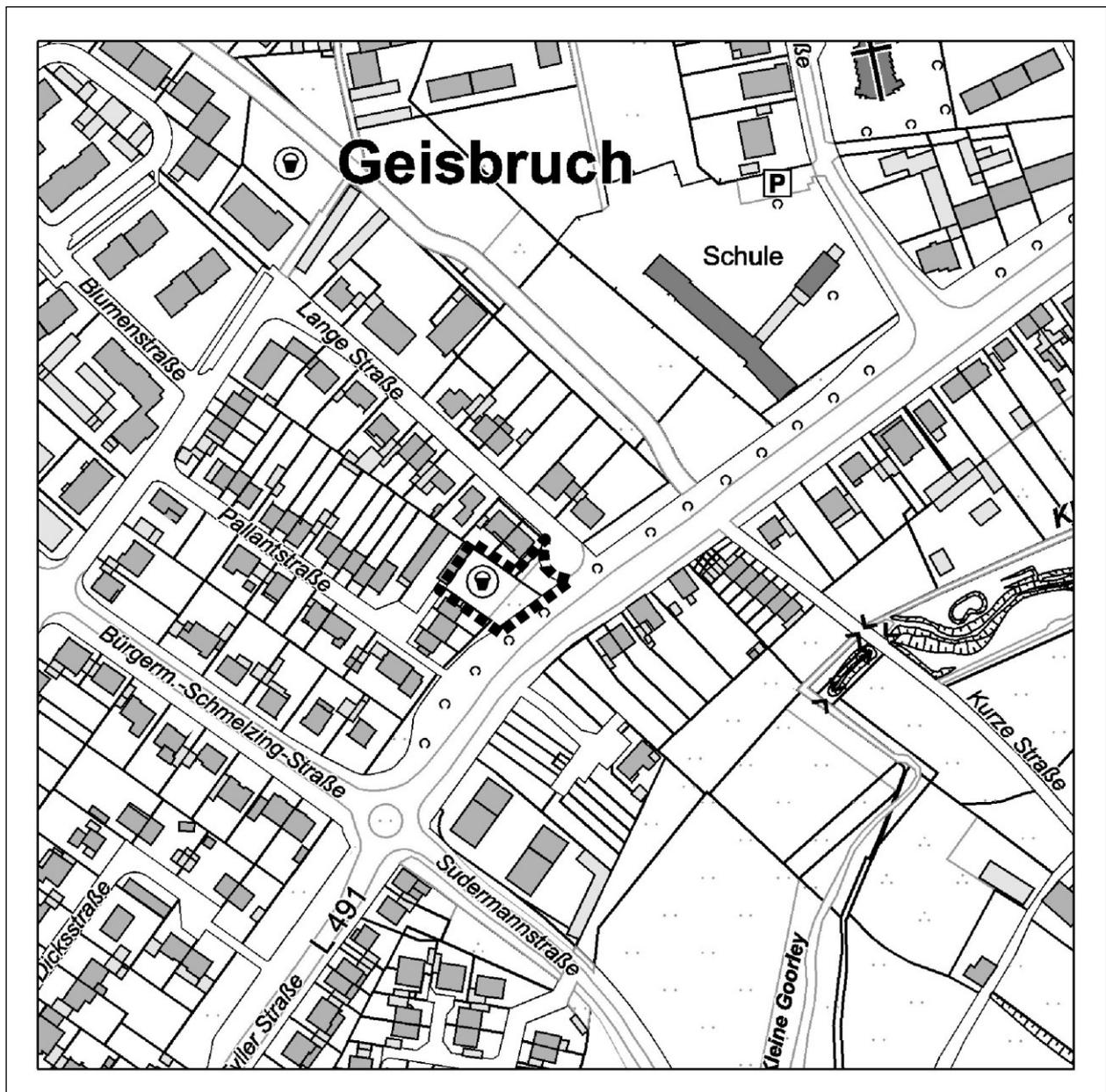


Begründung zum Bebauungsplan 1a „Monterkampgebiet“, 1. Änderung



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
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
7 Ziele der Planung	4
8 Städtebauliches Konzept	4
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
9.1 Art der baulichen Nutzung	5
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
11 Erschließung und Verkehr	9
12 Ver- und Entsorgung	10
13 Grünflächen	10
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft	11
15 Immissionsschutz	12
16 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen	15
17 Grundwasser, Hochwasser	16
III FLÄCHENBILANZ	17
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
18 Auswirkungen der Planung	17

19 Finanzielle Auswirkungen **18**

V VERFAHREN **18**

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 a „Monterkampgebiet“,

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes 1 a „Monterkampgebiet“, 1. Änderung

Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise

Anlage 5: Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: Juli 2022

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im südlichen Teil des Geisbruch befindet sich das Wohngebiet Monterkamp. Die baurechtliche Grundlage dafür bildet der Bebauungsplan 1 a „Monterkampgebiet“ mit Rechtskraft vom 16.06.1965. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die zur damaligen Zeit und auch heute noch vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Der Geltungsbereich ist überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Am östlichen Rand des Wohngebietes, zwischen Lange Straße und Eyler Straße gelegen, befindet sich ein Kinderspielplatz. Gemäß dem im Juni 2019 beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzept besteht an dieser Spielfläche jedoch kein Bedarf mehr. Das Spiel- und Bewegungsraumkonzept verfolgt das Ziel, das Angebot und die Attraktivität der Spiel- und Sportplätze im Stadtgebiet zu optimieren und eine gleichmäßige Versorgung sicherzustellen. Dazu zählt auch die Umnutzung von mehreren Spielflächen im Stadtgebiet. Da innerhalb des Wohngebietes in fußläufiger Entfernung ein weiterer Spielplatz (am Fuß- und Radweg zwischen Monterkampweg und Fliederstraße) besteht, soll die Fläche an der Lange Straße abgegeben und entsprechend seiner unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachgenutzt werden. Der Spielplatz am Fuß- und Radweg soll aufgewertet werden.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan 1 a „Monterkampgebiet“ entsprechend seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Eine Teilfläche im Nahbereich der Lange Straße ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die angestrebte wohnbauliche Arrondierung der Fläche ist mit den planungsrechtlichen Vorgaben nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung vorhandener Wohnlagen dient. Im beschleunigten Verfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 a wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 570 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 568 in der Gemarkung Lintfort, Flur 11, mit einer Gesamtfläche von rund 1.000 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Garagenhof Pallantstraße (Flurstück 320)

- im Nordwesten durch die Grundstücke Lange Straße 66 und 68 sowie den Wendehamer der Lange Straße (Flurstücke 421, 569 und 724)
- im Südwesten durch den Fuß- und Radweg parallel der Eyller Straße (Flurstück 997)
- im Südosten durch das Grundstück Pallantstraße 23 (Flurstück 322)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Es wird derzeit noch als öffentlicher Spielplatz genutzt. Dieser soll jedoch gemäß des beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzeptes aufgeben werden. Die Fläche ist aktuell mit Spielgeräten bestanden, die zum Zeitpunkt der Aufgabe zurückgebaut bzw. an andere Standorte verlegt werden sollen. Die Fläche hat Zugänge von der Pallantstraße, der Lange und der Eyller Straße. Sie ist zur Eyller Straße hin mit Bäumen bestanden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bislang überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Zuwegung von der Lange Straße aus (Flurstück 570) ist dagegen bereits als Reines Wohngebiet festgesetzt, wobei diese Fläche allein für eine wohnbauliche Nutzung zu klein ist. Die Festsetzungen stehen der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke sind als Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Spielplatz C“ abgebildet. Die geplante Nachverdichtung des Grundstückes ist mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan

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

5 Alternativenprüfung

Das in 2019 beschlossene Spiel- und Bewegungsraumkonzept basiert auf einer umfassenden Bestands- sowie Bedarfsanalyse der im Stadtgebiet vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Das vom Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten erstellte Konzept wurde durch eine umfangreiche Beteiligung aller Schülerinnen und Schüler sowie von Eltern und Kleinkindern begleitet. Es benennt im Ergebnis verschiedenen Maßnahmen und Empfehlungen mit dem Ziel, das Angebot und die Attraktivität öffentlicher Spielbereiche zu optimieren und eine angemessene, gut erreichbare Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Dies umfasst konkret die Aufwertung vorhandener (z.B. Spielplatz am Pappelsee) sowie den Bau neuer Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Laga-Spielplatz, Pumptrack). Solche Spielplätze, die aufgrund ihrer Lage oder einer überdurchschnittlichen Bedarfsdeckung nicht länger benötigt werden, sollen dagegen zugunsten der anderen Flächen aufgegeben werden. Das Konzept benennt diesbezüglich mehrere Spielbereiche; unter anderem den Spielplatz an der Lange Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche nach Aufgabe des Spielplatzes einer Nachnutzung zuzuführen. Räumliche Alternativen zur vorliegenden Fläche bestehen insofern nicht. Zur Nachverdichtung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnlage ist die Nachnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken weiterhin als städtebaulich sinnvoll zu beurteilen. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes nicht vereinbar oder es besteht an solchen kein Bedarf.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am Rande des Wohngebietes Monterkamp am Ende zweier Stichstraßen und hinter einem Garagenhof. Der Spielplatz ist bislang von drei Seiten erschlossen. Die unmittelbare Umgebung ist insbesondere von den umliegenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. An diesem Bauungszusammenhang nimmt auch das vorliegende Grundstück teil. Weiter nördlich, an der Blumenstraße, schließen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser an.

An der Südseite des Grundstücks befindet sich mit dem Fuß- und Radweg und der anschließenden Eyller Straße ein städtebaulicher Abschluss. Der Fuß- und Radweg ist durch Bäume und Grünflächen eingefasst, die erhalten bleiben sollen. Die Eyller Straße bildet eine der Haupteinfahrtsstraßen der Stadt und weist damit eine entsprechende Verkehrsbelastung auf. Die dadurch auf das Grundstück einwirkenden Verkehrsräusche wurden durch ein Schallgutachten ermittelt. Im weiteren südöstlichen Verlauf schließt die Bebauung auf der anderen Seite der Eyller Straße sowie der Grünzug entlang der Kleinen Goorley an.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 1 a „Monterkampgebiet“ soll die Umnutzung eines nicht länger benötigten Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zweckgerichtete und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebung der Lange bzw. Pallantstraße einfügen. Zugleich sollen die mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen Belange sachgerecht ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Der bereits vorhandene Grünstreifen parallel der Eyller Straße soll erhalten bleiben.

8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und der auf den nebenstehenden Grundgrundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis soll auf dem Grundstück ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Grundsätzlich ist aber auch ein Doppel- oder Reihenhäuser möglich. Die geplante Bebauung stellt dabei aufgrund der erforderlichen Erschließung über die Lange Straße, seiner Lage und weiterer Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 9, 11, 13) keine unmittelbare Fortsetzung einer vorhandenen Baureihe dar. Sie ist als Einzellage zu betrachten, so dass unterschiedliche Gebäudetypologien und -ausrichtungen städtebaulich vorstellbar sind. Zur Eyller Straße hin bleibt die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche als begleitendes Element des Fuß- und Radweges bestehen.



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

Das neue Wohnhaus soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich daher an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen. In einzelnen Fällen ist dabei aufgrund der grundstücksspezifischen Anforderungen auch eine Anpassung der Festsetzungen notwendig. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für den vorliegenden Bebauungsplan die derzeit rechtskräftige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 anzuwenden ist. Im übrigen Geltungsbereich gilt weiterhin die BauNVO von 1962, welche bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 1 a rechtskräftig war. Dadurch ergeben sich Unterschiede in der Bedeutung einzelner Festsetzungen zwischen dem aktuellen sowie den bereits bebauten Grundstücken der Umgebung. Auf diese Fälle wird im Folgenden gesondert hingewiesen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung sowie der Gebietskategorie des umgebenden Wohngebietes.

Gemäß § 3 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten Wohngebäude – auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen – sowie gebietsbezogene Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO auch gebietsversorgende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke und gebietsversorgende kirchliche, kulturelle, sportliche oder gesundheitliche Einrichtungen zugelassen werden. Der in § 3 BauNVO aufgeführte Katalog zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll – auch wenn das Grundstück für Wohnzwecke vorgesehen ist – uneingeschränkt im vorliegenden Bebauungsplan gelten. Damit kann flexibel auf eventuelle zukünftige Anforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung reagiert werden, ohne dass ein derartiges Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter stört oder der Bebauungsplan geändert werden muss.

Gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan 1 a geltenden BauNVO von 1962 sind im vorliegenden Geltungsbereich nur Anlagen zur Kinderbetreuung sowie gebietsversorgenden kirchlichen, kulturellen, sportlichen oder gesundheitlichen Einrichtungen neu in den Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO aufgenommen worden. Der Charakter des bereits bestehenden Wohngebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Nebenanlagen

Auf den Wohnbaugrundstücken des ursprünglichen Bebauungsplanes 1 a sind laut textlicher Festsetzung Nebenanlagen (mit Ausnahme von Garagen) unzulässig. Die umfasst formell zum Beispiel das klassische Gartenhaus. Die Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht mit übernommen, da Nebenanlagen mit dem vorhandenen Charakter eines Reinen Wohngebietes vereinbar sind und ein allgemeiner Ausschluss die Bauherren unverhältnismäßig einschränken würde. Gemäß § 14 BauNVO sind ohnehin nur solche Nebenanlagen zulässig, welche sich gegenüber dem Hauptgebäude unterordnen und dem Nutzungszweck des Wohngrundstückes dienen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den umgebenden Baugrundstücken sind im ursprünglichen Bebauungsplan 1 a eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt. Die Vorgaben werden gleichermaßen für das neue Wohngrundstück übernommen. Die Geschossflächenzahl bezieht sich nur auf die Geschossfläche der Vollgeschosse. Auf dem Grundstück soll ein eingeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Der Neubau fügt sich dadurch zurückhaltend in die Reihe der westlich angrenzenden Wohngrundstücken ein. Eine gegenüber dem umgebenden Bestand zu hohe bauliche Dichte wird dadurch vermieden.

Die Festsetzungen werden zeichnerisch auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist (in Verbindung mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen) auf der Fläche die Errichtung eines Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses möglich, welches sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt.

Durch die derzeit geltende BauNVO sind – anders als noch im ursprünglichen Geltungsbereich – bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf dem neuen Wohngrundstück auch die Grundflächen von z.B. Garagen und Zufahrten zu berücksichtigen. Außerdem liegt dem vorliegenden Bebauungsplan der nach aktueller Bauordnung geltende Vollgeschossbegriff zugrunde. Dieser ist bei der Beurteilung des zulässigen Vollgeschosses sowie der Geschossflächenzahl von Bedeutung. Demnach ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Insofern können im vorliegenden Geltungsbereich gegenüber den Grundstücken im ursprünglichen Bebauungsplan geringfügig größere Dachgeschosse entstehen. Dies wird aus städtebaulicher Sicht als nicht erheblich beurteilt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im ursprünglichen Bebauungsplan 1 a findet sich keine Festsetzung zur Bauweise. Das Wohngebiet ist aber ausschließlich mit Einfamilien-, Doppel oder Reihenhäusern bebaut, was einer offenen Bauweise gleichkommt. Die Festsetzung sorgt damit dafür, dass sich das neue Wohnhaus in die Umgebung einpasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO. Da das Grundstück aufgrund seiner Lage und Erschließung keine unmittelbare Fortsetzung einer vorhandenen Baureihe ermöglicht, sind aus städtebaulicher Sicht unterschiedliche Gebäudetypologien und –ausrichtungen möglich. Es sind sowohl ein traufständiges Einfamilienhaus als auch giebelständige Reihenhäuser vorstellbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen aus diesem Grund einen Großteil des Baugrundstückes. Die Stellung des zukünftigen Gebäudes ist insofern flexibel. Eine gegenüber dem umgebenden Bestand zu hohe bauliche Dichte wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel 9.2) sowie die allgemein gültigen baurechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) vermieden.

Zum nördlich angrenzenden Garagenhof wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dies entspricht der auf dem Nachbargrundstück (Pallantstraße 23) getroffenen Festsetzung. Die südliche Baugrenze wird in etwa in Verlängerung der südlichen Grenze des Grundstücks Lange Straße 68 festgesetzt. Die Tiefe des Baufeldes beläuft sich so auf 20 m. Daraus ergibt sich zugleich ein ausreichender Abstand zu den an der Eyler Straße vorhandenen großkronigen Bäumen (vgl. Kapitel 13). Dies bietet zugleich ausreichend Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses inklusive angrenzender überdachter Terrasse. Überdachte Terrassen sind planungsrechtlich dem Hauptgebäude zuzurechnen und daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ist zu berücksichtigen, dass die durch den nördlich angrenzenden Garagenhof gegebenenfalls ausgelösten Abstandsflächen auf dem zukünftigen Baugrundstück liegen und die Bebaubarkeit des Grundstückes beeinflussen können. Die Baugrenzen wurden dennoch in einem Abstand von (nur) 3 m zur Grenze festgesetzt, um, etwa bei Rückbau der Garagen, eine Bebauung dieser Flächen nicht auszuschließen.

Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Anlagen ohne eigene Abstandsfläche zugelassen werden. Von der Möglichkeit, diesen Sachverhalt im Bebauungsplan anders oder spezifischer zu regeln, soll angesichts des individuellen Zuschnitts und der Lage des Baugrundstückes kein Gebrauch gemacht werden. Grundsätzlich sind Nebenanlagen sowohl vor als auch hinter dem Haus vorstellbar. Es ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweiligen baulichen Anlagen mit der Eigenart des Wohngebietes vereinbar sind oder sie städtebauliche Belange berühren.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den oben genannten, aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen bestehen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 1 a zudem baugestalterische Regelungen. Dabei handelt es sich um örtliche Bauvorschriften etwa über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen oder von Freiflächen und Einfriedungen. So sind unter anderem Regelungen zur Dachneigung und Drenpelhöhe, zur Dach- und Fassadenfarbe sowie zu Einfriedungen und Garagen getroffen. Damit sich der Neubau harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt, sollen - auch für diesen - einzelne baugestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Die Regelungen orientieren sich dabei sowohl an den ursprünglichen Festsetzungen als auch am vorhandenen Bestand. Die baugestalterischen Vorgaben werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung NRW sowohl zeichnerisch als auch textlich in den Bebauungsplan übernommen.

Dachgestaltung

Die den Geltungsbereich umgebenden Einfamilienhäuser weisen nahezu ausschließlich Satteldächer auf. Die Dachneigung ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit 48° Grad und der Drenpel ist mit maximal 0,40 m Höhe festgesetzt, so dass das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt werden kann. Vereinzelt finden sich Dachaufbauten. Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan sind zudem nur lederbraune engobierte Dachziegel zulässig. Faktisch sind die Dächer in der Umgebung mit dunklen, überwiegend grauen bis anthrazitfarbenen, matten Dachziegeln gedeckt.

Dem entsprechend wird für das neue Baugrundstück folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 50° Grad zulässig. Dies ermöglicht eine zeitgemäße Nutzung des Dachgeschosses und bietet zugleich die Möglichkeit, der individuellen Gestaltung. Der vorgegebene Spielraum der Dachneigung wird dabei gegenüber dem Bestand als städtebaulich verträglich beurteilt. Die Festsetzung einer maximalen Drenpelhöhe wird als gestalterisch nicht erforderlich erachtet. Durch die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise ist ein übermäßiger Ausbau des Dachgeschosses bereits ausgeschlossen.
- Es sind ausschließlich matte graue bis anthrazitfarbene Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Dacheindeckungen mit gläsernen bzw. glasbildenden Bestandteilen - glasierte und edelengobierte Ziegelsteine - sind nicht zulässig. Derartige Steine weisen aufgrund ihrer Beschichtung aus Glasbestandteilen stets einen hohen Glanz auf, was zu einer auffälligen bis hin zu störenden, blendenden Erscheinung führen kann. Damit sich das neue Wohnhaus zurückhaltend in den umgebenden Bestand einfügt, werden derartige Dachziegel ausgeschlossen. Die Festsetzung deckt sich zudem mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, wonach ebenfalls nur engobierte Dachziegel, also in der Regel solche ohne Glanz, zulässig sind. Die Beurteilung der jeweiligen Dacheindeckung erfolgt anhand der vom Hersteller im Produktdatenblatt ausgewiesenen Informationen. (Quelle: <https://www.roeben.com/de/news/der-kleine-unterschied-glasuren-und-engoben>)
- Zur Wahrung eines ruhigen Erscheinungsbildes von Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachausbildung wünschenswert. Da die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, wird diese Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan 1 a sind nur Garagen mit flachen Dächern und einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig. In direkter Verbindung mit dem Wohnhaus sind auch flach geneigte Satteldächer zulässig. Im vorhandenen Bestand weist das Wohngebiet aber ausschließlich Flachdachgaragen auf. Da Garagen das städtebauliche Bild mitprägen, sollen auf dem neuen Baugrundstück ebenfalls nur Garagen mit Flachdach zulässig sein. Auf diese Weise wird eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Wohngebietes sichergestellt. Eine Festsetzung zur maximalen Höhe der Garage wird dagegen als nicht notwendig erachtet. Zum einen wird die bestehende Höhenbegrenzung von 2,30 m als nicht mehr zeitgemäß beurteilt. Zum anderen sind innerhalb der Abstandsflächen nur Garagen mit einer Höhe von maximal 3 m bauordnungsrechtlich zulässig.

Einfriedungen

Durch örtliche Bauvorschriften können auch Regelungen über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen getroffen werden. So ist im ursprünglichen Bebauungsplan etwa geregelt, dass straßenseitige Grundstücksgrenzen mit Rasenkantensteinen, also ohne Zaun, einzufrieden sind. Zur Eyler Straße hin sollen die Grundstücke mit 0,80 m hohen Jägerzäunen und Hecken eingefasst werden.

Das neue Baugrundstück grenzt nach Südosten an die den Fuß- und Radweg der Eyller Straße begleitende öffentliche Grünfläche (vgl. Kapitel 13). Es handelt sich dabei um ein prägendes Element der Eyller Straße, welches die Attraktivität der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer steigert. Um die Wirkung des Grünstreifens aufrechtzuerhalten, soll das Baugrundstück zur Grünfläche hin ebenfalls durch Pflanzen in Erscheinung treten. Es wird daher festgesetzt, dass die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen zur Grünfläche hin mit Pflanzen einzugrünen sind. Die Eingrünung muss mindestens in gleicher Höhe einer eventuellen Grundstückseinfriedung (Zaun) erfolgen. Die Eingrünung muss zur Grünfläche hin errichtet werden, so dass die Anpflanzung – und nicht ein möglicher Zaun – in Erscheinung treten. Die genaue Art der Begrünung obliegt dem Eigentümer. Sollte zur Grenze eine Lärmschutzwand errichtet werden (vgl. Kapitel 15), ist auch diese zu begrünen.

Die Grundstücksgrenze zur Lange Straße soll – wie die Grundstücke der Nachbarschaft – straßenseitig nicht eingefriedet oder nur mit Rasenkantensteinen eingefasst werden. Hier befindet sich die Grundstückszufahrt. Die Einfriedung der übrigen Grundstücksgrenzen bedarf keiner gestalterischen Regelung.

Fassadengestaltung

Laut ursprünglichem Bebauungsplan 1 a sind die Fassaden von Wohnhäusern in hellen, erd-farbenen Tönen zu gestalten. Die Regelung ist nicht ausreichend bestimmt. Es werden daher für das neue Baugrundstück keine Vorgaben zur Fassadengestaltung als erforderlich erachtet.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

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

11 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des neuen Baugrundstückes erfolgt über den Wendehammer der Lange Straße. Diese ist für die Anbindung eines weiteren Grundstückes ausreichend dimensioniert. Eine Erschließung über die Pallantstraße ist nicht möglich. Zwar besteht ein Anschluss an den angrenzenden Garagenhof. Dieser ist jedoch nur knapp 2 m breit und daher höchstens für eine fußläufige Anbindung geeignet. Eine Erschließung von der Eyller Straße scheidet aufgrund der in diesem Fall notwendigen Querung des Fuß- und Radweges aus.

Fußwegeverbindung

Bislang war über den Spielplatz eine fußläufige Verbindung zwischen der Pallant- und der Eyller Straße möglich. Durch die geplante Entwicklung des neuen Baugrundstückes entfällt

diese Verbindung. Es befindet sich jedoch rund 30 m südwestlich eine weitere Fußwegeverbindung zwischen Eyller und Pallantstraße.

Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Im umgebenden Straßenraum bestehen darüber hinaus ausreichende Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehr.

ÖPNV

Das geplante Wohngrundstück ist in fußläufiger Entfernung an Bushaltestellen sowohl auf der Eyller Straße als auch der Bürgermeister-Schmelzing-Straße angebunden. Von dort verkehren im 30-Minuten-Takt Buslinien in die Innenstadt.

12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie ist ebenso wie der Abfluss von Schmutzwasser durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt. Es besteht zudem gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort ein Anschlusszwang zur Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz. Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen außerdem darauf hin, dass zur Sicherstellung der Stromversorgung ein Netzausbau aus der Station Eyller Straße 223 durchgeführt werden muss. Der Anschluss an die vorhandenen Netze obliegt dem zukünftigen Grundstückseigentümern im Rahmen der Bebauung.

Auf dem zukünftigen Baugrundstück sind keine sonstigen Versorgungsleitungen bekannt. Im Randbereich der vorhandenen Grünfläche verläuft auf einem kurzen Stück eine Gasleitung. Eine Sicherung ist angesichts der Nutzung als öffentliche Grünfläche nicht erforderlich. Der Verlauf der Leitung wird jedoch als Hinweis in der Planzeichnung vermerkt.

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.

13 Grünflächen

Das geplante Wohnbaugrundstück ist im ursprünglichen Bebauungsplan 1 a entsprechend seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung soll zugunsten der geplanten Nutzung als Wohngrundstück aufgegeben werden. Entsprechend der Ergebnisse des Spiel- und Bewegungsraumkonzeptes

befindet sich in fußläufiger Entfernung am Monterkampweg ein weiterer großflächiger Spielplatz, der als Ersatz zum Wegfall des vorliegenden Spielplatzes aufgewertet und mit neuen Spielgeräten besetzt werden soll.

Der parallel der Eyller Straße verlaufende Grünzug, welcher den Fuß- und Radweg einfasst, bleibt dagegen bestehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Grünfläche befinden sich vereinzelte Sträucher sowie vier ausgewachsene Bäume. Die Vegetation trägt wesentlich zur Attraktivität des Freiraumes bei und prägt diesen. Drei der vier Bäume befinden sich zudem in einem guten Zustand. Die vorhandene Qualität der Grünfläche soll daher möglichst erhalten bleiben. Dies wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche und dadurch gewährleistet, dass sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet. Eine zwingende Festsetzung zum Erhalt der Bäume ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass – mit zunehmendem Alter der Bäume und durch die geplante Entwicklung des Baugrundstückes – eine Fällung einzelner Bäume erforderlich wird. Sofern dieser Fall eintritt, sollte innerhalb der Grünfläche für einen gleichwertigen Ersatz gesorgt werden.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft

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

Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch das vorliegende Verfahren soll die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die Umnutzung und Bebauung kommt es absehbar zu einer Reduzierung der auf der Fläche vorhandenen Vegetation sowie zu einer höheren Versiegelung. Dadurch kann es zu einem Verlust an Lebensräumen für wildlebende Tiere kommen. Zudem sind durch die Bebauung negative kleinklimatische Auswirkungen nicht auszuschließen. Angesichts der integrierten Lage sowie der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter jedoch nicht zu erwarten. Der vorhandene Grünstreifen parallel der Eyller Straße sowie die darauf bestehende Vegetation bleiben erhalten.

Artenschutzprüfung

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

Da im Wirkungsbereich der geplanten Maßnahme keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten, liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG

vor. Es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört. Alle weiteren im Untersuchungsgebiet lebenden Vogelarten ohne Planungsrelevanz sind als sogenannte „Allerweltsarten“ weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf der Beginn der Bauarbeiten bzw. die Baufeldräumung nicht in der Hauptbrutsaison durchgeführt werden (März bis Ende Juli). Individuelle Verluste, Störungen während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Nestern während der Baustellenphase werden durch die Bestimmung des § 39 Abs. 5 BNatSchG vermieden. Demnach ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen demnach nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig. Ein entsprechender Hinweis zu diesen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

15 Immissionsschutz

Das geplante Wohngrundstück grenzt im Südosten an die Eyller Straße. Diese weist eine Verkehrsbelastung von rund 4.500 Fahrzeugen / Tag bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf. Die dadurch bedingten Verkehrsgeräusche wurden im Rahmen eines durch das Büro Normec uppenkamp erstellten Schallschutzgutachtens ermittelt und in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planungen in vorbelasteten Bereichen benennt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ so genannte Orientierungswerte, welche innerhalb des Plangebietes eingehalten werden sollen. Für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gebietskategorie des Reinen Wohngebiets (WR) beträgt der schalltechnische Orientierungswert im Tageszeitraum (6:00 – 22:00) 50 dB (A) und im Nachtzeitraum 40 dB (A). Für Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) ist mindestens ein Orientierungswert von 60 dB (A) sicherzustellen. Bei integrierten Standorten ist eine Einhaltung der Orientierungswerte häufig nicht gegeben. Sollten die Orientierungswerte überschritten werden, sind im Rahmen der Abwägung geeignete, vorrangig aktive, aber auch passive Schallschutzmaßnahmen bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten (städtische Verkehrszählung aus 2016) geht von der Eyller Straße ein Schallemissionspegel tagsüber von maximal 61,1 dB (A) und nachts von 50,9 dB (A) aus. Dies bedingt, dass die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet im gesamten Geltungsbereich sowohl im Erd- als auch Obergeschoss überschritten werden. Die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche werden auf Erdgeschosshöhe bis zu

einer Tiefe von 16 m parallel zur Eyller Straße ebenfalls überschritten. Angesichts der Überschreitung sind geeignete und angemessene Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen.

Außenwohnbereiche

Um die Einhaltung der Orientierungswerte für Außenwohnbereiche sicherzustellen, kommen verschiedene Maßnahmen in Betracht. Zum einen werden die Orientierungswerte lediglich bis zu einer Tiefe von 16 m überschritten. Sollte – wie etwa im städtebaulichen Konzept angedacht – die Terrasse oder der sonstige Außenwohnbereich mehr als 16 m parallel der Eyller Straße errichtet werden, wären dafür keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies wird umso deutlicher, wenn man die schallschützende Wirkung des zukünftigen Wohnhauses mitberücksichtigt. Der Lärmpegel im nördlichen Schatten des Gebäudes unterschreitet die maßgeblichen Orientierungswerte um mehr als 5 dB.

Eine zwingende Beschränkung der Außenwohnbereiche auf die der Eyller Straße mehr als 16 m abgewandten Grundstücksseiten soll aufgrund des individuellen Grundstückszuschnittes und der auf dem Grundstück möglichen Gebäudetypologien und -ausrichtungen jedoch nicht erfolgen. Dies würde die potenzielle Ausnutzung des Grundstückes unverhältnismäßig beschränken. Durch die Nordlage und den anschließenden Garagenhof könnte der Außenwohnbereich stark verschattet sein und böte nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Auf der Südseite könnten angesichts des einwirkenden Verkehrslärms hingegen keine Außenwohnbereiche errichtet werden. Es sollen daher alternativ auch andere Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes möglich sein.

Lärmschutzwand

Auf der Grenze des zukünftigen Baugrundstückes, parallel zur Eyller Straße wird dazu gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine 2 m hohe Lärmschutzwand als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in einer Breite von 1 m. Die Aufstellbreite entsprechender Lärmschutzwände beträgt in der Regel weniger als 1 m. Durch die Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche auf Höhe des Erdgeschosses (Garten, Terrassen) auf nahezu dem gesamten Grundstück sichergestellt und zugleich eine schalltechnische Verbesserung der Innenwohnbereiche erreicht.

Die Errichtung der Lärmschutzwand obliegt dabei den Grundstückseigentümern. Die dafür anfallenden Kosten sollen im Rahmen der Vermarktung konkretisiert werden. Sollten die Außenwohnbereiche ausschließlich auf der mehr als 16 m straßenabgewandten Grundstücksseite errichtet werden, kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden. Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in diesem Fall gutachterlich nachzuweisen. Andernfalls ist die Nutzung von Außenwohnbereichen erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet wurde. Eine entsprechende Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen und über ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB verfügen. Die Lärmschutzwand muss eine geschlossene Oberfläche ohne Spalten oder Fugen aufweisen. Die zur Feldstraße ausgerichtete Seite der Lärmschutzwand ist absorbierend auszuführen. Da durch die Maßnahme eine Einhaltung der Orientierungswerte lediglich bis zu einer Höhe von 2 m sichergestellt werden kann, dürfen Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone, Dachterrassen) lediglich an der der Eyller Straße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Schalldämmung von Außenbauteilen

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

Die Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwand für das Obergeschoss, da für diese Variante die höchsten Lärmpegel vorliegen. Weitere Angaben zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln – etwa für das Erdgeschoss sowie mit Lärmschutzwand – können dem zugrundeliegenden Schallschutzgutachten entnommen werden. Alternativ zur Dämmung der Außenbauteile kann der Grundriss eines Gebäudes auch so gestaltet werden, dass Aufenthalts- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind. Eine entsprechende Abweichung von den Vorgaben wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen zu begründen.

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

16 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen

Kampfmittel

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

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

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich-Heinrich 1“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bis 2012 hat in diesem Bereich der Steinkohlenbergbau der Zeche „Friedrich-Heinrich“ stattgefunden. Dieser ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.

Die Bezirksregierung empfiehlt, in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie bergschadensrelevanter Fragestellungen zudem die Feldeseigentümerin direkt zu beteiligen. Möglicherweise liegen der Feldeseigentümerin Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der der Bezirksregierung nicht bekannt sind. Insbesondere sollte der Feldeseigentümerin dabei Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Die RAG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Die Grundstückseigentümer sind daher gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die Fragestellung zur Vermeidung von Bergschäden ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Vorhabensträger und Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH,

Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird – wie bereits der ursprüngliche Bebauungsplan 1 a – gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

Boden

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

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

17 Grundwasser, Hochwasser

Grundwasser

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

Hochwasser

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

Im Falle eines derartigen Ereignisses kann die Fläche bis zu 0,5 m überschwemmt werden. Dabei sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzanlagen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus

diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

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.

Im Randbereich 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 0,20 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. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass - ausweislich der Starkregenhinweiskarten - die umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1.005 m². Davon werden rund 709 m² als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die übrigen 296 m² werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes an der Lange Straße geschaffen. Dadurch entfällt die bisherige Nutzung als Spielfläche. Zum Ausgleich dessen ist vorgesehen, einen anderen, in fußläufiger Entfernung vorhandenen Spielplatz mit weiteren Spielgeräten auszustatten und aufzuwerten.

Auf dem neuen Wohngrundstück wird durch die oben genannten städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen ein Gebäude entstehen, welches sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Auf diese Weise wird ein harmonisches Siedlungsbild erreicht.

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

19 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung sowie eines Schallgutachtens entstanden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Verwaltung. Dem gegenüber entstehen Einnahmen durch die Vermarktung der Grundstücke.

Für die Nutzung des Grundstückes ist – je nach Ausgestaltung des Gebäudes und Lage der Außenwohnbereiche – durch die Eigentümer eine Lärmschutzwand zu errichten. Die dafür anfallenden Kosten sollen im Rahmen der Grundstücksvermarktung konkretisiert werden.

V VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; das Monitoring nach § 4 c ist nicht anzuwenden. Ebenso kann im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. – 05.07.2021
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	22.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.03. – 11.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.03. – 11.04.2022
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	21.06.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt (Rechtskraft)	14.07.2022

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 a



In Gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 a „Monterkampgebiet“, 1. Änderung

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans 1a „Monterkampgebiet“, 1. Änderung



Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Textliche Festsetzungen

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

1. Im Bebauungsplan sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° Grad zulässig.
2. Im Bebauungsplan sind ausschließlich matte graue bis anthrazitfarbene Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Dacheindeckungen mit gläsernen bzw. glasbildenden Bestandteilen, glasierte und edelengobierte Ziegelsteine sind nicht zulässig.
3. Im Bebauungsplan sind ausschließlich Garagen mit Flachdach zulässig.
4. Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen sind zur Grünfläche hin mindestens in der Höhe der Grundstückseinfriedung mit Pflanzen zu begrünen.
5. Die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen dürfen nicht oder nur mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.
6. Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten, Bußgelder: Gemäß § 69 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Gestaltungsvorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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

1. Die Nutzung von Außenwohnbereichen ist erst dann zulässig, wenn auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine – bezogen auf die Eyller Straße – 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet worden ist oder ein ausreichender Schallschutz – zum Beispiel durch die Anordnung von Außenwohnbereichen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite – anderweitig nachgewiesen worden ist. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen und über ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB verfügen. Die Lärmschutzwand muss eine geschlossene Oberfläche ohne Spalten oder Fugen aufweisen. Die zur Eyller Straße ausgerichtete Seite der Lärmschutzwand ist absorbierend auszuführen.
2. Im Obergeschoss von Gebäuden sind Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) lediglich an der der Eyller Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

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

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

4. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu berücksichtigen.
5. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse anderweitig (z.B. durch Grundrissoptimierung) sichergestellt sind.

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

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich-Heinrich 1“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen direkt mit der RAG Aktiengesellschaft 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. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwas-serstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Gestaltungsempfehlungen

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

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

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

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

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrecht-liche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung was-serrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Was-serbehörde 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-Ma-terial oder die Nutzung von Erdwärme.

Grundwasser

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

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten. (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

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 0,20 m überschwemmt werden.

Anlage 5: Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Lange Straße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Oktober 2021
- Immissionsschutzgutachten, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Entwicklung von Wohnbebauung auf der derzeitigen Spielplatzfläche Lange Straße 86a in Kamp-Lintfort, Normec uppenkamp, Ahaus, Januar 2022

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss