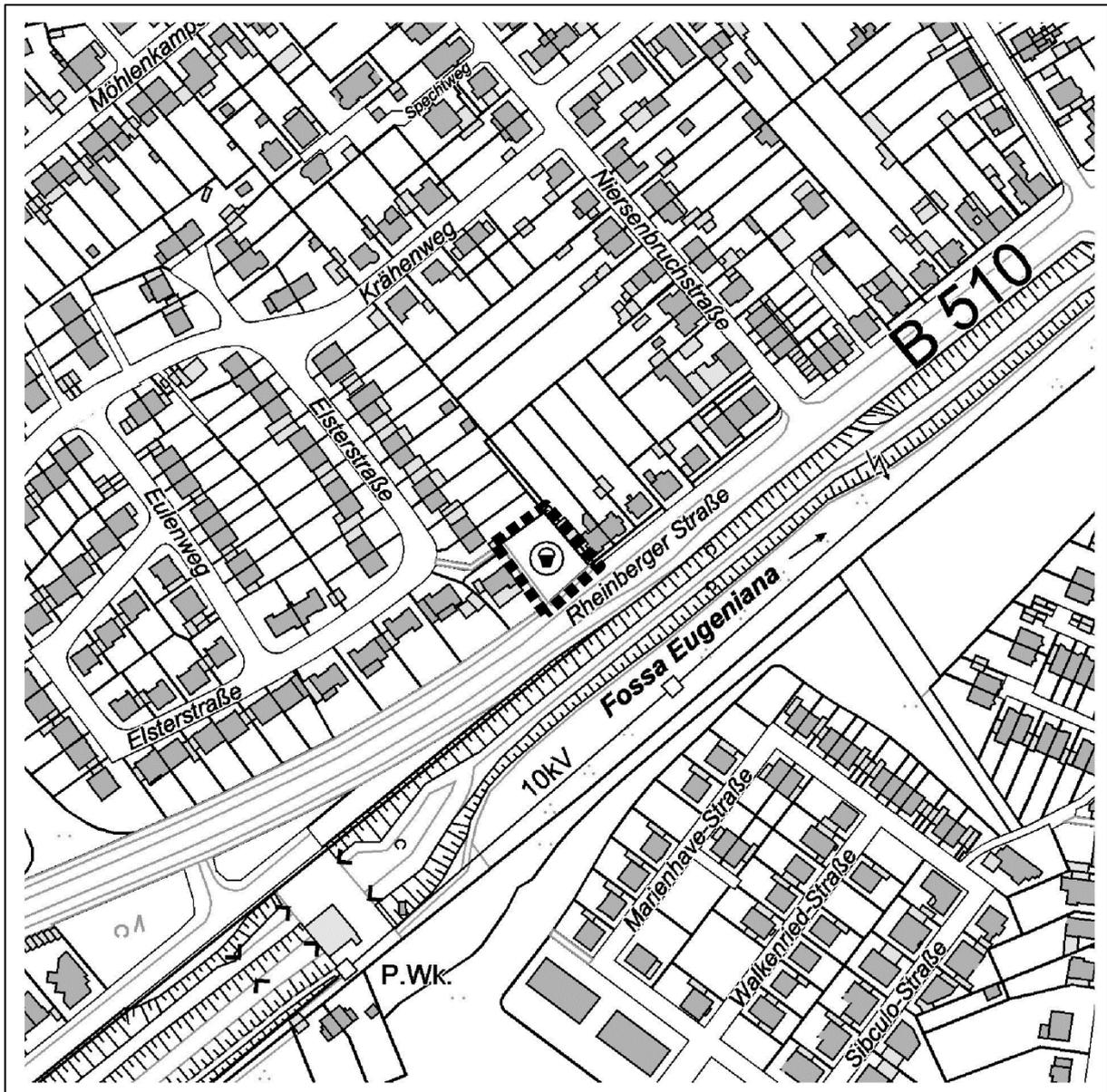


## Begründung zum Bebauungsplan 20 e „Südseite Niersenberg“, 1. Änderung



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

**19 Finanzielle Auswirkungen der Planung** **15**

**V VERFAHREN** **15**

**Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 20e

Anlage 3: Bebauungsplan 20e „Südseite Niersenberg“, 1. Änderung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Anlage 5: Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: Juli 2022***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Im südlichen Bereich des Stadtteils Niersenbruch zwischen Elsterstraße und Niersenbruchstraße befindet sich inmitten der Wohnbauflächen eine Fläche, die als Spielplatz genutzt wurde. Im Bebauungsplan 20e "Südseite Niersenberg" mit Rechtskraft vom 14.05.1973 ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Bereits in 2006 hatten sich Verwaltung und Politik auf der Grundlage eines Spielflächenkonzeptes mit alternativen Nutzungsmöglichkeiten von nicht mehr benötigten Spielplätzen befasst. Zielsetzung des von regio gis + planung erarbeiteten Konzeptes war die Sicherstellung eines bezogen auf die Siedlungsflächen flächendeckenden, attraktiven Angebotes an Spielflächen. Ausgehend von der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Flächen wurden die Konzentration der Spielflächen auf versorgungssichernde Standorte sowie die Entwicklung von altersgruppenübergreifenden, attraktiven Spielflächen verfolgt. Der o.g. Spielplatz an der Elsterstraße gehörte von insgesamt drei Maßnahme-Kategorien zur Handlungspriorität 1. Dieser wurden die Flächen zugeordnet, die zeitnah aufgegeben und für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden sollten. Der Rückbau der Geräte ist daraufhin bereits vor Jahren erfolgt. Das Planverfahren wurde damals wegen anderen zu bearbeitenden Verfahren zurückgestellt und soll nun im Zuge der Baulandmobilisierung nicht mehr benötigter Spielplatzgrundstücke in Angriff genommen werden. Auch aus heutiger Sicht erscheint es aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sinnvoll, diese Fläche entsprechend ihrer unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachzunutzen. Nach aktuellen Planungen im Niersenbruch soll eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Spielplatzfläche im Neubaugebiet südlich des Kranichweges entstehen. Diese liegt 750 m vom Spielplatz an der Elsterstraße entfernt.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist es, die zur Rede stehende Fläche entsprechend ihrer unmittelbaren Umgebung mit Wohnhäusern wohnbaulich zu entwickeln. Da die angestrebte wohnbauliche Arrondierung mit den planungsrechtlichen Vorgaben derzeit nicht vereinbar ist, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung vorhandener Wohnlagen dient. Im beschleunigten Verfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 e wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 1449 in der Gemarkung Kamperbruch, Flur 1 mit einer Fläche von 850 m<sup>2</sup>. Das Flurstück ist direkt an der Rheinberger Straße gelegen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Elsterstraße 19 (Flurstück 1000)
- im Osten durch die Rheinberger Straße 273 (Flurstück 227)
- im Westen durch die Elsterstraße 19 a (Flurstücke 1095 und 1001) und einen Fußweg (Flurstück 2294)
- im Süden durch die Rheinberger Straße (Flurstück 2797)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das ursprünglich als Spielplatz genutzte Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Der Spielplatz wurde gemäß des in 2006 beschlossenen Spielflächenkonzeptes aufgegeben. Die Spielgeräte wurden anschließend zurückgebaut. Das Grundstück ist derzeit mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im westlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine Wegeverbindung von der Rheinberger Straße zur Elsterstraße.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im vorderen Bereich des Grundstücks entlang der Rheinberger Straße ist zudem eine Anbauverbotszone von ca. 12 m Tiefe eingetragen. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

Die unmittelbar an die Spielplatzfläche westlich und nördlich angrenzenden Wohngrundstücke sind als Reines Wohngebiet mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Es wurden einige gestalterische Regelungen getroffen.

Die Neubebauung soll sich an der östlich angrenzenden Bebauung orientieren, für die kein Bebauungsplan existiert.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Spielplatz C“ abgebildet. Die geplante Nachverdichtung des

Grundstückes ist mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

#### **4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan**

Da die Planungsabsichten im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen, sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes von der Planänderung nicht betroffen. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan des Kreises Wesel.

### **5 Alternativenprüfung**

Grundlage für die Identifizierung des Grundstücks als Wohnbaugrundstück bildet das Spielflächenkonzept von 2006, das auf einer umfassenden Bestands- und Bedarfsanalyse der damals im Stadtgebiet vorhandenen Spielplätze für Kinder und Jugendliche basiert. Das vom Planungsbüro regio gis + planung erarbeitete Konzept benennt im Ergebnis verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen mit dem Ziel, das Angebot und die Attraktivität öffentlicher Spielbereiche zu optimieren und eine angemessene, gut erreichbare Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Spielplätze, die aufgrund ihrer Lage, Ausstattung oder geringen Größe als nicht länger erhaltenswert beurteilt wurden, sollten dagegen zugunsten einer sinnvolleren Nachnutzung aufgegeben werden. Hierzu gehörte auch der Spielplatz an der Elsterstraße.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche - nach der bereits erfolgten Aufgabe des Spielplatzes - nun anderweitig zu entwickeln. Zur Nachverdichtung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnlage ist die Nachnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken auch aus heutiger Sicht städtebaulich sinnvoll. Eine sonstige bauliche Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter der Reinen und Allgemeinen Wohngebietes entweder nicht vereinbar (z.B. Gewerbebetriebe) oder es besteht an solchen Nutzungen kein Bedarf. Das Grundstück brach liegen zu lassen, ist aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht vorgesehen.

### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Planbereich liegt inmitten einer Wohnbebauung im Stadtteil Niersenbruch direkt an der Rheinberger Straße (B 510). Ein weiterer Zugang erfolgt von der Elsterstraße (3 m breiter Fußweg). Unmittelbar an die zur Rede stehende Fläche grenzen westlich und nördlich Wohngrundstücke an, die von der Elsterstraße erschlossen sind und im Bebauungsplan 20 e als Reines Wohngebiet mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise festgesetzt sind. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Es wurden einige gestalterische Regelungen getroffen. Östlich grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an, die von der Rheinberger Straße erschlossen sind und für die kein Bebauungsplan existiert.

Die Neubebauung soll sich an der östlich angrenzenden Bebauung entlang der Rheinberger Straße orientieren, da die Fläche nur von der Rheinberger Straße aus erschlossen werden kann und die Aufnahme der Baufluchten städtebaulich sinnvoll erscheint. Die Bebauung ent-

lang der Rheinberger Straße weist ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild auf. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und teilweise ein ausgebautes Dachgeschoss. Neben Klinkerfassaden sind auch weiße Putzfassaden vorhanden. Die Dacheindeckung ist einheitlich grau bis anthrazitfarben.

Die Rheinberger Straße weist eine vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung von rund 9.733 Fahrzeugen pro Werktag auf (Verkehrszählung 2015). Die Daten wurden auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Die auf das Grundstück einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden durch ein Schallgutachten ermittelt (siehe Kap.15).

## II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 20 e „Südseite Niersenberg“ soll die Umnutzung des aufgegebenen und nicht länger benötigten Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zweckgerichtete und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich sowie gestalterisch harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen.

### 8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der für die westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke geltenden Festsetzungen und der angrenzenden östlichen Bebauung entlang der Rheinberger Straße wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis soll die auf den Grundstücken Rheinberger Straße 273 - 281 vorhandene Gebäudereihe in gleicher Flucht und Gestaltung fortgesetzt werden. Zur Rheinberger Straße hin soll das Grundstück einen begrüneten Vorgarten erhalten. Die Fläche mit einer Breite von ca. 23 m entlang der Rheinberger Straße eignet sich für eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften oder einem freistehenden Einfamilienhaus. Der auf der Fläche vorhandene Fußweg soll erhalten bleiben und so die Durchwegung des Gebietes sicherstellen. Weiterhin befinden sich innerhalb dieses Weges eine Gas- und Wasserleitung, die zu sichern sind.



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

Die neue Bebauung soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich auch an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen. In einzelnen Fällen ist dabei aufgrund heutiger Anforderungen auch eine Anpassung der Festsetzungen notwendig. Insbesondere ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Neubebauung in die Gebäudereihe der Rheinberger Straße einfügen soll, für die kein Bebauungsplan existiert.

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus (freistehendes Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften) errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude sowie die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der in § 4 BauNVO aufgeführte Katalog allgemein zulässiger Nutzungen soll – auch wenn das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt werden soll – uneingeschränkt im vorliegenden Bebauungsplan gelten. Damit kann flexibel auf eventuelle zukünftige Anforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung reagiert werden, ohne dass ein derartiges Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter stört oder der Bebauungsplan geändert werden muss.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dagegen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Das Grundstück ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt. Sie sind außerdem nicht mit dem Gebietscharakter des unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes festgesetzten Reinen Wohngebietes vereinbar.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Auf den westlich und nördlich des zur Rede stehenden Grundstücks gelegenen Baugrundstücken an der Elsterstraße sind im ursprünglichen Bebauungsplan 20 e eine maximale zweigeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da die zur Rede stehende Fläche am Bebauungszusammenhang der östlichen Baureihe entlang der Rheinberger Straße teilnehmen soll, werden diese Regelungen nicht vollständig übernommen.

Die neuen Festsetzungen orientieren sich am Maß der baulichen Nutzung der östlichen Baureihe. Sie werden zeichnerisch und auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist (in Verbindung mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen) auf der Fläche die Errichtung eines klassischen Einfamilienhauses oder zwei Doppelhaushälften möglich, welches sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt.

#### Grundflächenzahl

Um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert stellt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Um sich dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Wohngebäude an der Rheinberger Straße anzunähern, wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

### **10 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen unter Aufnahme der Baufluchten der bestehenden Gebäudereihe (Rheinberger Straße 273, 275, 277) festgesetzt. Somit wird ein städtebaulich geordnetes Bild entsprechend der Entwurfsplanung erzeugt. Es entsteht damit ebenfalls ein Vorgartenbereich entsprechend dem Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Baureihe (siehe Kap. 10). Die Tiefe der Baugrenzen wird auf 14 m festgelegt. Dies entspricht einer üblichen Bautiefe für Einfamilienhäuser. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO.

#### Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig sind. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten.

#### Terrassen

An das Wohnhaus anschließende Terrassen sind ebenso wie Balkone der Wohnnutzung gemäß Rechtsprechung bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Hauptanlage zuzurechnen. Sie sind demnach gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Terrassen unter 1 m Höhe bleiben davon unberührt.

Im Allgemeinen treten Terrassen einschließlich deren Überdachung angesichts ihrer baulichen Beschaffenheit jedoch gegenüber den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung. Sie wirken vielmehr als „leichter“ Appendix, dem aus städtebaulicher Sicht kein prägendes Gewicht zukommt. Eine zum Beispiel optische Beeinträchtigung der Nachbarn ist dadurch ebenfalls nicht ersichtlich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird daher festgesetzt, dass die hintere Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m durch überdachte Terrassen überschritten werden darf. Das festgesetzte Maß von 2 m stellt mit Blick auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Belange des Nachbarschutzes eine angemessene Tiefe dar. Um weiterhin den „leichten“ Charakter der Terrassenüberdachungen sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass die Höhe der Überdachung das Maß von 3 m nicht überschreiten darf und sie an wenigstens einer Seite dauerhaft offen sein muss. Das heißt, dass mindestens eine, dem Wohnhaus abgewandte Terrassenseite nicht durch Wände oder Türen verschlossen werden darf. Voll geschlossene Überdachungen oder Wintergärten weisen angesichts ihrer baulichen Ausführung und ihrer auf Dauer ausgelegten Nutzung eine über bloße Terrassen hinausgehende städtebauliche und bodenrechtliche Qualität auf. Sie sollen daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit erfolgt die abschließende Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

## **11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Um die Gebäudetypologie der Baureihe entlang der Rheinberger Straße aufnehmen zu können, sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einige wenige, jedoch grundlegende gestalterische Regelungen erforderlich. Diese werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Dachausbildung

Die Regelungen für die Gebäudetypologie betrifft die Dachform und –farbe sowie die Dachneigung. Deutlich voneinander abweichende Ausgestaltungen des Daches können das Straßenbild stören. Eine einheitliche Dachlandschaft fördert ein harmonisches Erscheinungsbild und stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her, so dass ein ruhiges Straßenbild erreicht werden kann.

Für das Baufeld wird verbindlich das Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung größer als 30 Grad und die Dachfarbe grau bis anthrazitfarben festgesetzt.

Die Bedeutung einheitlicher Dachausbildungen ergibt sich bei einem Doppelhaus. Es ist daher wünschenswert, dass Dachform und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Da die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, wird diese Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Traufständigkeit der Gebäude

In Verbindung mit der Höhe des Gebäudes, der Dachform und -neigung wird zur Betonung des einheitlichen Straßen- und Siedlungsbildes und um eine markantere raumprägende Wirkung zu erreichen, die traufständige Firstrichtung der Dächer und damit die einheitliche Ausrichtung der Gebäude festgesetzt.

### Fassadenausbildung

Ebenfalls sollen grundlegende Regelungen zu Fassadenmaterialien und -farben getroffen werden, da die Baureihe entlang der Rheinberger Straße prägnante Klinkerbauten aufweist und auch weiße Putzbauten vorhanden sind. Daraus abgeleitet wird für das Baufeld festgelegt, dass rote bis rotbraune Klinker, Ziegel, Backsteine oder Riemchen und weißer Putz zulässig sind.

Mit den genannten Materialien und Farben steht dem Bauherren in Hinblick auf die Fassadengestaltung eine Auswahl zur Verfügung, die gängigen Fassadengestaltungen entspricht und gleichzeitig gestalterische Ausreißer verhindern soll. Damit wird das Gesamterscheinungsbild der Gebäudereihe an der Rheinberger Straße gestärkt.

### Garagen

Neben der Fassade des Haupthauses tragen auch Garagen zum Erscheinungsbild bei. Um ein ruhiges, einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass Garagen in Materialität und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen sind.

### Vorgärten

Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, prägen das städtebauliche Bild. Um den vorhandenen Gesamteindruck der Baureihe entlang der Rheinberger Straße zu stärken, soll eine naturnahe Vorgartengestaltung erreicht werden. Es wird dazu festgesetzt, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen – von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen sind. Kiesgärten laufen durch ihre Gestaltung dem naturnahen Eindruck zuwider. Daher wird die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien ausgeschlossen.

## **11.1 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**

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

## **12 Erschließung und Verkehr**

Die westlich und nördlich an den Planbereich angrenzenden Wohngrundstücke, die der Bebauungsplan 20 e umfasst, werden von der Elsterstraße erschlossen. Eine Erschließung des zur Rede stehenden Grundstücks kommt von der Elsterstraße allerdings nicht in Betracht, da lediglich ein 3 m breiter Weg von der Elsterstraße zum Grundstück führt. Das Grundstück soll daher von der Rheinberger Straße erschlossen werden. Die Anbauverbotszone entlang der Rheinberger Straße sowie die Unzulässigkeit direkter Zufahrten von der Rheinberger Straße aus, die der Bebauungsplan 20e für das Grundstück festlegt, kann aufgehoben werden. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW ist erfolgt. Eine textliche Festsetzung schließt die Pkw-Erschließung über die Elsterstraße aus.

### Fuß- und Radweg

Der im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs vorhandene Fußweg soll erhalten bleiben und so die Durchwegung des Gebietes sicherstellen. Innerhalb dieses Weges befinden sich zudem eine Gas- und eine Wasserleitung, die zu sichern sind.

Der Weg wird mit einer Breite von 3 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ein Hinweis im Bebauungsplan weist auf die Leitungen hin.

### Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Rheinberger Straße bestehen ausreichende Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehre.

### ÖPNV

Das geplante Wohngrundstück ist in fußläufiger Entfernung an die Bushaltestelle an der Wiesenbruchstraße angebunden. Von dort verkehrt eine Buslinie in die Innenstadt.

## **13 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie ist durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt. Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

### Wasser- und Gasleitung

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des Verbindungsweges eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 (Baujahr 2002) und eine Erdgasversorgungsleitung DN 100 (Baujahr 2002). Diese Versorgungsleitungen sind zur Sicherstellung der Erdgas- und Trinkwasserversorgung weiterhin erforderlich. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.

Die Trasse bzw. der Weg wird mit einer Breite von 3 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ein Hinweis im Bebauungsplan weist auf die Leitungen hin.

#### Telekommunikationsleitung

Angrenzend an das Pangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### **14 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

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

Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch das vorliegende Verfahren soll die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere, teilweise großkronige Bäume. Der Erhaltungszustand der vier großkronigen Bäume ist in zwei Fällen als ‚schlecht‘ und in zwei Fällen als ‚mittel‘ zu bezeichnen. Durch die Umnutzung und Bebauung kommt es absehbar zu einer Reduzierung der vorhandenen Vegetation. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen obliegt in diesem Sinne den zukünftigen Eigentümern. Durch die potenzielle Rücknahme an Vegetation kann es zu einem Verlust an Lebensräumen für wildlebende Tiere kommen. Zudem sind durch die Bebauung negative kleinklimatische Auswirkungen nicht auszuschließen. Angesichts der integrierten Lage sowie der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter jedoch nicht zu erwarten.

#### Artenschutzprüfung

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

Da im Wirkungsbereich der geplanten Maßnahme keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten, liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG vor und es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört. Die Baufeldfreiräumung darf nicht in der Hauptbrutsaison (März bis Ende Juli) starten, um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern. Finden die Gehölzfällungen nicht im Winter 2021/ 2022 statt, so muss vor Beginn der Gehölzfällungen eine erneute Überprüfung mit ggf. weiteren Maßnahmen stattfinden. Weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **15 Immissionsschutz**

Das geplante Wohngrundstück grenzt nach Südosten unmittelbar an die Rheinberger Straße. Diese weist eine perspektivische Verkehrsbelastung von rund 11.150 Fahrzeugen/ Tag für das Jahr 2030 auf. Die dadurch bedingten Verkehrsgeräusche wurden im Rahmen eines durch das Büro Normec Uppenkamp erstellten Schallschutzgutachtens ermittelt und in die Planung eingestellt.

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

Gemäß den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten (bundeweite Verkehrszählung von Straßen NRW für die Rheinberger Straße aus 2015) und den errechneten Prognosewerten für 2030 geht von der Rheinberger Straße ein Schallemissionspegel tagsüber von maximal 63,7 dB (A) und nachts von 56,3 dB (A) aus. Dies bedingt, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich sowohl im Erd- als auch Obergeschoss überschritten werden. Auch die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche/ Freiraumnutzungen werden im Großteil des Plangebietes bei freier Schallausbreitung nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum wird darüber hinaus im Nahbereich der Rheinberger Straße die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) überschritten.

Unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudes in der Flucht des nordöstlich angrenzenden Wohngebäudes der Rheinberger Straße zeigt sich jedoch, dass durch die Abschirmung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich die tageszeitlichen Orientierungswerte für Außenwohnbereiche (Garten/ Terrassen) von 60 dB(A) eingehalten werden. Dadurch ergibt sich, dass Balkone ausschließlich auf der Nordfassade zulässig sind.

Zur Reduzierung des einwirkenden Verkehrslärms wurden verschiedene Maßnahmen untersucht. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Rheinberger Straße von bislang 70 km/h, ist in der Umsetzung unrealistisch, da es sich um eine Bundesstraße handelt. Eine Reduzierung würde voraussichtlich auch lediglich zu einer geringfügigen Verbesserung der Geräuschsituation führen. Eine Lärmschutzwand wird städtebaulich als nicht verträglich angesehen. Es werden daher passive bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes berücksichtigt.

#### Schalldämmung von Außenbauteilen

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet wird dazu das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile des Gebäudes im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch als auch textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB anhand so genannter Lärmpegelbereiche, denen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein bestimmter, maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde liegt. Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch diesen Außenlärmpegel bestimmt. Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile ergibt sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel. Gemäß DIN 4109 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen maximal zulässige Innenraumpegel von 30 dB (A) einzuhalten.

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

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

Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d. Regel Schlaf- und Kinderzimmer) sind – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Auf den Einbau von Lüftungs-

einrichtungen in Fenstern zu Schlafräumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) nicht überschritten werden.

## **16 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen**

### Kampfmittel

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

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

### Bergbau

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Planfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Camp 7“ liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, dass im Bereich des Plangebiets umgangener Steinkohlebergbau der 2012 stillgelegten Zeche „Friedrich-Heinrich“ dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

### Boden

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

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

## **17 Grundwasser, Hochwasser**

### Grundwasser

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

### Hochwasser

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

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

vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

### **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 848 m<sup>2</sup>. 745 m<sup>2</sup> sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der festgesetzte öffentliche Weg umfasst 103 m<sup>2</sup>.

### **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **18 Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des aufgegebenen und nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes an der Elsterstraße/ Rheinberger Straße geschaffen. Dadurch entfällt die Nutzung als Spielfläche dauerhaft. Zukünftig wird in fußläufiger Entfernung ein Spielplatz im Neubaugebiet südlich des Kranichwegs mit insgesamt ca. 900 – 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Weiterhin ist der bestehende Spielplatz an der Adlerstraße in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Auf dem neuen Wohngrundstück wird durch die oben genannten Festsetzungen ein Gebäude entstehen, welches sich in die vorhandene Umgebung einfügt und die Baureihe an der Rheinberger Straße ergänzt. Auf diese Weise wird ein harmonisches Siedlungsbild erreicht.

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

#### **19 Finanzielle Auswirkungen der Planung**

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Kosten für die Erstellung erforderlicher Gutachten wurden von der Stadt übernommen.

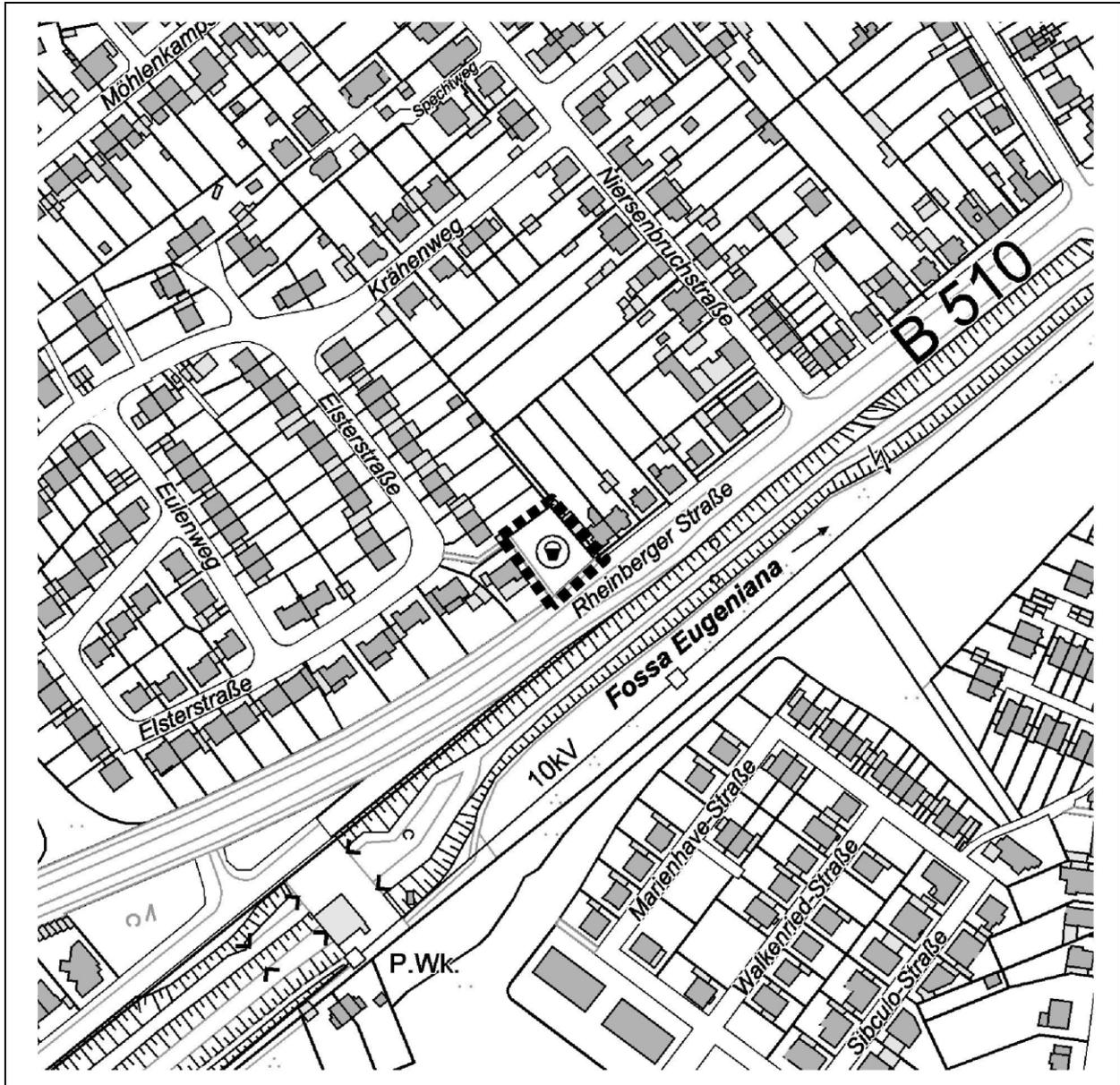
### **V VERFAHREN**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung im Sinne der § 3 (1) BauGB verzichtet. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; das Monitoring nach § 4c ist nicht anzuwenden.

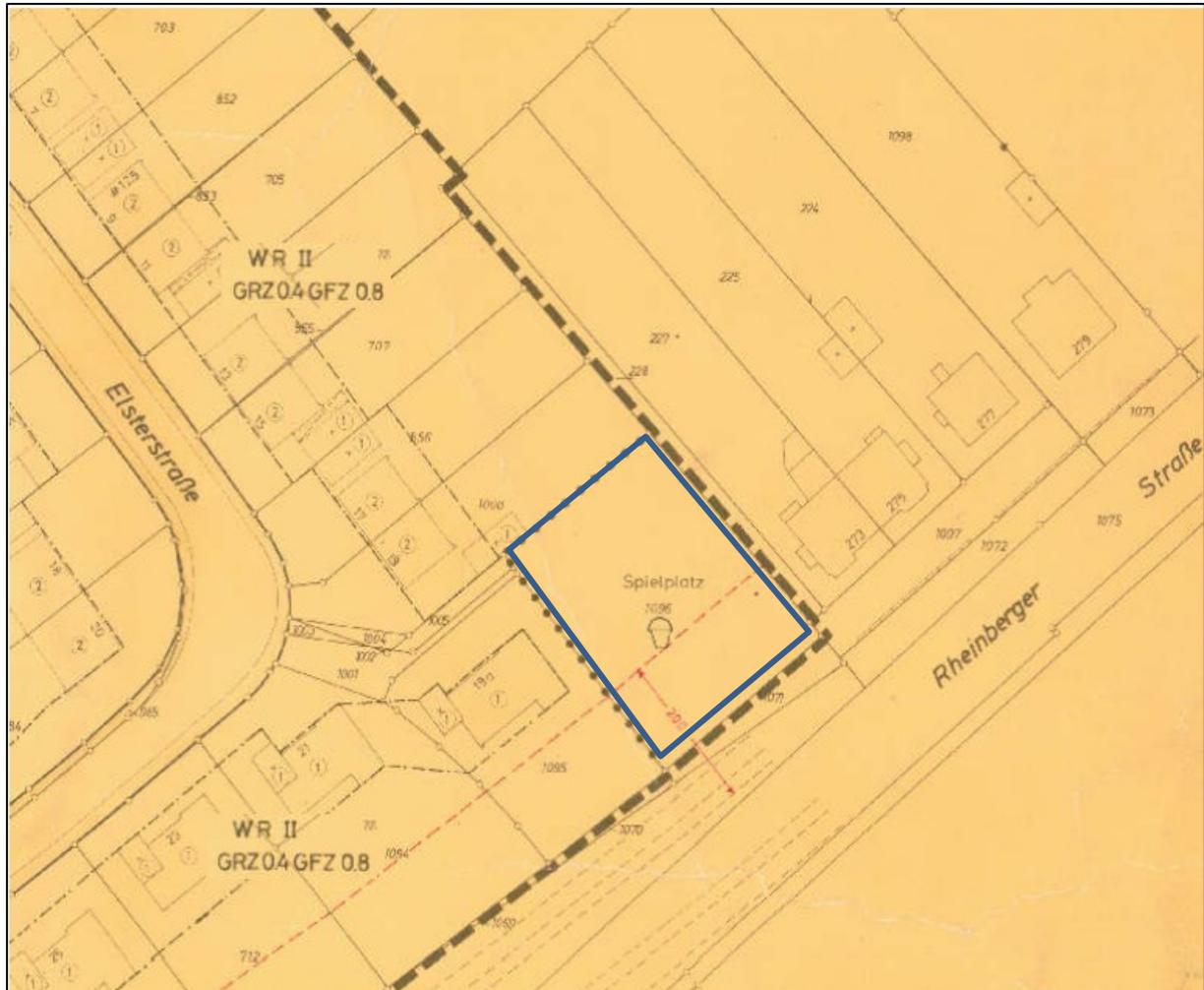
<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitraum</b>
Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. - 05.07.2021
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	22.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.03. - 11.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.03. - 11.04.2022
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	21.06.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt	14.07.2022

## Anlagen

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

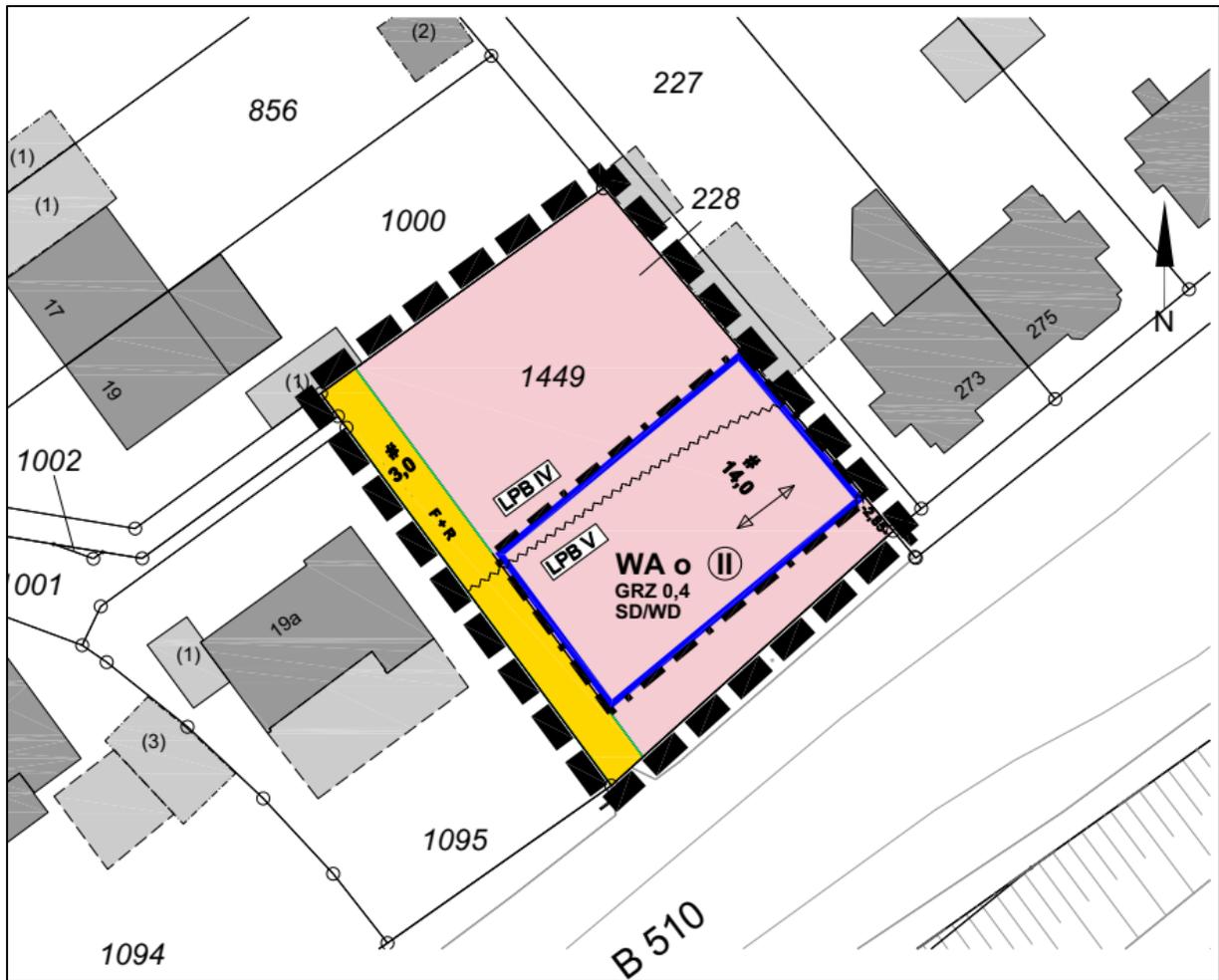


**Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 20 e „Südseite Niersenberg“**



**In Blau: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 e „Südseite Niersenberg“, 1. Änderung**

Anlage 3: Bebauungsplan 20e „Südseite Niersenberg“, 1. Änderung



## Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

### Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig.
2. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist für den Ausbau einer überdachten Terrasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offen gehalten ist.

#### **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Im WA sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung größer als 30 Grad zulässig.
2. Im WA sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden und weiße Putzfassaden oder eine Kombination beider Materialien zulässig.
3. Als Dacheindeckung für die Dächer sind im WA ausschließlich graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
4. Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
5. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen – von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien ist unzulässig.

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

#### **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zur Elsterstraße sind unzulässig (Anschlussverbot).

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

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	> 55-60
III	> 60-65
IV	> 65-70
V	> 70-75

3. Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d. Regel Schlaf- und Kinderzimmer) sind – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern zu Schlafräumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) nicht überschritten werden.

4. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse anderweitig (z.B. durch Grundrissoptimierung) sichergestellt sind.

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

## Nachrichtliche Übernahme

**Hochwasser** (§9 Abs. 6 BauGB)

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

## Kennzeichnungen

### Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Camp 7“ liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets umgegangener Steinkohlebergbau der 2012 stillgelegten Zeche „Friedrich-Heinrich“ dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

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

## Hinweise

### Gestaltungsempfehlungen

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird eine einheitliche Dachform und -neigung empfohlen.

### Leitungen

#### Gas- und Wasserleitung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg befinden sich eine Gas- und Wasserleitung. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.

#### Telekommunikationsleitung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen an-

gefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

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

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

### **Wasserrechtliche Hinweise**

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

### **Grundwasser**

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

### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Planbereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der

KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten.

(<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

### **Anlage 5: Fachgutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Elsterstraße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, November 2021
- Immissionsschutzgutachten, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Entwicklung von Wohnbebauung auf der derzeitigen Spielplatzfläche Elsterstraße 19/ 19a in Kamp-Lintfort, Normec Uppenkamp, Ahaus, Januar 2022

### **Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis**

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