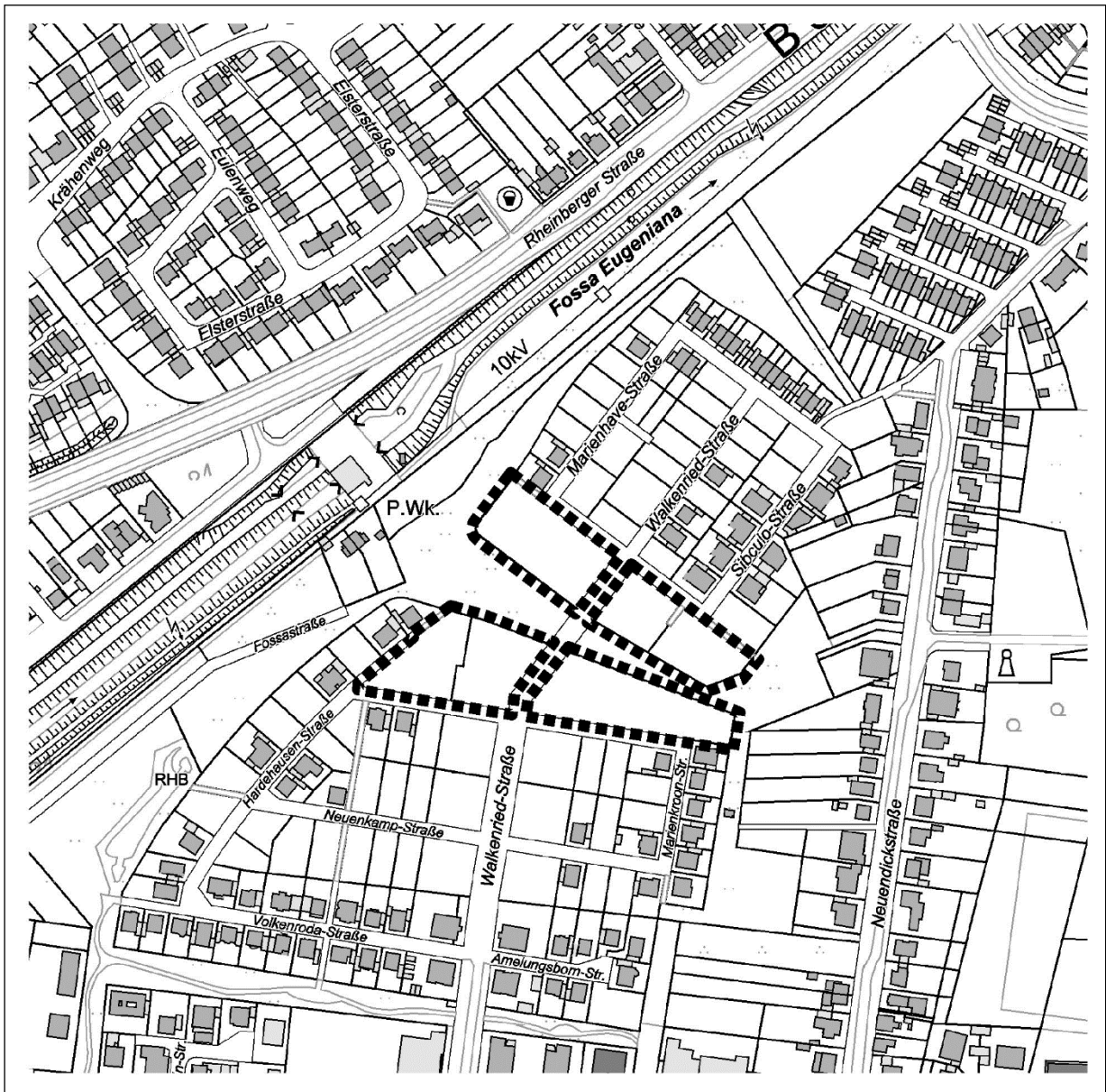


Begründung zum Bebauungsplan STA 142

„Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt, 1. Änderung“

Satzungsbeschluss



Inhalt

I	ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1	Anlass und Erforderlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4	Vorgaben zur Planung	2
4.1	Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungsplan	2
4.2	Flächennutzungsplan	2
4.3	Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	2
4.4	Rahmenplanung Moerser Straße West	3
4.5	Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP)	3
4.6	Handlungskonzept Wohnen	3
4.7	Gegenwärtiges Planungsrecht	3
5	Alternativenprüfung	4
6	Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
6.1	Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes	4
6.2	Verkehrliche Erschließung	4
6.3	Grün-und Freiraum/ Gewässer	5
II	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
7	Ziel der Planung	5
8	Städtebauliches Konzept	6
9	Art der baulichen Nutzung	7
10	Maß der baulichen Nutzung	8
10.1	Grundflächenzahl	8
10.2	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen	8
11	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
12	Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften)	11
12.1	Dachform, Dachneigung	11
12.2	Dachmaterial und Dachfarbe	11
12.3	Fassadenmaterial und Fassadenfarbe	12
12.4	Begrünung und Einfriedungen	13

12.5 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder	14
13 Verkehrliche Erschließung	15
14 Ver- und Entsorgung	15
14.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	15
14.2 Entsorgung (Entwässerung)	15
15 Umweltbelange/ Artenschutz	16
16 Immissionsschutz	17
17 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	19
18 Baugrund und Erdbebengefährdung	19
19 Grundwasser	20
20 Bergbau	20
21 Hochwasser	21
22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	21
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
23 Auswirkungen der Planung	21
24 Finanzielle Auswirkungen	22
IV VERFAHREN	22

Anlagen

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung 2002
- Anlage 3: Bereichsweise Gliederung des Stadtquartiers nach Gebäudetypologien
- Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau Variante 1 und Variante 2
- Anlage 5a: Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau, Variante 3
- Anlage 5b: Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau, ausgewählte Variante
- Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt
- Anlage 7: Bebauungsplanentwurf STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, 1. Änderung
- Anlage 8a-d: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss

Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 10: Pflanzliste

Anlage 11: Liste der Fachgutachten

Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: März 2021

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes

Mit den Bebauungsplänen STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West“, Teilbereich Süd sowie 2. und 3. Bauabschnitt, die in den Jahren 2006 und 2017 rechtskräftig wurden, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des gleichnamigen Stadtquartiers geschaffen. Inzwischen ist das Quartier nahezu vollständig mit einem Versorgungszentrum entlang der Moerser Straße und Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“ setzt für die nun zur Änderung anstehenden Bauflächen WA 6a/6b und WA 7 ein großes Bau- und großzügigen Baugrenzen für den Geschosswohnungsbau fest, da das städtebauliche Konzept für diesen Bereich zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht so weit fortgeschrieben war, als dass konkretere Festsetzungen hätten getroffen werden können. Erst im Anschluss wurde das städtebauliche Konzept für die Mehrfamilienhäuser mit dem Architekturbüro Druschke & Grosser so weiterentwickelt, dass es als Grundlage für die Vermarktung der Grundstücke dienen konnte. Im Prozess der Vermarktung und gleichzeitigen Beratung der geplanten Wohngebäude mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort wurde das Konzept im Detail noch einmal weiterentwickelt und konkretisiert.

Dieses städtebauliche Konzept, das sich nun bereits in der baulichen Umsetzung befindet, soll durch die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans - insbesondere mit baukörperbezogenen Baugrenzen und Regelungen zum ruhenden Verkehr - planungsrechtlich fixiert werden. Dadurch sollen auch nachträgliche Veränderungen, die nicht mit dem Konzept im Einklang stehen, aber dennoch gemäß dem Bebauungsplan baurechtlich zulässig wären, vermieden werden. Die grundsätzliche Zielsetzung der Planung mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit, auf die Umweltprüfung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten. Aufgrund der zu erwartenden geringen Auswirkungen der Änderung soll von dieser Verfahrensverkürzung Gebrauch gemacht werden.

Die Bebauungsplanänderung, die sich nur auf einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt bezieht, sowie die Begründung zu dieser Planänderung sind eigenständige Dokumente, die unabhängig von dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie der ursprünglichen Begründung zu lesen sind. Der Straßenhöhenplan als Nebenplan zum Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt ist weiterhin auch für die Planänderung gültig.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt umfasst die im ursprünglichen Bebauungsplan als WA 6a, 6b und 7 festgesetzten Teilflächen mittig des Plangebietes. Sie liegen auf den Flurstücken 3933, 3934, 3833, 3842, 3917, 3918 und 3919 der Gemarkung Kamperbruch, Flur 2.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,37 ha. Die Grenzen des Plangebietes bilden

im Süden die Hardehausen Straße und Marienkroon Straße,

im Westen die Hardehausen Straße und eine öffentliche Grünfläche,

im Norden die Marienhaven Straße und Sibculo Straße,

im Osten eine öffentliche Grünfläche.

Die Teilflächen werden durch eine horizontal verlaufende öffentliche Grünfläche und die Walckenriedstraße abgegrenzt.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Alle Bauflächen des Plangebietes wurden in den letzten Jahren von der Stadt veräußert und befinden sich inzwischen im Privateigentum. Die Grundstücke wurden in 2020 von den neuen Eigentümern mit Mehrfamilienhäusern nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes bebaut oder befinden sich derzeit im Bau.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungsplan

Die Planänderung steht im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW sowie dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf bzw. dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für das Gebiet des Regionalverbandes Ruhr. Im GEP vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Es ist nach der bislang erfolgten Abstimmung zur Abgrenzung der Siedlungsbereiche davon auszugehen, dass der Planbereich als ASB-Fläche erhalten bleibt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan (FNP). Die Bauflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel vom 14.08.2013, Raum Kamp-Lintfort.

4.4 Rahmenplanung Moerser Straße West

Die Rahmenplanung für das gesamte Stadtquartier Moerser Straße West wurde im Jahr 2002 fertig gestellt. Mit der Zielvorstellung, das ca. 17 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände in integrierter Lage schrittweise einer zukunftsfähigen Folgenutzung zuzuführen, bestand die planerische Aufgabe darin, einen städtebaulichen Entwurf einschließlich eines Nutzungs- und Erschließungskonzeptes sowie eines Grün- und Freiraumkonzeptes zu erarbeiten. Auf der Grundlage eines Leitbildgerüsts wurden verschiedene Entwurfsvarianten in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, die Größe und Anordnung der Baufelder, die Grün- und Freiraumstruktur und die Integration des zukünftigen Stadtquartiers in die Umgebung entwickelt. In einem kommunikativen Prozess unter Beteiligung der Fachämter der Verwaltung, der politischen Gremien und der Öffentlichkeit wurde eine der Varianten ausgewählt, die als Rahmenplanung für die Entwicklung des Baugebietes für die nächsten Jahre die Grundlage bilden sollte.

4.5 Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP)

Als einer der Bausteine der Stadtentwicklung wurden die Flächen des Stadtquartiers Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt in den Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 aus dem Jahr 2009 als Potenzialfläche für eine zukünftige Wohnnutzung aufgenommen. Unter dem Leitbild „Urbanes Wohnen in zentraler Lage“ sollte der vorangegangene 1. Bauabschnitt mit dem 2. und 3. Bauabschnitt fortgesetzt werden. Inzwischen sind der 2. und 3. Bauabschnitt weitgehend bebaut. Entsprechend den Zielen des STEP ist zentrumsnah ein durch Grünzüge gegliedertes Quartier entstanden. Es wurden unterschiedliche Wohnformen realisiert. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das inzwischen konkretisierte städtebauliche Konzept für den Geschosswohnungsbau planungsrechtlich gesichert.

4.6 Handlungskonzept Wohnen

Auch das Handlungskonzept Wohnen Kamp-Lintfort aus dem Jahr 2015 sieht in der Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen einen wichtigen Baustein zur zukünftigen Wohnraumversorgung und benennt den 2. und 3. Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West als geeignetes Entwicklungsgebiet. Als integrierte Wohnlage und im Rahmen der Wohnbaulandstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“ besteht hier die Möglichkeit, die bestehende Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu bedienen und den Neubau im Mehrfamilienhaussegment zu ergänzen.

Der Bebauungsplan für das Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das inzwischen konkretisierte städtebauliche Konzept für den Geschosswohnungsbau planungsrechtlich gesichert.

4.7 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das inzwischen

konkretisierte städtebauliche Konzept für den Geschosswohnungsbau planungsrechtlich gesichert.

5 Alternativenprüfung

Die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes für die Flächen des Geschosswohnungsbaus erfolgte anhand verschiedener Entwurfsvarianten. Hierzu wurde das Büro Druschke und Grosser beauftragt. Zwei der Varianten sind der Anlage 4 abgebildet. Das ausgewählte Konzept mit den zeilenförmigen Baukörpern im Norden und den kubenförmigen Baukörpern im Süden wurde als städtebaulich harmonische und gleichzeitig marktverträgliche Variante betrachtet (Anlage 5a). Dieses Konzept wurde im Rahmen der Vermarktung noch einmal im Detail angepasst (Anlage 5b).

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich inmitten des Stadtquartiers Moerser Straße West. Das Quartier wurde in den letzten Jahren mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und Versorgungseinrichtungen entlang der Moerser Straße bebaut. Großzügige öffentliche Grünflächen gliedern und umrahmen das Quartier.

Über eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Osten wird das Quartier an das nahe gelegene Schulzentrum mit Kindertagesstätte und Stadthalle angebunden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das Straßennetz (Motorisierter Verkehr)

Das neue Stadtquartier ist über die Walkenried Straße an die Moerser Straße angebunden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit dieser Erschließung wurde bereits mit der Rahmenplanung 2002 durch einen Gutachter untersucht und wurde durch eine verkehrliche Kontrolluntersuchung 2015 gutachterlich bestätigt. Über die Moerser Straße gelangt man in Richtung Westen auf die B 510 und in Richtung Osten ins Stadtzentrum oder auf die Nordtangente zum Autobahnanschluss A 57/ A 42.

Fußgänger- und Radverkehr

Das gesamte Stadtquartier Moerser Straße West verfügt über mehrere Fuß- und Radwegeanbindungen. Neben den Erschließungsstraßen wurden Wegeverbindungen über die Grünzüge, die von der Moerser Straße nach Norden in das Baugebiet hineinführen, angelegt. Ebenfalls existiert eine Anbindung über die Fossastraße von der Moerser Straße aus durch das Plangebiet bis zur oberen Neuendickstraße. Diese Verbindungen sollen erhalten bleiben und weitere in Ost-West-Richtung geschaffen werden, um das Plangebiet mit der Umgebung zu vernetzen.

ÖPNV

Das Stadtquartier Moerser Straße West verfügt über zwei nahe gelegene Bushaltestellen. Dies ist zum einen die Haltestelle „Walkenried Straße“ direkt an der Moerser Straße auf Höhe des Supermarktes. Hier verkehren die Buslinien 32 in Richtung Moers Bahnhof und Geldern Bahnhof sowie die Linie SB 30 in Richtung Geldern Bahnhof und Duisburg Bahnhof. Zum anderen befindet sich an der Schanzstraße eine Haltestelle, die die Buslinie 1 in Richtung Ossenberg/Rheinberg und Neues Rathaus, Kamp-Lintfort anfährt.

6.3 Grün-und Freiraum/ Gewässer

Die Planung sieht für das gesamte neue Stadtquartier die Ausbildung verschiedener Grünzüge vor. Die Grünzüge haben zum einen eine siedlungsgliedernde Funktion. Zum anderen soll durch sie eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Einzelne Spielgeräte können in diese Bereiche integriert werden. Im 1. Bauabschnitt wurden bereits Grünzüge in Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung angelegt, die im 2. und 3. Bauabschnitt weitergeführt und mit den umgebenden Strukturen vernetzt werden sollen. Ein Spielplatz wird bereits im 1. Bauabschnitt westlich des Sickerbeckens realisiert.

Das Gewässerband der Fossa Eugeniana mit seiner beiderseits begrünten Uferzone grenzt mit vorgelagerten Grabelandparzellen westlich an das Plangebiet an. Das Gewässer dient als Vorfluter. Die LINEG strebt den Rückbau der Vorflutpumpanlage, die sich westlich des neuen horizontal verlaufenden Grünzuges an der Fossa Eugeniana befindet, an. Damit würde ein Gewässerausbau der Fossa Eugeniana einhergehen. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf liegt bei einem 40 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante der Fossa Eugeniana. Die Abgrenzung des Stadtquartiers Moerser Straße West wurde so gewählt, dass der Gewässerausbau außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne liegt. Dieser Sachverhalt wurde im Bebauungsplanverfahren STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt mit der LINEG abgestimmt.

Auf der westlichen Seite der B 510 schließt sich der Stadtteil Niersenbruch mit ausgedehnten Waldflächen (Niersenberg und Kamper Wald) sowie der Golfplatz an.

II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung des Quartiers geschaffen. Ziel der Planung war es, unterschiedliche Gebäude- und Wohntypologien zu ermöglichen und bedarfsgerechte Angebote für den Bau von Einfamilienhäusern als freistehende Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser als auch für Geschosswohnungsbau zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen, das eine Zusammengehörigkeit erkennen lässt, wurde das Baugebiet in einzelne Bereiche gestalterisch und in der Kombination mit den zulässigen Gebäudehöhen - den Haustypen entsprechend - gegliedert (Anlage 3).

Der Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“ setzt für die nun zur Änderung anstehenden Bauflächen ein großes Baufeld mit großzügigen Baugrenzen für den Geschosswohnungsbau fest, da das städtebauliche Konzept für diesen Bereich zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht so weit fortgeschrieben war, als dass konkretere Festsetzungen hätten getroffen werden können. Erst im Anschluss wurde das städtebauliche Konzept für die Mehrfamilienhäuser mit dem Architekturbüro Druschke & Grosser so weiterentwickelt, dass es als Grundlage für die Vermarktung der Grundstücke dienen konnte (Anlage 5a). Im Prozess der Vermarktung und gleichzeitigen Beratung der geplanten Wohngebäude mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort wurde das Konzept im Detail noch einmal angepasst (Anlage 5b). Die angestrebte und nun in der baulichen Umsetzung befindliche Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau dient dazu, soziale Strukturen zu festigen und den Bestand des Wohngebietes nachhaltig zu sichern.

Das städtebauliche und in der Umsetzung befindliche Konzept soll durch die Änderung des Bebauungsplans - insbesondere mit baukörperbezogenen Baugrenzen und Regelungen zum ruhenden Verkehr - planungsrechtlich fixiert werden. Dadurch sollen auch nachträgliche Veränderungen, die nicht mit dem Konzept im Einklang stehen, aber dennoch gemäß dem Bebauungsplan baurechtlich zulässig wären, vermieden werden. Die grundsätzliche Zielsetzung der ursprünglichen Planung mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

8 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die bauliche Entwicklung des Stadtquartiers Moerser Straße West ist die 2002 erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung (Anlage 2). Darauf aufbauend wurde 2015 die Entwurfsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Druschke und Grosser konkretisiert.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Stadtquartier Moerser Straße West sieht eine Gliederung in Teilbereiche unter dem Leitbild „Wohnen im Grünen“ vor. Die Teilbereiche werden von Grün- und Freiräumen mit integrierten Fuß- und Radwegen, die das Baugebiet mit der Umgebung vernetzen, umschlossen und durch horizontal verlaufende Grünzüge miteinander verbunden. Durch die im Bebauungsplan STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt getroffenen gestalterischen Regelungen in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine bereichsweise Gliederung des Baugebietes je nach Gebäudetypologie erreicht. Diese ist in generalisierter Darstellung der Anlage 3 zu entnehmen. Inzwischen ist das Quartier weitgehend mit Einfamilienhäusern (freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das städtebauliche Konzept für den Geschosswohnungsbau des zur Rede stehenden Änderungsbereichs konnte erst nach Rechtskraft konkretisiert und in Entwurfsvarianten in Zusammenarbeit mit dem Büro Druschke und Grosser bearbeitet werden. Die Varianten unterscheiden sich in der Ausrichtung der Gebäudekörper. Variante 1 zeigt eine mögliche Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude, Variante 2 eine mögliche Ost-West-Ausrichtung (Anlage 4). Unter

der Beteiligung der Fachämter, des Gestaltungsbeirates der Stadt Kamp-Lintfort und potentiellen Investoren wurde das Konzept noch einmal weiterentwickelt (Variante 3) und im Detail angepasst (Anlagen 5a und 5b).

Das Konzept sieht für die beiden südlichen Baufelder nun eine Aufnahme der entlang der Walkenried Straße entstandenen kubenförmigen Bebauung (III-geschossige Stadtvillen mit teilweise Staffelgeschossen) vor. Um eine verträgliche Höhenentwicklung zu den sich nach Norden anschließenden II-geschossigen Gebäuden im 3. Bauabschnitt entlang der Walkenried Straße zu erreichen, wurde für die Neubebauung mit acht Stadtvillen im Änderungsbereich eine III-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss gewählt. Die erforderlichen privaten Stellplätze im südwestlichen Baufeld werden kompakt zwischen den Gebäuden angeordnet, um einen angemessenen und zusammenhängenden Freiraum auf den Grundstücken zu garantieren. Im südöstlichen Bereich wurde eine Tiefgarage errichtet.

Die beiden nördlichen Baufelder sehen vier längliche Gebäude in Form von parallel zur Marienkroon Straße und Sibculo Straße ausgerichteten Quadern vor. Für diese Baufelder wurde jeweils eine Tiefgarage errichtet.

Die Lage der Mehrfamilienhäuser am Grünzug wurde gewählt, um den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser ebenfalls ein qualitativvolles Wohnen im Grünen zu ermöglichen. Insgesamt konnten in diesem Bereich acht Stadtvillen und vier weitere Mehrfamilienhäuser realisiert werden bzw. befinden sich derzeit im Bau.

9 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem grundsätzlichen Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes bleiben die Bauflächen unverändert gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihre Zulässigkeit bleibt weiterhin ausgeschlossen. Dadurch soll insbesondere die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Darüber hinaus ist durch die genannten Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes und damit der Wohnqualität führen würde.

Gemäß der Aufteilung des Stadtquartiers in unterschiedliche Baufelder nach Gebäudetypologie werden für den Änderungsbereich zwei Allgemeine Wohngebiete gemäß des ursprünglichen Bebauungsplanes STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt definiert, WA 6 und WA 7, für die unterschiedliche gestalterische Regelungen gelten. Eine Unterscheidung in WA 6a und WA

6b ist nicht mehr erforderlich, da sich die ursprünglich unterscheidenden gestalterischen Regelungen auf eine ggf. zu errichtende Kindertagesstätte im WA 6b bezogen. Die mögliche Errichtung einer Kita ist durch den Verkauf des Grundstücks an einen privaten Bauherrn und den Bau von Mehrfamilienhäusern auf diesem Grundstück obsolet geworden.

10 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.

10.1 Grundflächenzahl

Die bislang im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 bleibt unverändert. 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. Auch diese Regelung bleibt unverändert.

10.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Um für das Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3 Bauabschnitt zu einer angemessenen städtebaulich-gestalterischen Qualität beizutragen, wurden die Baugebiete in Bereiche gegliedert, die unterschiedlichen Gebäudetypologien entsprechen. Unter Berücksichtigung dieser Gliederung wurden für einzelne Bereiche des Quartiers daher unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Diese bilden in Verbindung mit weiteren Vorschriften zur Dachneigung und -form und Fassadenmaterialien und -farben das Grundgerüst der Gebäudehöhen und –gestaltung.

Für die Baufelder WA 6 und WA 7 im zur Rede stehende Plangebiet wird unverändert eine zwingende III-Geschossigkeit mit einer maximalen Oberkante von 10,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll die Ausbildung eines Staffelgeschosses - zusätzlich zu den drei Vollgeschossen - verhindert werden. Die Höhe von 10,5 m darf auch nicht durch Nebenanlagen überschritten werden. Eine Ausnahme gilt für Anlagen zur Solarenergiegewinnung (s.u.). Durch die Regelungen wird eine Abstufung der Gebäudehöhen und eine für die umgebende Bebauung und das gesamte Stadtquartier maßstabsverträgliche Bebauung erreicht.

Neu in die Planänderung aufgenommen wird die Festsetzung, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m über der Oberkante der Wohngebäude zulässig sind. Als Oberkante ist die tatsächlich hergestellte Dachfläche zu verstehen. Die Regelung soll die grundsätzliche Möglichkeit eröffnen, Solaranlagen zu errichten. Die maximal zulässige Höhe der Anlage ermöglicht die Errichtung von Modulen in einer üblichen Größe von 1 m x 1,70 m und einem üblichen Neigungswinkel von ca. 20 Grad. Ein größerer Neigungswinkel verstärkt die Windlast und erfordert einen größeren Abstand der einzelnen Module untereinander, damit keine Verschattung eintritt. Bei der Errichtung von Solaranlagen sind von

den seitlichen Dachrändern mindestens 1 m Abstand einzuhalten. Beide Regelungen dienen dazu, Solaranlagen stadtbildverträglich einzubinden.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Die Höhenlagen der neuen Erschließungsstraßen sind der Straßenhöhenplanung des Tiefbauamtes zu entnehmen. Die Straßenhöhenplanung ist als Nebenplan Teil des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt und weiterhin für die Planänderung gültig. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist – bezogen auf die parallel zur Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes – der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen 139 (an der Pumpanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

11 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Baufeldern WA 6 und WA 7 soll eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Um zu verhindern, dass in diesen Baufeldern bei bislang großzügigen Baugrenzen eine zu dichte, abschirmende Bebauung entsteht, war im ursprünglichen Bebauungsplan für das WA 6 und WA 7 die offene Bauweise festgesetzt. Durch die nun Baukörper bezogenen Baugrenzen ist die Festsetzung einer Bauweise im WA 6 und WA 7 entbehrlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Baufeldern WA 6 und WA 7 waren die Baufenster bislang großzügig gefasst, um die in den Varianten des städtebaulichen Konzeptes aufgezeigten Ausrichtungen der Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern zu ermöglichen und auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können (siehe Anlagen 3 und 4).

Die Baugrenzen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nun baukörperbezogen festgesetzt und ermöglichen die Umsetzung des endabgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch soll die Positionierung der Gebäude gesteuert werden. Teilweise sind die Gebäude bereits realisiert. Durch die Fixierung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass auch nachträglich keine vom städtebaulichen Konzept abweichende Bebauung errichtet werden kann.

Im WA 6 haben die Baufelder in Anlehnung an die Stadtvillen des WA 5 des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt Ausmaße von 16 m x 16 m, so dass die beabsichtigte Kubatur

der Stadtvillen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden kann. Es entstehen insgesamt acht Stadtvillen. Im WA 7 haben die Baufelder eine Größe von 30 m x 15 m entsprechend des endabgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Es entstehen hier insgesamt vier Baukörper. Durch die baukörperbezogene Festsetzung kann generell gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen jeweils um bis zu 4 m überschreiten, nicht jedoch in den Vorgartenbereich, d.h. eine 3 m tiefe Zone entlang der Erschließungsstraßen/-wege und der öffentlichen Grünflächen hinein.

Überdachte, an das Wohnhaus anschließende Terrassen dienen wie Balkone der Wohnnutzung und sind 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.

Die o.g. Regelungen bleiben hinsichtlich der Abstimmung mit den Bauherren unverändert bestehen; zur Klarstellung wird die Unzulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone als textliche Festsetzung in die Planänderung aufgenommen. Aufgrund der baukörperbezogenen Festsetzungen wird der Vorgartenbereich wie oben neu definiert.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgartenbereiche sowie private Gartenflächen der Wohngrundstücke vor ungeordnetem, das Wohnen in der Nachbarschaft störendem Parken zu schützen, ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß des städtebaulichen Konzeptes nur in den dafür festgesetzten Bereichen - Stellplatzanlagen St - sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die GRZ für Nebenanlagen von 0,6 ist dennoch einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig. Diese Regelung ist in der Planänderung neu und wurde im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit dem Gestaltungsbeirat und den Bauherren getroffen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass das Siedlungsbild nicht maßgeblich durch bauliche Nebenanlagen geprägt wird.

Um die Anzahl und geordnete Lage der Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen zu regeln, wird für das WA 6 und WA 7 nun der Zufahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Lage der Zufahrten um 1 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn die Bebauung es begründet und die Lageverschiebung städtebaulich vertretbar ist. Weitere Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind unzulässig.

Ebenso wird festgesetzt, dass in den WA 6 und WA 7 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in einer Vorgartenzone von 3 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen unzulässig sind. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Vorgartenzone von

Bebauung freizuhalten. Unter diese Regelung fallen z.B. bauliche Anlagen zur Unterbringung des Mülls oder Lüftungsanlagen. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen; für sie gelten jedoch gestalterische Regelungen (siehe Kapitel 12). Die Definition der Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, wird für den zur Rede stehenden Änderungsbereich auf eine 3 m tiefe Zone entlang der Erschließungsstraßen und -wege und der öffentlichen Grünflächen neu definiert, da die Baugrenzen nun baukörperbezogen verlaufen. Wichtig für das Erscheinungsbild ist jedoch der gesamte vordere Bereich entlang der Straßen und öffentlichen Grünflächen.

12 Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften)

Um die Gebäudetypologien, nach denen die Baufelder des Stadtquartiers gegliedert wurden, ausreichend zu bestimmen, sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere gestalterische Regelungen erforderlich. Diese werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen für die jeweiligen Gebäudetypologien im WA 6 und WA 7 betreffen insbesondere die Dachform. Regelungen zu Fassadenmaterialien und -farben sollen den möglichen Fassaden- und Farbmix einschränken und so zu einem geordneten harmonischen Siedlungsbild beitragen.

12.1 Dachform, Dachneigung

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sind für das Erscheinungsbild des Siedlungsbildes von großer Bedeutung. Deutlich voneinander abweichende Ausgestaltungen des Daches können das Straßenbild stören. Eine einheitliche Dachlandschaft fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und trägt auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei. Den unterschiedlichen Gebäudetypologien des Stadtquartiers Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt entsprechend wurden unterschiedliche Regelungen getroffen.

Für die III-geschossigen Mehrfamilienhäuser im WA 6 und WA 7 mit einer maximalen Oberkante von 10,5 m sind unverändert ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Dieser Neigungsgrad ist vom öffentlichen Raum aus in der Regel nicht sichtbar und daher nicht störend für das Erscheinungsbild. Diese Festsetzung wurde gewählt, da im Geschosswohnungsbau gegenwärtig vorwiegend mit Flachdächern gebaut wird. Da die insgesamt 12 Gebäude als städtebauliches Ensemble wirken sollen, ist keine weitere Dachform zulässig.

12.2 Dachmaterial und Dachfarbe

Eine einheitliche Dachlandschaft fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und trägt auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei. Insbesondere die Farbe, aber auch das Material des Daches ist dabei von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild einer Siedlung. Es entsteht trotz individueller Vielfalt ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.

Während des ursprünglichen Planungsprozesses wurde festgestellt, dass in jüngeren Neubaugebieten und auch in den angrenzenden Wohngebieten des neuen Stadtquartiers Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt vorwiegend das anthrazitfarbene Dach vorherrscht – ohne dass farbliche Vorgaben zur Dachfarbe gemacht wurden. Aus diesem Grund ist für das gesamte Stadtquartier ein grau bis anthrazitfarbenedach vorgegeben. Dieses harmoniert gut mit den im Quartier zulässigen Fassadengestaltungen und ist optisch unempfindlich gegenüber Photovoltaikanlagen. Die Dacheindeckungen sind zudem in einer matten Optik auszuführen. Stark glänzende Dacheindeckungen haben - auch in gleicher Farbe - einen deutlich anderen optischen Effekt als nicht glänzende Eindeckungen. Glänzende Dacheindeckungen sind daher unzulässig. Die textliche Festsetzung lautet unverändert:

Für die Dacheindeckung für Flachdächer in den WA 6 und WA 7 ist graues bis anthrazitfarbenedach, nicht glänzendes Material zu verwenden.

12.3 Fassadenmaterial und Fassadenfarbe

Die Wirkung des Straßenbildes wird stark durch die Anzahl und das Spektrum unterschiedlicher Fassadenmaterialien und -farben beeinflusst. Aus diesem Grund soll sich bei der Gestaltung der Fassaden im gesamten Stadtquartier eine einheitliche Material- und Farbsprache finden. Für das gesamte Quartier wurde eine Material- und Farbauswahl getroffen, die eine beschränkte Bandbreite an Material und Farben erlaubt: Es sind dies rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Klinker, Ziegel, Backsteine oder Riemchen und weißer bis hellgrauer Putz. Die Putzfarben werden mit RAL-Farben definiert, um den farblichen Rahmen möglichst präzise zu erfassen und weitreichende Interpretationen zu verhindern, die das harmonische Straßenbild stören würden. Für den Sockelbereich und untergeordnete Fassadenelemente, z.B. Fensterumrahmungen, können in der Ausführung mit Putz auch dunkle Grautöne gewählt werden, die hier nicht näher durch RAL-Farben bestimmt werden, da davon ausgegangen wird, dass sie nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Mit den genannten Materialien und Farben und Kombinationsmöglichkeiten untereinander steht den Bauherren in Hinblick auf die Fassadengestaltung eine Auswahl zur Verfügung, die derzeit gängigen Fassadengestaltungen in Neubaugebieten entspricht und gleichzeitig eine ungeordnete gestalterische Vielfalt sowie gestalterische Ausreißer verhindern soll. Damit soll ein harmonisches Bild innerhalb der einzelnen Baufelder, die nach Gebäudetypologie gegliedert sind, erreicht und das Gesamtbild der Siedlung gestärkt werden.

Für die Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser im WA 6 und WA 7 wurden einschränkendere Regelungen getroffen als für die Einfamilienhausgebiete, da diese aufgrund ihrer Anzahl, Lage und Geschossigkeit eine noch stärkere Prägung für das gesamte Gebiet haben. Für die Baufelder für die Mehrfamilienhäuser im WA 6 und WA 7 werden unterschiedliche Regelungen für die Fassadengestaltung getroffen, um sowohl die Errichtung Gebäuden mit Putz- als auch Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zu ermöglichen.

Die Regelungen für die acht Stadtvillen im WA 6 wurden in Anlehnung an die Fassadengestaltung der Stadtvillen im WA 5 des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauanschnitt getroffen (rote bis rotbraune Klinker), da diese Baufelder insgesamt als städtebauliches Ensemble wirken sollen.

Um jedoch auch die Errichtung von Gebäuden mit weißen Putzfassaden zu ermöglichen, aber dennoch die Wirkung eines zusammenhängenden städtebaulichen Ensembles mit einer gegliederten Anordnung der Gebäude zu gewährleisten, wurden für die Gebäude im WA 7 weiße Putzflächen festgelegt.

Folgende Regelungen werden getroffen:

Mehrfamilienhäuser (WA 6)

Im WA 6 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig.

Mehrfamilienhäuser (WA 7)

Im WA 7 sind nur weiße Putzfassaden zulässig. Diese können mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm in Putz der Farbe Grau bis Anthrazit ausgeführt werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für den Sockelbereich auch Klinkersockel in der Farbe Rot bis Rotbraun zulässig. Die Gebäude wurden jedoch einheitlich mit einem grauen Sockel ausgeführt, so dass diese Ausführung rechtlich nun fixiert wird.

12.4 Begrünung und Einfriedungen

Das Stadtquartier wird mit großzügigen öffentlichen Grünflächen angelegt, die zur Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner im Gebiet maßgeblich beitragen und die städtebauliche Qualität beeinflussen. Ebenfalls prägen die privaten Vorgärten das städtebauliche Bild und tragen zur Wohnqualität bei. Um den angestrebten Gesamteindruck des Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, wird eine harmonische und naturnahe Vorgartengestaltung angestrebt. Es wird dazu festgesetzt, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen – von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen sind. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Kiesgärten laufen durch ihre Gestaltung dem naturnahen Eindruck zuwider. Um dennoch dem Gestaltungswunsch der Anwohner gerecht zu werden, wird die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien auf maximal 15 % der Vorgartenfläche begrenzt. Die Definition der Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, wird für den zur Rede stehenden Änderungsbereich auf eine 3 m tiefe Zone entlang der Erschließungsstraßen und -wege und der öffentlichen Grünflächen neu definiert, da die Baugrenzen nun baukörperbezogen verlaufen. Wichtig für das Erscheinungsbild ist jedoch der gesamte vordere Bereich entlang der Straßen und öffentlichen Grünflächen.

Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild im WA 6 und WA 7 sind auch - bislang unzulässige - Einfriedungen im Vorgartenbereich. Mit der Planänderung soll eine Einfriedung nun unter bestimmten Umständen möglich sein. Die neue Regelung wird in Anlehnung an die Regelung zu rückwärtigen Garteneinfriedungen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, gefasst. Für Baugrundstücke zu öffentlichen Grünflächen hin gilt, dass sie dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden sind. Im WA 6 und WA 7 sind Einfriedungen als Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von 80 cm anzulegen. Da die privaten Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen für den Fußgänger sichtbar sind und den räumlichen Eindruck der Grünzüge prägen, soll mit der Regelung zum einen dem Sichtschutzbedürfnis der Bewohner für die privaten Gartenbereiche Rechnung getragen, zum anderen eine klare, gestalterisch verträgliche Abgrenzung von privaten und öffentlichen Grünflächen definiert werden. Die Höhe ist auf 80 cm begrenzt, um zwischen dem verdichteten Geschosswohnungsbau und den Grünzügen möglichst durchlässige Strukturen auszubilden. Die einheitliche Höhe der Einfriedung soll das einheitliche Erscheinungsbild garantieren. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Um einer einheitlichen, harmonischen Grün- und Einfriedungsgestaltung, jedoch auch dem Abschirmungsbedürfnis der Bewohner Rechnung zu tragen, wird für die Vorgartenbereiche des Geschosswohnungsbaus folgende Regelung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: Als Einfriedungen im Vorgartenbereich in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA 6 und WA 7 lediglich Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von bis zu 80 cm zulässig.

Ebenfalls wird die Regelung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Stellplatzanlagen durch Sträucher oder Hecken in einer Höhe von mindestens 60 cm einzugrünen und Müllbehälter, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, in baulichen, dauerhaften Anlagen unterzubringen sind. Sofern die Standplätze lediglich mit Zäunen umgrenzt sind, sind diese mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

12.5 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

Gemäß § 69 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen 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 § 89 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

13 Verkehrliche Erschließung

Alle vier Baufelder liegen an öffentlichen Verkehrsflächen (Hardehausen Straße, Marienkroon Straße, Walkenried Straße, Marienhaven Straße, Sibculo Straße), die der Erschließung dienen und über die Walkenried Straße an die Moerser Straße angebunden sind. Die ausreichende Leistungsfähigkeit dieser Erschließung wurde bereits mit der Rahmenplanung 2002 durch einen Gutachter untersucht und wurde durch eine verkehrliche Kontrolluntersuchung 2015 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt gutachterlich bestätigt.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

14.2 Entsorgung (Entwässerung)

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt an das vorhandene Kanalnetz in der Walkenried Straße.

Nach § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der übrigen befestigten Privatflächen ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken und oberflächennah entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt erarbeitet wurde, zu versickern. Das Gutachten empfiehlt als Versickerungsbauwerke Rigolen. Die Flurabstände des Grundwassers sind mit ca. 7 m unter Geländeoberkante ausreichend. Die Sohlentiefe der Rigolen sollte mindestens bei 2 m unter Geländeoberkante liegen und somit ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche haben. Die Dimensionierung der Rigolen ist für jedes Bauwerk einzeln festzulegen. Hierbei soll eine Breite von 1,5 m und die Höhe von 1,0 m gewählt werden. Die Länge ist variabel und richtet sich zum einen nach dem örtlich gültigen Durchlässigkeitsbeiwert und zum anderen nach der angeschlossenen versiegelten Fläche. Die Möglichkeit, Versickerungsmulden anzulegen, wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens nicht empfohlen, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit hier lange Einstauzeiten zu erwarten sind. Dies kann zur Bodenvernässung führen und lässt auch den Flächenbedarf für die Mulden steigen. Daher ist die Versickerung über Mulden unzulässig. Die Versickerungsmöglichkeit über Schachtbauwerke ist ebenfalls nicht zulässig. Bei der Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu

Mindestabständen von Gebäuden zu Versickerungsanlagen zu beachten. Entsprechende textliche Festsetzungen sind als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

15 Umweltbelange/ Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt und der 23. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2 Abs.4 BauGB durch das Büro Ökoplan in Essen durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wurde. Die Planänderung hat auf die Belange des Umweltschutzes keine veränderten Auswirkungen. Somit wird durch die Planänderung auch keine inhaltliche Änderung des Umweltberichtes sowie der ökologischen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung begründet. Die Erstellung eines neuen Umweltberichtes oder einer neuen Bilanzierung ist aufgrund des vereinfachten Planverfahrens ebenso wie die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring nicht erforderlich.

Die allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der baubedingten Beeinträchtigungen werden zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

1. Um Stoffeinträge in den Boden zu verhindern, müssen die eingesetzten Maschinen dem Stand der Technik entsprechen und in einem guten Wartungszustand sein.
2. Notwendiger Bodenabtrag ist bodenschonend mit Kettenbaggern anstatt mit Planierraupen vorzunehmen. Eine getrennte Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens ist erforderlich. Die Mietenlagerung ist fachgerecht mit Begrenzung der Mietenhöhe nach DIN 19732 ohne jegliche Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien auf den Bodenmieten selbst durchzuführen. Der Wiedereinbau der Böden ist ebenfalls fachgerecht durchzuführen; beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder her zu richten.
3. Aufgrund wechselnder Boden- und Vernässungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt und der 23. Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durch das Büro Ökoplan in Essen durchgeführt, da artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen waren und um zu ermitteln, inwieweit artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten waren. Eine neue Artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz, die das Plangebiet betreffen, werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Gemäß der vorangegangenen ASP sind unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen daher keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

16 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt, die weiterhin auch für die Planänderung gilt. In der Untersuchung wurden die für das gesamte Plangebiet vorliegenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßenverkehrswege (B 510, Moerser Straße, Neuendickstraße, Eyller Straße, Schanzstraße, Wilhelmstraße, Walkenriedstraße, Volkenrodastraße, Amelungsbornstraße, Michelsteinstraße) gemäß der RLS-90 auf Grundlage eines digitalen Simulationsmodells ermittelt. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Für die Straßen innerhalb des Plangebietes wurde, obwohl diese verkehrsberuhigt geplant sind, eine Geschwindigkeit von 30 km/h im Rahmen der Immissionsberechnungen angesetzt, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit zur Ermittlung der sog. Geschwindigkeitskorrektur gemäß Punkt 4.4.1.1.2 der RLS-90 mindestens 30 km/h betragen muss. Die Emissionsansätze stellen daher das „worst-case“-Szenario, den ungünstigsten Fall, dar.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass der innerhalb des o.g. Plangebietes zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) um 3 dB(A), jedoch nur in Teilbereichen, überschritten wird. In einem Großteil des o.g. Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert tags jedoch eingehalten. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird bei Beurteilungspegeln von bis zu rund 50 dB(A) um 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Im vorliegenden Fall werden vom Gutachter keine aktiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen, da die Überschreitungen maximal 5 dB(A) betragen und aktive Schallschutzmaßnahmen wenig wirksam wären. Für eine auch in den Obergeschossen der geplanten Gebäude wirksame Abschirmung müsste z.B. eine Schallschutzwand eine Höhe von mindestens 6 m betragen

und im Nahbereich der Straßen errichtet werden, was aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen ist. Es wurde daher empfohlen, aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmärmer Seite), Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen. Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich ohne Berücksichtigung der Bebauung (freie Schallausbreitung) Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen an die Fassaden der Gebäude bis maximal Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Dem Gutachten entsprechend wurde für das Plangebiet durch eine textliche Festsetzung der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Folgende textliche Festsetzung wird weiterhin als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Planänderung aufgenommen:

„Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet, bezogen auf die Bauflächen, als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für den festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist einzusehen im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort.“

Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche hinaus wird gemäß des Gutachtens in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beur-

teilungspegel > 45 dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schalldämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel innen von ≤ 30 dB(A) gesichert ist. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 8a-d der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im o.g. Text genannten Regelwerke im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort eingesehen werden können.

17 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Verdachtsflächen für Altlasten bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt folgende Hinweise zu ggf. im Plangebiet vorhandenen Kampfmitteln gegeben:

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planänderung aufgenommen.

18 Baugrund und Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt folgende Hinweise zum Baugrund gegeben:

„Den Baugrund im Plangebiet bilden unterschiedliche Substrate wechselnder Mächtigkeiten mit Vernässungsmerkmalen (Schluff, Feinsand, Feinkies, Grobkies über Ton- und Kieslagen).

Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.“

Der Geologische Dienst NRW hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt folgende Hinweise zur Erdbebengefährdung gegeben:

„Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.“

Entsprechende Hinweise werden in die Planänderung aufgenommen. Das genannte Regelwerk ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

19 Grundwasser

Von der LINEG wurde zur Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt folgendes ausgeführt: „Im geologischen Gutachten ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand gemäß der Grundwassergleichenkarte NRW von 1988 mit 7,0 m unter Geländeoberkante angegeben. Laut den Grundwassergleichenplänen der LINEG von 10/2015 befindet sich der Grundwasserstand zwischen 19,75 bis 20,00 mNHN. Je nach Geländehöhe bedeutet dies einen Flurabstand von 5,5 m bis 6,5 m. Zwischen 2000 bis heute befand sich der maximale Grundwasserstand bei 20,45 mNHN, das bedeutet (je nach Geländehöhe) einen minimalen Flurabstand von 5,05 m.“

In der Planänderung ist der Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist.

20 Bergbau

Der Planungsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rossenray“, „Friedrich-Heinrich 1“, „Camp 6“ und „Kamp 7“, sowie über der auf Kohlewasserstoffe erteilten Bewilligung „West Gas“. Eigentümer der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaber der Bewilligung ist die Min-gas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Gemäß Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, ist nach derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Planungsbereich ist danach nicht zu rechnen. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen auf dem umgegangenen Bergbau oder

zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Von der RAG Aktiengesellschaft wurden im Rahmen der Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt keine Bedenken geäußert.

21 Hochwasser

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen (www.flussgebiete.nrw.de). Ein entsprechender Hinweis wird in die Planänderung aufgenommen.

22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Das nahe des Plangebietes verlaufende Fließgewässer Fossa Eugeniana stellt ein Bodendenkmal dar. Die Fossa Eugeniana wird durch die Planung weder unmittelbar in ihrer Substanz noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW bei auftretenden archäologischen Bodenfinden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planänderung aufgenommen.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

23 Auswirkungen der Planung

Das mit den Bauherren und Investoren abgestimmte städtebauliche Konzept für den Geschosswohnungsbau, das sich nun bereits in der baulichen Umsetzung befindet, wird durch die Änderung eines Teilbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans - insbesondere mit baukörperbezogenen Baugrenzen und Regelungen zum ruhenden Verkehr - planungsrechtlich fixiert. Dadurch sollen auch nachträgliche Veränderungen, die nicht mit dem Konzept im Einklang stehen, aber dennoch gemäß dem Bebauungsplan baurechtlich zulässig wären, vermieden werden. D.h. für die Bauherren und Eigentümer, dass mögliche Änderungen der Bauvorhaben zukünftig ausschließlich auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden können.

Veränderte Auswirkungen der Planung gegenüber dem Bebauungsplan STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt, sind generell nicht zu erwarten, da die grundsätzliche Zielsetzung der Planung mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt werden mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt für den Teilbereich der Planänderung aufgehoben.

24 Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes sind keine planungsbedingten Kosten entstanden. Es mussten keine neuen Gutachten - über die im Verfahren für den ursprünglichen Bebauungsplan STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt hinaus - beauftragt werden.

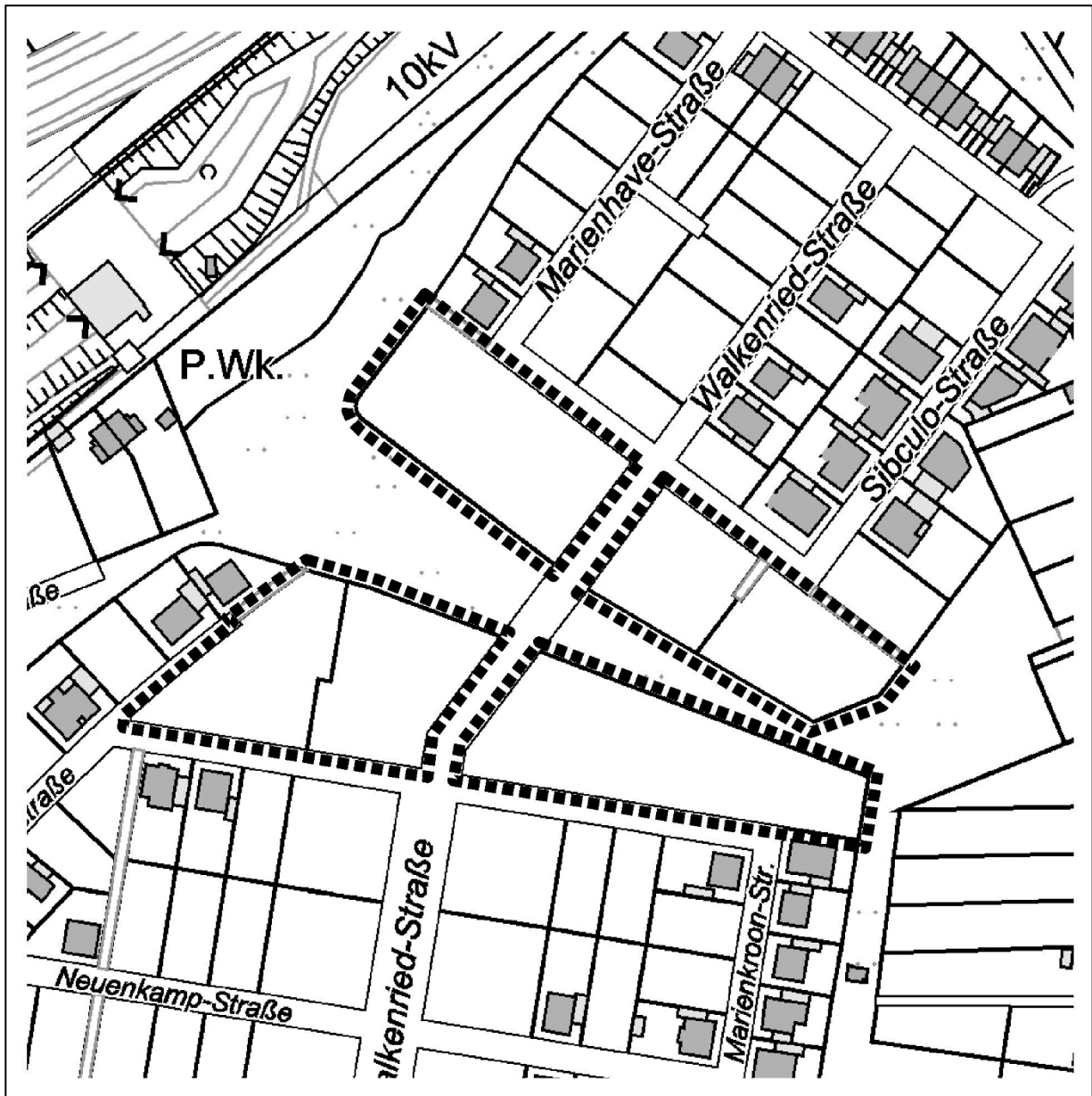
IV VERFAHREN

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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.

▪ Aufstellungsbeschluss, Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	17.11.2020
▪ Öffentliche Auslegung	22.01.-22.02.21
▪ Satzungsbeschluss	HFA i.V. für Rat 23.03.2021
▪ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt = Rechtskraft des Bebauungsplanes	

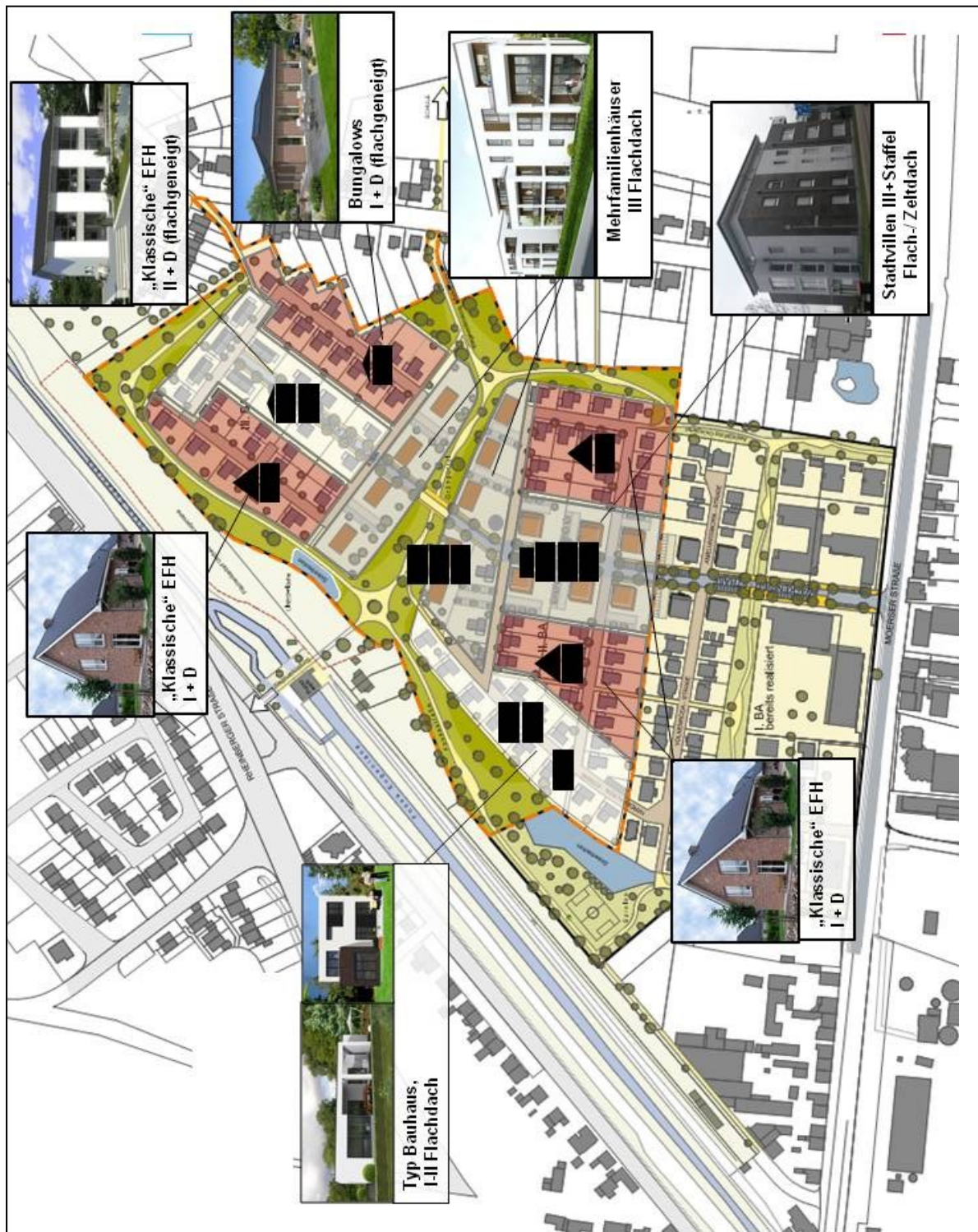
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung 2002



Anlage 3: Bereichsweise Gliederung des Stadtquartiers nach Gebäudetypologien (Generalisierte Darstellung: Es werden beispielhafte Haustypen gezeigt)



Anlage 4:

Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau Variante 1



Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau Variante 2



Anlage 5a: Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau, Variante 3



Anlage 5b: Städtebaulicher Entwurf – Geschosswohnungsbau, ausgewählte Variante



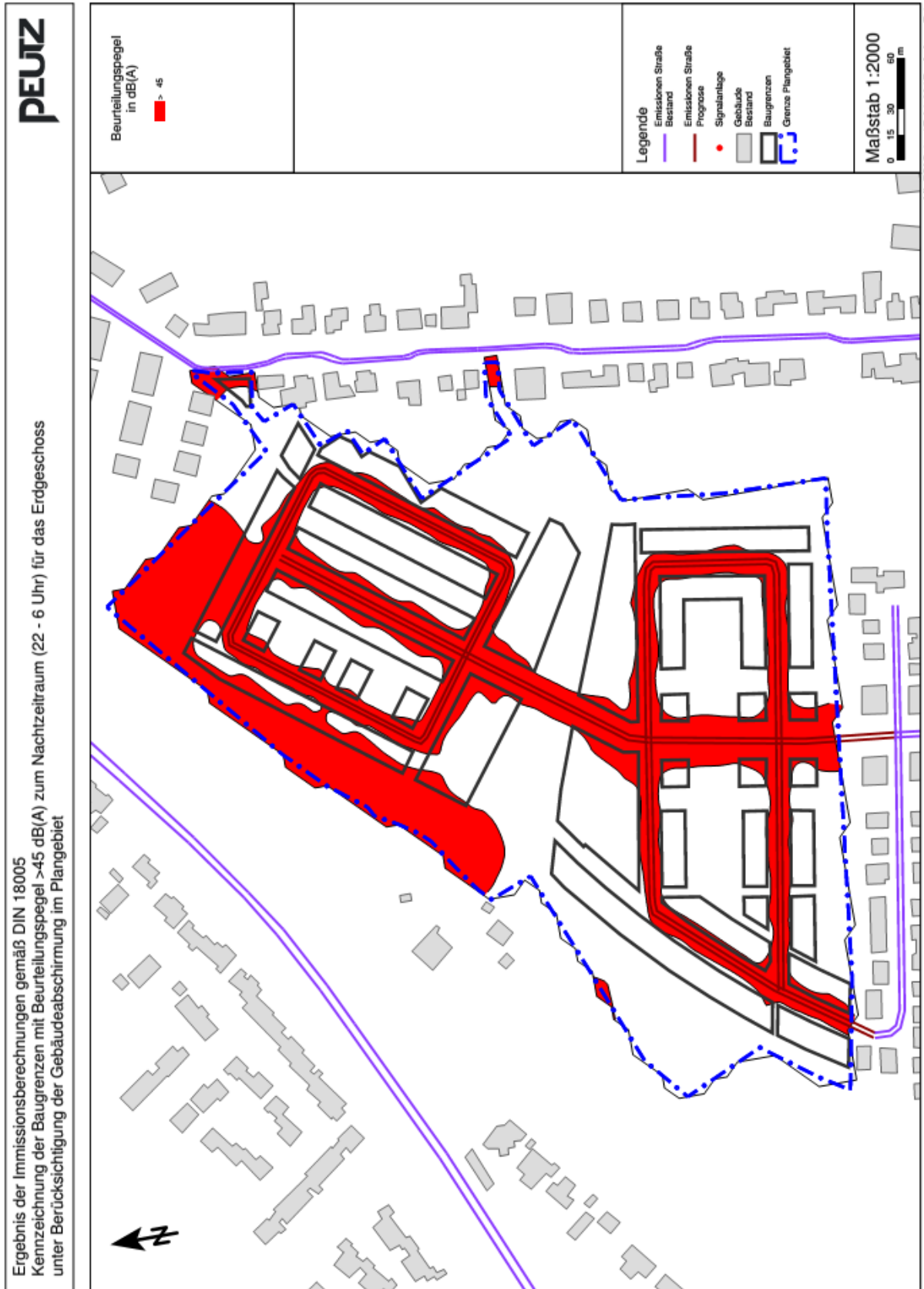
Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt



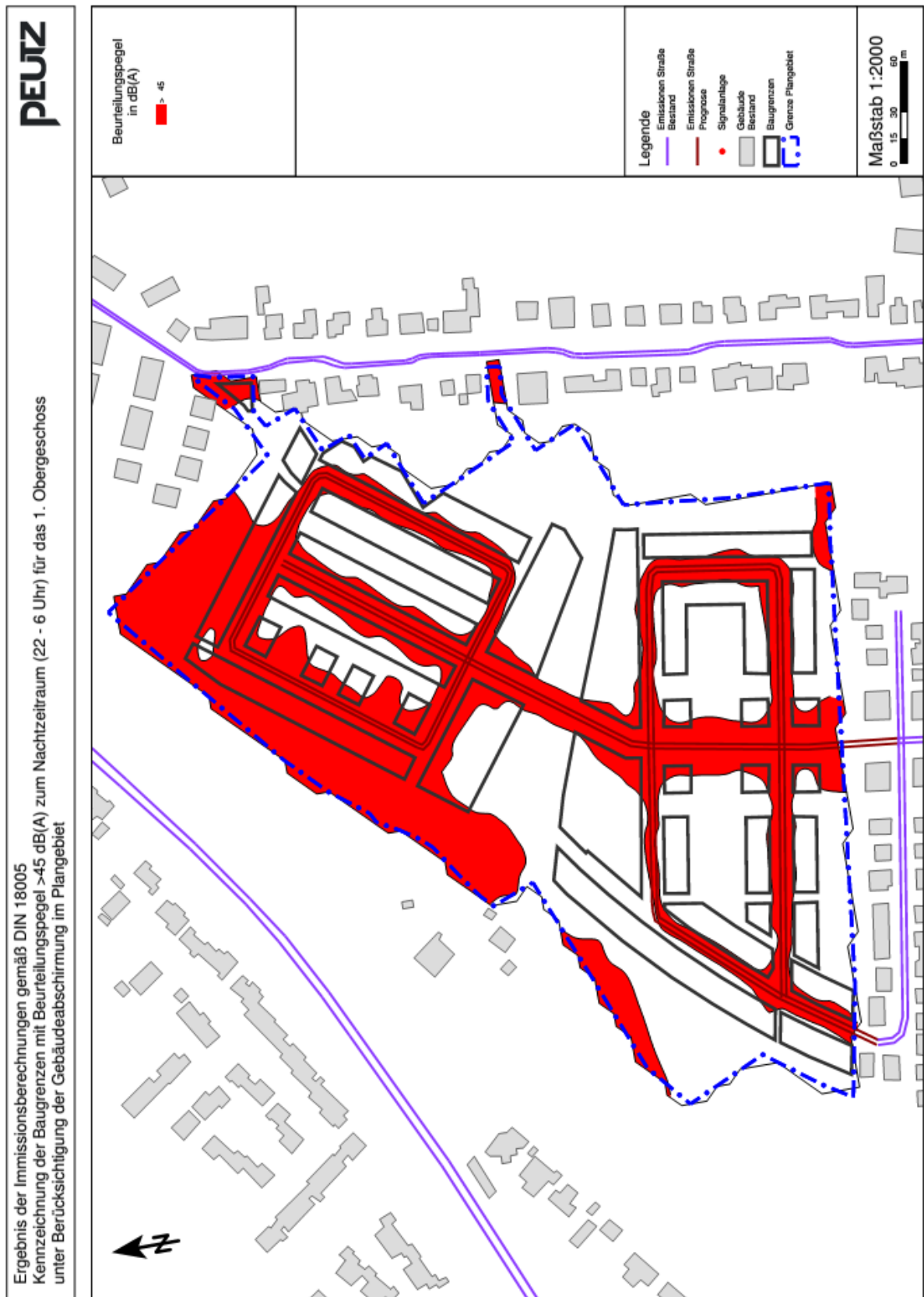
Anlage 7: Bebauungsplanentwurf STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, 1. Änderung



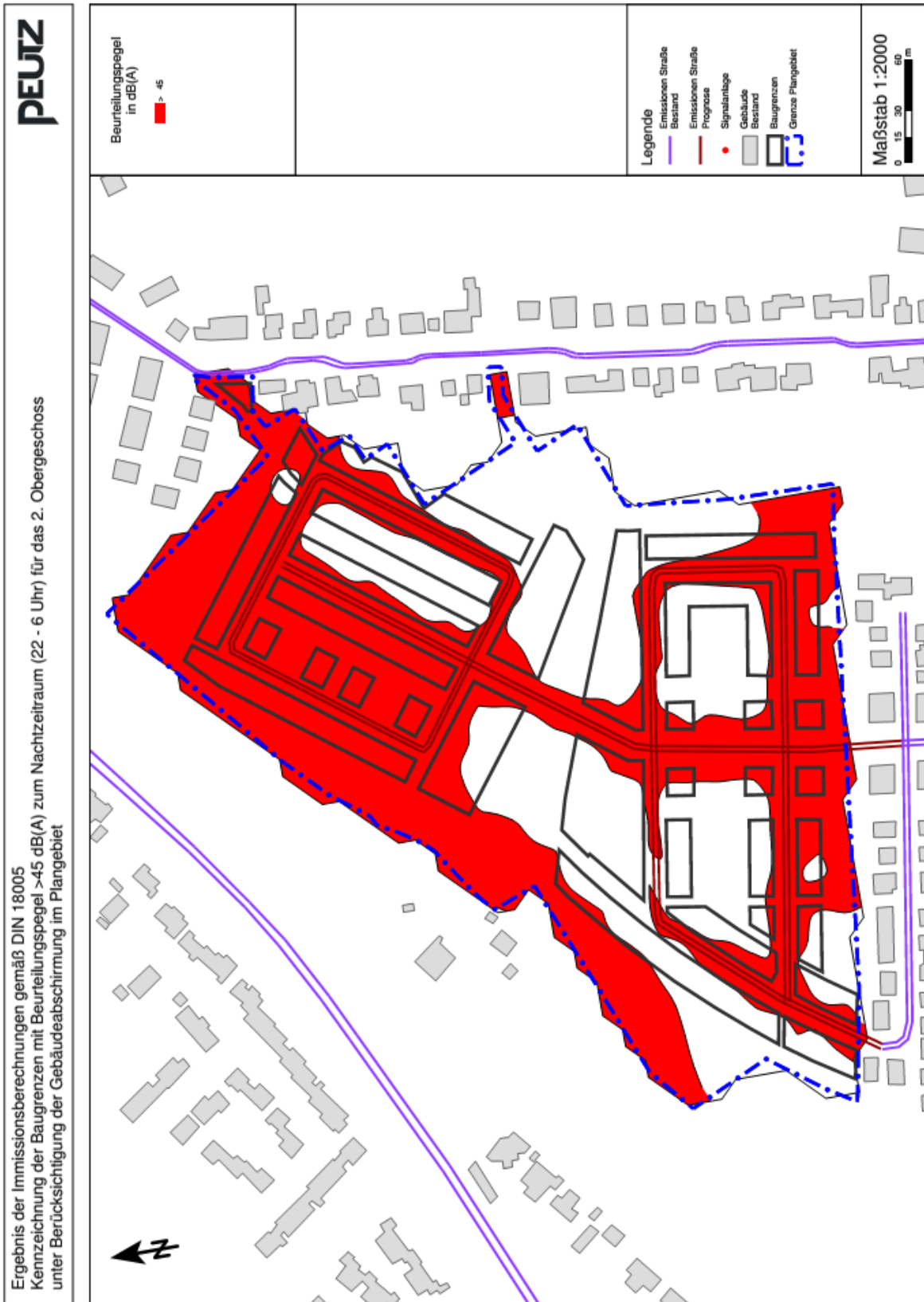
Anlage 8a: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts - Erdgeschoss



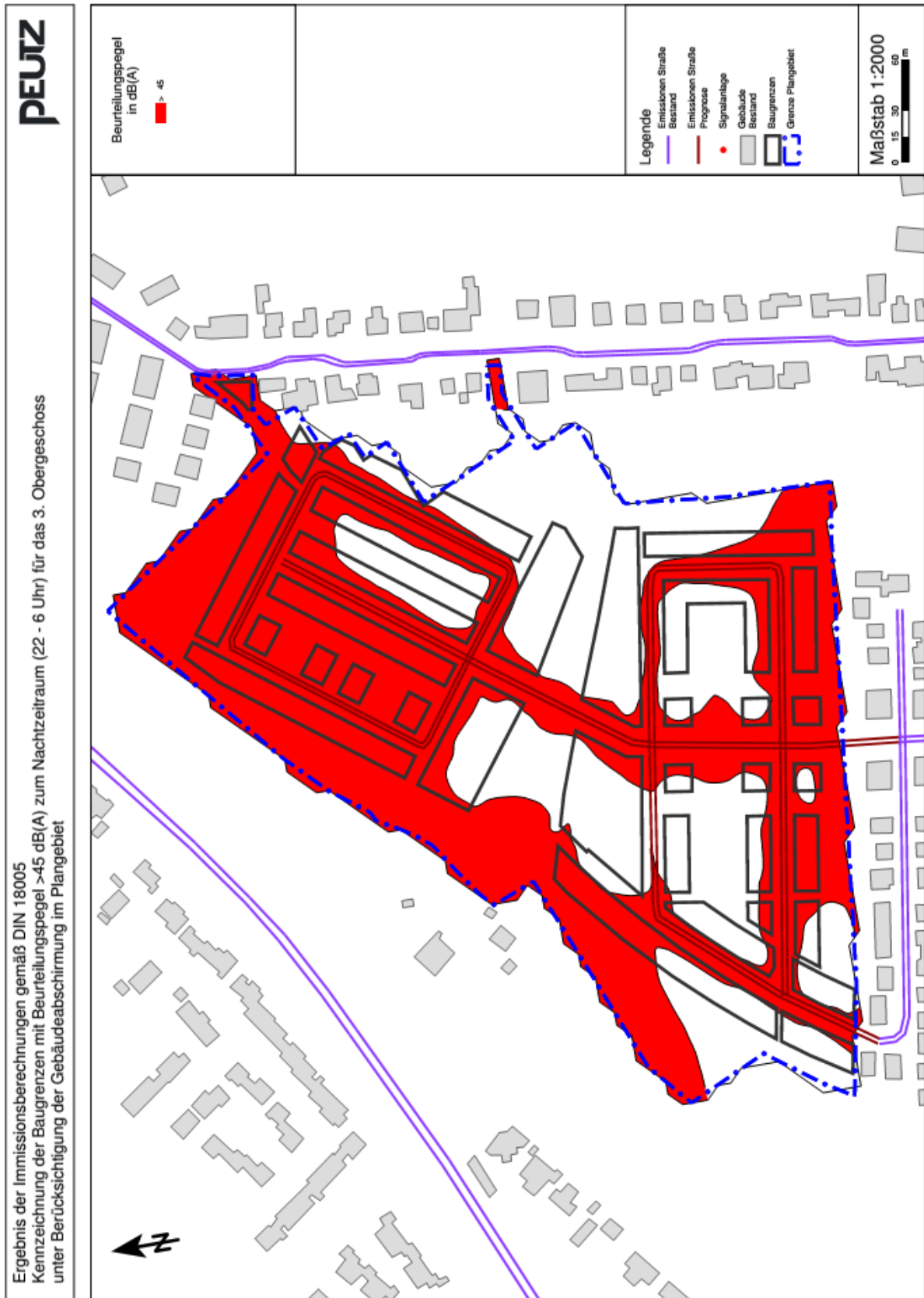
Anlage 8b: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 1. Obergeschoss



Anlage 8c: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 2. Obergeschoss



Anlage 8d: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 3. Obergeschoss



Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA 6 und WA 7 (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

1. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Die Höhenlagen der neuen Erschließungsstraßen sind der Straßenhöhenplanung des Tiefbauamtes zu entnehmen. Die Straßenhöhenplanung ist als Nebenplan Teil des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt und weiterhin für die Planänderung gültig. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist – bezogen auf die parallel zur Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes – der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen 139 (an der Pumpanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

2. Solaranlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m über der Oberkante der Wohngebäude zulässig. Sie müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1 m Abstand einhalten.

Überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 BauNVO)

1. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist unzulässig.
2. Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen jeweils um bis zu 4 m überschreiten, jedoch nicht in den Vorgartenbereich, d.h. in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, hinein.

3. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den dafür festgesetzten Bereichen - Stellplatzanlagen St - sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten - d.h. in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen unzulässig. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen; für sie gelten jedoch die gestalterischen Regelungen Nrn. 5 und 6.

Ein- und Ausfahrtsbereich/ Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgaragen ist als Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Lage der Zufahrten um 1 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn die Bebauung es begründet und die Lageverschiebung städtebaulich vertretbar ist. Weitere Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen und Tiefgaragen sind unzulässig.

Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.2 BauO NRW)

1. Für die Dacheindeckung der Flachdächer in den WA 6 und 7 ist graues bis anthrazitfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
2. Im WA 6 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig.
3. Im WA 7 sind nur weiße Putzfassaden zulässig. Diese können mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm in Putz der Farbe Grau bis anthrazit ausgeführt werden.
4. Vorgärten, d.h. die Flächen in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen.
5. Baugrundstücke sind zu öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Im WA 6 und WA 7 sind Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen als Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von 80 cm anzulegen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.
6. Als Einfriedungen im Vorgartenbereich in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA 6 und WA 7 lediglich Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von bis zu 80 cm zulässig.
7. Stellplatzanlagen sind durch Sträucher/ Hecken in einer Höhe von mindestens 60 cm einzugrünen.

8. Standplätze für Müllbehälter sind - sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind - in baulichen, dauerhaften Anlagen unterzubringen. Sofern die Standplätze lediglich mit Zäunen umgrenzt sind, sind diese mit Sträuchern oder Hecken vollständig abzapflanzen.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

Gemäß § 69 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen 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 § 89 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist mittels Rigolen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Anlegen von Versickerungsmulden und Schachbauwerken ist unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet, bezogen auf die Bauflächen, als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist einzusehen im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort.

Hinweise

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen

1. Um Stoffeinträge in den Boden zu verhindern, müssen die eingesetzten Maschinen dem Stand der Technik entsprechen und in einem guten Wartungszustand sein.

2. Notwendiger Bodenabtrag ist bodenschonend mit Kettenbaggern anstatt mit Planierraupen vorzunehmen. Eine getrennte Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens ist erforderlich. Die Mietenlagerung ist fachgerecht mit Begrenzung der Mietenhöhe nach DIN 19732 ohne jegliche Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien auf den Bodenmieten selbst durchzuführen. Der Wiedereinbau der Böden ist ebenfalls fachgerecht durchzuführen; beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder her zu richten.

3. Aufgrund wechselnder Boden- und Vernässungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Artenschutz

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Immissionsschutz

Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel innen von ≤30 dB(A) gesichert ist. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 8a-d der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigegefügte Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Baugrund

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Den Baugrund im Plangebiet bilden unterschiedliche Substrate wechselnder Mächtigkeiten mit Vernässungsmerkmalen (Schluff, Feinsand, Feinkies, Grobkies über Ton- und Kieslagen). Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Kreis Wesel weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingmaterial (z.B. als Tragschicht) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen ist.

Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen (www.flussgebiete.nrw.de).

Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Alle dem Bebauungsplan zugrunde liegenden und in der Begründung genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

Anlage 10: Pflanzliste

Bäume als Hochstämme und Heister

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Alnus incana (Grauerle)
Betula verrucosa (Weißbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Crataegus in Sorten (Weißdorn/Rotdorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Populus nigra (Schwarzapfel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Eibe)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus fragula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix daphnoides (Reifweide)
Salix incana (Lavendelweide)
Salix pentandra (Lorbeerweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzholunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Anlage 11: Fachgutachten

- Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplan Moerser Straße West, Hydr.O.Geologen und Ingenieure; Aachen, Oktober 2002
- Verkehrsgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West", Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan; Kamp-Lintfort, Oktober 2004
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“, Kontrolluntersuchung 2015, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, November 2015
- Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur 23. FNP-Änderung „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, Stadt Kamp-Lintfort, Ökoplan, Essen, Januar 2017
- Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan und zur 23. FNP-Änderung „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, Stadt Kamp-Lintfort, Ökoplan, Essen, Januar 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“, Peutz Consult; Düsseldorf, Januar 2017

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	Dezibel
DIN 18005	DIN-Norm „Schallschutz im Städtebau“
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
HFA	Haupt- und Finanzausschuss
LNatSchG NRW	Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
mNHN	Meter über Normalhöhennull
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
STEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)