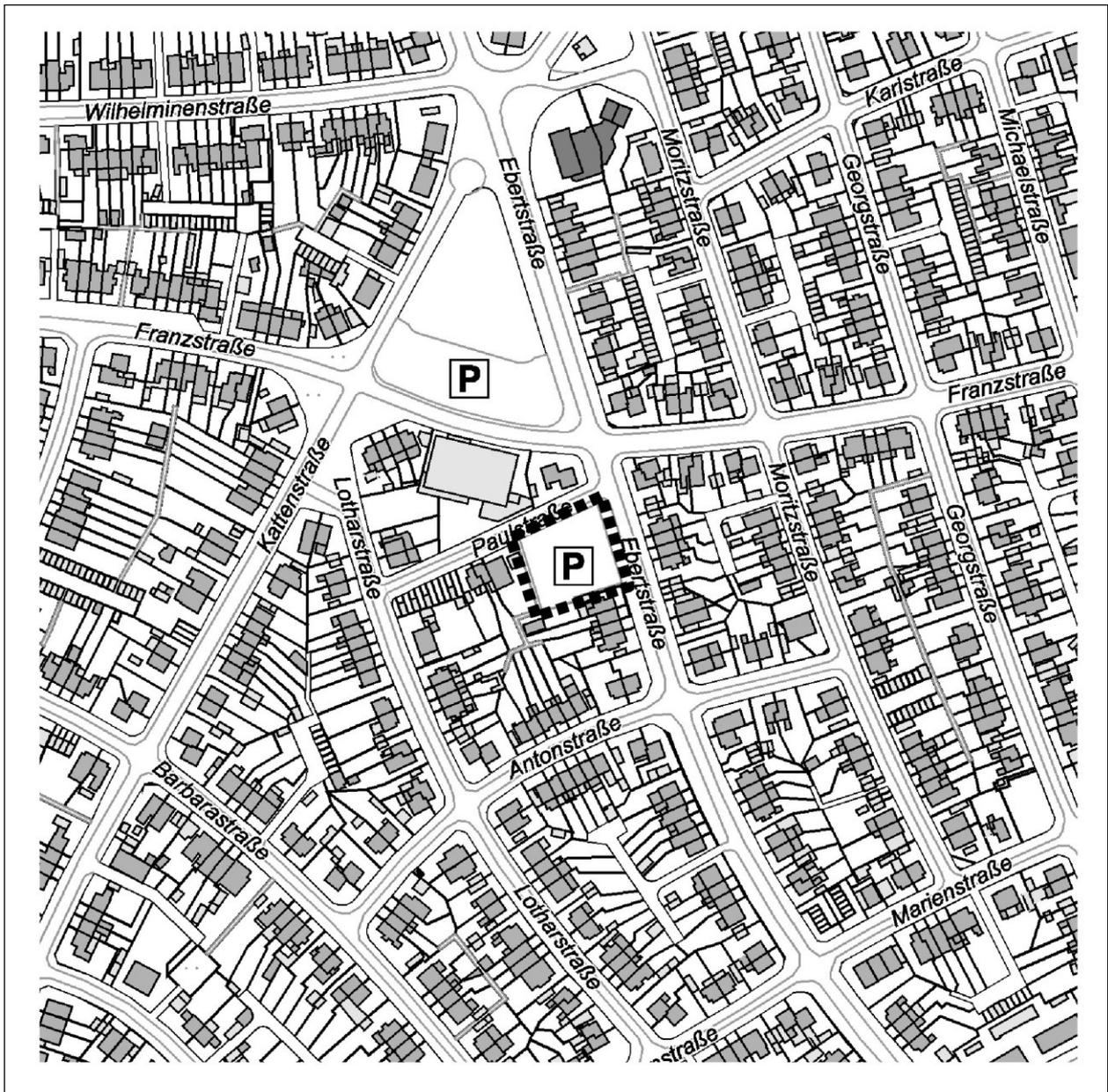


Begründung zum Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“, 2. Änderung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	2
5 Alternativenprüfung	3
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
7 Städtebauliches Konzept	4
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
8 Ziele der Planung	6
9 Allgemeines Wohngebiet	6
10 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
11 Öffentliche Wohnraumförderung	8
12 Erschließung und Verkehr	9
13 Ver- und Entsorgung	9
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünflächen	10
15 Kampfmittel	11
16 Boden, Baugrundbedingungen und Bergbau	12
17 Grundwasser	15
18 Hochwasser	15
19 Sonstige Planungsbelange	16
III FLÄCHENBILANZ	16
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
Anlagen	

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101

Anlage 3: Städtebauliches und gestalterisches Konzept (PJSC 2022, ohne Maßstab)

Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“, 2. Änderung

Anlage 5: Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen

Stand der Bearbeitung: Juli 2022

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den östlichen Teil der Altsiedlung zwischen Ebert- bzw. Kattenstraße und Auguststraße besteht mit Rechtskraft vom 28.08.1981 der Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die ab 1909 entstandene ehemalige Bergarbeitersiedlung in ihren städtebaulichen Grundzügen zu erhalten. Der Geltungsbereich ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Zentrum der Altsiedlung, an der Ecke Ebertstraße/Paulstraße, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher nur zu einem sehr geringen Anteil genutzt wird. Aufgrund der schwachen Auslastung einerseits sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Kamp-Lintfort andererseits soll die Fläche baulich nachverdichtet werden. Ein Bauträger beabsichtigt, die Fläche von der Stadt zu erwerben und dort u.a. öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten. Die Wohnhäuser sollen später im Eigentum des Bauträgers verbleiben und vermietet werden. Sie sollen sich städtebaulich in die umgebenden Strukturen einfügen und den historischen Charakter der Altsiedlung berücksichtigen. Wie aus historischen Karten zu entnehmen ist, war das Grundstück ursprünglich bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Das Vorhabengrundstück ist im Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“ entsprechend seiner bisherigen Nutzung überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die hinteren Randbereiche sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ermöglichen angesichts ihres Zuschnittes aber keine angemessene bauliche Ausnutzung. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit den planungsrechtlichen Vorgaben insofern nicht vereinbar. Zur Umsetzung des Vorhabens wird der Bebauungsplan geändert und damit die geplante wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung und es wird eine Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von absehbar weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als zulässig bzw. vor der planerischen Entscheidung erfolgt; d.h. ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet das Flurstück 1853 in der Gemarkung Lintfort, Flur 7. Es umfasst eine Fläche von 1.424 m². Ein Übersichtsplan ist dem Anhang zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Paulstraße
- im Osten durch die Ebertstraße
- im Süden durch das Grundstück Ebertstraße 86a
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg, welcher die anliegenden Grundstücke erschließt

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Es ist derzeit als öffentlicher Parkplatz mit knapp 45 Stellplätzen ausgebaut. Es bestehen zwei Zu- bzw. Abfahrten von der Paulstraße sowie eine Ausfahrt zur Ebertstraße. Die Ränder des Parkplatzes sind größtenteils mit rund 1 m hohen frei wachsenden Hecken eingefasst. Es ist beabsichtigt, das Grundstück an einen Bauträger zu veräußern.

Der Parkplatz weist regelmäßig eine Auslastung von weniger als 10 % auf. Dies wurde durch mehrmalige Zählungen an verschiedenen Wochentagen und zu verschiedenen Uhr- und Tageszeiten ermittelt. Da sich im Umfeld des Grundstückes ausreichend weitere öffentliche Stellplätze befinden, besteht am Erhalt des Parkplatzes kein Bedarf. Der durch den im Umfeld in 2021 eröffneten Rewe Markt ausgehende Stellplatzbedarf kann vollständig auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes selbst abgedeckt werden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“ zum überwiegenden Teil als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der übrige Teilbereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit offener, maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Entwicklung des Parkplatzes zu Wohnzwecken ist mit der Darstellung vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Parkplatzes zu Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Damit soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Kamp-Lintfort Rechnung getragen werden. Durch das beabsichtigte Angebot an öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird dabei insbesondere die Versorgung von Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen ausgeweitet.

Andere, in den letzten Jahren entwickelte Neubaugebiete wie etwa an der Franzstraße oder an der Walkenriedstraße sind mittlerweile voll vermarktet und stehen daher nicht zur Verfügung. Weitere Wohnbauflächen sind zwar in Vorbereitung, benötigen jedoch bis zur Rechtskraft noch einen unbestimmten Planungsvorlauf.

Unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes ist eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche städtebaulich sinnvoll. Die beabsichtigte Bebauung soll an die vorhandenen Strukturen anschließen und stellt insofern einen Lückenschluss dar.

Hinsichtlich der konkreten Bebauung des Grundstückes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Varianten erarbeitet und unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates diskutiert (vgl. Kapitel 7). Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde dabei unter Abwägung aller Belange als das städtebaulich sinnvollste bewertet.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Zentrum der historischen Altsiedlung am Einmündungsbereich von Ebert- und Paulstraße. Die Fläche wird als öffentlicher Parkplatz genutzt, war ursprünglich jedoch mit Wohnhäusern bebaut. Im unmittelbaren als auch weiteren Umfeld finden sich überwiegend Wohnnutzungen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern. Auf der gegenüberliegenden Seite der Paulstraße befindet sich eine leerstehende Gewerbeimmobilie inklusive Parkplätzen. In dieser war früher ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Eine Neuansiedlung eines Gebietsversorgers ist grundsätzlich aber weiterhin planungsrechtlich zulässig. Nördlich davon befindet sich der ca. 5.000 m² große Marktplatz, welcher den städtebaulichen Mittelpunkt der Bergarbeitersiedlung bildet. Auf dem annähernd dreieckigen Grundstück wurde 2021 ein neuer Nahversorgungsmarkt eröffnet, welcher die geometrische Form des Platzes in seiner Architektur aufnimmt.

Altsiedlung

Die Altsiedlung ist eine der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlungen des Ruhrgebietes. Sie ist zwischen 1909 und 1930 als Wohnsiedlung der Angestellten der Zeche Friedrich Heinrich nach dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadtbewegung entstanden. Sie zeichnet sich durch einen hohen Anteil privater Freiflächen sowie eine Reihe gestalterisch charakteristischer Merkmale aus. Diese sorgen dafür, dass trotz einer Vielzahl verschiedener Haustypen das Bild eines städtebaulichen Ensembles entsteht.

Zur Erhaltung dieses historischen Siedlungsbildes wurde bereits Ende der 1970er Jahre eine Gestaltungssatzung erstellt und seitdem mehrmals überarbeitet. Die Satzung regelt die äußere Erscheinung baulicher Anlagen und von Teilen baulicher Anlagen, wie etwa Haustüren oder Fassaden.

Die Satzung bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Das bedeutet, die mit der Satzung verfolgten Ziele gelten gleichermaßen für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu geplanten Gebäude. Diese müssen sich in Form, Größe, Proportion und Material in den Ensemblecharakter einfügen. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild an der benachbarten Bebauung zu orientieren. Zur Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung, wurden die geplanten Gebäude mehrmals im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort vorgestellt und beraten.

7 Städtebauliches Konzept

Die wohnbauliche Entwicklung des Grundstückes erfolgt auf Grundlage eines vom Bauträger erarbeiteten und mit der Stadt Kamp-Lintfort sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Der Entwurf sieht auf der Fläche drei Doppelhäuser mit Satteldach in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Zwei Gebäude sind von der Ebertstraße und eins von der Paulstraße erschlossen.

Mit der Anordnung von vier Hauseinheiten wird die an der Ebertstraße vorhandene prägnante Gebäudeflucht fortgesetzt und betont. Die in der Umgebung übliche Tiefe der Vorgartenzone wird aufgenommen. Die vier Hauseinheiten sind – anders als der umgebende Bestand – dabei nicht als Reihenhaus, sondern in Form zweier Doppelhäuser geplant. Auf diese Weise wird zwischen Paulstraße und Wohnhaus ein wahrnehmbarer Abstand gewährleistet.



An der Paulstraße entsteht ein einzelnes Doppelhaus. Bedingt durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches steht dieses leicht abgewinkelt zum westlich angrenzenden Bestandsgebäude. Die ungleichen Gebäudefluchten werden zugunsten der Ausnutzbarkeit und einer pragmatischen Grundstücksaufteilung jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet; zumal die Paulstraße angesichts ihrer Kürze und der wenigen vorhandenen Bebauung städtebaulich weniger in Erscheinung tritt.

Konzeptalternativen

Als Alternative zum geplanten Konzept wurde auf dem Grundstück ebenfalls die Errichtung eines Eckgebäudes geprüft, welches an nicht wenigen Stellen in der Altsiedlung als ursprüngliche Bauform vorhanden ist. Dabei wurde jedoch ersichtlich, dass mit Blick auf die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten und die baulichen und baurechtlichen Anforderungen eine ungeordnete städtebauliche Figur auf dem Grundstück entstehen würde. So hätte etwa die Gebäudeflucht an der Ebertstraße erheblich überschritten werden müssen. Ebenso würde die Errichtung von zwei Doppelhäusern an der Paulstraße die prägnante Gebäudeflucht der Ebertstraße überschreiten.

Das dem Bebauungsplan abschließend zugrundeliegende Konzept wurde insofern unter Abwägung aller Belange als das städtebaulich sinnvollste bewertet. Die städtebauliche Beurteilung erfolgte dabei unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates der Stadt Kamp-Lintfort.

Gebäudeplanung

Die Architektur der Gebäude orientiert sich am Bestand der Altsiedlung bzw. den in der Gestaltungssatzung erlassenen Regelungen. Neubauten müssen sich demnach in Form, Größe, Proportion und Materialauswahl in den Ensemblecharakter der Altsiedlung einfügen. Dabei ist nicht angestrebt, eine Kopie der Bestandsbauten zu errichten. Die Neubauten sollen als solche die gestalterischen Prinzipien der Altsiedlung aufnehmen und in zeitgemäßer Form fortsetzen, ohne das historische Siedlungsbild zu konterkarieren. Zur Sicherung dessen wurde die Gebäudegestaltung ebenfalls frühzeitig mit dem Gestaltungsbeirat und dem zuständigen Bauordnungsamt abgestimmt. Eine abschließende Beurteilung, insbesondere zu noch ergebnisoffenen Details wie etwa der Gestaltung der Haustüren, bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die geplante Gebäudegestaltung kann der Anlage entnommen werden.

Freiraumplanung

Beidseits der Gebäude ist jeweils eine der Hauseinheit zugeordnete Garage geplant. Die Garagen nehmen dabei ebenfalls die vordere Gebäudeflucht auf. Eine Ausnahme bildet die giebelständige Doppelhaushälfte an der Ecke Ebert-/Paulstraße. Um – wie in der Altsiedlung typisch – zwischen Straße und Gebäude eine von Hochbauten freigehaltene Vorzone zu sichern, wird hier lediglich ein Stellplatz errichtet. Zur Einfassung dessen sowie der anschließenden privaten Gartenbereiche ist hier eine 1,50 – 1,80 m hohe Formschnitthecke vorgesehen. Die übrigen Vorgartenbereiche sind entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung als Grünfläche anzulegen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8 Ziele der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ verfolgt das Ziel, den bisherigen Parkplatz an der Paulstraße zu arrondieren und eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Auf der Grundlage des zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und einem Bauträger abgestimmten städtebaulichen Konzeptes sollen auf der Fläche sechs Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Es soll sich dabei nach jetzigem Planungsstand zu 2/3 um solche Wohngebäude handeln, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Mit Blick auf die im ursprünglichen Charakter erhaltene Umgebung sowie zum Schutz des historischen Siedlungsbildes der Altsiedlung sollen sich die neuen Wohngebäude behutsam in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dabei sollen die im Bestand vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Elemente berücksichtigt und aufgenommen werden.

9 Allgemeines Wohngebiet

Das für die Wohnnutzung vorgesehene Grundstück wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem geplanten sowie in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakter. Die Festsetzung eines WA findet sich nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“. Sie stellt damit die folgerichtige Festsetzung auch für den vorliegenden Geltungsbereich dar.

Gemäß dem in § 4 BauNVO aufgeführten Katalog sind im WA Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche, sportliche oder kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zudem die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden. Obschon auf dem Grundstück ausschließlich Wohngebäude geplant sind, sollen auch die anderen zuvor genannten Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch kann flexibel auf eventuelle zukünftige Entwicklungen und Nutzungen der geplanten Gebäude reagiert werden, ohne Auswirkungen auf den Gebietscharakter zu befürchten.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hingegen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Durch diese Nutzungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen. Sie vertragen sich nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter.

10 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude sollen sich hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und dem Grad der Bodenversiegelung in die umgebenden Strukturen einfügen. In den angrenzenden Wohngebieten sind im ursprünglichen LIN 101 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die genannten Festsetzungen werden in gleicher Weise auch in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dies entspricht zugleich dem geplanten städtebaulichen Konzept.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 der derzeit gültigen BauNVO durch beispielsweise Nebenanlagen oder Stellplätze und Garagen um 50% überschritten werden. Bei einer Festsetzung von 0,4 also bis zu einem Maß von 0,6. Bezogen auf das abgestimmte städtebauliche Konzept wird dieses Maß bezogen auf das gesamte Grundstück zwar eingehalten, auf den einzelnen (nicht parzellierten) Grundstückspartellen aber auch bereits vollständig ausgereizt. Ein Puffer für zusätzliche bauliche Anlagen besteht nicht. Angesichts dessen sowie der geringen Grundstücksgrößen ist daher davon auszugehen, dass mit anhaltender Nutzung der Wohngebäude und bei neuer Parzellierung des Grundstücks das Maß von 0,6 durch z.B. Gartenhäuser überschritten bzw. nicht ausreichen wird.

Der gleiche Sachverhalt ist auch auf den bestehenden Wohngrundstücken in der Altsiedlung zu beobachten. Die ebenfalls meist kleinen Grundstücke werden durch zusätzliche Nebenanlagen, Außenwohnbereiche und dergleichen teilweise stark versiegelt. Angesichts der dem ursprünglichen Bebauungsplan LIN 101 zugrundeliegenden BauNVO von 1977 ist eine Überschreitung von mehr als 50% rechtlich jedoch nicht unzulässig.

Um eine bedarfsgerecht aber zugleich auch städtebaulich angemessene Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung zu oben genannter 50%-Regelung getroffen. Die Festsetzung soll wie folgt lauten: „Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,65 überschritten werden.“

Die abweichende Bestimmung wird nicht zuletzt mit Blick auf die bestehenden Nachbargrundstücke als städtebaulich verträglich erachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die mäßig erhöhte Versiegelung der Grundstücke nicht beeinträchtigt. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit Blick auf den bestehenden Versiegelungsgrad des Grundstückes (Parkplatz) nicht zu erwarten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in einer Tiefe von 14 m festgesetzt. Der Abstand zwischen der

vorderen Baugrenze und der davorliegenden Erschließungsstraße ist im ursprünglichen Bebauungsplan LIN 101 an der Ebertstraße sowie im überwiegenden Teil der Altsiedlung mit 5 m und an anderen Straßen mit 3 m festgesetzt. Der tatsächliche Abstand variiert an der Ebertstraße zwischen 4 m und 6 m. Die vordere Baugrenze wird daher an der Ebertstraße ebenfalls auf das Maß von 5 m festgesetzt. Die sich daraus eventuell ergebenden Abweichungen von 1 m werden als städtebaulich verträglich erachtet, nicht zuletzt, da auch die Bestandsbauten nicht in exakter Flucht zu einander stehen. Die vordere Baugrenze an der Paulstraße wird entsprechend der geplanten Gebäudestellung in einer Tiefe von mindestens 3 m festgesetzt.

Die hintere Baugrenze wiederum wird – ebenfalls wie im ursprünglichen Bebauungsplan – auf allen Grundstücken in einer Tiefe von 14 m zur vorderen Baugrenze festgesetzt. Dies entspricht dem umgebenden Bestand und stellt ein für Wohngrundstücke übliches Maß dar. Die auf dem Grundstück geplanten Gebäude haben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Tiefe von 11 m an der Ebertstraße sowie 13 m an der Paulstraße und können daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Überdachte Außenterrassen

Gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept schließen an die Wohngebäude jeweils Terrassen in einer Tiefe von 2 m an. Außenterrassen werden – sofern sie überdacht sind, beispielsweise durch eine feste, mit dem Wohnhaus verbundene Konstruktion – planungsrechtlich der Hauptanlage zugeordnet. Derartige Anlagen dürfen die Baugrenzen dann nicht überschreiten. Einfache, nicht überdachte Terrassen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hingegen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Erfahrungen aus anderen Baugebieten und insbesondere auch aus der Altsiedlung zeigen, dass Anwohner häufig überdachte Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichten oder außerhalb der Baugrenzen befindliche Pflasterungen o. ä. nachträglich überdachen möchten. In der Altsiedlung finden sich bereits auf vielen Grundstücken überdachte Terrassen außerhalb der Baugrenzen.

Da überdachte Terrassen angesichts ihrer baulichen Beschaffenheit gegenüber den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und oftmals nur als Appendix wirken, soll dem Bedürfnis der Bewohner nachgekommen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Wohngebiet die hintere Baugrenze 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 die „leichte“ bauliche Beschaffenheit der Überdachung zu gewährleisten, soll die Anlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und an mindestens einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft geöffnet sein.

11 Öffentliche Wohnraumförderung

Der Bauträger beabsichtigt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Wohnhäuser zu 2/3 mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zu errichten. Die Wohnhäuser sollen im Eigentum des Bauträgers verbleiben und vermietet werden. Da in den vergangenen

Jahren vermehrt Bestandswohnungen aus der Sozialbindung gefallen sind, besteht in Kamp-Lintfort ein erhöhter Bedarf. Nach Abstimmung mit dem Sozialamt besteht die Nachfrage insbesondere im Bereich kleinflächiger Wohnungen sowie bei Wohnungen für Haushalte mit vier oder mehr Personen, also einer Wohnfläche von über 95 m². Letzteres wird durch die im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Gebäude abgedeckt. Nach derzeitigem Stand sollen die Gebäude an der Ebertstraße öffentlich gefördert werden.

Die Sicherstellung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt durch entsprechende Regelungen im Rahmen des Grundstücksübertragungsvertrages zwischen Stadt und Bauträger. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

12 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Altsiedlung. Die geplanten Wohngebäude sind über die Ebert- sowie die Paulstraße erschlossen. Der durch die sechs zusätzlichen Wohnungen verursachte Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz verträglich abgewickelt werden. Eine Verkehrsuntersuchung war aufgrund der geringen Anzahl zusätzlicher Verkehre nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die privaten Fahrzeuge der geplanten Wohngebäude werden auf den Grundstücken selbst untergebracht. Das städtebauliche Konzept des Bauträgers sieht für jede Doppelhaushälfte jeweils eine Garage bzw. in einem Fall einen Stellplatz neben dem Gebäude vor. Darüber hinaus gibt es im umliegenden Straßenraum öffentliche Besucherstellplätze.

An dem bislang auf dem Gelände befindlichen öffentlichen Parkplatz besteht angesichts der geringen Auslastung sowie alternativer öffentlicher Stellplätze im Umfeld kein Bedarf mehr.

13 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Wasser und Heizenergie ist ebenso wie der Abfluss von Niederschlags- sowie Schmutzwasser durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt.

Bestandsleitungen

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Versorgungsleitungen in deren Trägerschaft befinden. Zum einen liegt im westlichen Teil ein außer Betrieb befindliches Niederspannungskabel. Dieses Kabel wird nach Auskunft der Stadtwerke in Zukunft nicht mehr benötigt und kann im Zuge der Herstellung der Baugruben bei Bedarf entfernt werden.

Zum anderen verläuft im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches in einer Länge von rund 2 m eine Versorgungsleitung zur öffentlichen Stromversorgung. Der Bestand und die Funktion der Leitung dürfen durch die geplante Nutzung nicht gefährdet werden. Die Leitung muss dauerhaft zugänglich bleiben. Zur Sicherung der Leitung wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort in einer Breite von 1 m beidseits der

Leitung festgesetzt. Eine Bebauung des Leitungsverlaufes mit Hochbauten ist konzeptionell nicht vorgesehen und entsprechend der in Kapitel 10 ausgeführten Festsetzungen auch nicht zulässig.

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.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünflächen

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung inklusive Umweltbericht verzichtet. Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Verfahren zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur wohnbaulichen Arrondierung eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen werden. Durch die Maßnahme sind im Vergleich zum Bestand augenscheinlich jedoch keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche ist mit Ausnahme der Hecken im vorhandenen Zustand nahezu voll versiegelt. Der Bestand weist insofern keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Durch die geplante Nutzung sollen vielmehr Gartenbereiche entstehen, wodurch der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand reduziert wird, was für den im Plangebiet vorhandenen Boden sowie aus kleinklimatischer Betrachtung als positiv zu bewerten ist.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu einer Entnahme der vorhandenen Hecken auf dem Gelände. Als Ersatz ist zwischen den sechs Wohngrundstücken jedoch ebenfalls eine Einfriedung aus Hecken geplant. Die derzeit auf der Fläche vorhandenen Bäume sollen dort, wo es konzeptionell möglich ist, erhalten bleiben oder umgepflanzt werden.

Pflanzfestsetzung

Die geplante Eckbebauung im Einmündungsbereich von Paulstraße und Ebertstraße hat aus städtebaulicher Sicht eine besonders prägende Wirkung. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden für diese Fläche verschiedene (bauliche) Optionen geprüft. Im Ergebnis soll gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept bei der dort geplanten Doppelhaushälfte auf eine Garage verzichtet werden, um die Gebäudefassade zu betonen und eine von Hochbauten freie Vorzone zu sichern. Der stattdessen geplante Stellplatz sowie die privaten Gartenbereiche der Wohneinheit sollen zusätzlich mit einer Hecke eingefasst werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen. Zur Sicherstellung dessen wird entlang der Paulstraße für diese Doppelhaushälfte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch sowie textlich festgesetzt, dass die Grenze mit einer Hecke abzupflanzen und diese dauerhaft zu erhalten ist. In die

Hecke integrierte Stabgitter oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig. Damit die Hecke von öffentlicher Seite in Erscheinung tritt, wird empfohlen, diese – und nicht den Zaun – zum Straßenraum hin zu platzieren.

Die Festsetzung deckt sich inhaltlich mit der in der Gestaltungssatzung Altsiedlung getroffenen Regelung zur Einfriedung von Grundstücken. Demnach sind öffentlich sichtbare Einfriedungen vorrangig als Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm herzustellen. Zur Abschirmung der privaten rückwärtigen Gärten sind laut § 15 der Satzung Hecken zulässig, die höher als 80 cm sind. Da die Höhe der Hecke durch die Gestaltungssatzung abschließend geregelt ist, bedarf es keiner weitergehenden Festsetzung im Bebauungsplan.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind weiterhin die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Zugriffsverbote zum Schutz der so genannten planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Gemäß den Angaben im Messtischblatt 4505 Moers (Quadrant 1) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Planungsraum grundsätzlich mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planungsraum aufgrund seiner integrierten Siedlungslage vorrangig nicht um einen Lebensraum geschützter Arten handelt, wodurch ein Vorkommen ebensolcher Arten nur wenig wahrscheinlich ist.

Dennoch potenziell vorkommende Lebensraumtypen, wie etwa die vorhandenen Hecken, werden durch das beabsichtigte Vorhaben zwar entfernt. Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange ist dennoch nicht zu befürchten, da in der unmittelbaren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden sind und im Plangebiet selbst neue Gartenbereiche entstehen werden. Um zu gewährleisten, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen wird, wird auf Anregung des Kreises Wesel der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die vorhandenen Gehölze (Bäume, Hecken) gemäß § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen.

Eine darüberhinausgehende artenschutzrechtliche Prüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

15 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel im Geltungsbereich liefern. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Für diesen Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internet-

seite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten. (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>). Ein gleichlautender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Boden, Baugrundbedingungen und Bergbau

Die RAG Montan Immobilien hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB darauf hingewiesen, dass quer durch den Geltungsbereich eine Erdstufe bzw. Unstetigkeitszone verläuft, der so genannte Saalhoffersprung. Diese ist bedingt durch den in Kamp-Lintfort erfolgten untertägigen Steinkohlenbergbau. Laut Aussage der RAG hat tiefer Abbau zuletzt vor 1969 im maßgeblichen Bereich stattgefunden.

Aufgrund der bergbaulichen und geologischen Situation wurde das Büro HINZ Ingenieure GmbH durch den Bauträger mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Das Baugrundgutachten mit Datum vom 03.06.2022 kommt zu folgendem Ergebnis:

Bodenbedingungen

Der Geltungsbereich weist Geländehöhen zwischen 27,45 m über Normalhöhennull (NHN) und 27,70 m NHN auf. Der vorhandene Parkplatz besteht aus einem etwa 8 cm dicken Pflaster, welches auf einer ungebundenen Tragschicht aus Bauschutt mit sandigen Beimengungen in Mächtigkeiten zwischen 42 cm 92 cm aufgelagert wurde.

Zur Bestimmung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt 12 Bodensondierung bis zu einer Tiefe von 7 m unter Gelände durchgeführt. Demnach folgt direkt unter dem Parkplatz gewachsener Boden, der sich bis zu 2,50 m unter Gelände aus sandigen Schluffen mit schwach tonigen bis tonigen Beimengungen bzw. stark schluffigen Sanden zusammensetzt. Diese sind sehr frostempfindlich und schwer verdichtungsfähig sowie als schwach bis gering durchlässig zu bezeichnen.

Darunter folgen bis etwa 6 m unter Gelände stark grobsandige Mittelsande mit partiell schwach kiesigen Beimengungen. Diese sind als durchlässig, frostunempfindlich und verdichtungsfähig zu bezeichnen. Für weitere Details wird auf die Baugrunduntersuchung verwiesen. Diese wird im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort vorgehalten.

Die organoleptische Beurteilung des Bodens war unauffällig. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Aufgrund der stichprobenartigen Untersuchung kann ein Schadstoffpotenzial aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Baugrunduntersuchung empfiehlt, bei der Abfuhr von Boden für die Ermittlung des Verwertungsweges chemisch-analytische Untersuchungen nach LAGA durchzuführen.

Gebäudegründung

Gemäß den durch die Baugrunduntersuchung ermittelten Ergebnissen weisen die im Oberboden vorhandenen Schluffe zum Teil eine weiche bis steife Zustandsform auf. An diesen Stellen ist der Untergrund stärker zusammendrückbar. Es wird daher empfohlen, die Fundamente bis auf 1,50 m unter Gelände auf ca. 25,90 m NHN herunterzuführen. Dort ist der gewachsene

Untergrund zur Abtragung der Gebäudelasten ausreichend tragfähig. Sollten noch weiche Böden in der Fundamentsohle anstehen, sind diese zusätzlich auszuheben. Die möglichen Setzungen werden unter Berücksichtigung der festgestellten Verhältnisse bei ordnungsgemäßer Ausführung der Gründungsarbeiten mit 1,5-2,0 cm, die wahrscheinlichen Setzungen mit 1,5 cm abgeschätzt. Aufgeweichte und humose Böden in der Gründungssohle der Fundamente und Sohlplatten sind bis zum tragfähigen Untergrund auszuheben und durch Schotter (Sohlplatten) oder Magerbeton (Fundamente) zu ersetzen. Unter den Sohlplatten sollte jeweils eine 30 cm mächtige Ausgleichsschicht aus kapillARBrechendem Material (Hartkalksteinschotter 0/45) eingebaut werden.

Ein gleichlautender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grundlage der erfolgten Sondierungen können darüber hinaus seitens des Gutachters keine Aussagen zu den bergbaulichen und geologischen Gefährdungspotentialen im tieferen Untergrund getätigt werden. Das Büro hat daher eine grundstücksbezogene bergbauliche und geologische Recherche bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie dem Geologischen Dienst NRW durchgeführt.

Bergbauliche Situation

Die Bezirksregierung Arnsberg führt diesbezüglich aus, dass der bis in die 1960er Jahre erfolgte Steinkohlenbergbau dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen ist. Einwirkungen in Form von Senkungen sind in der Regel wenige Jahre (ca. 5 Jahre) nach Abbauende abgeklungen. Die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstandene Unstetigkeitszone bzw. Erdstufe kann jedoch gegebenenfalls bis heute Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen. Eine Beurteilung, inwieweit heute noch tatsächlich mit Einwirkungen gerechnet werden muss, kann die Bezirksregierung ebenfalls nicht machen.

Darüber hinaus hat sich die Bergschadensabteilung der RAG auf Nachfrage zu diesem Sachverhalt geäußert. Demnach sind im Bereich des Saalhoffersprungs Bergschäden zu verzeichnen gewesen. Diese müssen aber nichts zwangsläufig der Störungszone zugeordnet werden. Größere Schadensereignisse ursächlich der Störungszone sind der RAG nicht bekannt. Signifikante zukünftige Veränderungen im Bereich der Störungszone hält die RAG für unwahrscheinlich.

Im Ergebnis bleibt dennoch festzuhalten, dass bergbaubedingte Auswirkungen in Form von Bodenbewegungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Es besteht insoweit ein theoretisches Risiko, dass es auch in Zukunft zu Erdbewegungen kommen kann, die Schäden an baulichen Anlagen hervorrufen können. Dieser Sachverhalt ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, zum Beispiel durch vorsorgende konstruktive Maßnahmen. Da es sich bei durch bergbauliche Ursachen hervorgerufenen Schäden bzw. bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zudem um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Grundstückseigentümer und Bergwerkseigentümerin handelt, empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg, im Zuge der Gebäudeplanung mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623

Herne, Kontakt aufzunehmen. Kosten für etwaige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gehen laut Stellungnahme der RAG Montan Immobilien zu Lasten des Bauherrn.

Entsprechend der oben gemachten Ausführungen wird der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, welche sich im Bereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet und durch die eine Unstetigkeit (Erdstufe) verläuft. Eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus wird die Kennzeichnung getroffen, 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, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Erdbebengefährdung

Der geologische Dienst NRW weist im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB sowie zuletzt im Rahmen der geologischen Recherche des Büros HINZ Ingenieure auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Kamp-Lintfort, Gemarkung Lintfort: 0 / T. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gebäude der Bedeutungskategorie III und IV nicht vorgesehen sind, wird auf einen entsprechenden Hinweis zur Stellungnahme des geologischen Dienstes NRW im Bebauungsplan verzichtet.

Der geologische Dienst weist außerdem darauf hin, dass sich das Grundstück im Verbreitungsgebiet verkarstungsfähiger Chlorid-führender Gesteine (i. W. Steinsalz und Kalisalz) befindet. In den Chlorid-führenden Gesteinen können lösungsbedingte Hohlräume auftreten. Bei Kontakt mit Wasser kann es zu Geländesenkungen und Schäden an der Geländeoberfläche kommen. Der Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

17 Grundwasser

Die Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) weist im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB darauf hin, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der Baugrunduntersuchung wurde bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 7 m unter Gelände keine Wasserstände erbohrt. Es wird vermutet, dass der Grundwasserspiegel wahrscheinlich knapp unter der maximalen Aufschlusstiefe von ca. 20,55 m NHN liegt.

18 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb möglicher Hochwasserrisikogebiete. Die Fläche kann im Falle eines extremen Hochwasserereignisses, welches statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, durch Überschwemmungen in geringfügigem Ausmaß (< 0,5 m) betroffen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet Kamp-Lintfort durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt ist, etwa im Falle häufiger oder seltener Hochwasserereignisse. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen sollten, wovon bei einem extremen Hochwasser jedoch auszugehen ist.

Im Fall eines extremen Hochwasserereignisses 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 Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall rechtzeitig verlassen können.

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

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

Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und

Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> veröffentlicht.

In den Randbereichen des Plangebietes sind in den Starkregenhinweiskarten für das Szenario „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese könnten bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 0,50 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

19 Sonstige Planungsbelange

Sonstige planungsrechtliche oder städtebauliche Belange, wie etwa

- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1.424 m². Diese soll gänzlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des bisherigen Parkplatzes an der Paulstraße geschaffen. Durch die geplante Nachnutzung entfallen die auf dem Grundstück bislang vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Durch den Wegfall sind angesichts der regelmäßig geringen Auslastung der Fläche sowie weiterer öffentlicher Stellplätze im unmittelbaren Umfeld keine spürbaren Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr zu erwarten.

Die städtebauliche Arrondierung stellt vielmehr eine Vervollständigung des Siedlungskörpers bzw. eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands dar. Zugleich wird dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen. Durch den Anteil an gefördertem Wohnungsbau wird insbesondere der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte nachgekommen.

Da sich die neuen Wohngebäude und die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Maßen der umgebenden Bestandsgebäude ausrichten, entsteht durch das Vorhaben ein zusammengehöriges Siedlungsbild. Beeinträchtigungen der vorhandenen Nachbarschaft oder Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

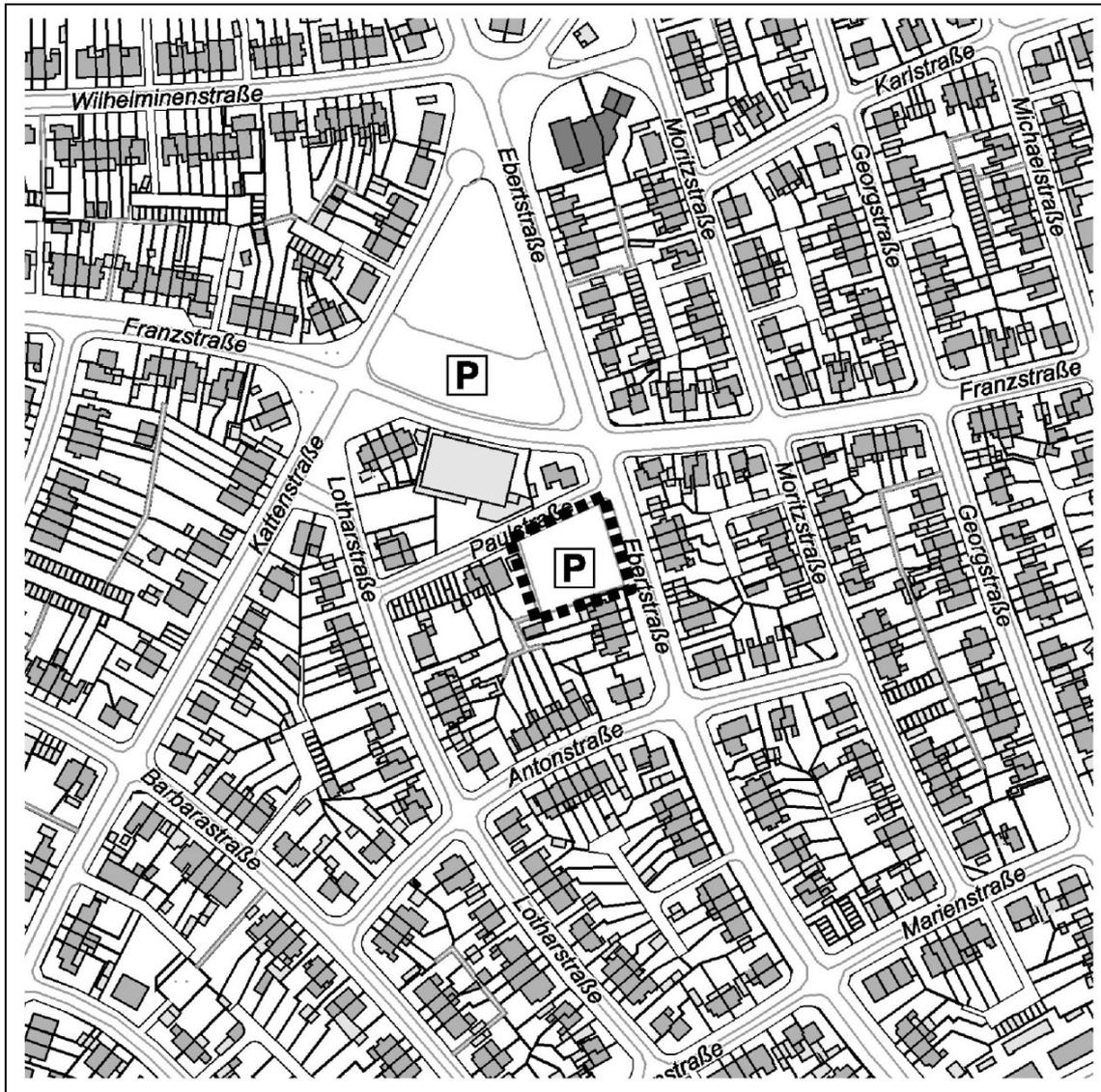
V VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als zulässig bzw. vor der planerischen Entscheidung erfolgt; d.h. ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

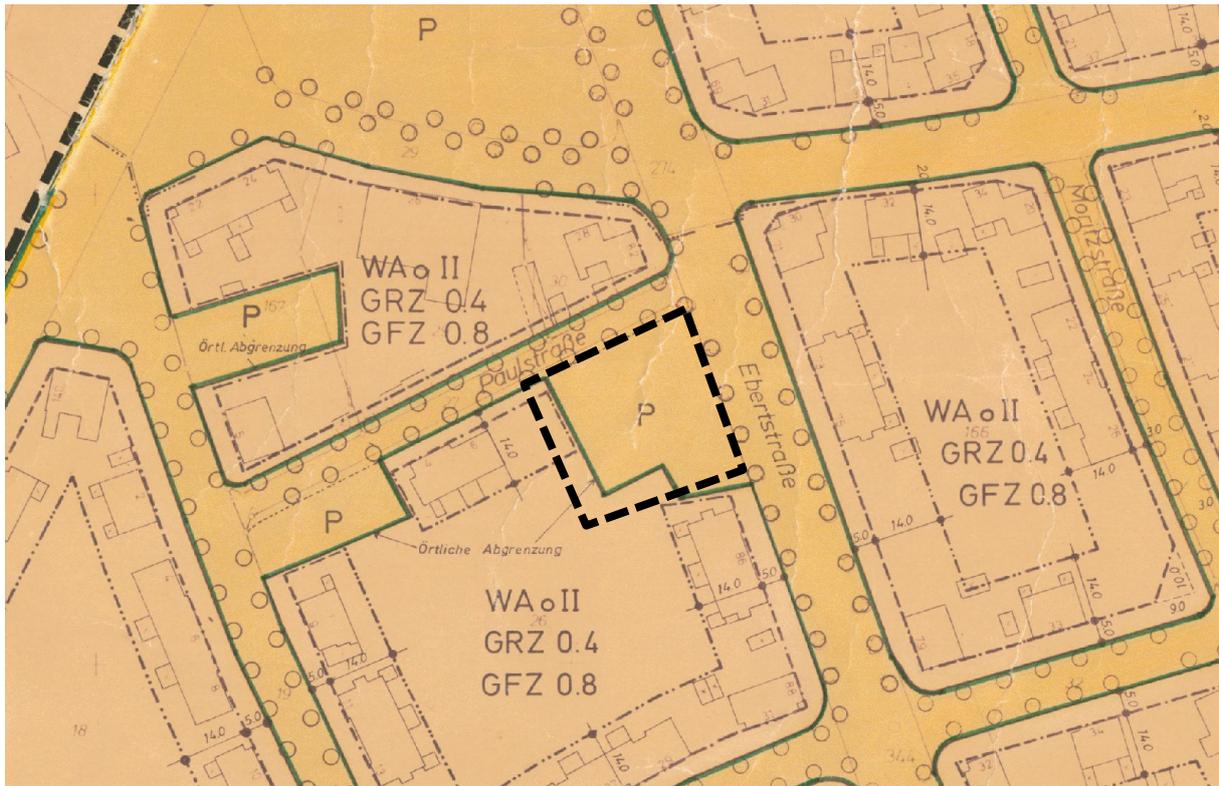
Verfahrensschritt	Datum
Beschluss zur Aufstellung (Haupt- und Finanzausschuss)	25.05.2021
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. – 05.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.07. – 12.08.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Stadtentwicklungsausschuss)	23.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	
Bekanntmachung im Amtsblatt (Rechtskraft)	

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101



Anlage 3: Städtebauliches und gestalterisches Konzept (PJSC 2022, ohne Maßstab)





Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“, 2. Änderung



ohne Maßstab, nach Norden ausgerichtet

Anlage 5: Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,65 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet für den Ausbau einer überdachten Terrasse zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrassenüberdachung mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten ist.

Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind einheimische Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In die Hecken integrierte Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH zu belasten. Der Bestand und die Funktion der Leitung dürfen nicht gefährdet werden. Die Leitung muss dauerhaft zugänglich sein. Die Flächen dürfen von der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH zum Zwecke der Unterhaltung und Instandsetzung der Leitung betreten werden. Die Festsetzung beruht auf von den Stadtwerken

bereitgestellten Planunterlagen. Weitere Informationen zur genauen Lage der Leitung sind bei den Stadtwerken einzuholen.

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 entnommen werden.

Hinweise

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Der Kreis Wesel weist darauf hin, dass die vorhandenen Gehölze (Bäume, Hecken) gemäß § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen.

Grundwasser

Die Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) weist darauf hin, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel im Geltungsbereich liefern. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Für diesen Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

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

Gebäudegründung

Gemäß der durch das Büro Hinz Ingenieure GmbH durchgeführten Baugrunduntersuchung weisen die im Oberboden vorhandenen Schluffe zum Teil eine weiche bis steife Zustandsform auf. An diesen Stellen ist der Untergrund stärker zusammendrückbar. Es wird daher empfohlen, die Fundamente bis auf 1,50 m unter Gelände auf ca. 25,90 m NHN herunterzuführen. Dort ist der gewachsene Untergrund zur Abtragung der Gebäudelasten ausreichend tragfähig.

Sollten noch weiche Böden in der Fundamentsohle anstehen, sind diese zusätzlich auszuheben. Die möglichen Setzungen werden unter Berücksichtigung der festgestellten Verhältnisse bei ordnungsgemäßer Ausführung der Gründungsarbeiten mit 1,5-2,0 cm, die wahrscheinlichen Setzungen mit 1,5 cm abgeschätzt. Aufgeweichte und humose Böden in der Fundamentsohle der Fundamente und Sohlplatten sind bis zum tragfähigen Untergrund auszuheben und durch Schotter (Sohlplatten) oder Magerbeton (Fundamente) zu ersetzen. Unter den Sohlplatten sollte jeweils eine 30 cm mächtige Ausgleichsschicht aus kapillARBrechendem Material (Hartkalksteinschotter 0/45) eingebaut werden.

Geologischer Hinweis

Der geologische Dienst weist darauf hin, dass sich das Grundstück im Verbreitungsgebiet verkarstungsfähiger Chlorid-führender Gesteine (i. W. Steinsalz und Kalisalz) befindet. In den Chlorid-führenden Gesteinen können lösungsbedingte Hohlräume auftreten. Bei Kontakt mit Wasser kann es zu Geländesenkungen und Schäden an der Geländeoberfläche kommen.

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.

Starkregenereignisse

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für das Szenario „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,50 m überschwemmt werden.

Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Durch das Plangebiet verläuft eine Unstetigkeit (Erdstufe). Eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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