

## Begründung zum Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendohrstraße“, 2. Änderung

*Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*



| <b>Inhalt</b>                                                                        | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>                                          | <b>1</b>     |
| <b>1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan</b>                                | <b>1</b>     |
| <b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>                                                  | <b>2</b>     |
| <b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>                                | <b>2</b>     |
| <b>4 Vorgaben zur Planung</b>                                                        | <b>2</b>     |
| 4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht                                                      | 2            |
| 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort                                      | 2            |
| 4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan                         | 2            |
| <b>5 Alternativenprüfung</b>                                                         | <b>3</b>     |
| <b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>                                            | <b>3</b>     |
| <b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>                                          | <b>3</b>     |
| <b>7 Ziele der Planung</b>                                                           | <b>3</b>     |
| <b>8 Städtebauliches Konzept</b>                                                     | <b>3</b>     |
| <b>9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> | <b>4</b>     |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung                                                        | 4            |
| 9.2 Maß der baulichen Nutzung                                                        | 4            |
| 9.3 Bauweise                                                                         | 5            |
| 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen                                                   | 5            |
| <b>10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>                              | <b>5</b>     |
| <b>11 Verkehrserschließung</b>                                                       | <b>5</b>     |
| 11.1 Äußere Erschließung                                                             | 5            |
| 11.2 Innere Erschließung                                                             | 6            |
| 11.3 Ruhender Verkehr                                                                | 6            |
| <b>12 Ver- und Entsorgung</b>                                                        | <b>6</b>     |
| 12.1 Versorgung                                                                      | 6            |
| 12.2 Entsorgung                                                                      | 6            |
| <b>13 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>                                        | <b>7</b>     |
| <b>14 Immissionsschutz</b>                                                           | <b>7</b>     |
| <b>15 Bodenverunreinigungen / Altlasten</b>                                          | <b>7</b>     |

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| <b>16 Kampfmittel</b>                     | <b>8</b> |
| <b>17 Bergbau</b>                         | <b>8</b> |
| <b>18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b> | <b>8</b> |
| <b>III FLÄCHENBILANZ</b>                  | <b>8</b> |
| <b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>        | <b>8</b> |
| <b>19 Auswirkungen der Planung</b>        | <b>8</b> |
| <b>20 Finanzielle Auswirkungen</b>        | <b>8</b> |
| <b>V VERFAHREN</b>                        | <b>9</b> |

### **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 127

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Fassadenansichten (geplant)

Anlage 5: Bebauungsplanentwurf ROS 127, 2. Änderung

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: Februar 2022***

Erstellt von:

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan**

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ durchzuführen.

Hintergrund für die geplante Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf dem brachliegenden Grundstück im Kreuzungsbereich Moerser Straße/ Nimmendorferstraße drei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Mischgebiet fest. Da das Vorhaben mit den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans nicht im Einklang steht, ist es derzeit nicht zulassungsfähig. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung dient - als Maßnahme der Innenentwicklung - der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht somit eine bauliche Nachfolgenutzung der Grundstücke.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Kamp-Lintfort, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ROS 127 umfasst die Flurstücke 148, 269 (tlw.), 522, 523, 524, 525, 526 und 527 in der Flur 4 der Gemarkung Rossenray. Der Planungsbereich ist rund 5.730 m<sup>2</sup> groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 296, 325 und 326 in der Flur 4 der Gemarkung Rossenray (Garagenhof)
- im Osten von der Nimmendorferstraße
- im Süden von der Moerser Straße
- im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 268 und 605 sowie einer neu vorgesehenen Grundstücksgrenze, die ungefähr 11 m östlich des Bestandsgebäudes Moerser Straße 449/451 verläuft (teilweise Flurstück 269)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Der weitaus größte Teil stellt eine Rasenfläche dar. Im Westen befinden sich einige Gehölze.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes ROS 127. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verliert der bisherige Bebauungsplan für die betreffende Teilfläche seine Gültigkeit.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche ein Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, einer GRZ von 0,4 und zwingend zwei Vollgeschossen fest. Das von dem Investor beantragte Bauvorhaben ist aus mehreren Gründen gemäß dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulassungsfähig. Die Baukörper überschreiten die geltenden Baugrenzen und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nicht eingehalten.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

### **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**

Die vorliegende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abwägung zwischen verschiedenen Nutzungsalternativen erfolgte insofern bereits auf der vorgelagerten Ebene.

Hinsichtlich der Betrachtung von Alternativen in der konkreten städtebaulichen Ausgestaltung wird darauf hingewiesen, dass das Wohnbauprojekt im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bereits mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort vorgestellt und diskutiert wurde. Im Zuge dieses Abstimmungsprozesses ergab sich die letztlich als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogene Variante.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet befindet sich nahe des östlichen Stadtrandes an einer wichtigen Schnittstelle zwischen Stadt und Umgebung, dem „Tor Ost“. Die nähere Umgebung ist insbesondere durch Wohnnutzung geprägt. Besonders auffällig ist die Zeilenbauweise, die im direkten Umfeld vorherrscht. Im Osten finden sich auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und einzelne größere Mehrfamilienhäuser. Rund 150 m südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet im Bereich der Moerser Straße, Franzstraße und Schürmannshofstraße. Die Innenstadt beginnt in rund einem km Luftlinie westlich des Plangebiets.

# **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

## **7 Ziele der Planung**

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Damit soll ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht werden.

## **8 Städtebauliches Konzept**

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern. Das vorliegende Plangebiet bietet nach derzeitigem Planungsstand Platz für voraussichtlich 68 Wohneinheiten.

Der Bauleitplanung ging bereits ein längerer Abstimmungsprozess zwischen dem Investor und der Stadt Kamp-Lintfort voraus. Unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates wurde die Vorhabenplanung mehrmals überarbeitet.

Im Zuge dieses Entwurfsprozesses wurde etwa die Geschossigkeit der einzelnen Baukörper stärker differenziert und den jeweils angrenzenden Bestandsstrukturen angepasst. Auch die ursprünglich geplante Übereckbebauung im Kreuzungsbereich Nimmendorferstraße / Moerser Straße wurde aufgrund ihrer Massivität zugunsten einzelner straßenseitig angeordneter Baukörper aufgegeben.

Das Gebäude entlang der Moerser Straße soll vier Geschosse erhalten. Vor dem Hintergrund der Überleitung zu den im Bau befindlichen drei Geschosswohnungsbauten in Richtung Innenstadt soll der westliche Teil dieses Gebäudes als Kopfgebäude mit einem weiteren Geschoss ausgebildet werden.

Zentral zwischen den beiden parallel zur Nimmendorferstraße angeordneten Baukörpern sowie an der westlichen Plangebietsgrenze entstehen zwei Kinderspielflächen. Darüber hinaus ist südlich des zentral gelegenen Spielplatzes eine Grünfläche als Treffpunkt/Quartiersplatz vorgesehen. Insgesamt werden die Grünflächen in halböffentliche Bereiche und private Bereiche unterteilt, die den Erdgeschosswohnungen zugewiesen sind.

Eine zentrale Sammelstelle für sämtliche den Wohnungen im Plangebiet zugeordnete Abfallbehälter ist im Südwesten der Fläche an der Moerser Straße geplant.

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

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

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Weitergehende Bestimmungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Der Gesamtversiegelungsgrad durch das der Planung zugrundeliegende Bauvorhaben wird sich im Bereich des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO bewegen. Die zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen etc. wird unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes eine Überschreitung dieses Wertes bis rund 0,6 zu erwarten sein. Diese durch § 19 Abs. 4 BauNVO legitimierte Überschreitung erfordert keine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Innerhalb des Grundstücks variiert der Versiegelungsgrad zwischen den Teilflächen, da die Freiflächen und unversiegelten Gemeinschaftsbereiche sich überwiegend zentral zwischen den in Nord-Südausrichtung auf dem Grundstück angeordneten Baukörpern befinden.

Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung variiert innerhalb des Plangebiets zwischen den einzelnen Baukörpern. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird festgesetzt, dass das Gebäude entlang der Moerser Straße vier Geschosse erhalten soll. Vor dem Hintergrund der Überleitung zum Bestand der im Bau befindlichen drei Geschosswohnungsbauten in Richtung Innenstadt soll der westliche Teil dieses Gebäudes als Kopfgebäude mit einem weiteren

Geschoss oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das dahinterliegende vertikal ausgerichtete, westliche Gebäude erhält drei Geschosse und ein Staffelgeschoss; das östliche Gebäude entlang der Nimmendorferstraße erhält zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss.

### **9.3 Bauweise**

Im Plangebiet soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei einen individuellen Spielraum bei der Realisierung des Bauvorhabens.

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt im Zuge der Änderungsplanung entsprechend dem Baukonzept des Bauherrn. Dieses sieht einen Baukörper im Süden straßenbegleitend entlang der Moerser Straße und zwei senkrecht dazu angeordnete Baukörper nördlich davon vor. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche ist 50 m lang und 15 m tief, die beiden übrigen Baugrenzen umfassen je 38,5 x 16,5 m.

## **10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Eine Festlegung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

## **11 Verkehrserschließung**

### **11.1 Äußere Erschließung**

Das Baugebiet befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage am östlichen Stadtrand, direkt an einer der innerstädtischen Hauptachsen, der Moerser Straße, die östlich in rund 400 m Luftlinie Entfernung auf die Nordtangente (L 287) trifft, die wiederum den Zubringer zur Autobahn bzw. zur Anschlussstelle Kamp-Lintfort darstellt.

Die Erschließung der neuen Wohngebäude innerhalb des Plangebiets erfolgt von Osten über die dort angrenzende Nimmendorferstraße. Dort befindet sich die Zufahrt zu den dem Bauvorhaben zugeordneten Stellplätzen.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr wie bisher von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.



## **11.2 Innere Erschließung**

Im innenliegenden Hofbereich zwischen den drei geplanten Baukörpern findet kein Kfz-Verkehr statt. Die Eingänge zu den Gebäuden werden teilweise durch ein Fußwegenetz erschlossen, das im Norden an die Stellplatzanlage, im Osten an die Nimmendorferstraße und im Süden an die Moerser Straße anbindet. Dies betrifft den westlichen Baukörper, der ausschließlich diese innere Erschließung aufweist. Das südliche Gebäude ist sowohl über dieses innere Fußwegenetz von Norden als auch von Süden direkt über die Moerser Straße erschlossen. Der östliche Baukörper ist über die öffentliche Verkehrsfläche der östlich verlaufenden Nimmendorferstraße erschlossen.

## **11.3 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig im Norden des Grundstücks untergebracht, angrenzend an den Garagenhof des Nachbargrundstücks. Sie werden bewusst aus den Hofbereichen zwischen den Gebäuden herausgehalten, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

Der Stellplatzschlüssel beträgt gemäß der aktuellen Vorhabenplanung 0,7, d.h. den geplanten 68 Wohneinheiten stehen 48 PKW-Stellplätze gegenüber. Ähnlich wie beim benachbarten Bauvorhaben Moerser Straße 403-407 handelt es sich auch hier um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der Stellplätze sind im weiteren Planungsprozess noch genauer zu betrachten.

Südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes ist eine große Fahrradstellplatzanlage vorgesehen.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Versorgung**

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

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

### **12.2 Entsorgung**

Schmutzwasser und Regenwasser sind an den vorhandenen Kanal in der Nimmendorferstraße bzw. der Moerser Straße anzuschließen. Nähere Angaben hierzu erfolgen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

### **13 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Wegen des Wegfalls einiger Bäume im Plangebiet sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Darüber hinaus sind durch die Realisierung der Planung aus derzeitiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.

### **14 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage an der städtischen Haupterschließungsstraße Moerser Straße sind im weiteren Verlauf des Verfahrens die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

### **15 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Auf dem Gelände befand sich bis ins Jahr 2009 eine Tankstelle. Die Gebäude sowie die in den Untergrund eingelassenen Tanks wurden vollständig abgebrochen bzw. ausgehoben. Dies erfolgte unter gutachterlicher Begleitung<sup>1</sup>. In der abschließenden Dokumentation wurde bestätigt, dass „keine relevanten Gehalte an tankstellenspezifischen Schadstoffen (MKW, BTEX, und/oder PAK) im Untergrund mehr festzustellen“ waren. Durch den Kreis Wesel, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten, wurde vor diesem Hintergrund im März 2011 festgestellt,

---

<sup>1</sup> HPC Harress Pickel Consult AG: Rückbaudokumentation an Tankstationen der BP Europa SE, Moerser Straße 455, 47475 Kamp-Lintfort, Hürth, 07.11.2011

dass das Grundstück ordnungsgemäß stillgelegt und saniert und es als abgeschlossener Fall nachrichtlich in das Altlastenkataster übernommen wurde. Ob eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

## **16 Kampfmittel**

Aussagen zur Kampfmittelthematik erfolgen nach Beteiligung des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

## **17 Bergbau**

Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld bzw. über einem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“ befindet. Nähere Angaben hierzu erfolgen nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

## **18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen. Weitere Aussagen werden von den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren erwartet.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 5.730 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **19 Auswirkungen der Planung**

Die Wirkungsanalyse erfolgt zur Entwurfsfassung und nach Vorliegen aller erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen.

### **20 Finanzielle Auswirkungen**

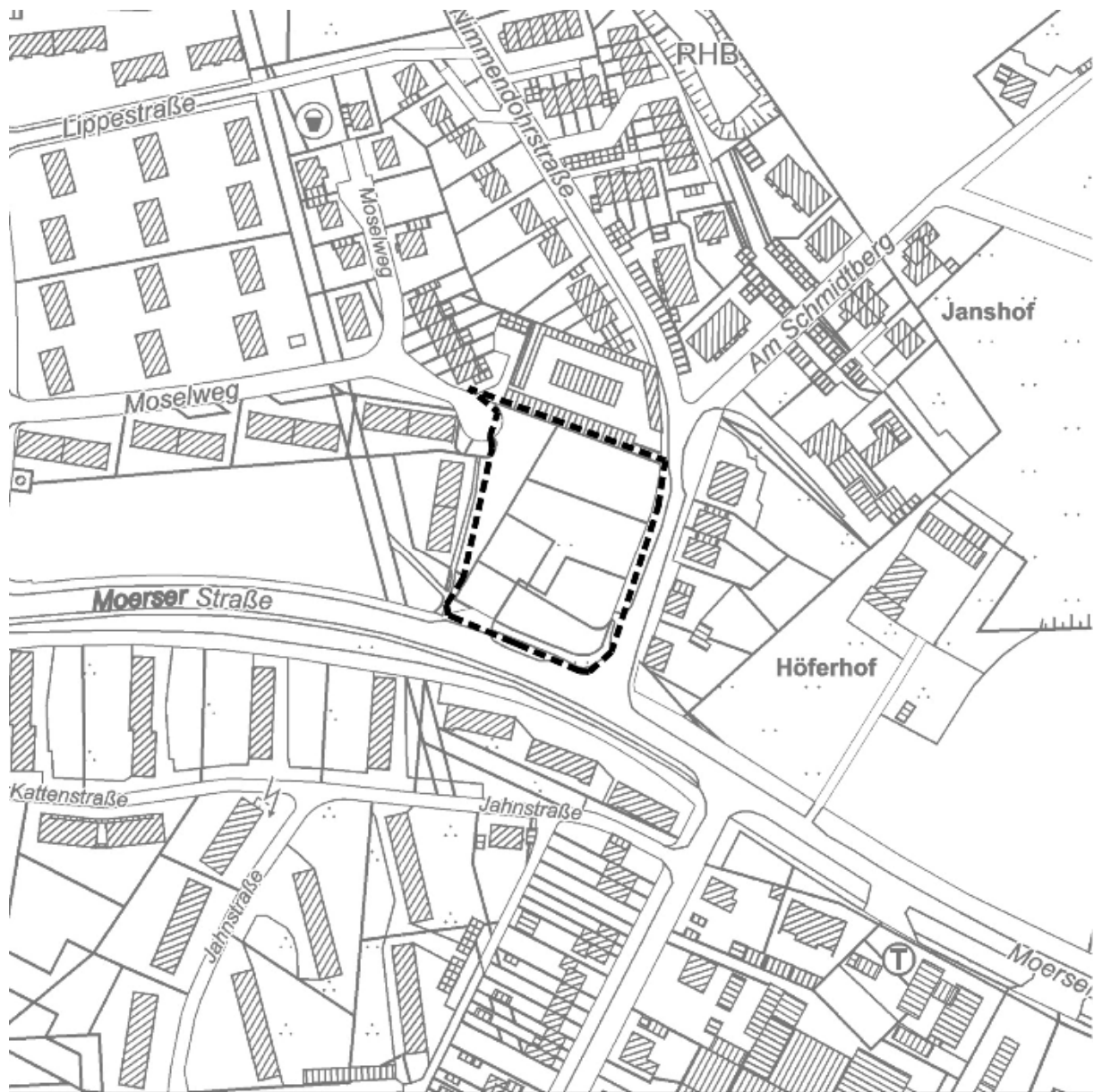
Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten werden vom Eigentümer und Investor des Bauvorhabens übernommen. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hat die Planung nicht.

## **V VERFAHREN**

Bei dem beabsichtigten Planvorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen. Daher wird die Möglichkeit wahrgenommen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann ebenfalls von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens wird jedoch eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

|                                                                                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | STEA 22.02.2022 |
|                                                                                     |                 |

**Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans** (Grundlage: ABK, Geoportal NRW, ohne Maßstab)



**Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 127**



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf (7YRDS Hochbau GmbH, Goch)



**Anlage 4: Fassadenansichten (geplant) (7YRDS Hochbau GmbH, Goch)**

Gebäude 1 (im Süden des Baufeldes/ an der Moerser Straße)



Ansicht: Süden / Moerser Straße



Ansicht: Osten / Nimmendorferstraße

Gebäude 2 (im Westen des Baufeldes)



Ansicht: Westen



Ansicht: Süden

Gebäude 3 (im Osten des Baufeldes/ an der Nimmendorferstraße)



Ansicht: Osten / Nimmendorferstraße



Ansicht: Norden





**Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis**

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