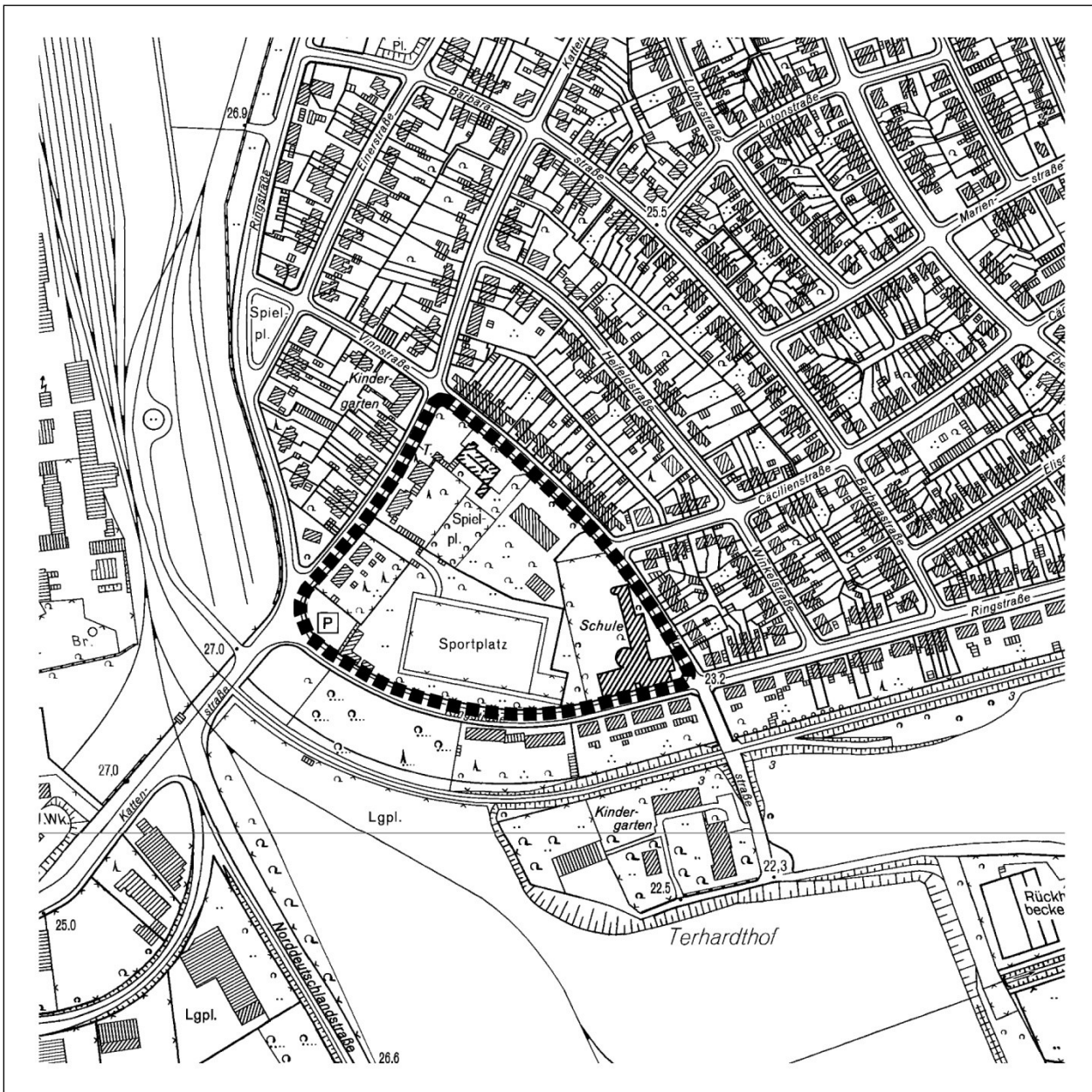


Begründung zum Bebauungsplan LIN 158 „Wohnbebauung Vinnstraße, Ringstraße, Kattenstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	3
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	3
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	4
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
4.6 Gestaltungssatzung	6
5 Alternativenprüfung	6
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
7 Ziele der Planung	8
8 Städtebauliches Konzept	8
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
9.1 Art der baulichen Nutzung	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung	11
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
11 Verkehrserschließung	12
11.1 Innere Erschließung	13
11.2 Ruhender Verkehr	13
12 Ver- und Entsorgung	13
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	13
12.2 Entsorgung	14
13 Umweltbelange, Natur und Landschaft	14
14 Grünflächen	16

15 Immissionsschutz	16
16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen	17
17 Kampfmittel	18
18 Grundwasser, Hochwasser	18
19 Bergbau	19
20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	20
III FLÄCHENBILANZ	20
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
21 Finanzielle Auswirkungen	20
21.1 Auswirkungen der Planung	20
V VERFAHREN	20
Anlagen	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“	
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf (Stand 01/2014)	
Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf (Variante 1; Stand 04/2019)	
Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf (Variante 2; Stand 04/2019)	
Stand der Bearbeitung: Mai 2019	

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Fläche des ehemaligen Kohlenlagerplatzes Bergwerk West im Süden der Stadt Kamp-Lintfort wurde nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung zu einem interkommunalen Logistikstandort entwickelt. Der Bebauungsplan LIN 157 „Logport IV“ erlangte am 17.12.2015 Rechtskraft. Die im Norden jener Fläche, am so genannten Terhardtshof, bestehende Kindertagesstätte musste aufgrund dessen zurückgebaut werden. Als Ersatz wurde 2015 auf einem Teil des Sportplatzes an der Ringstraße der Neubau Kita Wirbelwind fertiggestellt. Die übrigen Flächen stehen für eine sportliche Nutzung seitdem nicht länger zur Verfügung. Spiel- und Trainingsbetrieb des ansässigen Sportvereins DJK findet seitdem auf der zentralen Sportanlage an der Franzstraße statt. Der Ascheplatz sowie unmittelbar daran angrenzende Flächen sollen nun im Sinne der Innenentwicklung wohnbaulich entwickelt und somit einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Es können dadurch weitere Wohnraumangebote in integrierter Lage bereitgestellt werden.

Die für das Plangebiet bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans LIN 101 entsprechen nicht den für die Flächen vorgesehenen Zielen. Dort sind entsprechend der ehemaligen Nutzung Sportflächen festgesetzt. Darüber hinaus haben sowohl in der Marienkirche (jetzt Kita) als auch der ehemaligen Diesterwegschule (jetzt Diesterwegforum) weitere Nutzungsänderungen stattgefunden, die mit den Festsetzungen nicht länger übereinstimmen. Auch die perspektivische Entwicklung des Don-Bosco-Hauses ist im Rahmen des Verfahrens mit zu betrachten. Der gesamte Bereich zwischen Vinn-, Ring- und Kattenstraße soll aus diesem Grunde städtebaulich neu geordnet und die planerischen Ziele gesichert werden. Es soll dazu der Bebauungsplan LIN 158 aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang. Die Entwicklung dient vorrangig der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von ehemals sportlich genutzten Flächen. Darüber hinaus werden weitere, bereits bebauten Flächen im Sinne einer integrierten und sinnvollen Innenentwicklung in den Geltungsbereich mit einbezogen. Aufgrund dessen und weil eine Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von absehbar weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB, 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.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden bereits im Frühjahr 2014 durchgeführt. Seitdem ruhte das Bauleitplanverfahren. Angesichts dessen sollen die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung in 2019 wiederholt und das Verfahren anschließend regulär weitergeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 158 umfasst 41.204 m² und wird begrenzt im Nordosten durch die Vinnstraße, im Süden durch die Ringstraße und im Nordwesten durch die Kattenstraße. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Lintfort, Flur 8 Nummer 20, 233, 254, 255, 256, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272 und 281. Eine kartographische Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Deckblatt sowie der Anlage zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Osten befindet sich die ehemalige Diesterwegschule inklusive Schulhof. Die Hauptschule wurde im Sommer 2015 aufgrund auslaufender Schülerzahlen mit der Hauptschule Niersenberg zusammengelegt. Das Gebäude an der Vinnstraße wird seitdem als *Haus der Vereine* und durch die Volkshochschule genutzt; der alte Schulhof dient als Parkplatz. Westlich angrenzend befindet sich der Gebäudekomplex aus Mensa und Kita Wirbelwind, welche 2015 auf einem Teil des ehemaligen Sportplatzes errichtet wurde. Südlich der Kita besteht ein Kleinspielfeld. An der Zufahrt zum Parkplatz befinden sich zudem provisorische Räumlichkeiten für eine weitere Kita-Gruppe in Containerbauweise. Die Container werden übergangsweise bis zur Fertigstellung der Kita Schirrhof genutzt und voraussichtlich spätestens 2022 zurückgebaut. Westlich der Kita grenzt die Restfläche des ehemaligen Aschesportplatzes an. Spiel- und Trainingsbetrieb des ansässigen Sportvereins DJK Lintfort finden auf der Großsportanlage an der Franzstraße statt. Lediglich das Vereinsheim wird noch bis Ende 2020 weiter genutzt. Das gesamte Flurstück 281 befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort.



Abbildung 1: Eigentumsverteilung innerhalb des Geltungsbereiches

Die Grundstücke im nördlichen Planbereich sind Eigentum der Kirchengemeinde St. Josef. Dort befindet sich das Gebäude der Marienkirche inklusive Freiflächen, welches 2015 zu einer Kita umgebaut wurde. Südöstlich anschließend liegt das Don-Bosco-Haus der Kirchengemeinde inklusive Freiflächen. Darin befinden sich die *Begegnungsstätte 50plus* sowie zwei frei- und 15 sozialgeförderte Mietwohnungen, die bis 2029 gebunden sind.

Entlang der Kattenstraße bestehen Ein- und Mehrfamilienhäuser, die im Eigentum ebenfalls der Kirchengemeinde (Kattenstraße 206 – 210) sowie einem privaten Wohnungsunternehmen (Kattenstraße 212, 214) liegen. Die dazwischenliegende Erschließung (Flurstück 20) gehört der Stadt.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im seit 2017 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum.

Für den Siedlungsraum werden auf Ebene der Landesplanung u.a. das Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (6.1-2) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Damit wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freifläche zu Zwecken der Baulandmobilisierung zu vermindern. Es soll damit das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt werden, den Flächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen auf mindestens 5 ha / Tag zu senken. Es sollen dadurch nicht allein nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Umwelt vermieden werden, sondern zeitgleich auch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden. Die Flächenentwicklung soll angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Sie soll sich auf die Standorte konzentrieren, welche bereits baulich genutzt wurden und sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden. Infrastruktureinrichtungen können so weiterverwendet oder einer höheren und kostenneutraleren Auslastung zugeführt werden. Von der baulichen Nachverdichtung im Inneren soll nur dann abgesehen werden, wenn die Flächen besondere Werte für die Naherholung aufweisen.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Sportflächen an der Ringstraße kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung der nicht länger benötigten Sportanlage werden eine Neuinanspruchnahme vermieden und bestehende Siedlungsflächen verdichtet. Eine Bedeutung für die Naherholung weisen die Flächen insbesondere aufgrund des angrenzenden neuen Landschaftsparks auf dem ehemaligen Zechengelände nicht auf.

4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan (GEP '99) vom 15.12.1999 sowie auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Planungsraums als Wohngebiet steht entsprechend der

Stellungnahme des Regionalverbands Ruhr vom 05.05.2014 im Einklang mit der Darstellung des Regionalplans. Entsprechend der Ziele des Bebauungsplans muss zudem die ca. 1,45 ha umfassende Darstellung im Flächennutzungsplan von Grünfläche in Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung angepasst werden (vgl. Kapitel 4.3). Die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen ist dabei als bedarfsgerecht im Sinne des Ziels 1.2-1 des neuen Regionalplans Ruhr zu beurteilen, da entsprechend der aktuellen rurFIS-Daten des RVR Kamp-Lintfort über einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf verfügt. Der RVR wird im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz erneut beteiligt.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort stellt den Bereich der ehemaligen Sportanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Diese Darstellung umfasst etwa 1,45 ha. Die übrigen Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die an der Vinnstraße befindlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (ehemalige Schule und Turnhalle, Altenbegegnungsstätte, ehemalige Kirche) sind im Flächennutzungsplan mit entsprechenden Signaturen (Schule, sportliche Zwecke, soziale Zwecke, Kirche) dargestellt.

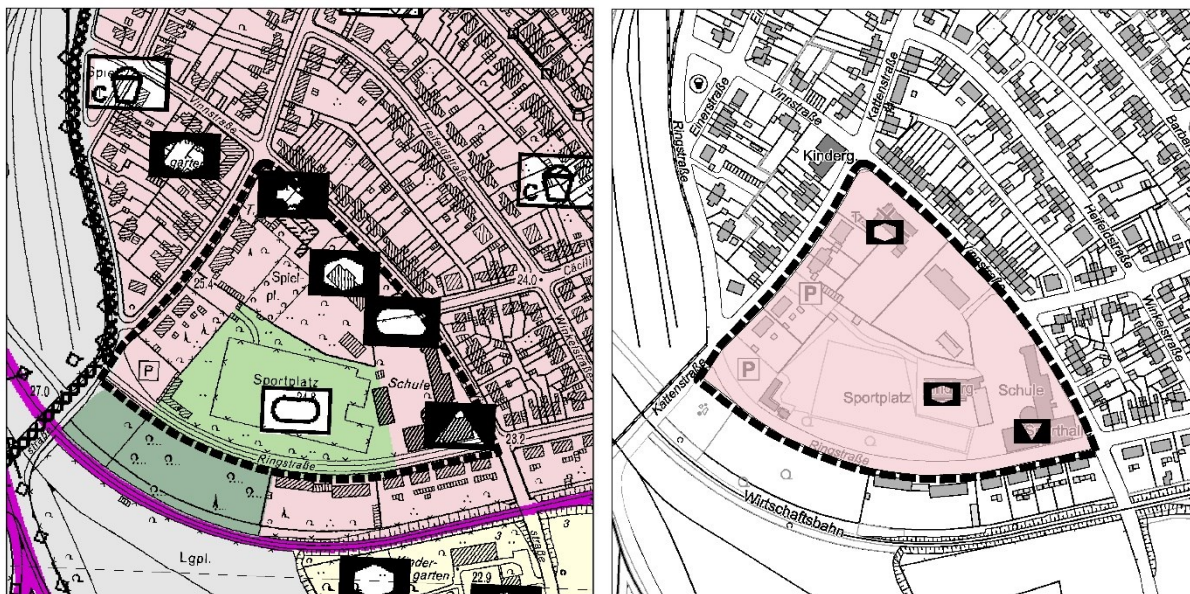


Abbildung 2: Alte und neue Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellung des Sportplatzes steht der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Auch die dargestellten Einrichtungen des Gemeinbedarfs entsprechen nicht mehr der tatsächlichen oder beabsichtigten Nutzung. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt wird, kann dieser trotz der Abweichung vom FNP aufgestellt werden, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Standort städtebaulich neu geordnet und der umgebende Stadtraum sinnvoll ergänzt werden soll. Erhebliche städtebauliche Spannungen zwischen den Bestandsnutzungen und der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan soll daher nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der 8. Berichtigung angepasst werden. Die bisherige Grünfläche wird in die Darstellung Wohnbaufläche geändert. Die Zweckbestimmung als Sportplatz entfällt folgerichtig.

Für die Grundstücke der beiden Kitas und des Diesterwegforums soll die im rechtskräftigen FNP bestehende Darstellung als Wohnbaufläche beibehalten werden. Zwar sollen diese im Bebauungsplan als „Flächen für Gemeinbedarf“ festgesetzt werden, dem Entwicklungsgebot wird mit der Darstellung als Wohnbaufläche dennoch Folge geleistet. Die Nutzungen als Kita, VHS und durch Vereine sind wohngebietstypisch und wären gemäß BauNVO zudem auch in Allgemeinen Wohngebieten als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Lediglich die genaue Zweckbindung der Grundstücke soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Die bisherigen Planzeichen für die Zweckbestimmung der Kirche und der Schule sollen daher entfallen. Stattdessen erhalten die beiden Kitas das Planzeichen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, das Diesterwegforum mit Volkshochschule und Haus der Vereine erhält das Planzeichen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Das Kleinspielfeld erhält aufgrund seiner nur geringen Größe und räumlichen Zugehörigkeit zum Diesterwegforum kein gesondertes Planzeichen. Die für das Don-Bosco-Haus zu treffende Zweckbestimmung – bislang „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – ist aufgrund der derzeit offenen Entwicklungsperspektive im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.08.1981 rechtskräftigen Bebauungsplans LIN 101 „Altsiedlung“. Anzuwenden ist die BauNVO von 1977. Für die Wohnhäuser Kattenstraße 212 und 214 ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und maximaler Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Sportanlage ist als private Grünfläche – Sportplatz – festgesetzt. Die sonstigen Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (Schule, Altenheim, Kirche) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beläuft sich - mit Ausnahme des Sportplatzes – auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Zusätzlich ist die bestehende Vegetation entlang der Ringstraße als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Textliche Festsetzungen bestehen nicht.

Die rechtskräftigen Festsetzungen stehen der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung entgegen bzw. widersprechen der tatsächlichen Nutzung der Gebäude entlang der Vinnstraße. Der gesamte Bereich soll daher durch den Bebauungsplan LIN 158 überplant und die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplan LIN 101 aufgehoben werden.

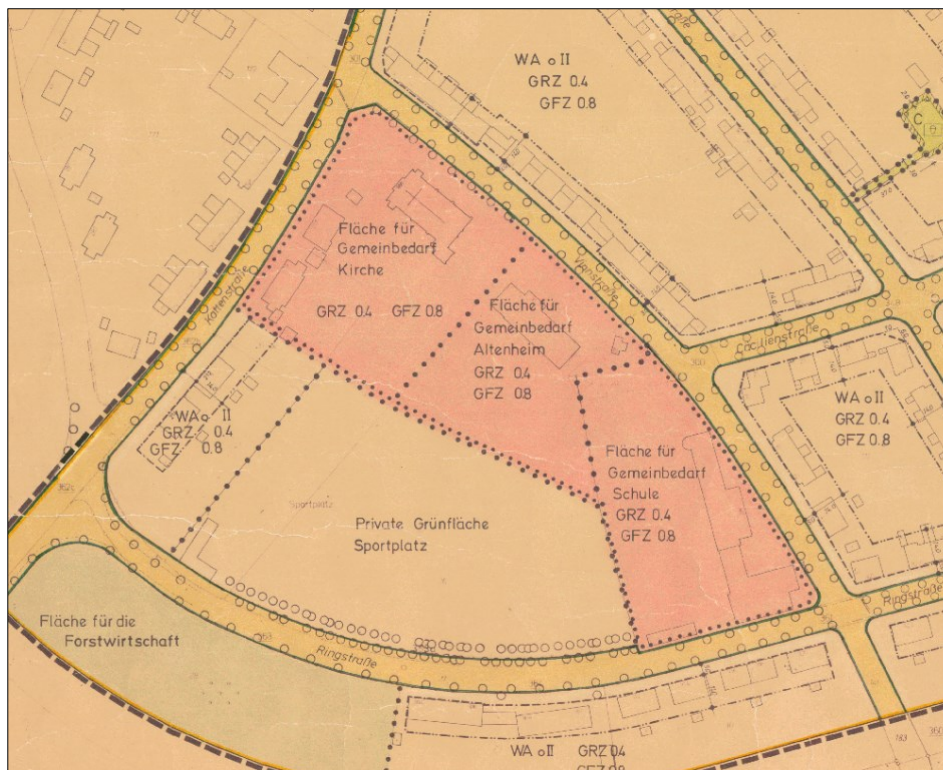


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“

4.6 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet ist Teil der historischen Bergarbeitersiedlung, der so genannten Altsiedlung in Kamp-Lintfort, und liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung vom 19.12.2002. Die Gestaltungssatzung dient der Bewahrung des ursprünglichen Erscheinungsbilds der Altsiedlung.

Dem eigentlichen architektonischen Ensemble der Altsiedlung sind innerhalb des Plangebietes nur die Wohnhäuser an der Kattenstraße zugehörig. Die übrigen Sonderbauten (Kirche, Begegnungsstätte, Schule, Kita) datieren aus einer anderen Entstehungszeit, tragen in ihrer Erscheinung aber dennoch zum Gesamteindruck einer harmonischen Siedlung bei. Besondere Einzelgebäude sind gemäß der Satzung im Einklang mit ihrem ursprünglichen Baustil zu erhalten. Bauliche Erweiterungen haben sich dem Bestandsgebäude anzupassen.

Auch bei der Planung des neuen Wohngebietes sollen die sich aus dem Charakter und der Architektur der Altsiedlung ergebenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen berücksichtigt werden. Welche Gestaltung der neuen Wohnhäuser angestrebt wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Für die im Planbereich liegenden Bestandsgebäude soll grundsätzlich die Satzung weiterhin gültig sein.

5 Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan hat vor allem die städtebauliche Neuordnung der Sport- und Gemeinbedarfsflächen zwischen Ring-, Vinn- und Kattenstraße zum Ziel. Der seinem ursprünglichen

Zweck entzogene Sportplatz soll einer neuen Nutzung zugeführt und sinnvoll in die Umgebung integriert werden. Eine räumliche Alternative scheidet daher aus.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, sollen auf den noch unbebauten Flächen ausschließlich Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Für anderweitige, etwa soziale oder weiterhin sportliche Zwecke besteht nach aktuellem Ermessen kein Bedarf. So ist beispielsweise eine Erweiterung der Kita Wirbelwind aufgrund anderer Ausbauprojekte (Schirrhof, ehemalige Hauptschule Niersenberg) nicht erforderlich.

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur des neuen Wohngebietes sowie der genauen Art und dem Maß der baulichen Nutzung wurden alternative städtebauliche Lösungen und Figuren erarbeitet (vgl. Kapitel 8). Das städtebauliche Konzept soll im Rahmen des weiteren Verfahrens weiter konkretisiert werden.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort, am südwestlichen Ende der historischen Altsiedlung. Als Teil eben jener zusammenhängenden Bergarbeitersiedlung wird das Gebiet insbesondere durch die gestalterischen und architektonischen Prinzipien und Formen der umgebenden Wohnbebauung geprägt. Diese bilden den Rahmen, in den sich das neue Wohngebiet städtebaulich integrieren soll. An der Ringstraße finden sich dabei Mehrfamilienhäuser, die sich durch ihre einheitliche Form mit rotem Klinker und grünen Fensterläden auszeichnen. Die Vinnstraße ist geprägt durch anderthalbgeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit weißer Putzfassade und roten Klinkerelementen. Ebenfalls weiß verputzt mit rotem Klinkersockel sind die zweigeschossigen Reihenhäuser an der Kattenstraße. Im Kreuzungsbereich Katten-/Vinnstraße befindet sich gegenüber der Kita St. Marien eine weitere, städtische Kindertagesstätte.

Südwestlich des Plangebietes, gegenüber der Sportanlage, befindet sich ein gut 8.000 m² großes, bewaldetes Grundstück. Südlich dieser Fläche sowie der Wohngrundstücke an der Ringstraße liegt die Gleisanlage des ehemaligen Bergwerk West. Diese wird absehbar ab 2021 für einen öffentlichen Personennahverkehr reaktiviert. Auf Höhe der Kattenstraße ist ein Bahnhaltdepot mit Park + Ride Parkplatz vorgesehen.

Weiter südlich schließt das interkommunale Gewerbegebiet Logport IV an, in welchem sich Verteilzentren großer Handelsunternehmen angesiedelt haben. Auf dem Gelände finden sich mehrere großflächige Lagerhalle, die über die Norddeutschlandstraße erschlossen sind. In zentraler Lage zwischen den Gewerbegrundstücken verläuft der Vinnbruchgraben.

Westlich an das Plangebiet und die Altsiedlung schließt sich die Fläche des ehemaligen Bergwerk West an. Nach dem Rückzug des Bergbaus und der Flächensanierung findet dort in 2020 die Landesgartenschau statt. Der östliche Teil bleibt dauerhaft als großzügiger öffentlicher Grün- und Freiraum erhalten. Der westliche Teil wird anschließend zu einem neuen Wohn- und Stadtquartier entwickelt.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung

Durch den notwendig gewordenen Neubau der Kita Wirbelwind wurde der Sportplatz an der Ringstraße seiner ursprünglichen Nutzung entzogen. Anlässlich dieser sowie weiterer Entwicklungen ist es erforderlich, den Planbereich städtebaulich und planungsrechtlich neu zu ordnen. Ziel der Planung ist es, die verfügbaren untergenutzten Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Der Standort erhält auf diese Weise eine geeignete und der Umgebung entsprechende Folgenutzung, die dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung trägt. Das zu schaffende Angebot soll zugleich unterschiedlichen Wohnraumnachfragen gerecht werden.

Auf Grund der sensiblen Standortnachbarschaft zur historischen Altsiedlung wird bei der Planung hoher Wert auf gestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte gelegt. Das neue Wohngebiet soll den einheitlichen Charakter der Altsiedlung nicht konterkarieren. Art und Maß der baulichen Nutzungen sollen an den Bestand angelehnt sein und sich in die umgebenden Strukturen einfügen.

8 Städtebauliches Konzept

Bereits in 2014 wurde durch das für den Neubau der Kita Wirbelwind beauftragte Büro *Druschke und Grosser* ein städtebauliches Konzept des neuen Wohngebietes erarbeitet. Diese wurde 2019 nochmals und unter Berücksichtigung der bekannten Rahmenbedingungen überprüft und aktualisiert. Dabei werden hinsichtlich der Erschließung sowie der Art und Ausrichtung der neuen Wohngebiete unterschiedliche Varianten diskutiert. Das Konzept sieht zum jetzigen Zeitpunkt zwei verschiedene Varianten vor, die sich hauptsächlich durch die Einbeziehung der Grundstücke der Kirchengemeinde unterscheiden. Aufgrund der Größe jener Grundstücke wäre auch auf denen eine wohnbauliche Nutzung grundsätzlich vorstellbar. Inwiefern sich diese tatsächlich realisieren lässt, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

Variante 1

Sowohl aus Gründen der Verkehrsführung als auch städtebaulicher Sicht erweist sich die Fortführung der Cäcilienstraße bis zur Kattenstraße (zwischen den Wohnhäusern 210 und 212) als aktuell geeignetste Lösung. Der gebogene Verlauf der Planstraße würde die organische Siedlungsstruktur der Altsiedlung aufnehmen und sie in ortsüblicher Weise in Ost/West-Richtung weiterführen. Zugleich wären die innenliegenden Bereiche wendungsfrei erschlossen. Beidseits der Planstraße könnten Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Entlang der Ringstraße könnten die dort bereits vorhandene Baustruktur aufgenommen und in Form von Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen fortgesetzt werden. Der Straßenraum wäre auf diese Weise durch die Gebäude räumlich gefasst und betont. Zwischen Plan- und Ringstraße wäre eine dritte Baureihe vorgesehen. Hier könnten Bungalows errichtet werden, die sich durch die geringere Höhe maßvoll und zurückhaltend in den inneren Bereich einpassen. Die Erschließung erfolgte über einen Ring von der Planstraße aus. Diese Variante bezieht die Flächen der Kirchengemeinde St. Josef in die Entwicklung des neuen Wohngebietes mit ein. Insgesamt entstünden etwa 35 neue Wohneinheiten.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept zum LIN 158 (Variante 1; Stadt Kamp-Lintfort 2019)

Variante 2

Bei dieser Variante bleiben die Flächen der Kirchengemeinde für eine wohnbauliche Entwicklung unberücksichtigt. Das neue Wohngebiet würde sich auf die Fläche des Sportplatzes beschränken. In diesem Fall wäre eine unmittelbare Weiterführung der Cäcilienstraße nicht möglich und auch nicht zwingend erforderlich, da nur wenige Grundstücke erschlossen werden müssten. Die Erschließung der innenliegenden Bereiche könnte dann über einen Stich von der Kattenstraße aus erfolgen. Darüber hinaus wäre in dieser Variante keine zusätzliche Baureihe zwischen Ring- und Planstraße vorgesehen. Die Grundstücke könnten – wie in der Altsiedlung bereits vorhanden – tiefer geschnitten werden. Eine entstünde auf diese Weise eine aufgelockerte Wohnbebauung geringer Dichte. Am Kreuzungspunkt Ring- und Kattenstraße wäre alternativ ein Solitär angedacht. Insgesamt entstünden bis zu 15 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ein Mehrfamilienhaus.

Das städtebauliche Konzept soll im Rahmen der weiteren Planung und hinsichtlich seiner genauen Figur, der Erschließung und der Gebäude- und Wohnformen weiter konkretisiert werden. Dabei sind die verfügbaren Flächen und sonstige, sich erst im Verfahren ergebenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zum LIN 158 (Variante 2; Stadt Kamp-Lintfort 2019)

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Mit dem Planungskonzept soll die Grundlage zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden. Es wird geprüft, die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Dies umfasst die neuen für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen des ehemaligen Sportplatzes als auch die bestehenden Wohngebäude an der Kattenstraße (Hausnummer 206 bis 214). In dieser Gebietskategorie sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Darin enthalten sind entsprechend § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Grundsätzlich wären auch Wohngebäude vorstellbar, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Anderweitige, im WA allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sind konzeptionell zunächst nicht vorgesehen. Um jedoch flexibel auf spezifische Nachfragen, die dem allgemeinen Gebietscharakter des Wohngebietes entsprechen und nicht störend sind, reagieren zu können, könnten auch solche Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Die genaue Festsetzung der Gebietskategorie und die darin zulässigen Nutzungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Flächen für Gemeinbedarf

Neben den Flächen für eine wohnbauliche Nutzung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches die Kita der Kirchengemeinde St. Josef, die städtische Kita Wirbelwind inklusive Mensa sowie das Diesterwegforum, im welchem das Haus der Vereine und die Volkshochschule untergebracht sind. Ergänzend dazu findet sich an der Ringstraße ein Kleinspielfeld für Fußball. Es ist geplant, diese Bereiche im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für Gemeinbedarf festzusetzen. Die gemeindlichen Einrichtungen sind bereits im Bebauungsplan LIN 101 als solche festgesetzt, jedoch noch mit der ursprünglichen Zweckbindung (z.B. Schule, Kirche). Die jeweilige Art der Einrichtung soll aktualisiert und durch Einschrieb (Kita bzw. Bildung und Kultur) im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Kleinspielfeld wird als dem Diesterwegforum zugehörig beurteilt und soll keine gesonderte Festsetzung erhalten. Durch die Festsetzungen werden die aktuellen Nutzungen und damit die sozialen Bedürfnisse der umliegenden Bevölkerungen am Standort dauerhaft gesichert.

Die provisorisch errichteten Räumlichkeiten der Kita Wirbelwind (vgl. Kapitel 3) bedürfen keiner gesonderten oder befristeten Festsetzung, da diese Bestandsschutz genießen und ohnehin auch mit der auf dieser Fläche geplanten Festsetzung als WA vereinbar wären. Ein über 2022 hinausgehender Bestand der provisorischen Kita wird aus heutiger Sicht aufgrund der Entwicklung anderer Kita-Standorte wahrscheinlich nicht erforderlich sein.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf dem städtebaulichen Konzept. Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten und durchmischten Wohngebietes, das sich städtebaulich dem Duktus der Altsiedlung anpasst und sich in diesen einfügt. Darüber hinaus beziehen sich die Festsetzungen im Falle der vorhandenen Gebäude auf deren baulichen Bestand.

Grundflächenzahl

Aktuell erscheint im gesamten Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO – GRZ – von 0,4 als geeignete Festsetzung. Diese Festsetzung findet sich bereits im Bebauungsplan LIN 101 sowohl bei den Wohnbaugrundstücken als auch den Einrichtungen des Gemeinbedarfs entlang der Vinnstraße. Die Maßangabe von 0,4 ermöglicht es, durch das Wohngebäude bis zu 40% der Grundstücksfläche zu überbauen. Zusätzlich dürfen durch bauliche Nebenanlagen (Zufahrten, Garagen etc.) in Summe bis zu 60% versiegelt werden. Dieses Maß entspricht einer angemessenen Grundstücksausnutzung. Es stellt zugleich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete dar.

Für die Kita der Kirchengemeinde soll ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht dem tatsächlichen Bestand und lässt darüber hinaus weitere, eine dem Charakter der Altsiedlung entsprechende bauliche Entwicklung auf dem Grundstück zu. Der Bereich des Diesterwegforums und der Kita Wirbelwind ist dagegen durch den ehemaligen Schulhof bereits nahezu vollversiegelt. Welche Grundflächenzahl für diesen Bereich sinnvoll ist, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Aussagen zu den konkreten Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB können zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht getroffen werden. Diese sind bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und im weiteren Verfahren festzulegen. Grundsätzlich soll sich die Höhenentwicklung des Gebietes in den umgebenden Bestand einfügen.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aussagen zu den konkreten Festsetzungen der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB können zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht getroffen werden. Diese sind bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und im weiteren Verfahren festzulegen.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie unter Kapitel 4.6 ausgeführt, sollen bei der Planung des neuen Wohngebietes die sich aus dem Charakter und der Architektur der Altsiedlung ergebenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen berücksichtigt werden. Die neuen Wohngebäude sollen sich in den umgebenen Bestand einfügen und einen städtebaulichen wie architektonischen Bezug zu den historischen Wohnhäusern herstellen. Wie sich die Gebäude gestalten sollen, ist im weiteren Verfahren und durch die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes zu prüfen.

11 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsflächen der Vinn-, Ring- und Kattenstraße. Über die beiden zuletzt genannten sind sowohl die Innenstadt Kamp-Lintfort als auch im Weiteren über die Friedrich-Heinrich-Allee und die B528 die Städte Moers und Neukirchen-Vluyn sowie die Autobahn A 57 schnell zu erreichen. Durch das neue Wohngebiet sind nur geringfügige Mehrbelastungen der umliegenden Verkehrsflächen und Knotenpunkte zu erwarten. Zusätzlich sind der zukünftige P+R-Parkplatz am gegenüberliegenden Bahnhofpunkt mit 80 Stellplätzen sowie im Bestand der durch die beiden Kitas und das Dierwegforum verursachte Verkehr zu berücksichtigen. Um die Gesamtheit der Verkehre und deren Auswirkungen zu beurteilen, ist eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

ÖPNV

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen liegen ca. 500 bzw. 750 m fußläufig entfernt. Auf der Ebertstraße verkehrt die Linie 911 nach Moers. Auf der Friedrich-Heinrich-Allee besteht die Anbindung an die Linie SB 10 nach Neukirchen-Vluyn, Moers und Duisburg und die innerörtliche Line 2.

Durch den zukünftigen Bahnhofpunkt südlich der Ringstraße verfügt das neue Wohngebiet perspektivisch jedoch über einen sehr guten Anschluss an das ÖPNV Netz. Über die Niederrheinbahn werden ab voraussichtlich 2021 die Städte Moers, Duisburg, Oberhausen und

Bottrop sowie die Innenstadt Kamp-Lintforts zwischen 5:00 und 23:00 Uhr im Stundentakt erreichbar sein. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle am Bahnhaltdepunkt wahrscheinlich.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die den Planbereich umgebenden Straßenräume weisen ein gemäßigtes Verkehrsaufkommen auf. Daher ist die Querung der Straßen für Fußgänger als nicht konfliktrichtig zu beurteilen.

11.1 Innere Erschließung

Die genaue Erschließung des neuen Wohngebietes und insbesondere der innenliegenden Bereiche ist im Rahmen der weiteren Planung festzulegen. Die Gebäude an der Ring-, Vinn- und Kattenstraße sollen über die bestehenden Verkehrswege erschlossen.

11.2 Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs trägt zum Gesamteindruck eines gut gestalteten Wohnquartiers und zur Funktionsfähigkeit dessen bei. Die privaten Stellplätze der Anwohner sind dabei grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Daneben spielen die Anzahl und Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum eine entscheidende Rolle. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl an Pkw pro Haushalt nicht zuletzt in Einfamilienhausgebieten heute im Durchschnitt oft größer 1 ist. Durch die Herstellung von zwei oder mehr Stellplätzen auf den privaten Grundstücken würden ein Ausweichen der Anwohnerfahrzeuge und eine dauerhafte Belegung der für den Besucherverkehr vorgesehenen öffentlichen Stellplätze entgegengewirkt.

Im öffentlichen Raum sollen daneben grundsätzlich ausreichend Besucherstellplätze angeboten werden. Entlang der umgebenden Straßenräume sind bereits öffentliche Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht mit dem zukünftigen P+R-Parkplatz des Bahnhaltdepunktes in fußläufiger Verbindung eine perspektivische Alternative, das Fahrzeug abzustellen. Sonstige Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im weiteren Verfahren zu treffen. Anzahl und Platzierung der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung durch das Tiefbauamt.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen bzw. im Falle der neuen Straße noch herzustellenden Versorgungsleitungen. Sonstige Aussagen zur Gebietsversorgung sind im weiteren Verfahren zu treffen.

12.2 Entsorgung

Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll dezentral auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Dies ist einerseits aus ökologischen Gründen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sinnvoll. Andererseits sind die in den umliegenden Straßenräumen vorhandenen Kanäle für eine zusätzliche Aufnahme des anfallenden Regenwassers nicht ausreichend dimensioniert, so dass auch aus hydraulischen Gründen eine Versickerung auf den Baugrundstücken erforderlich ist. Aufgrund der im Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt noch unklaren physikalischen Beschaffenheit des Untergrundes wird zeitnah ein Bodengutachten erstellt. Auf Grundlage dessen sollen im weiteren Verfahren konkrete Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen werden.

Die für die Einleitung von Niederschlagswasser erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis soll für das gesamte Plangebiet durch die Stadt Kamp-Lintfort zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Schmutzwasser

Der herzustellende Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt durch die Anbindung an das in den umgebenden Straßen vorhandene Kanalnetz.

Hausmüll

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt über die vorhandenen und neu geplanten Erschließungsstraßen durch die städtischen Abfallbetriebe.

13 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und zudem im Bebauungsplan eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, kann dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ebenso gelten entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Sie sind daher nicht ausgleichspflichtig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten bzw. genutzten Flächen im Innenbereich wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher ungenutzter oder landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demnach gegenüber einer Neuinanspruchnahme zu bevorzugen und als geringer einzustufen.

Baumbestand Ringstraße

Entlang der Ringstraße finden sich sowohl im Straßenraum als auch am Rand des Sportplatzes Bäume. Die an der Südseite des Sportplatzes vorhandenen Bäume sind im Bebauungsplan LIN 101 als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume dienen als Sichtschutz der Sportanlage. Nach Inaugenscheinnahme der Bäume durch das Grünflächenamt im März 2019 handelt sich dabei jedoch überwiegend um wilden Bewuchs und nicht erhaltenswerten Baumbestand. Lediglich 4-5 Bäume seien tatsächlich erhaltenswert. Die Funktion der Bäume als Sichtschutz ist zudem nicht länger erforderlich. Wie in beiden Varianten des städtebaulichen Konzepts dargestellt, könnte entlang der Ringstraße eine neue Baureihe entstehen. Die Bäume auf dem Sportplatz müssten dafür zurückgenommen werden. Die tatsächlich erhaltenswerten Bäume sollen aber in der weiteren Planung Berücksichtigung finden und wenn möglich erhalten bleiben.

Auch die im Straßenraum vorhandenen Bäume wurden durch das Grünflächenamt begutachtet. Die an der Nordseite der Ringstraße befindlichen Bäume sind dabei relativ jung (Pflanzjahr 1990-1999), in einem guten Zustand und erhaltenswert. Soweit dies möglich ist, sollen im Rahmen der weiteren Planung die neuen Grundstücke an der Ringstraße so parzelliert und die Grundstückszufahrten so angeordnet werden, dass die Straßenbäume erhalten bleiben können.

Waldfläche Ringstraße

Südwestlich des Plangebietes, zwischen Ringstraße und Bahntrasse, stockt nach Aussage des Landesbetriebs Wald und Holz ein Wald aus Buchen, geringes bis vereinzelt mittleres Baumholz sowie Bergahorn und Robinie als Mischbaumarten. Der Landesbetrieb weist zudem darauf hin, dass zwischen Waldflächen und den an der Ringstraße geplanten baulichen Anlagen ein ausreichender Abstand einzuhalten sei. Dieser diene einerseits dem Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer der baulichen Anlagen sowie vor Verschattung. Gefahren drohten vor allem dann, wenn Bäume durch Windwurf bzw. Bruch auf die Gebäude stürzen. Andererseits besitzen Waldränder eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild.

Beide Varianten des städtebaulichen Konzepts sehen einen Abstand zwischen Waldgrenze und Gebäude von mindestens 16 m vor. Ob dies einen ausreichenden Abstand darstellt, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Artenschutzprüfung

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt, um zu prüfen, ob die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für europäisch geschützte Arten durch die Planung berührt werden können.

14 Grünflächen

Aufgrund des fußläufig erreichbaren Landschaftsparks auf dem ehemaligen Zechengelände und der dort vorhandenen Angebote für Freizeit und Naherholung werden zusätzliche öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes als nicht erforderlich erachtet.

Die vormals im Bebauungsplan LIN 101 festgesetzte Grünfläche – Sportplatz – ist wie ausgeführt nicht länger erforderlich und wird daher durch das neue Wohngebiet nachgenutzt.

15 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Altsiedlung. Südlich daran schließt das Gewerbegebiet Logport IV an. Die dazwischen verlaufende Bahntrasse soll zudem ab 2021 für den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr reaktiviert und am Kreuzungspunkt von Katten- und Ringstraße ein Bahnhaltepunkt mit P+R-Parkplatz errichtet werden. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden aus diesem Grund durch das Büro *Uppenkamp+Partner* gutachterlich beurteilt.

Im Hinblick auf den durch die Betriebe des Gewerbegebietes verursachten Gewerbelärms ist aufgrund einer im zugrundeliegenden Bebauungsplan LIN 157 „Logport IV“ durchgeführten Kontingentierung nicht mit schalltechnischen Problemen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Dieses kann dem Anhang Seite 18 und 19 der schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Logistikzentrum (Schallgutachten Nr.05038413) entnommen werden. Bei Festsetzung eines WA oder einer Gemeinbedarfsfläche mit gleicher Schutzbedürftigkeit werden die einzuhaltenden Orientierungswerte von tags 55dB(A) und nachts 40 dB(A) der DIN 180005 nicht überschritten.

Hinsichtlich des geplanten Bahnhaltepunktes und des P+R-Parkplatzes wurde im April 2019 eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungen des Schienenverkehrslärms zeigen, dass auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsbelastungsdaten die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung an den nächstgelegenen Immissionsorten entlang der Ringstraße zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Auch die Orientierungswerte der DIN 180005 – Schallschutz im Städtebau werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Die zusätzliche Berücksichtigung des P+R-Parkplatzes zeigt, dass dieser aufgrund seiner geringen Frequentierung ebenfalls keine maßgeblichen Schallimmissionen verursacht. Aufgrund der geringen Frequentierung von Vinn-, Ring- und Kattenstraße ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die dort verursachten Verkehrsgeräusche zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch Geräusche ist somit innerhalb des Plangebietes aktuell nicht ersichtlich. Die eventuell durch den Betrieb der Kindertagesstätte verursachten Geräuscheinwirkungen sind gemäß Rechtsprechung als sozialadäquat zu beurteilen.

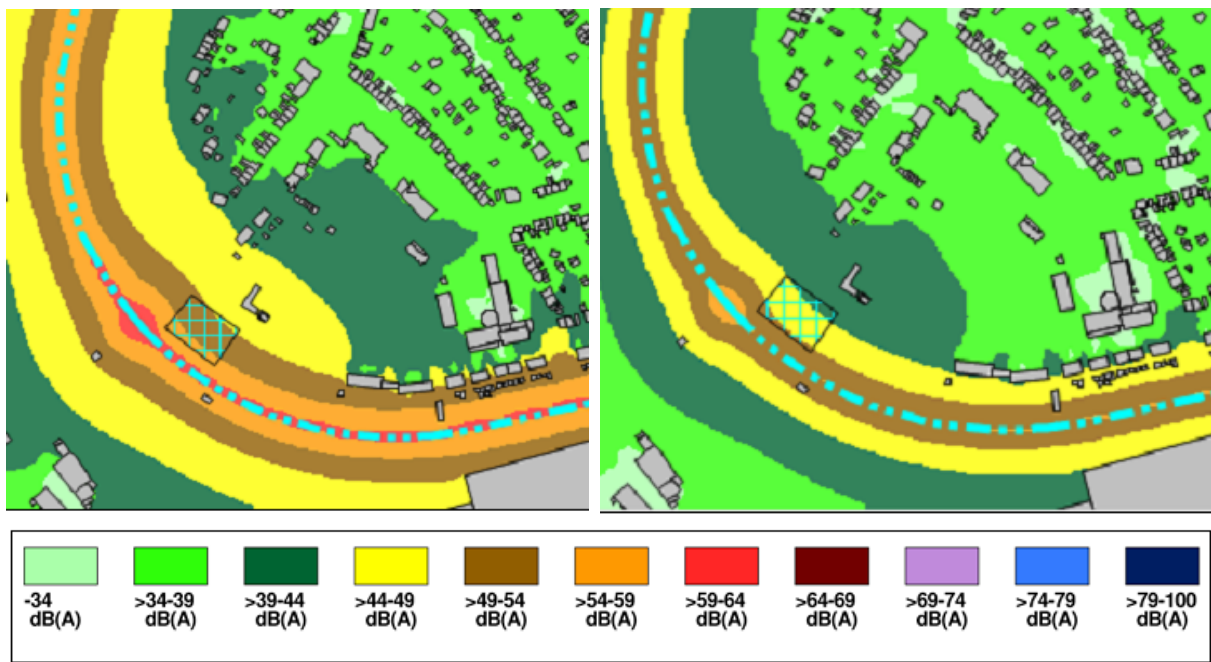


Abbildung 6: Schallimmissionsplan Bahnhofpunkt (Tag und Nacht; Uppenkamp+Partner 2019)

16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen

Der ehemalige Sportplatz ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel angesichts ehemaliger, bergbaubedingter Bauschuttablagerungen als Altlastenverdachtsfläche A5-72 im Kataster des Kreises Wesel vermerkt. Demnach erfolgte bis Anfang der 1960er Jahre eine Verfüllung der Fläche hauptsächlich mit Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Aus diesem Grund wurde bereits 2008 eine orientierende Altlastenuntersuchung der Fläche vorgenommen; allerdings hinsichtlich der damaligen Nutzung als Sportplatz. Demnach zeigten die Ablagerung einen Auffüllungshorizont mit einer Mächtigkeit von bis zu maximal 2,2 m. Hausmüll oder Industriemüll konnte dabei nicht nachgewiesen werden, dafür aber Bauschutt. Die Verfüllung erstreckt sich über den gesamten Sportplatz. Es wurde ein auffälliger Wert für Benz(a)pyren ermittelt, der jedoch unterhalb des Prüfwerts der BBodSchV (für Sportplätze) liegt. Die Bodenluft zeigte keine Anzeichen von Deponiegasen. Es konnten keine Lösemittel analysiert werden. Die Grundwasserproben wiesen geringe Schadstoffkonzentrationen auf; Überschreitungen nach LAWA oder BBodSchV waren nicht nachweisbar.

Ergänzend dazu wurden im Zuge des Neubaus Kita Wirbelwind eine Baugrunduntersuchung und eine Analyse auf Dioxine und Furane auf dem Grundstück der Kita durchgeführt. Demnach ging von den Auffüllungen keine Gefahr für Umwelt und Gesundheit aus. Da in den Auffüllungen trotzdem Bauschutt mit Anteilen von Bergematerial und Schlacke nachgewiesen wurde, wird der Bereich der Außenspielflächen ein Bodenaustausch durchgeführt und eine Grabesperre eingerichtet.

Um die Eignung des Geländes als neues Wohngebiet sowie gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine erneute bodenkundliche Untersuchung des Geländes durchgeführt. Die Ergebnisse und die damit verbundenen Maßnahmen werden bei der weiteren Planung zugrunde gelegt.

17 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben). Der KBD empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist in diesem Falle zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich des konkreten Verdachts sowie der Verkehrsflächen soll zu gegebener Zeit und nach Beauftragung durch das Ordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort, spätestens jedoch im Rahmen der Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen, eine Überprüfung durch den KBD erfolgen. Eine Überprüfung der privaten Baugrundstücke wird dem Ermessen der zukünftigen Grundstückseigentümer überlassen.

18 Grundwasser, Hochwasser

Hochwasser

Das Stadtgebiet Kamp-Lintfort ist durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen sollten. In diesem Szenario könnte – entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierung Düsseldorf – der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Hochwasserereignissen hoher Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen betroffen sein. Ein solches Hochwasser tritt statistisch einmal in 10 Jahren auf. Hierbei wären nach Osten hin ansteigend Wassertiefen von bis zu 2 m möglich; bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (einmal in 100 Jahren) sogar bis zu 4 m. Das Wasser würde aus südöstlicher Richtung ansteigen und dort seinen höchsten Stand innerhalb des Plangebietes erreichen. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses sind Wassertiefen von mehr als 4 m möglich. Bei extremen Hochwasserereignissen ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen. Dieses Ereignis tritt statistisch jedoch seltener als einmal pro Jahrhundert auf.

Im Fall eines der genannten Szenarien sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzanlagen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus

ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes wird gemäß § 8 (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 bereits im Falle eines häufigen oder mittleren Hochwasserereignisses (HQ₁₀ und HQ₁₀₀) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.“

Grundwasser

Vor Baubeginn sollte der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG erfragt werden. Weitere Aussagen zum Grundwasser innerhalb des Plangebietes können im weiteren Verfahren sowie nach Fertigstellung des Bodengutachtens gemacht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Grundwassermessstelle 2051. Die Lage der Grundwassermessstelle wird im Bebauungsplan vermerkt. Aus hydrogeologischer Sicht ist jede Grundwassermessstelle für die Beobachtung der Grundwasserdynamik wichtig, daher sollten sie trotz Überplanung erhalten bleiben. Zur Gewährleistung dessen wird zusätzlich folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen: „Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstelle 2051. Diese darf nicht überbaut oder beschädigt werden und muss jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwassermessstelle auch langfristig sichergestellt ist.“

19 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Es 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, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im näheren Umfeld eines Entwicklungsbereiches früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Obschon nach Aussage der RAG im Plangebiet keine Einwirkungen durch den ehemaligen Betrieb der Zeche Friedrich-Heinrich bestehen, kann eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort befinden im Plangebiet keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 158 umfasst eine Fläche von 41.204 m². Da derzeit noch kein Entwurf eines Bebauungsplanes vorliegt, kann noch keine Flächenbilanz erstellt werden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

21 Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fallen Kosten für erforderliche Gutachten an, darunter Bodengutachten und Artenschutzprüfung. Bezüglich der möglichen Geräuschauswirkungen durch den geplanten Bahnhofpunkt konnte auf ein bestehendes Gutachten zurückgegriffen werden. Des Weiteren sind bereits in 2014 Kosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes entstanden. Dem hinzu kommt der erforderliche Anteil zur Erschließung des Gebietes. Dem gegenüber stehen die Erträge aus dem Verkauf der entstehenden Baugrundstücke.

21.1 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die ehemalige Sportanlage einer Wohnnutzung zugeführt. Die konkreten Auswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

V VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von maximal 20.000 m² nicht überschritten wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin sind entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, nicht ausgleichspflichtig.

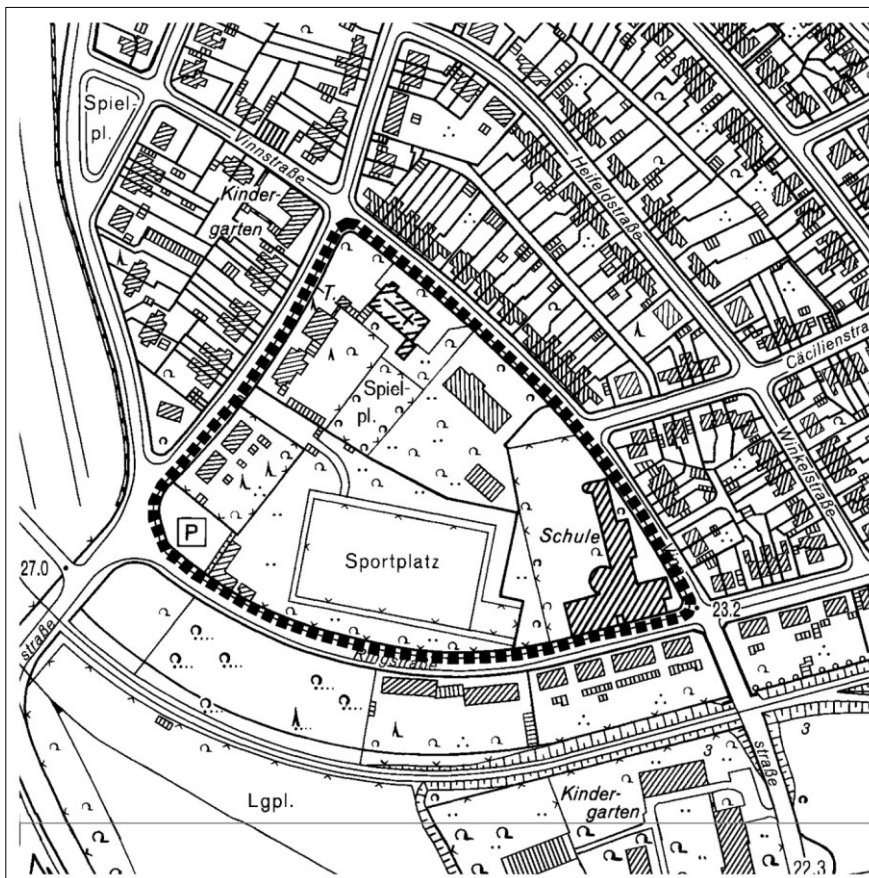
Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren weiterhin von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrensbeschleunigung wurde nicht Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein wesentliches Instrumentarium zur Ermittlung öffentlicher und privater Belange und dient der Überprüfung des bis dahin verfolgten Plankonzeptes.

Der Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden bereits im Frühjahr 2014 durchgeführt. Aufgrund anderweitiger vorrangiger Projekte ruhte

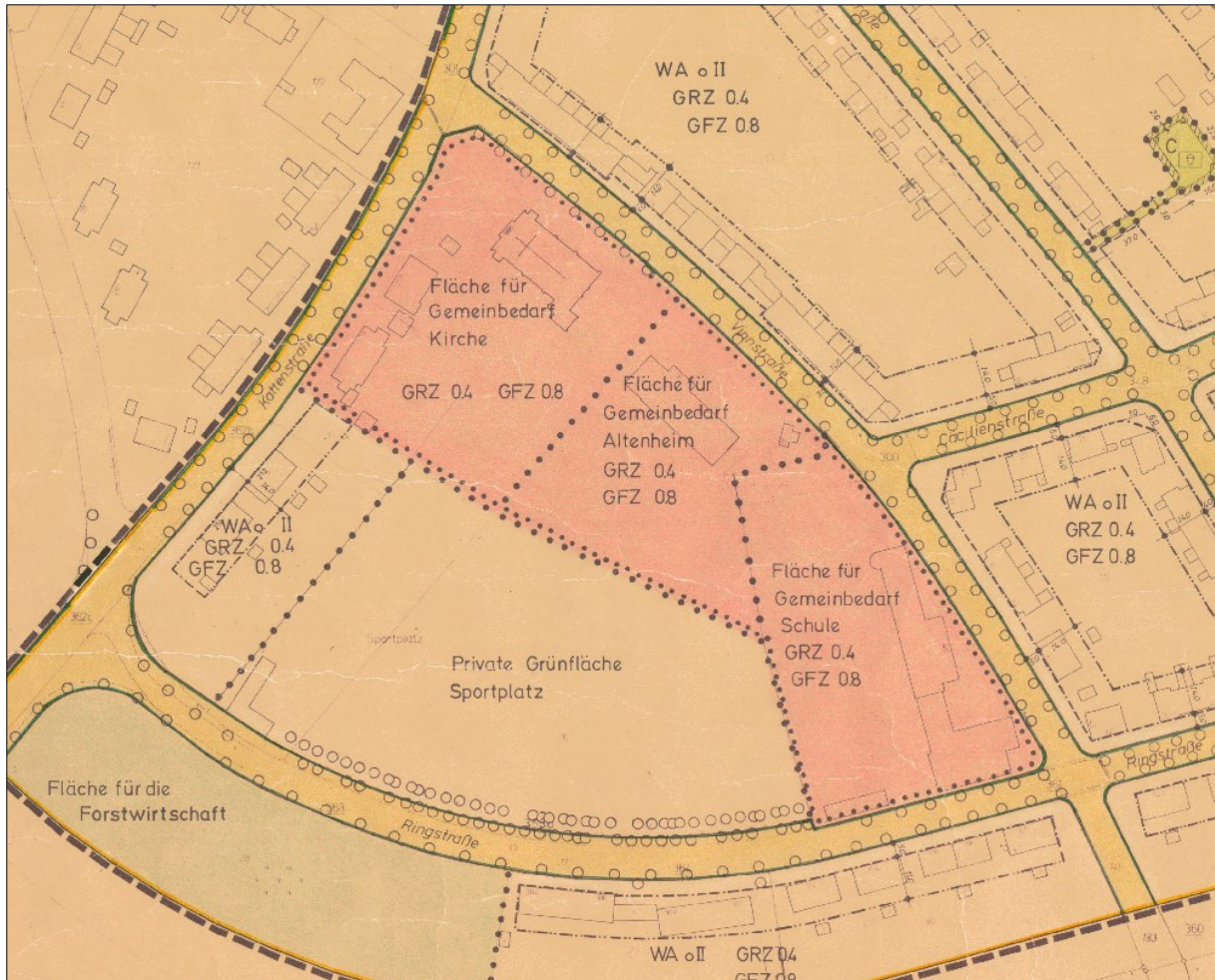
das Bauleitplanverfahren daraufhin. Angesichts dessen wurden die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung bei Wiederaufnahme des Verfahrens in 2019 wiederholt und das Verfahren anschließend regulär weitergeführt.

Aufstellungsbeschluss	STEA 28.01.2014
Beschluss zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	21.02–10.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB	21.02–10.03.2014
Erneuter Beschluss zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	STEA 28.05.2019
Erneute Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB	

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf des Büros Druschke und Grosser (01/2014)



Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf Stadt Kamp-Lintfort (Variante 1; 04/2019)



Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf Stadt Kamp-Lintfort (Variante 2; 04/2019)

