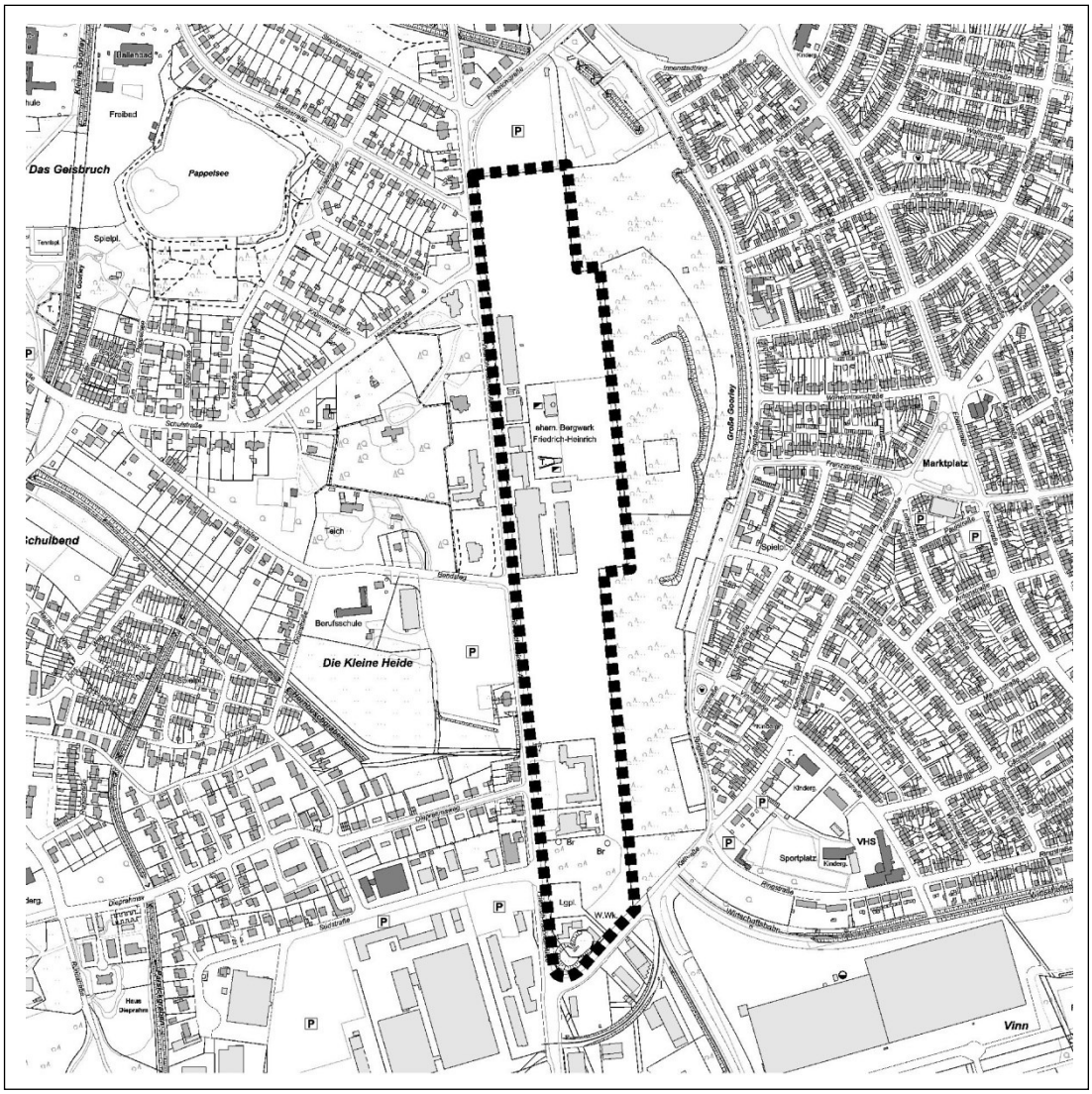
Begründung zum Bebauungsplan LIN 162
„Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



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 Regionalplanung - Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf 3

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort 4

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht 5

4.5 Landschaftsplan des Kreises Wesel 7

5 Alternativenprüfung 7

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 8

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen 8

6.1 Umgebungsbebauung 8

6.2 Stadtentwicklungsplan 2020 8

6.3 Freiraumkonzept 9

6.4 Masterplan Bergwerk West 10

6.5 Stadtumbau und integriertes Handlungskonzept 10

6.6 Sanierungsplanung Bergwerk West 10

6.7 Niederrheinbahn 11

7 Ziele der Planung 11

8 Städtebauliches Konzept 12

8.1 Städtebaulicher Rahmenplan 12

8.2 Städtebaulicher Entwurf für den Bereich südlich des Quartiersplatzes 17

9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 18

9.1 Art der baulichen Nutzung 18

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 20

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen 22

9.4 Zahl der Wohnungen 23

10 Gemeinbedarfsfläche 23

11 Grünflächen 24

12 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 24

13 Verkehrserschließung 24

14 Ver- und Entsorgung 27

15 Immissionsschutz 29

16 Bodenverunreinigungen und Altlasten 33

17 Umweltbelange, Natur und Landschaft 34
18 Bergbau 35
19 Bodenbedingungen 35
20 Hochwasser 36
21 Kampfmittel 37
22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz 38

III FLÄCHENBILANZ 39

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 39
23 Auswirkungen der Planung 39
24 Finanzielle Auswirkungen 40

V VERFAHREN 40

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Masterplan Bergwerk West; spap / Drecker / LOIDL (2011)

Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan; NEW Architekten / O&O Baukunst (2019)

Anlage 4: Konkretisierter städtebaulicher Gestaltungsentwurf für den Bereich südlich des Quartiersplatzes; Oliblo Living GmbH Monheim (2021)

Stand der Bearbeitung: September 2021

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
Fax: 0201/560 513-95
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans

Nach einer mehr als hundertjährigen Bergbaugeschichte wurde der Betrieb auf dem Bergwerk West zum 31. Dezember 2012 eingestellt. Das Ende der Kohleförderung stellt gleichzeitig eine komplexe Zukunftsaufgabe für die Kamp-Lintforter Stadtentwicklung dar, da das rund 40 ha große Areal der ehemaligen Zeche Friedrich Heinrich mitten im Stadtgebiet liegt und unmittelbar an die Innenstadt anschließt.

Zur Entwicklung einer Zukunftsperspektive wurde bereits 2008 gemeinsam mit der Ruhrkohle AG als Flächeneigentümerin begonnen, den Masterplan Bergwerk West als städtebauliches Leitbild zu entwickeln. Er sieht eine Mischnutzung aus vorrangig Wohnen, Gewerbe, Bildung, Freizeit, Gastronomie und Kultur im westlichen Teil des Geländes vor. Der östliche Teil soll dagegen als Grünraum gestaltet werden. Auch der in 2009 aufgestellte Stadtentwicklungsplan „Kamp-Lintfort 2020“ sowie das Freiraumkonzept „Grüne Bänder am Wasser“ haben sich inhaltlich mit dem Gelände auseinandergesetzt. Beide Konzepte erkennen in der Fläche großes Potenzial, die Siedlungs- und Freiraumstruktur Kamp-Lintforts sinnhaft zu ergänzen.

Als Impuls zur Entwicklung des Geländes hat sich die Stadt im Jahr 2015 als Veranstaltungsort der Landesgartenschau (LAGA) 2020 beworben und den Zuschlag erhalten. Zur Umsetzung wurde in 2018 der Bebauungsplan LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“ aufgestellt. Nach Durchführung der LAGA wird der neu entstandene Landschaftspark dauerhaft als öffentliche Grünfläche verbleiben. Darüber hinaus soll die ehemalige Grubenbahn des Bergwerks West für einen Anschluss Kamp-Lintforts an das öffentliche Schienennetz reaktiviert werden.

Der westliche Teilbereich des ehemaligen Zechengeländes soll entsprechend des Masterplans zu einem neuen Stadtquartier aus vorrangig Wohnen sowie ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Zur weiteren Qualifizierung des Masterplans wurde in 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Den 1. Preis erhielt der Entwurf des Büro NEW Architekten mit Ortner & Ortner Baukunst GmbH und KRAFT.RAUM. Der Rahmenplan wurde am 04.02.2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des neuen Stadtquartiers beschlossen.

Die Flächen des geplanten Stadtquartiers sind derzeit entweder dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen oder durch den Bebauungsplan zur Landesgartenschau überplant. Dieser setzt für die geplanten Baufelder derzeit noch Grün- und Verkehrsflächen fest, welche im Jahr der Landesgartenschau temporär genutzt werden. Das Vorhaben ist mit dem derzeitigen Planungsrecht insofern nicht vereinbar. Um das geplante Stadtquartier umsetzen zu können, soll der vorliegende Bebauungsplan LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan zur Landesgartenschau soll überplant und die bislang gültigen Festsetzungen sollen aufgehoben werden. Aufgrund entgegenstehender Darstellungen soll parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Anmerkung:

Dem Bebauungsplanverfahren und den in der nachfolgenden Begründung getroffenen Ausführungen über das städtebauliche Konzept liegt der beschlossene Rahmenplan zugrunde. Es wird jedoch ausdrücklich darauf verwiesen, dass sich im Verlauf des Verfahrens konzeptionelle Änderungen ergeben können, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanes führen können. Vor diesem Hintergrund sind die Begründung und der Vorentwurf zum Bebauungsplan immer als derzeitiger unverbindlicher Planungsstand zu verstehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt unmittelbar südlich der Kamp-Lintforter Innenstadt und umfasst die westlichen Teilbereiche des ehemaligen Zechengeländes Friedrich Heinrich bis hin zur neuen Quartierspromenade, welche das Gelände von Nord nach Süd durchläuft. Der Geltungsbereich umfasst sowohl die Bestandsbebauung entlang der Friedrich-Heinrich-Allee, den Schirrhof und das Wasserwerk bis zur Kattenstraße als auch die temporär für die LAGA-Nutzung vorgesehenen Flächen, wie den Großparkplatz und Teile der Veranstaltungsflächen (Themengärten, Blumenhalle).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Lintfort, Flur 5 und umfasst eine Fläche von ca. 17,04 ha. Er beinhaltet die Flurstücke 26, 27, 28, 29, 52, 68, 73, 74, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 97 und 98 sowie Teile des Flurstückes 91.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Parkplatz der Hochschule Rhein-Waal,
- im Westen durch die Friedrich-Heinrich-Allee,
- im Süden durch die Kattenstraße sowie
- im Osten durch die neue Quartierspromenade.

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereichs ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der RAG Montan Immobilien GmbH (Flurstücke 73, 83, 88 und 98). Die im südlichen Bereich gelegenen Flurstücke 26, 27, 28,29 und 52 sowie das Flurstück 97 befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Kamp-Lintfort. Die Flurstücke 68, 74, 81, 82 und 91befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Darüber hinaus wurden für einzelne Bestandsgebäude bereits separate Grundstücke (Flurstücke 85, 86 und 87) gebildet, die im Eigentum eines privaten Investors stehen.

Auf dem Zechengelände wurde bis zum 31.12.2012 Steinkohle gewonnen, darüber hinaus wurde bis 1978 eine Kokerei betrieben. Der Rückbau der aufstehenden Betriebsanlagen sowie die Wiedernutzbarmachung der Fläche wurden im Rahmen eines bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahrens durchgeführt. Das Gelände wurde zwischenzeitlich entsprechend des Sanierungsfortschritts sukzessive aus der Bergaufsicht entlassen.

Große Teile des Plangebietes wurden in 2020 für die Landesgartenschau genutzt. Hierzu gehört u.a. ein temporärer Großparkplatz zwischen den verbleibenden Bestandsgebäuden an der Friedrich-Heinrich-Allee und dem Schirrhof sowie weitere Ausstellungs-/ Gartenflächen östlich der Bestandsgebäude. Die verbleibenden, denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sind zum Teil bereits einer neuen Nutzung zugeführt worden (Einrichtungen für die Hochschule Rhein-Waal, Familienzentrum und Zentrum für Bergbautradition im Schirrhof) bzw. werden derzeit umgebaut (ehemaligen Fördermaschinenhaus 2, Lohnhalle). Dagegen ist für einige Gebäude noch keine konkrete Nachfolgenutzung bestimmt worden.

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 wird auf Ebene der Landesplanung u.a. das Leitbild einer Wiedernutzung von Brachflächen (6.1-8) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Die Nachfolgenutzung soll sich dabei insbesondere an den umgebenden Raumnutzungen und –funktionen orientieren. Exponierte Standorte sollen dem Freiraum zugeschlagen werden. Integrierte Brachflächen sollen den Siedlungsraum sinnvoll ergänzen. Angesichts der oftmals schwerindustriellen oder militärischen Vornutzung ist zudem frühzeitig eine fachgerechte Altlastenbehandlung im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Durch das Flächenrecycling soll dem Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (6.1-2) und dem Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) nachgekommen werden. Innerstädtische Brachflächen bieten hier ein erhebliches Potenzial, das es vorrangig zu entwickeln gilt. Es soll damit das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt werden, den Flächenverbrauch (in Nordrhein-Westfalen) bis 2020 auf mindestens 5 ha / Tag bzw. langfristig auf null zu senken. Zugleich sollen dadurch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden.

Bei der Entwicklung solcher Flächen soll neben einer baulichen Nachverdichtung auch der Wert dieser Flächen etwa für die Naherholung, das Stadtklima und den Biotop- und Artenschutz mit bedacht werden. Insbesondere angesichts der meist großen Flächen sowie eventueller Bodenbelastungen bestehen hinsichtlich einer Freiraumnutzung meist große Potenziale.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Bergwerks West kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die differenzierte Nachnutzung wird der Siedlungsraum um benötigten Wohnraum sinnhaft ergänzt und die innerstädtische Freiraumversorgung gestärkt. Die Altlastensituation wurde dabei frühzeitig berücksichtigt.

4.2 Regionalplanung - Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Entsprechend der langjährigen bergbaulichen Vornutzung war der Planungsraum im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ursprünglich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) mit der Zweckbindung „Übertägige Betriebsanlagen und -einrichtungen des Bergbaus“ ausgewiesen.

Da der Regionalplan bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Landesgartenschau nicht mit den grundsätzlichen Planungszielen zur Entwicklung einer Grünfläche vereinbar war, wurde ein Änderungsverfahren zum Regionalplan erforderlich. Die 89. Änderung des Regionalplans erlangte im Jahr 2018 Rechtskraft und stellt auch den aktuellen Planbereich seitdem als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (vgl. Abbildung 1). Auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr mit Stand vom 25.04.2018 stellt den Planbereich als ASB dar.

Die Planung eines neuen Stadtquartiers mit Wohnen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen erfüllt somit sowohl in Hinblick auf den noch gültigen Regionalplan als auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr das Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.

Die Siedlungsentwicklung hat gemäß Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplan NRW weiterhin bedarfsgerecht zu erfolgen. Der Regionalverband Ruhr hat im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung darauf hingewiesen, dass laut aktueller Siedlungsflächenberechnung die Stadt Kamp-Lintfort über einen Neudarstellungsbedarf im Flächennutzungsplan an Wohnbauflächen von 13 ha und an gewerblichen

Bauflächen von 4,3 ha verfügt. Ob die geplante Entwicklung des Geländes bedarfsgerecht im Sinne des Ziels 6.1-1 ist, soll im Rahmen des weiteren Verfahrens mit dem RVR abgestimmt werden.

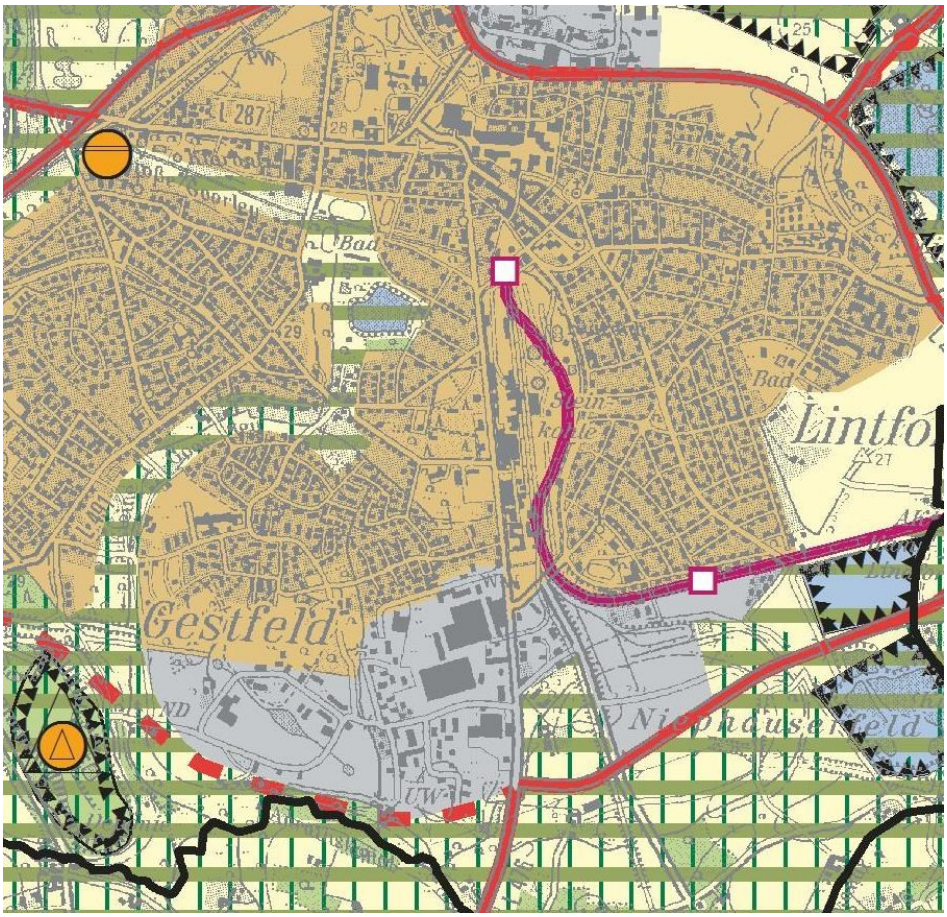


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Landesgartenschau wurde auch der Flächennutzungsplan (FNP) für den betreffenden Teilbereich geändert. Nach Durchführung dieser 22. Änderung werden für den östlichen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ dargestellt. Im Westen des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind weiterhin die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Kamp-Lintfort von 1994 maßgeblich. Der betreffende Teil ist entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Bergbau“ dargestellt. (vgl. Abbildung 2)

Mit der vorgesehenen Entwicklung von Wohngebieten kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird daher parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Weitere Informationen sind der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

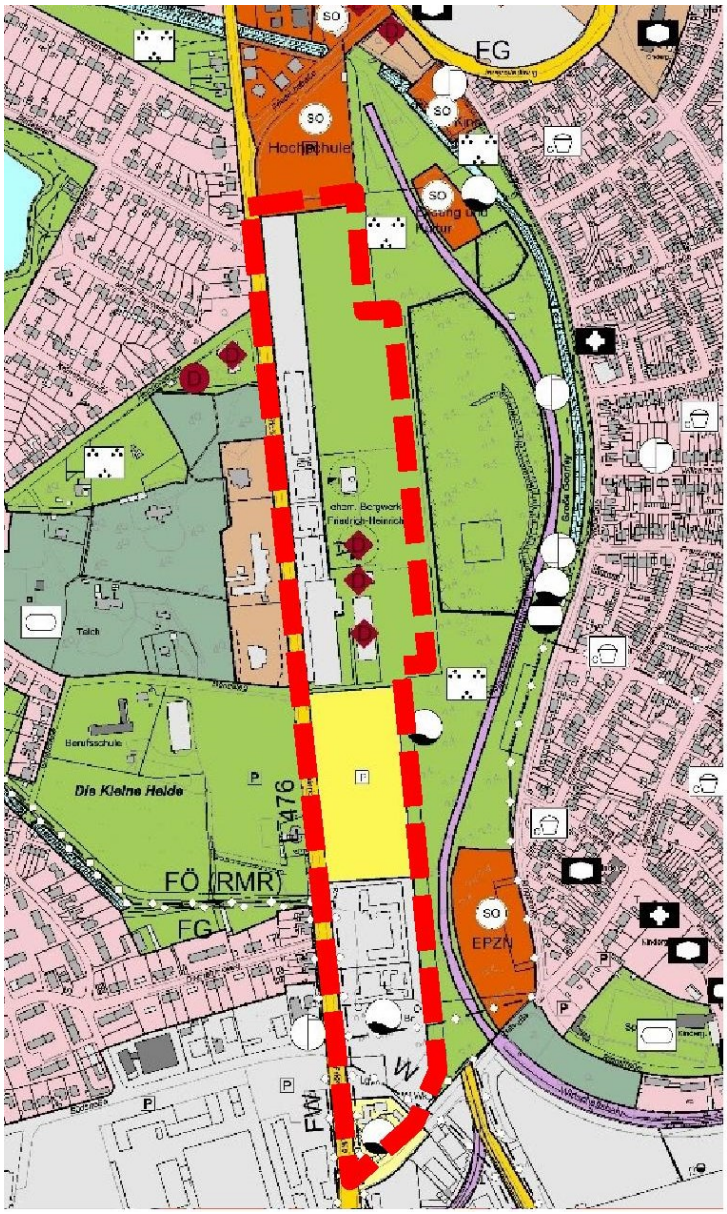


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen. Der bebaute westliche Teilbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, da dieser durch die in Teilen bereits umgenutzten gründerzeitlichen Bestandsgebäude deutlich am Bebauungszusammenhang teilnimmt und den Ortsteil entlang der Friedrich-Heinrich-Allee mitprägt. Auch der südliche Teilbereich zwischen Schirrhof und Kattenstraße ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Für den in Richtung Osten anschließenden Bereich besteht mit dem seit 2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplan LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“ verbindliches Planungsrecht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich“ die Festsetzungen von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (vgl. Abbildung 3).

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN 162 für den Teilbereich Landesgartenschau wurde erklärt, dass die in seinem westlichen Teilbereich getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nur temporärer Natur sind und nach Bestimmung einer Nachfolgenutzung im Zuge eines erneuten Bebauungsplanverfahrens ersetzt werden sollen.

Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“

Somit ist, da die nun angestrebte Entwicklung u.a. von Wohngebieten und gemischt genutzten Gebieten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, zur Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Mit dessen Inkrafttreten sollen die ihm entgegenstehenden Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Landesgartenschau überlagert und ersetzt werden.

Im Bebauungsplan für den Teilbereich Landesgartenschau soll nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes zum neuen Stadtquartier Friedrich Heinrich ein entsprechender Vermerk über die Änderung aufgenommen und der Bereich zeichnerisch kenntlich gemacht werden.

4.5 Landschaftsplan des Kreises Wesel

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

5 Alternativenprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den westlichen Teil des ehemaligen Zechengeländes nach Durchführung der Landesgartenschau zu einem neuen Stadtquartier zu entwickeln und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Entwicklung des Zechengeländes zu einem neuen Stadtquartier mit großzügigen Freiräumen wurde dabei bereits im Stadtentwicklungsplan (vgl. Kapitel 6.2) und im Freiraumkonzept (vgl. Kapitel 6.3) als sinnvolle gesamtstädtische Maßnahme herausgestellt. Im Rahmen des Masterplanprozesses wurden die städtebaulichen Ziele für das Gebiet räumlich konkretisiert. Zudem wurde 2018 ein weiterer städtebaulicher Wettbewerb zur Qualifizierung der geplanten Baufelder (vgl. Kapitel 8) durchgeführt. Der Bebauungsplan stellt damit die logische Konsequenz zur Umsetzung dieser Entwicklungskonzepte und zur Revitalisierung des Zechengeländes dar. Die Frage nach einem Alternativstandort ist damit obsolet.

Hinsichtlich der sich inhaltlich unterscheidenden alternativen Planungsmöglichkeiten ist ebenfalls zunächst auf die zurückliegenden Entwicklungskonzepte und insbesondere den Masterplan zu verweisen, welche die inhaltliche Ausrichtung und Gestaltung des Zechengeländes in seinen Grundzügen bereits festschreiben (vgl. Kapitel 6.2 ff.). Dies wurde zudem durch einen intensiven öffentlichen Beteiligungsprozess begleitet. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist darüber hinaus Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Es fand somit bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine fachliche Prüfung alternativer Planungsvarianten statt. Aus den 12 eingereichten Entwürfen wählte eine Fachpreisjury aus Architekten und Stadtplanern den Entwurf des Büros NEW Architekten mit Ortner & Ortner Baukunst GmbH und KRAFT.RAUM Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung als Sieger aus.

Somit wurden bereits vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens unterschiedliche Alternativen und Planungsvarianten in Betracht gezogen, so dass die Prüfung von Alternativen im Zuge dieses Verfahrens entbehrlich ist.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundlage des Bebauungsplans bildet in erster Linie der städtebauliche Rahmenplan des Büros NEW Architekten aus Dortmund (vgl. Kapitel 8). Darüber hinaus wurden bei der Planung die nachfolgend aufgeführten Konzepte und Aspekte berücksichtigt.

6.1 Umgebungsbebauung

Das Plangebiet wird von einer heterogenen Bebauung und Nutzungsstruktur umgeben. Auf der Nordseite der Friedrichstraße befindet sich die im Jahr 2014 eröffnete Hochschule Rhein-Waal sowie angrenzend ein Studentenwohnheim. Dem gegenüberliegend - auf der Bergwerksfläche selbst - befindet sich der Hochschulparkplatz. Östlich hiervon gelegen wurde in 2018 ein Kino eröffnet. Ebenfalls nördlich bzw. nordöstlich schließt sich mit der Innenstadt das Hauptversorgungszentrum Kamp-Lintforts an, welches verschiedene Einzelhandelsnutzungen wie z.B. das Einkaufszentrum EK3 umfasst. Auch befinden sich hier private Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Östlich an die Parkanlage der Landesgartenschau schließt die sog. Altsiedlung an, eine der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlung des Ruhrgebiets. Entsprechend dem Vorbild der Gartenstadt zeichnet sich die Altsiedlung durch eine aufgelockerte Bauweise mit einem hohen Freiflächenanteil und baumbestandenen Straßenzügen aus.

Südlich des Plangebiets befand sich der ehemalige Kohlenlagerplatz des Bergwerks, der seit 2013 zu einem interkommunalen Logistikstandort entwickelt wurde. Ebenso grenzen Gewerbegebiete im südlichen/südwestlichen Bereich an das Plangebiet an. Auf der Westseite der Friedrich-Heinrich-Allee befinden sich neben vereinzelter Wohnbebauung sowie dem Verwaltungssitz der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) mit dem Zechenwäldchen und dem Stephanswäldchen auch ausgedehnte Grünbereiche.

Stadtbildprägend sind letztlich die ehemaligen Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Westen des Zechengeländes, welche als Baudenkmal zu erhalten sind. Dazu zählen insbesondere die repräsentative, gründerzeitliche Gebäudeachse entlang der Friedrich-Heinrich-Allee mit der Lohnhalle und den Verwaltungs- und Wohngebäuden auf der anderen Straßenseite sowie die Fördertürme Schacht 1 und 2. Nicht zuletzt der Schacht 1 kann aufgrund seiner Höhe und Prägnanz als Wahrzeichen der Stadt beschrieben werden.

Einzelne Bestandsgebäude sind bereits jetzt einer neuen Nutzung zugeführt worden. Dazu zählt etwa das ehemalige Magazingebäude, welches durch die Hochschule genutzt wird, sowie der ehemalige Schirrhof im Süden des Plangebietes, der zu einem Familienzentrum sowie einem Zentrum für Bergbautradition umgenutzt wird.

6.2 Stadtentwicklungsplan 2020

Bereits im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 aus dem Jahr 2009 wurden grundlegende Ziele und Leitbilder der zukünftigen Entwicklung des Bergwerks West formuliert. Der Stadtentwicklungsplan benennt als wesentliche Aufgabe die Integration der Fläche in die Innenstadt, die Nutzung des Bereichs entlang der Friedrich-Heinrich-Allee mit Arbeiten, Bildung, Freizeit und Kultur sowie die Schaffung einer Grünverbindung von Nord nach Süd zur Vervollständigung des städtischen Freiraumsystems. Auch der Anschluss an die östlich angrenzende Altsiedlung ist in diesem Zusammenhang mit zu betrachten. Zudem wird die Realisierung einer Landesgartenschau als geeignetes Instrument der Stadtentwicklung für diese Fläche angesprochen. Der Stadtentwicklungsplan zeichnet somit bereits die Grundzüge der Flächenentwicklung vor, welche durch den Masterplan konkretisiert wurden.

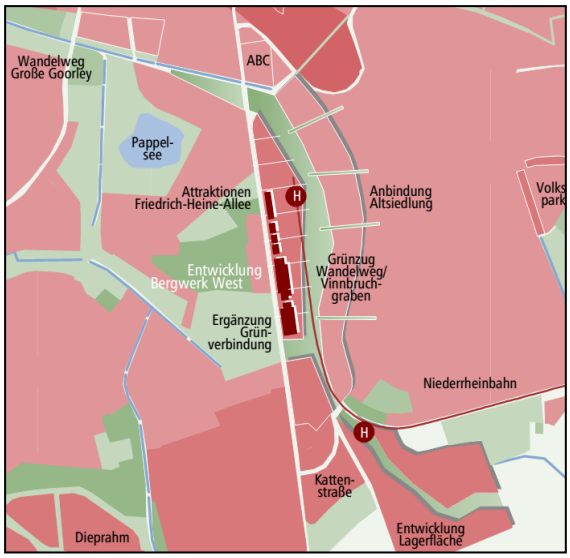


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungsplan 2020

6.3 Freiraumkonzept

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungsplan wurde – mit der Zielsetzung einer zukunftsgerichteten Grünentwicklung – im Jahr 2011 das Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 „Grüne Bänder am Wasser“ durch das Büro Reinders Landschaftsarchitekten erarbeitet. Im Rahmen des Konzepts wurden bestehende Potenziale und Entwicklungschancen zur Verbesserung der Freiraumsituation untersucht und konkrete Maßnahmen empfohlen.

Dem Zechengelände kommt in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu. Denn es bildete den bis dahin unzugänglichen Teil der bedeutsamen Freiraumachse 1 „Vom Kloster Kamp zur Halde Norddeutschland“, welche durch den Wandelweg und die Renaturierung der Großen Goorley bereits in großen Teilen umgesetzt ist. Die Freiraumachse 1 bildet das Rückgrat des Grün- sowie Fuß- und Radwegesystems in Kamp-Lintfort und hilft, die einzelnen Ortsteile untereinander zu vernetzen. Das Freiraumkonzept empfiehlt daher den Lückenschluss, indem der Grünzug entlang der Großen Goorley über das Zechengelände weitergeführt und als innerstädtische Grünfläche ausgeweitet wird.

Zugleich weist auch das Freiraumkonzept auf die Möglichkeit hin, die ambitionierte Entwicklung des Zechengeländes über das Instrument der Landesgartenschau anzustoßen.

Die Grundzüge des Freiraumkonzeptes wurden für den östlichen Teilbereich der ehemaligen Bergwerksfläche mit Umsetzung der Landesgartenschau und der anschließenden Bereitstellung als öffentlicher Stadtpark umgesetzt.

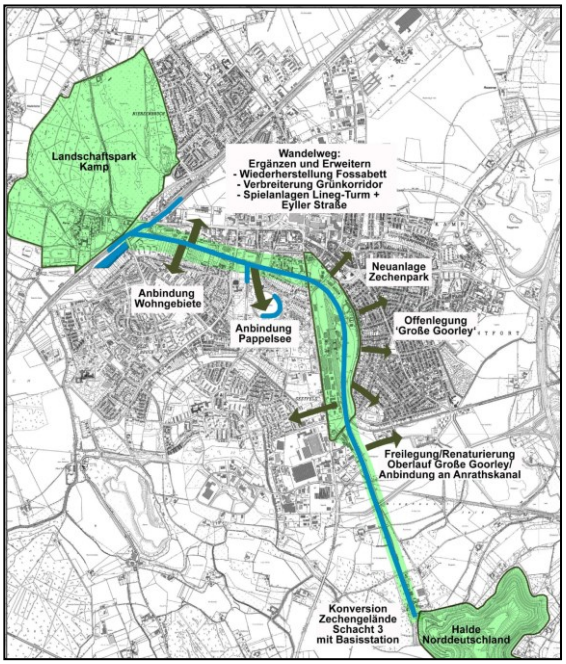


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 „Grüne Bänder am Wasser“

6.4 Masterplan Bergwerk West

Im Jahr 2012 haben fünf Planungsteams, bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, im Rahmen einer Ideenkonkurrenz Entwürfe für die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes erarbeitet. Durch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von begleitenden „Arenen“ wurden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planungen einbezogen.

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf besteht aus dem Zusammenschnitt zweier Arbeiten, dem städtebaulichen Entwurf des Planungsteams spap/Drecker sowie dem Grünkonzept des Teams Loidl/Wessendorf (siehe Anlage 2 dieser Begründung).

Die Kernelemente des Masterplans sind:

- die Bildung von vier städtebaulichen Nutzungsfeldern entlang der Friedrich-Heinrich-Allee
- die Nutzung der östlichen Bahntrasse für den Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz
- die stufenweise Entwicklung der Fläche mittels einer „Natur auf Zeit“-Strategie
- städtischer Freiraum mit unterschiedlich gestalteten und nutzbaren Flächen.

Mit der Umsetzung der einzelnen Konzeptbausteine soll schrittweise ein neues Stadtquartier entstehen, welches einen attraktiven Anschluss an die Innenstadt bildet und das Zechengelände in das städtische Gefüge integriert. Mit dem Instrument der Landesgartenschau wurde im ersten Schritt bereits der östliche Parkbereich entwickelt, dagegen behandelte der städtebauliche Rahmenplan die zwischen der Friedrich-Heinrich-Allee und dem Parkbereich liegenden Baugebiete.

6.5 Stadtumbau und integriertes Handlungskonzept

Zur weiteren sowie zielgerichteten Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde – neben der Umsetzung über das Instrument der Landesgartenschau – das Zechengelände in das Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Grundlage der Förderung sowie der Umsetzung einzelner Projekte ist gemäß den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen ein integriertes Handlungskonzept, welches gemeinsam mit der Stadt durch das Büro pesch und partner aus Dortmund erarbeitet wurde. Es handelt sich dabei um ein über mehrere Jahre angelegtes ressortübergreifendes Entwicklungskonzept für ein räumlich begrenztes und zusammenhängendes Quartier. Das Fördergebiet umfasst dabei nicht ausschließlich das Zechengelände, sondern schließt auch angrenzende Siedlungsräume mit ein, um funktionale Verbindungen aufzugreifen und herzustellen. Nach Prioritäten gestaffelt und einem Zeitplan zugeordnet werden konkrete Maßnahmen einschließlich Kostenrahmen und Finanzierungsmöglichkeit beschrieben. Auf Basis des integrierten Handlungskonzeptes setzt die Stadt Kamp-Lintfort Teile der Stadtumbaumaßnahmen auf dem ehemaligen Zechengelände um. So sind beispielsweise die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans oder die Sanierung des ehemaligen Schirrhofes oder der Fördertürme als Maßnahmen im Handlungskonzept aufgeführt und anschließend umgesetzt worden. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind darüber hinaus aktuell keine weiteren Maßnahmen benannt. Da das Handlungskonzept stetig fortgeschrieben werden soll, können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens theoretisch noch weitere Maßnahmen hinzukommen. Aktuell befindet sich beispielsweise das Umfeld des zukünftigen Bahnhofs in Planung. Dies liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

6.6 Sanierungsplanung Bergwerk West

Die RAG Montan Immobilien hat im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens eine „Sanierungsplanung Boden“ zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Arnsberg eingereicht. Diese wurde am 22. September 2016 genehmigt. Inhalt der Sanierungsplanung sind die Untersuchung und Gefährdungsabschätzung der durch die Vornutzung bedingten Bodenverunreinigungen sowie der vorgesehene Umgang mit belastetem Bodenmaterial zur Unterbindung etwaiger Gefährdungen. Aufgrund vorhandener

Altlasten sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich gewesen. Die belasteten Bodenmaterialien wurden auf dem Gelände belassen und in ein Sicherungsbauwerk verbracht bzw. belastete Bereiche durch das Bauwerk überdeckt. Um ein landschaftlich angemessenes und interessantes Profil des Sicherungsbauwerkes zu gewährleisten, wurde es als langgestrecktes, terrassiertes Landschaftsbauwerk ausgestaltet.

Hinsichtlich des Umgangs mit möglicherweise noch verbliebenen Schadstoffen im Boden wird auf die Ausführungen in Kapitel 14 verwiesen.

6.7 Niederrheinbahn

Die Stadt Kamp-Lintfort verfügt bislang nicht über einen Bahnanschluss. Das ist sowohl in Bezug auf die Größe der Stadt als auch in Bezug auf die Hochschule Rhein-Waal ein deutlicher Standortnachteil. Deshalb treibt die Stadt seit Jahren zusammen mit verschiedenen Partnern aus der Region die Planungen für einen Bahnanschluss voran. Eine Machbarkeitsstudie aus 2011 lieferte positive Ergebnisse, die eine hohe Fahrgastnachfrage von rund 3.000 Fahrgästen pro Normalwerktag prognostizierte. Nach andauernden Planungen und Abstimmungen hat der Verkehrsausschusses des Landtages NRW am 21. Februar 2018 die Reaktivierung der sogenannten Niederrheinbahn schließlich als indisponibles Vorhaben in die Infrastrukturfinanzplanung des Landes NRW aufgenommen und damit die finanzielle Voraussetzung zur Reaktivierung der Niederrheinbahn geschaffen. Der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr hat daraufhin eine Bestellgarantie für die zu erbringende Verkehrsleistung übernommen sowie die Übernahme der unrentierlichen Betriebskosten erklärt. Die Stadt Kamp-Lintfort hat daraufhin gemeinsam mit der R.A.T.H.-Gruppe aus Düren das Eisenbahninfrastrukturunternehmen Niederrheinbahn GmbH gegründet und die ehemalige Zechenbahntrasse von der RAG erworben.

Die bestehende Strecke soll instandgesetzt und im Anschluss an die Landesgartenschau 2020 bis in den nördlichen Bereich des ehemaligen Bergwerks, nahe der Innenstadt weitergeführt werden. Dort soll der Endhaltepunkt Kamp-Lintfort entstehen. Der Haltepunkt Kamp-Lintfort Süd am Kreuzungsbereich Ringstraße/Kattenstraße wurde bereits zur Landesgartenschau in Betrieb genommen. Während der Landesgartenschau wurde hier an Wochenenden und Feiertagen für die Besucher ein Pendelbetrieb bis Duisburg abgewickelt. Im Regelbetrieb soll dann ab 2026 der Regionalexpress RE 44 im Stundentakt Kamp-Lintfort mit den Städten Moers, Duisburg, Oberhausen und Bottrop verbinden. Für die Zulassung der Bahntrasse und Haltepunkte sowie des Regelbetriebs werden mehrere gesonderte Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Nach Reaktivierung der Bahnanbindung besteht für die neuen Nutzungen im Plangebiet eine attraktive Anbindung über den schienengebundenen Nahverkehr an das Ruhrgebiet und die Rheinschiene.

7 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die in den vorangegangenen, teils gesamtstädtischen Konzepten genannten Ziele zur Entwicklung des Zechengeländes räumlich und inhaltlich konkretisiert und gesichert werden. Es sollen in Ergänzung zu der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich Landesgartenschau geschaffenen planungsrechtlichen Grundlage für die dauerhafte Anlage eines neuen Stadtparks die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngebiete und gemischt genutzter Quartiere geschaffen werden.

Vorrangiges Ziel ist es, die westlichen Bereiche des ehemaligen Zechengeländes in das gesamtstädtische Gefüge zu integrieren und einer sinnhaften und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Im Einzelnen meint dies

- die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der westlichen Teilbereiche des Zechengeländes als neues Stadtquartier vorrangig für Wohnzwecke unterschiedlicher Zielgruppen sowie Gewerbe und Kultur,

- die Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität des neuen Stadtquartiers, um den Ansprüchen an die Lage des Plangebietes im Umfeld denkmalgeschützter Bebauung und des neuen Stadtparks gerecht zu werden,
- die leistungsgerechte und verträgliche Anbindung der neuen Siedlungsbereiche an das bestehende Verkehrsnetz sowie
- die angemessene Berücksichtigung des industriekulturellen Erbes und dessen Integration in das langfristige Nutzungskonzept.

8 Städtebauliches Konzept

8.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Zur weiteren Qualifizierung der im Westen des ehemaligen Zechengeländes geplanten und bereits im Masterplan Bergwerk West dargestellten Baufelder wurde in 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Bei der Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse im Rat der Stadt Kamp-Lintfort (Oktober 2018) wurde beschlossen, den Entwurf des 1. Preisträgers (NEW Architekten mit O&O Baukunst und Kraftraum Landschaftsarchitekten) anhand der Empfehlungen des Preisgerichtes und unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen weiter zu konkretisieren. Die Überarbeitung wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort als Grundlage zur weiteren Entwicklung des neuen Stadtquartiers Friedrich Heinrich beschlossen.

Ziel der Rahmenplanung ist es, durch die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes ein attraktives und auch zukunftsfähiges Stadtquartier entstehen zu lassen, welches sich harmonisch in den umgebenden Stadtraum und den angrenzenden Landschaftspark einfügt. Das einer neuen Nutzung zugeführte Gelände soll sich zu seiner Umgebung hin öffnen und zwischen den Stadtteilen einen Lückenschluss herstellen.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein städtisch geprägtes Gebiet mit differenziertem Wohnungsangebot und Gewerbeanteilen vor. Die durch Baudenkmale in hoher architektonischer Qualität geprägte Friedrich-Heinrich-Allee soll - dem historischen Grundgedanken der Anlage folgend - durch großmaßstäbliche Bauten weiterentwickelt werden. Daher werden hier die Bestandsgebäude in zeitgemäßer Form fortgesetzt.

Östlich davon sollen Wohnhöfe unterschiedlicher Größe anschließen, die eine bauliche Kante zum Park und zum neuen Quartiersplatz ausbilden. Die parkseitige Bebauung ist kleinteilig, bietet Dichte und Durchgrünung, individuelle Wohnqualitäten und die gewünschte ausformulierte Stadtkante zum weitläufigen Park. Im Süden des Schirrhofes soll eine kleinteilige Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet – abhängig von der Wohnungsgröße und der letztendlichen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – zwischen 750 und 1.000 Wohneinheiten neu entstehen können.

Die Haupterschließung erfolgt über eine an zwei Stellen an die Friedrich-Heinrich-Allee angebundene Quartiersachse, welche durch den Quartiersplatz für den motorisierten Verkehr unterbrochen wird. An dieses Rückgrat gliedern sich parkseitig robuste Wohnstrukturen an, die auch den zentralen Platz fassen. Sie folgen stadträumlich der geometrischen Festigkeit der ursprünglichen Hallentypologien der Zeche und orientieren sich am historisch-industriellen Charakter des Areals. Die besonderen Wohnqualitäten bedienen die Anforderungen eines breiten Nutzerspektrums: Adressbildung, Privatheit, kostengünstige Realisierbarkeit und ein attraktives nachbarschaftliches Umfeld.

Der Zuschnitt der einzelnen Baufelder folgt den bereits definierten Rahmenbedingungen wie den Zufahrten zum Gelände und nicht zuletzt dem vorhandenen Gebäudebestand. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind zugunsten städtischer Dichte und einer sinnvollen Vermarktbarkeit auf das notwendige Maß konzentriert.

Abbildung 6: Städtebaulicher Rahmenplan

Derzeitiger Planungsstand und Investoreninteresse

Dem Bebauungsplanverfahren und den nachfolgenden Ausführungen über das städtebauliche Konzept liegt der beschlossene Rahmenplan zugrunde. Es wird jedoch ausdrücklich darauf verwiesen, dass sich im Verlauf des Verfahrens konzeptionelle Änderungen ergeben können, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanes führen können. Dieser Fall könnte eintreten, wenn Teile des Geltungsbereiches während des Verfahrens an Investoren veräußert werden, deren Planungen konzeptionell vom Rahmenplan abweichen.

Dies trifft aktuell auf die Baufelder südlich des Quartiersplatzes zu. Die betroffenen Flächen zwischen dem Quartiersplatz im Norden und dem Schirrhof im Süden sollen nach Planung der RAG Montan Immobilien an einen Investor veräußert werden. Dieser sieht als Bauträger die Errichtung eines gemischt genutzten Quartieres vor, welches in seinen Grundzügen der Idee des Rahmenplanes entspricht (weitere Details hierzu siehe Punkt 8.2 dieser Begründung).

Auch für andere Teilflächen könnten im Verlauf des weiteren Verfahrens auf der Basis konkreter Investorenabsichten Änderungen erfolgen, die von den Ergebnissen des Rahmenplanes abweichen. Hier soll gegebenenfalls im Einzelfall beurteilt werden, ob die Abweichungen mit der Grundidee des Rahmenplanes vereinbar sind.

Bebauungstypen

Der Stadtraum entlang der Friedrich-Heinrich-Allee wird in der gegebenen Maßstäblichkeit großer Gebäude weiterentwickelt. Diese Visitenkarte für Besucher der Stadt soll, anknüpfend an die bereits bestehende Nutzung durch die Hochschule Rhein-Waal und die geplante Nutzung für Wohnen und Arbeiten, weiter in dieser Form gestärkt werden. Daher reihen sich entlang der Friedrich-Heinrich-Allee Solitärbauten, die bis zu 5 Geschosse (einschließlich Nichtvollgeschosse) aufweisen können. Diese sollen in Proportion, Höhe und Materialität den Bestandsbauten des alten Zechengeländes entsprechen. Im Gegensatz zu den Bebauungstypen im Osten sind für die Neubauten entlang der Friedrich-Heinrich-Allee aufgrund der besonderen Lage neben der Wohnnutzung auch öffentliche und gewerbliche Nutzungsformen angedacht. Die Adresse der Solitärbauten wird zur Quartiersachse ausgebildet. Weitere Solitärgebäude mit bis zu 4 Geschossen schließen sich an die nördliche Erschließungsstraße an und verbinden die Friedrich-Heinrich-Allee baulich mit dem Stadtpark.

Mit einem Stadthaus-Gebäudetyp (im Rahmenplan als „Townhouse“ bezeichnet) soll die westliche Seite der Blockrandbebauungen geschlossen werden. Durch die individuellen Höhen und Gestaltungen der Gebäude soll hier eine lebendige Kleinteiligkeit erreicht werden. Für diese ohne Grenzabstand aneinander gebaute Ein- und Zweifamilienhausbebauung sollen bis zu 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Nichtvollgeschoss ermöglicht werden. Die Adressbildung erfolgt für diesen Typus in Richtung Quartiersachse; er wird jedoch auch von der Innenseite der Blöcke, wo die zugehörigen Stellplätze angeordnet sind, erschlossen. Die Breite einer Townhouse-Parzelle entspricht mit 6,00 Metern daher zwei Stellplätzen und einem Durchgang für die Feuerwehr, um den zweiten Rettungsweg zu gewährleisten. Die Stellplätze auf der Parzellenrückseite können mit Carports oder Garagen überbaut werden.

Die Stirnseiten der Blöcke bilden eine bauliche Spange, indem sie die angrenzenden Stadthäuser um ein Geschoss übersteigen. Bei dem Gebäudetyp handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Markant in der Fassadenabfolge ist jeweilig ein mittig angeordnetes Tor, das für die Bewohner des Blocks die Hofdurchfahrt ermöglicht. Um die für Rettungsfahrzeuge notwendige Erschließung der Blockrandbebauung zu gewährleisten, muss das Tor mindestens 3,00 Meter breit und 3,50 Meter hoch sein. Für den Gebäudetyp bedeutet dies entweder ein erhöhtes Erdgeschoss oder eine zweigeschossige Tordurchfahrt.

Entlang des Stadtparkes soll zur Auflockerung der Blockstruktur ein Punkthaustypus entstehen, der auch den Bewohnern der angrenzenden Blockrandbebauung den Ausblick in den Parkbereich ermöglicht. Daneben soll durch eine partielle Öffnung der Wohnhöfe ein stärkerer Bezug des Quartiers zum

Park erzielt werden. Unter Beibehaltung der robusten Blockstruktur reduzieren die neuen Öffnungen die Großmaßstäblichkeit der Blöcke; die gewünschte bauliche Kante zum Park bleibt aber weiterhin ablesbar. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser (zuzüglich einem weiteren möglichen Nichtvollgeschoss) orientieren sich mit der Adresse zur Parkseite, wobei sich die zugehörigen Stellplätze im Blockinneren befinden. Alle Fassadenseiten, die vom Park einzusehen sind, sollten in der gleichen Materialität erstellt werden, um die bauliche Qualität entlang der dort entstandenen Quartierspromenade sicherzustellen.

Ein weiterer Teil der Neubebauung am Quartiersplatz soll in Form von geschlossenen Blöcken ausgeführt werden. Um die Großmaßstäblichkeit dieser Blöcke zu reduzieren, sind neben dem Öffnen der Blockrandbebauung sich in ihrer architektonischen Ausprägung unterscheidende Mehrfamilienhäuser sinnvoll. Einzig die Fassadenmaterialität sollte einheitlich sein. Für die Blockseiten, die den Platz fassen, sollen vier Vollgeschosse vorgesehen werden. Vereinzelte Hochpunkte im Block sind möglich.

Für die vorgenannten Gebäude im urban geprägten Quartier nördlich des Schirrhofs sollen neben klassischem Geschosswohnungsbau auch besondere Wohnformen (Lofts, Terrassenhäuser, Maisonetten), die Kombination von Wohnen und Arbeiten und bei Bedarf auch Büroflächen entstehen können.

Dagegen sieht der Rahmenplan im südlichen Planungsgebiet kleinteilige Neubauten in Form von zweigeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Damit wird die angestrebte Reduzierung der baulichen Dichte abseits der Innenstadt von Kamp-Lintfort bestätigt und verstärkt. Insgesamt könnten an dieser Stelle voraussichtlich ca. 40 Einfamilienhäuser errichtet werden. Ob und in welcher Dichte die Fläche tatsächlich baulich genutzt werden soll, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Erschließung

Verkehrliche Anbindung:

Die Hauptzufahrten zum Gebiet liegen jeweils nördlich und südlich der Bestandsbauten. Eine zentrale Quartierserschließung von Nord nach Süd, die nur vom zentralen Platz unterbrochen wird, erschließt das Gebiet. Sie wird begleitet durch die angrenzenden Punkthäuser entlang der Friedrich-Heinrich-Allee und von mehrgeschossigen Stadthäusern, die mit ihren Vorzonen zur Quartierserschließung ausgerichtet sind.

Kleinere Stichstraßen, die von der Quartierserschließung in Richtung des Zechenparks abzweigen, erschließen die einzelnen Blöcke und sorgen für eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes. Auf eine Erschließung für PKW entlang des Landschaftsparks wird verzichtet, um die hohe Aufenthaltsqualität der ausschließlich für Fußgänger vorbehaltenen Promenade nicht zu mindern. Stattdessen soll die Erschließung der Wohnblöcke über deren Innenhöfe erfolgen, wo auch die den Gebäuden zugehörigen Stellplätze angeordnet sind. Für Fußgänger werden die Gebäude direkt von der Promenade erschlossen.

Das südliche Baugebiet um den Schirrhof erhält eine eigene Zufahrt von der Friedrich-Heinrich-Allee, die entlang der vorhandenen und nicht zu überbauenden Trasse einer Ferngasleitung verläuft. Im südöstlichen Bereich verläuft die verkehrsberuhigt ausgebaute Spielstraße parallel zum Stadtpark. Eine Anbindung dieser Straße an die Kattenstraße soll aber entgegen der Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan zur Minimierung der Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt mit der Friedrich-Heinrich-Allee nicht vorgesehen werden.

Ruhender Verkehr:

Aufgrund der auf dem Gelände vorliegenden Bodenbedingungen (vgl. Kapitel 19) ist die Realisierung von Tiefgaragen eventuell nicht oder nur bis zu einer gewissen Tiefe möglich. Um die geforderten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen anbieten zu können, sieht der Rahmenplan eine Mischung aus Stellplätzen angrenzend an den Straßenraum und Stellplätzen in den Innenhöfen der Blockstrukturen vor. Sollte nach weitergehender Prüfung im Rahmen des Verfahrens die Errichtung von Tiefgaragen doch möglich sein, sollte diese Option vorrangig umgesetzt werden.

Das den Stadthäusern zugehörige Parken im Blockinneren wird über ein Angebot von Stellplätzen, die je nach Ansprüchen der Anwohner ausgebaut werden können, geregelt. Diese Stellplatzbereiche bieten die Perspektive, im Falle einer zukünftigen Reduzierung des PKW-Aufkommens flexibel umgenutzt zu werden (z.B. Werkraum, Gewächshaus).

Das Parken im Bereich der großmaßstäblicheren Gebäude entlang der Quartiersachse findet frei auf den jeweiligen Grundstücksflächen statt. Diese Bereiche können im Falle der Abwesenheit von Autos flexibel genutzt werden.

Im Bereich der Quartiersachse und weiteren Abschnitten der internen Erschließung sollen öffentliche Besucherparkplätze im Straßenraum angeordnet werden.

Feuerwehr und Müllabfuhr:

Im zentralen Gebiet des Stadtquartiers sind sowohl für die Feuerwehr als auch für den Entsorgungsdienst ringförmige Erschließungsanlagen geplant, so dass auf großflächige Wendeanlagen verzichtet werden kann. Über die Quartiersachse, von der die Gebäude entlang der Nord-Süd-Achse an das Rettungs- und Entsorgungsnetz angebunden sind, gelangen die Sonderfahrzeuge in die Querstraßen. Diese sind untereinander durch die Blockdurchwegungen, welche für entsprechende Fahrzeuge dimensioniert sind, verbunden.

Begrünung

Direkt angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine großflächige Parkanlage entstanden. Diese stellt zunächst den zentralen Bereich der Landesgartenschau dar; nach Abschluss der Veranstaltung wird die Fläche dauerhaft als Parkanlage der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe dieser Parkanlage sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes keine eigenständigen Grünflächen vorgesehen, so dass die zur Verfügung stehenden Flächen nahezu vollständig für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden können.

Auf der Fläche östlich des Schirrhofes ist eine Freizeitanlage für Jugendliche u.a. mit einem Pumptrack (spezielle Mountainbikeanlage) vorgesehen. Parallel zur Ringstraße ist auf Höhe der Vinnstraße zudem ein großer Spielbereich angelegt worden, der sich in den Charakter und die Gesamtgestaltung der Parkanlage einfügt. Somit ist auch für die neu geplante Wohnbebauung eine sehr gute Versorgung mit Spiel- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

8.2 Städtebaulicher Entwurf für den Bereich südlich des Quartiersplatzes

Der Bereich südlich des Quartiersplatzes soll nach Planung der RAG Montan Immobilien an einen Investor veräußert werden. In Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort wurde seitens des Investors für diesen Bereich die Planung hinsichtlich Erschließung, Gebäudekubaturen sowie Nutzungsverteilung konkretisiert. Das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept stellt den aktuellen Abstimmungsstand dar und wird zur Information in der vorliegenden Begründung mit vorgestellt. Das Konzept ist im Verlauf des Verfahrens weiter zu konkretisieren und soll anschließend in den Bebauungsplan einfließen. Die in den nachfolgenden Kapiteln beschriebenen Ausführungen beziehen sich dagegen noch ausschließlich auf den Rahmenplan von 2019 (vgl. Kapitel 8.1)

Abbildung 7: Konkretisiertes städtebauliches Konzept für den Bereich südlich des Quartiersplatzes

In seinen Grundzügen nimmt die konkretisierte Planung des Investors die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes auf und entwickelt diese zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbequartier weiter. Allerdings wird das Baufeld südlich der neuen Erschließungsstraße stärker geclustert. In gleicher Flucht wie die gemischt genutzten Gebäude entlang der Friedrich-Heinrich-Allee sind dort nun drei anstatt zwei Gebäudeblöcke vorgesehen.

In der ersten Bauzeile sind entlang der Friedrich-Heinrich-Allee drei Baukörper vorgesehen, die jeweils im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen. In den darüber liegenden 4 Geschossen sollen Wohnungen (Miet- oder Eigentumswohnungen) entstehen. Der Stellplatznachweis wird zum Teil in einer Tiefgarage erfolgen, die fast die gesamte überbaubare Grundstücksfläche unterbaut. Zur Friedrich-Heinrich-Allee werden den Gebäuden zudem oberirdische Stellplatzanlagen (u.a. auch für Besucher) vorgelagert.

Die in Richtung Landschaftspark anschließenden Blöcke sollen an drei Seiten durch Gebäuderiegel gefasst werden, die ihren Abschluss in Richtung Osten durch z.T. freistehende Kopfgebäude finden. Dadurch entsteht eine U-förmige Bebauungsstruktur, deren Innenbereich zum Landschaftsraum ausgerichtet ist. Entlang der zentralen Erschließungsstraße sollen die Gebäude bis zu 5 Vollgeschosse aufweisen; zum Landschaftspark ist eine maximal 4-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Blöcke werden jeweils eine Tiefgarage erhalten, die -abhängig von den baugrundtechnischen Begebenheiten des Untergrundes (insbesondere verbliebene Fundamente) - als Sockelgeschoss zum Teil aus dem Boden herausragen könnte.

Im nordöstlichsten Baufeld sind in den Obergeschossen und entlang des Fuß- und Radweges Wohnnutzungen vorgesehen. Sie werden durch gewerbliche Einrichtungen in den Erdgeschosszonen der zu den Bestandsgebäuden und dem Quartiersplatz ausgerichteten Gebäudeteile ergänzt.

Die in Richtung Westen anschließenden, denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Lüftergebäude, Werkstatt) sollen für gewerbliche Nutzungen und Gastronomieeinrichtungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange umgebaut werden. Die ebenfalls denkmalgeschützte Lohnhalle wird derzeit zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex (Wohnen und Gewerbe) umgestaltet. An die Lohnhalle anschließend wird der 5-geschossige Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Angeboten zum Betreuten Wohnen ergänzt.

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

Ziel der Planung ist die Errichtung von neuen Baugebieten verschiedener Nutzungen, Wohn- und Gebäudetypologien. Es soll eine differenzierte Bebauung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Dichtewerten entstehen. Grundlage bildet zunächst der in 2019 überarbeitete städtebauliche Rahmenplan. Die Planung des Investors für den Teilbereich südlich des Quartiersplatzes ist noch nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die nachfolgenden beschriebenen Festsetzungen eingeflossen. Die Ausführungen sind insofern – wie bereits erwähnt – als derzeitiger unverbindlicher Planungsstand zu verstehen. Im Verlauf des Verfahrens wird der Bebauungsplan durch die Planung des Investors sowie mögliche weitere konzeptionelle Änderungen weiter anzupassen sein.

Zur Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Ziele wird der Geltungsbereich in einzelne Baufelder gegliedert. Die Baufelder unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gliederung erleichtert die Verortung der jeweiligen Festsetzungen und die Nachvollziehbarkeit der nachfolgenden Begründungen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vor. Für die entlang der Friedrich-Heinrich-Allee vorgesehenen Gebäude ist dagegen eine gemischte Nutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geplant. Daher ist hier die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) angedacht. Für die dahinter und zur Parkseite hin gelegenen Baufelder ist entsprechend der überwiegenden Wohnnutzungen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehenen. Gleiches gilt für die südlich des Schirrhofs geplante wohnbauliche Nutzung.

Für die Grundstücke der denkmalgeschützten Bestandsgebäude an der Friedrich-Heinrich-Allee ist eine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung derzeit noch offen, da die Nachfolgenutzung aller Gebäude noch nicht feststeht. Welche Gebietskategorie für diese Teilflächen angemessen ist oder ob auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet wird (einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB), ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung sollen für die Baufelder entlang des Parks sowie im südlichen Planbereich allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung einer überwiegenden Wohnbebauung als elementarer Bestandteil der langfristigen Gesamtentwicklung auf dem ehemaligen Zechengelände.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll auch solche Nutzungen beinhalten, welche die vorwiegende Wohnnutzung ergänzen und mit dem Gebietscharakter vereinbar sind. Hierbei ist etwa die Nutzung einzelner Gebäude z. B. durch nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, denkbar. Ebenso sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dagegen unzulässig sein, da dadurch eine unverträgliche Belastung durch Verkehr zu befürchten ist. Zudem sind die in der Regel großflächigen Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Nahbereich der Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Urbane Gebiete - MU (§ 6a BauNVO)

Für die nördlich und südlich der denkmalgeschützten Gebäude der Friedrich-Heinrich-Allee vorgesehenen Baugebiete ist die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO angedacht. Diese Festsetzung dient entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes der Entwicklung einer zentrumsnahen Bebauung mit urbaner Dichte und Nutzungsvielfalt, die aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen bestehen soll.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bordelle sowie bordellartige Betriebe sollen in den urbanen Gebieten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich als nicht verträglich eingestuft werden und zu Störungen für das gesamte Umfeld führen könnten. Es soll ein attraktiver Gewerbe- und Wohnstandort entstehen, dessen Außenwirkung und Image durch solche Nutzungen nicht beeinträchtigt werden soll. Zudem könnten durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros etc. für den Planbereich unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zusätzlich kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Auch sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht an diesem Standort angesiedelt werden, um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu vermeiden. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sollen dagegen in den urbanen Gebieten im Sinne eines attraktiven Nutzungsmix zulässig sein.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungsmischung kann in den urbanen Gebieten von der Möglichkeit einer geschossweisen Gliederung Gebrauch gemacht werden. So könnte gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass in den urbanen Gebieten im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig und gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO oberhalb des 2 Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Zusätzlich kann festgesetzt werden, dass gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauGB in den urbanen Gebieten ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Da davon auszugehen ist, dass eine höhere Nachfrage nach Wohnraum als nach gewerblichen Nutzungen besteht, kann über diese Festsetzung die für die Entwicklung eines urbanen Gebietes erforderliche Nutzungsmischung gesichert werden. Ob eine geschossweise Gliederung tatsächlich festgesetzt werden soll, ist im weiteren Verfahren zu klären.

9.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll für die verschiedenen Baugebiete eine differenzierte Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Bauweise erfolgen. Baugebiete mit gleicher baulicher Ausprägung sollen in der Gliederung unter einer numerischen Kennung zusammengefasst werden.

Urbane Gebiete (MU)

Als Maß der baulichen Nutzung soll für die urbanen Gebiete entsprechend der Obergrenzen des § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Um eine städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten und die Anpassung der Neubebauung an die denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu sichern, soll zugleich die Zahl der Vollgeschosse auf III als Mindestmaß und IV als Höchstmaß festgesetzt werden. Dementsprechend soll die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 2,4 festgesetzt werden.

Die vorgesehene bauliche Höhenentwicklung soll über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) gesteuert werden. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 im nördlichen Planbereich soll die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 44,0 m festgesetzt werden; dies entspricht einer Gebäudehöhe von rund 16 Metern bezogen auf die Friedrich-Heinrich-Allee. Südlich der Bestandsbebauung soll im MU 3 eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 43,5 m festgesetzt werden, so dass auch hier Gebäude von ca. 16m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe könnte neben den 4 Vollgeschossen so auch ein weiteres Nichtvollgeschoss entstehen. Die aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten eventuell auftretenden Höhenunterschiede einzelner Gebäude werden aus städtebaulicher Sicht als vertretbar erachtet, da bereits die Bestandsbauten unterschiedliche Höhen aufweisen. Mit den Festsetzungen wird insofern die städtebauliche Ausprägung der Bestandsbebauung aufgenommen und in südlicher und nördlicher Richtung fortgeführt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das WA 1 umfasst alle Bereiche, in denen die sogenannten Kopfgebäude entstehen sollen. Die städtebauliche Planung sieht hier eine mindestens III- und höchstens IV-geschossige, geschlossene Bebauung vor, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form abgesichert werden soll. Zusätzlich soll die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 42 m über NHN (entspricht einer Höhe von rund 14 Metern über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) beschränkt werden. Die GRZ soll mit 0,4 und die GRZ mit 1,6 festgesetzt werden.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 2 umfassen die Bereiche der sog. Townhouses an den Längsseiten der Wohnblöcke. Hier sind III-Vollgeschosse im Maximum vorgesehen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Als Bauweise ist auch hier die geschlossene Bauweise vorgesehen; die maximale Gebäudehöhe von 39 m über NHN bestätigt die Reduzierung um ein Geschoss gegenüber der Bebauung im WA1.

Die an den Park angrenzenden Solitäre werden zum WA 3 zusammengefasst. Um die gewünschte städtebauliche Einfassung des angrenzenden Landschaftsparks zu erreichen, sollen zwingend III-Vollgeschosse festgesetzt werden. Die vorgesehene Gebäudehöhe von 41,0 m über NHN ermöglicht grundsätzlich auch ein weiteres Nichtvollgeschoss. Die GRZ soll mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt werden. Aufgrund der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kapitel 9.3) sind nur Einzelgebäude möglich; auf die Festsetzung einer Bauweise soll daher verzichtet werden.

Das WA 4 umfasst die Mehrfamilienhausblöcke (Solitäre) in Verlängerung der nördlichen Zufahrt gegenüber der Heinrichstraße. Hier sollen III-Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig sein. Die vorgesehene Gebäudehöhe von 42,0 m ermöglicht auch hier die Errichtung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses.

Die nördlich des Quartiersplatzes liegende Blockrandbebauung umfasst das WA 5 (III Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,8, geschlossene Bauweise) sowie das WA 6 (III-IV Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,4, geschlossene Bauweise). Die mittig liegende Fläche, auf der die zentrale Stellplatzanlage für die Bebauung im WA 5 und 6 vorgesehen ist, soll diesen Baugebieten zugeordnet sein.

Entsprechend dem WA 6 soll auch die Blockrandbebauung südlich des Quartiersplatzes im WA 7 festgesetzt werden (III-IV Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 2,4, geschlossene Bauweise). Durch die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit wird in diesen beiden Baugebieten die angestrebte baulich-räumliche Einfassung des Quartiersplatzes sichergestellt.

Die daran in südliche Richtung anschließende Mehrfamilienhausbebauung in den WA 8 und WA 9 soll entsprechend der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Dichte differenziert festgesetzt werden. Im WA 8 sind III Vollgeschosse bei einer GRZ 0,4 und einer GFZ von 1,2 vorgesehen; bei der Mehrfamilienhausbebauung am Park im WA 9 dagegen III Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8.

Im südlichen Planbereich befindet sich schließlich die Einfamilienhausbebauung im WA 10. Aufgrund der hier vorgesehenen aufgelockerten Bauweise wird eine maximal II-geschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als angemessene Festsetzung erachtet. Die offene Bauweise soll dahingehend konkretisiert werden, dass für die Bebauung am Südrand und entlang des Parkes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um eine zu unterschiedliche Abfolge von Höhenentwicklungen bei den Neubauten zu vermeiden, soll eine Mindesttraufhöhe von 30,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 36,5 m über NHN festgesetzt werden. Basierend auf einer Straßenhöhe von 26,0 m über NHN entstünden so Gebäude mit einer Mindesthöhe von 4,5 m und eine Maximalhöhe von 10,5 m.

Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

Mit den oben erläuterten Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 und GFZ von 1,2) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 teilweise überschritten. Zudem wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 9 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Mit den Festsetzungen soll insgesamt eine der städtebaulichen Rahmenplanung entsprechende Grundstücksnutzung und bauliche Dichte innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erzielt werden können.

Die Obergrenzen können auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO rechtfertigen. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, im Umfeld der Innenstadt von Kamp-Lintfort einverdichtetes Stadtquartierin Form einer städtisch geprägten, gemischt genutzten Bebauung zu entwickeln.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sowie die Vornutzung als industriell geprägter Standort im Nahbereich der Innenstadt von Kamp-Lintfort rechtfertigen eine verdichtete Bebauung. Der hohe Ausnutzungsgrad der Baufläche kommt auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB zu Gute.

Durch die folgenden Maßnahmen und Umstände wird die erhöhte Dichte und Versiegelung ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Bei dem Plangebiet handelte es sich um einen ursprünglich industriell bebauten Bereich mit erheblichem Bauvolumen. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind bereits jetzt weitgehend versiegelt und ohne Vegetation.
- Neben den Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken stehen mit dem angrenzenden Landschaftspark großflächige und öffentlich zugängliche Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.
- Die Wohnungen werden einen individuellen Freibezug (Balkone oder Gartenflächen) erhalten. Als persönlicher Freiraum stellen sie eine Bereicherung und attraktive Nutzfläche für die Bewohner dar.
- Es entsteht durch die Neubebauung im Zusammenhang mit den geplanten und den vorhandenen Nutzungen im Umfeld ein Quartier mit hochwertiger Mischnutzung (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einzelhandel, Gastronomie), das im besonderen Maße Nachhaltigkeitskriterien (kurze Wege, Minimierung des Verkehrsaufkommens usw.) genügt. Davon profitieren in besonderem Maße Bewohner, Besucher und Beschäftigte im Umfeld.
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine effektive Nutzung der städtischen Infrastruktur bedeutet und so Infrastrukturkosten gerechter verteilt.
- Für das Plangebiet liegt mit der zukünftigen Bahnhaltestelle und dem nahegelegenen Busbahnhof ein gutes ÖPNV-Angebot vor, das u.a. eine direkte Anbindung an Ziele im Stadtgebiet und in der Region sichert (vgl. Kapitel 6.7).
- Vom Vorhaben gehen zusätzliche Verkehrsströme aus. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass auch die ursprünglich am Standort vorhandenen Nutzungen Verkehr erzeugt haben. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen ist ausweislich der durchgeführten Verkehrsuntersuchung und der dort benannten Maßnahmen weiterhin gewährleistet (vgl. Kapitel 13).
- Da das Plangebiet innenstadtnah liegt und Versorgungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar oder unmittelbar angrenzend vorhanden sind, bestehen für den Standort auch hier besondere Lagevorteile, die eine erhöhte Ausnutzung rechtfertigen.

Sonstige öffentliche Belange widersprechen dem Vorhaben nicht. Somit ist insbesondere aufgrund der räumlichen Zuordnung von Grünflächen zu den künftigen Baugebieten die Überschreitung aus städtebaulicher Sicht als gerechtfertigt und am konkreten Standort als sinnvoll anzusehen.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die vorgesehene Neubebauung sollen Baufelder geschaffen werden, die den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans (einschließlich eines möglichen Erweiterungsspielraums zu allen Seiten)

entsprechen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen sowie Baulinien bestimmt werden.

Die Baulinien können die im städtebaulichen Rahmenplan angestrebte Blockstruktur mit klaren, Sichtachsen bildenden Kanten und die Einfassung der Straßenräume sichern. Insbesondere entlang der Friedrich-Heinrich-Allee könnte mittels Baulinien auch die Fortentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur unterstützt werden. Um auch zur Parkseite eine einheitliche Gebäudefront zu sichern, sollen auch die östlichen Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der höhergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung durch Baulinien festgeschrieben werden.

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bestünde vielfach keine Möglichkeit mehr, an das Hauptgebäude anschließende Nebenanlagen zu errichten. Daher soll auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt werden, dass die Baugrenzen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen, Terrassen und ihre Überdachungen sowie Wintergärten um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Somit könnten solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports soll in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Daher soll gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass im WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

Es ist angedacht, für die urbanen Gebiete soll auf eine solche Festsetzung zu verzichten, da hier abhängig von der Nutzung und städtebaulichen Konzeption die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück frei positioniert werden sollen.

9.4 Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sollen je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sein. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll für dieses Wohngebiet der städtebaulichen Zielsetzung ausdrücklich Rechnung getragen werden, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren.

10 Gemeinbedarfsfläche

Der sog. Schirrhof an der Friedrich-Heinrich-Allee wurde ursprünglich für die Betreuung der Grubenpferde errichtet. Später wurde in ihm die Ausbildungsstätte des ehemaligen Bergwerks untergebracht.

Nach der Sanierung soll das denkmalgeschützte Gebäude zu einem Familien-, Kultur- und Bildungszentrum umgebaut werden, in dem u.a. ein Kindergarten mit vier Gruppen eingerichtet werden soll. Daneben soll die Einrichtung Räume für soziale Dienste sowie Künstlerateliers bieten und Vereinsräume für die Fördergemeinschaft für Bergmannstradition. Geplant ist zudem ein Veranstaltungssaal mit Nebenräumen, der für Feiern, Konzerte oder Vorträge genutzt werden kann. Im angrenzenden Pumpenhaus wurde bereits das „Besucherzentrum Stadt und Bergbau“ eingerichtet.

Die gesamte Fläche soll im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Familienzentrum und Kindertagesstätte“ sowie „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kulturzentrum“ festgesetzt werden.

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll für die Gemeinbedarfsfläche verzichtet werden, da es sich um ein ausschließlich bestandsgebundenes Gebiet im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort

handelt. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungen der baulichen Anlagen vorgesehen werden sollten, müssten dabei ohnehin denkmalpflegerische Belange berücksichtigt werden.

11 Grünflächen

Auf der Teilfläche östlich des Schirrhofes soll eine Freizeitanlage für Jugendliche und den Jugendsport entstehen. Geplant ist die Errichtung eines Pumptrack sowie weiterer Bewegungsflächen für Skateboard, Inlineskates und Fahrräder. Die Anlagen sollen in die umgebende Parklandschaft eingebunden und das Umfeld als Grünanlage gestaltet werden. Der Bereich soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Die konkrete Zweckbestimmung (Freizeitanlage, Jugendsport) ist im Rahmen des weiteren Verfahrens festzulegen.

12 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Rahmenplanung ist im weiteren Verfahren zu klären, ob auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, um die angestrebten gestalterischen Zielsetzungen zu erreichen. Hierzu könnte etwa die Beschränkung der Dachform auf Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 9 zählen.

Weitere gestalterische Regelungen können z.B. die Gestaltung der Gebäudefassaden umfassen, damit sich die Neubauten in das prägnante Stadtbild mit den denkmalgeschützten Bergewerksgebäuden einfügen. Welche weiteren gestalterischen Regelungen sinnvoll sind und ob sie im Bebauungsplan festgesetzt oder über städtebauliche Verträge gesichert werden, soll im Rahmen des weiteren Verfahrens entschieden werden.

13 Verkehrserschließung

Die durch das Projekt bedingten verkehrlichen Auswirkungen wurden gutachterlich ermittelt und bewertet. Das Gutachten der Planersocietät (Dortmund, 11.08.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des neuen Stadtquartiers Friedrich-Heinrich das Verkehrsaufkommen auf dem umliegenden Bestandsstraßennetz steigen wird, da die vorgesehenen Nutzungen Quell- und Zielverkehre erwarten lassen. Insgesamt ist durch die geplanten Bebauungen und Nutzungen von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 5.600 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs am Tag auszugehen, welches sich gleichmäßig auf Quell- und Zielverkehre verteilt. Da mit Durchführung der Landesgartenschau bereits einige infrastrukturelle Verbesserungen im Straßennetz durchgeführt wurden, kann der Neuverkehr des neuen Stadtquartiers auch unter Berücksichtigung eines Worst-Case-Szenarios weitgehend verträglich auf dem bestehenden Straßennetz abgewickelt werden.

Einschränkungen in der nachzuweisenden Leistungsfähigkeit ergeben sich am Knoten Friedrich-Heinrich-Allee / Kattenstraße. Dieser erreicht auf dem kritischen Linksabbiegerstrom aus der Kattenstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee die Leistungsfähigkeitsstufe F, was einer Kapazitätsüberschreitung entspricht. Das bedeutet, dass in den Spitzenzeiten mit einem stetig länger werdenden Rückstau zu rechnen ist, da mehr Fahrzeuge zufließen als über den kritischen Linksabbiegerstrom abfließen können. Daher sind für diesen Knotenpunkt Maßnahmen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung zu verbessern. In einem ersten Schritt wurde die städtebauliche Konzeption dahingehend geändert, dass aus dem Plangebiet keine Anbindung an die Kattenstraße mehr vorgesehen ist. Dies trägt bereits zu einer Entlastung des Knotenpunktes bei (keine zusätzliches Verkehrsaufkommen im betroffenen Linksabbiegestrom).

Der Gutachter empfiehlt, im weiteren Verlauf des Verfahrens aktualisierte Verkehrsbelastungsdaten zu diesem Knotenpunkt zu ermitteln, um nach der inzwischen erfolgten Inbetriebnahme des Logports die Prognosen zu validieren. Hieraus wird mit aktuelleren und valideren Datengrundlagen ersichtlich, ob und wenn ja welche Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit erforderlich sind. Sollten bauliche

Maßnahmen zur Regelung der Verkehrsabwicklung auch auf aktualisierten Datengrundlagen weiterhin erforderlich sein, ist die Überprüfung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrs zu empfehlen. In diesem Fall sollte eine gemeinsame Schaltung mit der Lichtsignalanlage an der Einmündung Friedrich-Heinrich-Allee / Bendsteg ermöglicht werden, so dass auf der Friedrich-Heinrich-Allee für den Durchgangsverkehr eine „Grüne Welle“ entsteht. Dies gewährleistet einen möglichst flüssigen, leistungsfähigen und damit auch einen möglichst klima- und umweltgerechten Verkehrsfluss auf der Friedrich-Heinrich-Allee.

Auch für den Knoten Heinrichstraße / Friedrich-Heinrich-Allee wird empfohlen, eine Verkehrszählung zur Aktualisierung der hier zuletzt 2013 ermittelten Verkehrsmengen durchzuführen und damit die Voraussetzungen für einen Nachweis der Leistungsfähigkeit dieses Knotens zu schaffen.

Da sowohl die Verkehrsbelastung auf der Friedrich-Heinrich-Allee als auch insbesondere die Linksabbiegeströme deutlich geringer sind als am Knoten Kattenstraße, ist in einer ersten, groben Abschätzung zunächst davon auszugehen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann.

Eine Überarbeitung des Gutachtens auf der Grundlage der oben genannten, aktualisierten Verkehrszählungen soll bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen. Die maßgeblichen Aussagen der Untersuchung werden bis zu diesem Zeitpunkt in die Begründung eingestellt.

Verkehrsanbindung

Durch den nahen Autobahn-Anschluss an die Bundesautobahnen A57 und A42 ist das Plangebiet auch überregional gut erreichbar. Vom Autobahnkreuz Kamp-Lintfort kommend gelangt man über die B 528 unmittelbar auf die Friedrich-Heinrich-Allee und von dort zu den einzelnen Baugebieten. Ein Großteil der täglichen Fahrten wird voraussichtlich diese Route wählen, so dass eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung im unmittelbaren Innenstadtbereich Kamp-Lintforts größtenteils vermieden werden kann. Zudem ist innerhalb des Landschaftsparks und über die Friedrich-Heinrich-Allee eine sehr gute Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt von Kamp-Lintfort und die umgegebenen Stadtteile gegeben.

Die äußere Anbindung des Plangebietes an das umgebende Verkehrsnetz soll über drei neue öffentliche Erschließungsstraßen erfolgen, die auf Höhe der Heinrichstraße, dem Bendsteg und der Südstraße an die Friedrich-Heinrich-Allee angebunden werden.

Verkehrsflächen

Ausgehend von diesen Anbindungspunkten soll das Plangebiet über ein differenziertes Netz an Straßen erschlossen werden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen. Dabei werden die von der Quartiersachse ausgehenden Erschließungsanlagen der einzelnen Baublöcke (WA 1-9) ebenso wie die Erschließung des für Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereiches im Süden (WA 10) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier ist eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Dagegen ist für die Quartiersachse selbst und die beiden nördlichen Anbindungen an die Friedrich-Heinrich-Allee eine Ausgestaltung der Straßen im Trennprinzip mit eigenständigen Gehwegen und zum Teil straßenbegleitendem Parkstreifen vorgesehen. Diese sollen als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Breiten der Verkehrsanlagen betragen:

- 9,5 m für die beiden Anbindungen an die Friedrich-Heinrich-Allee gegenüber der Heinrichstraße und dem Bendsteg (Verkehrsflächen im Trennprinzip, jeweils 2,0 m Gehweg und 5,5 m Fahrbahn)

- 11,5 m für die Quartiersachse (jeweils 2,0 m Gehweg, 5,5 m Fahrbahn sowie 2,0 m Parkstreifen mit Baumpflanzungen)
- 8,5 m für die verkehrsberuhigt ausgestalteten Bereiche, in denen öffentliche Besucherparkplätze im Straßenraum untergebracht werden.
- 6,0 und 6,5 m für die verkehrsberuhigt ausgestalteten Bereiche (die geringere Breite wird in Straßenabschnitten gewählt, an denen keine Senkrechtstellplätze angeordnet werden)

Der Quartiersplatz und die anschließende Fußwegeverbindung sollen ebenso wie die Anbindung an den Landschaftspark im Süden als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

Zur Erschließung der giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Wohngebäude im WA 10 sind kürzere private Erschließungsstraßen erforderlich. Die hierfür vorgesehenen Flächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche festgesetzt werden.

Verbot der Ein- und Ausfahrt

Entlang der Friedrich-Heinrich-Allee und in den Einmündungsbereichen der beiden Hauptzufahrten sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche festgesetzt werden, an denen eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig ist. Damit sollen direkte private Grundstückszufahrten auf die Friedrich-Heinrich-Allee zum Schutz der Alleebäume und von Fußgängern bzw. Radfahrern weitgehend unterbunden werden. Davon ausgenommen sind die bestehenden Zufahrten zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden.

Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücksflächen untergebracht werden. Sie werden zum Teil auf den Einzelgrundstücken untergebracht (v.a. im Bereich der Stadthäuser und der Einfamilienhausbebauung im südlichen Planbereich) oder in gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen (im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung) konzentriert.

Daneben sollen im Straßenraum öffentliche Besucherparkplätze untergebracht werden, deren Anzahl im Zuge der weiteren Erschließungsplanung noch festzulegen ist.

Fuß- und Radverkehr

Sowohl am westlichen als auch am östlichen Rand des Plangebietes verlaufen entlang der Friedrich-Heinrich-Allee bzw. im Landschaftspark eigenständige Geh- und Radwege. Die so genannte Quartierspromenade, welche zur Landesgartenschau errichtet wurde, verläuft von Nord nach Süd mittig über das Gelände. Diese Wegeverbindungen stellen eine gute Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer sicher. Mit dem nördlich der Friedrichstraße befindlichen sogenannten Wandelweg besteht zudem eine attraktive Anbindung abseits der Verkehrsstraßen an das Freizeitzentrum Pappelsee sowie das Kloster Kamp.

Aus dem Plangebiet heraus sind die umgebenden Geh- und Radwege auf kurzem Wege über die geplanten Erschließungsstraßen bzw. eigenständige Geh- und Radwege erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Verlauf der Friedrich-Heinrich-Allee verläuft die Buslinie 2 (Kamp-Lintfort Neues Rathaus - Bürgermeister-Schmelzing-Straße) mit den Haltestellen „Neues Casino“ und „Friedrich-Heinrich“. Die zentrale

Bushaltestelle „Neues Rathaus“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum nördlichen Plangebietsrand. Hier verkehren mehrere Bus- und Schnellbuslinien, die eine Anbindung an andere Stadtteile und die Nachbarstädte Neukirchen-Vluyn, Moers, Geldern und Duisburg sicherstellen.

Zukünftig wird mit der reaktivierten Niederrheinbahn eine attraktive Anbindung über den schienengebundenen Nahverkehr an das Ruhrgebiet und die Rheinschiene gegeben sein, deren Haltepunkte sich in unmittelbarer Nähe zu den baulichen Entwicklungsbereichen befinden werden.

Somit ist insgesamt von einer guten Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr auszugehen.

14 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich. Der Kreis Wesel hat darauf hingewiesen, dass eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser voraussetzt, dass der Untergrund frei von Belastungen und versickerungsfähig ist. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist demnach nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich; eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht zulässig. Die Anmerkungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch das Ingenieurbüro Kay Stewering, Geldern, wurde ein Entwässerungskonzept 2020 erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Bereits im Jahr 2017 wurde für die Nachnutzung des ehemaligen Zechengeländes ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung erarbeitet.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurden auf dem Gelände bereits vor der Landesgartenschau Entwässerungsleitungen verlegt und sowohl ein oberirdisches Regenrückhaltebecken (RRB Mitte) innerhalb der öffentlichen Grünflächen als auch unterirdische Regenrückhaltebecken (RRB Nord und RRB Quartiersplatz) unter den jeweiligen Verkehrsflächen (Promenade und Quartiersplatz) errichtet.

Für den gesamten Bereich des ehemaligen Bergwerkes West gibt es eine von der LINEG begrenzte Niederschlagswassereinleitungsmenge von 250 l/s in die neugestaltete, renaturierte Große Goorley.

Aufgrund von zusätzlichen Flächen, deren Niederschlagswässer in die Große Goorley abgeleitet werden sollen, wurde eine Neuberechnung des Kanalnetzes und der Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Nachberechnung der bestehenden Regenrückhaltebecken Nord und Mitte sowie des Regenrückhaltebeckens Quartiersplatz hat ergeben, dass für das Regenrückhaltebecken Mitte eine Erhöhung des Einstauziels um 10 cm (auf dann 1,44 m) erforderlich ist. Auch das Regenrückhaltebecken Nord ist bei den neuen Flächenansätzen nicht mehr ausreichend bemessen. Es muss ein zusätzlicher Rückhalteraum im Regenwasser-Kanalnetz geschaffen werden. Dies kann durch zusätzliche zentrale Stauräume (Staukanäle, Rückhaltebecken aus ummantelten Kunststoffkästen) oder durch dezentrale Rückhaltungen auf den Grundstücken geschaffen werden. Das Rückhaltebecken Quartiersplatz ist weiterhin ausreichend bemessen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept ist somit die Möglichkeit gegeben, alle anfallenden Niederschlagswässer über bereits bestehende bzw. noch zu planende Leitungen bis zu den jeweiligen Einleitstellen in die Große Goorley abzuleiten.

Strom, Wasser, Abwasser

Die Versorgung des Geländes sowohl mit Strom und Wasser sowie der Anschluss an das Schmutzwassernetz sind über die in der Friedrich-Heinrich-Allee vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt. Die für

die neuen Baugebiete erforderlichen Leitungen und Anschlüsse werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen festgelegt und entsprechend verlegt.

Fernwärmeversorgung / Heizwerk

Im Planbereich befindet sich an der Friedrich-Heinrich-Allee ein Heizwerk, welches der Sicherung der Fernwärmeversorgung von Kamp-Lintfort dient. Da das Heizwerk an diesem Standort voraussichtlich auch zukünftig betrieben werden wird, soll die betreffende Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ planungsrechtlich bestätigt werden.

Wasserwerk

Im Kreuzungsbereich der Friedrich-Heinrich-Allee / Kattenstraße befindet sich ein Wasserwerk der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. Dieses umfasst eine Pumpenanlage in einem kleinen Gebäude sowie zwei Erdbehälter. Über diese beiden Großbehälter wird die Trinkwasserversorgung Kamp-Lintforts sichergestellt. Allerdings liegt das bestehende Wasserwerk auf einer Unstetigkeitszone des Bergbaus, die bereits in der Vergangenheit zu Setzungen und Rissbildung geführt hat. Perspektivisch ist ein Neubau der Erdbehälter auf einer Reservefläche vorgesehen, die nördlich an das vorhandene Wasserwerk angrenzt und aktuell als Bauhof genutzt wird. Die Gesamtfläche soll im aufzustellenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Nutzung als Bauhof führt im Nahbereich der neu geplanten Bebauung zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten (vgl. Kapitel 15). Der Sachverhalt ist im Rahmen des weiteren Verfahrens mit den Stadtwerken abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die durch die neuen Nutzungen anfallenden Abfälle werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt. Eine Befahrung des Geländes mit Entsorgungsfahrzeugen ist über die festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt.

Ferngasleitung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft eine unterirdische Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (L00/001/010). Die Ferngasleitung dient der überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gas. In der Erhaltung der Leitung und dem sicheren Betrieb besteht daher ein öffentliches Interesse.

Die Ferngasleitung soll zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche verlaufen. Zur Sicherung der Leitungstrasse sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan die erforderlichen Schutzstreifen in einer Breite von 8 m zeichnerisch als Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH festgesetzt werden. Ergänzend werden textliche Festsetzungen zu den innerhalb des Schutzstreifens zu beachtenden Vorgaben getroffen. Dies beinhaltet beispielsweise, dass die Schutzstreifen von Bebauung oder tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten und eventuelle Maßnahmen im Umfeld der Leitungen dem jeweiligen Betreiber anzuzeigen sind.

Weitere Versorgungsleitungen

Weiterhin wird der allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Tiefbauarbeiten der Bestand und die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Zwar befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Leitungen oder Kabel z.B. der Stadtwerke Kamp-Lintfort. Ein Vorhandensein von Altleitungen etwa des Bergbaus ist jedoch nicht auszuschließen. Um der allgemeinen Sorgfaltspflicht nachzukommen, soll auf den Sachverhalt hingewiesen werden.

15 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Einwirkungsbereich von Verkehrsachsen und gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen eines Schallgutachtens (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 24.08.2020) geprüft, ob aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Planbereich erforderlich sind und welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld mit der Umsetzung der Planung verbunden sind.

Insbesondere waren im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus den umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswegen zu beurteilen. Bei dem zu betrachtenden Schienenweg handelt es sich um die innerhalb des Landschaftsparks geplante Bahntrasse zur Anbindung Kamp-Lintforts an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans wurde außerdem eine Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Für die umliegenden Gewerbegebiete erfolgt die Betrachtung auf Grundlage kontingentierter Bebauungspläne oder der Genehmigungssituation der nächstgelegenen Betriebe bzw. alternativ auf Grundlage von Ansätzen, die zu einer Ausschöpfung an der bestehenden Bebauung im Umfeld führen. Eine detaillierte, messtechnische Erfassung und Befragung der Betriebe vor Ort wurde insbesondere für das im Planbereich liegende Heizwerk der Stadtwerke Kamp-Lintfort erforderlich.

Außerdem war die Verkehrslärmerhöhung im Umfeld durch die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes zu untersuchen. Da die Erhöhung des Verkehrslärms keiner festen Verordnung oder Normierung unterliegt, wurde die Bewertung der Erhöhung in Anlehnung an die 16. BImSchV und die bekannte aktuelle Rechtsprechung durchgeführt.

Da innerhalb des Plangebietes öffentlich gewidmete Straßenabschnitte entstehen sollen, war außerdem eine Untersuchung zum Straßenneubau gemäß 16. BImSchV durchzuführen. Hierbei sind die Auswirkungen der neu gebauten Straßen auf die bestehende Bebauung im Umfeld darzustellen und sofern erforderlich Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ausgehend von den umliegenden Gewerbeflächen zu untersuchen. Die Ersatzschallquellen im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes werden jeweils in drei Kategorien aufgeteilt und entsprechend im Gutachten aufgenommen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Emissionsansätze an den Baugrenzen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überall eingehalten werden. Hierbei liegen die maximalen Überschreitungen im nördlichen Teil des Plangebietes bei bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum und im südlichen Teil des Plangebietes bei bis 1 dB(A) tags und um bis zu 13 dB(A) nachts.

Im nördlichen Planbereich resultieren die Überschreitungen durch den angrenzenden Parkplatz der Hochschule. Hier wurden seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Annahmen zur nächtlichen Nutzung des Parkplatzes getroffen (50 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde), die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den nun geplanten Wohngebieten führen würden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll geklärt werden, wie mit den Überschreitungen umgegangen werden kann. In Betracht kommen hier z.B. Maßnahmen zur architektonischen Grundrissgestaltung (Ausrichtung der

Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite) oder eine Sperrung des südlichen Parkplatzteiles zur Nachtzeit.

Für das Fernwärmeheizwerk an der Friedrich-Heinrich-Alle ergeben die Berechnungen unter Annahme eines durchgehenden Maximalbetriebes zum Teil deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionspunkten im Umfeld.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird geprüft, welche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen in Betracht kommen. Eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der Beurteilungspegel wäre z.B. die Verbesserung der Fassade des Heizwerks (modernisiertes Zugangstor ohne bauliche Lücken sowie Schließen der Fensteröffnungen). Zusätzlich wäre auch eine Einhausung der Kessel im Gebäudeinneren denkbar.

Falls bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen benannt werden können, soll eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Demnach kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte festgesetzte bauliche Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Über diese Festsetzung könnte gesichert werden, dass die bauliche Nutzung der angrenzenden, festgesetzten Wohngebiete erst erfolgt, wenn die Nutzung des Heizwerkes aufgegeben oder schalltechnisch entsprechend ausgestaltet wurde.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Süden resultieren aus der Nutzung der Lagerfläche des Wasserwerks. Hier kommt es durch Abladevorgänge zum Nachtzeitraum auch zu einer erheblichen Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für Wohngebiete. Ein effektiver Schallschutz ist hier nicht möglich, so dass eine Aufgabe der Nutzung als Lagerfläche Voraussetzung für die Entwicklung der angrenzenden Wohnbaufläche ist. Da auf dieser Fläche perspektivisch der Bau neuer Speicherbehälter für das Wasserwerk vorgesehen ist, dürfte die Aufgabe der Lagerflächennutzung in absehbarer Zeit anstehen. Weitere Abstimmungen hierzu werden mit den Stadtwerken Kamp-Lintfort im Laufe des Verfahrens vorgenommen.

Die vorgenannten Problempunkte sollen bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geklärt und in einer überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens berücksichtigt werden.

Verkehrslärm nach DIN 18005

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass innerhalb des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für ein urbanes Gebiet (hier sind die Orientierungswerte für Mischgebiete heranzuziehen) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten werden. Die größten Beurteilungspegel innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ergeben sich an den Richtung Westen orientierten Baugrenzen der südlichen Baufelder. Hier liegen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im obersten Geschoss vor. Die vergleichsweise hohen Beurteilungspegel nachts sind hier durch die westlich verlaufende Friedrich-Heinrich-Allee sowie der geplanten Neubaustraße im Plangebiet bedingt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden an dieser Fassade um bis zu 11 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wird empfohlen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der von der Friedrich-Heinrich-Allee und den Planstraßen ausgehenden Lärmbelastungen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

zur Lärmminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Innenraumpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" führt.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Für Außenwohnbereiche anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A). Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass auf Höhe möglicher Terrassen (Rechenhöhe h = 2 m) im südlichen Bereich des Plangebietes an der Westfassade die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tageszeitraum nicht eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel liegen mit bis zu Lr = 66 dB(A) im Bereich der südlichen Planstraße gegenüber der Südstraße vor.

Zum Schutz der dort befindlichen Wohnbebauung wird die Errichtung einer 2 Meter hohen Schallschutzwand entlang der Friedrich-Heinrich-Allee sowie entlang der Grenze zur Fläche des Wasserwerkes und der Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagen. Eine solche Anlage schirmt die Gartenflächen gegenüber dem Verkehrslärm wirkungsvoll ab, so dass eine Nutzung der Außenwohnbereiche unter Einhaltung der Orientierungswerte von 60 dB(A) möglich ist. Die Lage der erforderlichen Lärmschutzwand wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Planung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) in den übrigen Teilen des Plangebietes ist darauf zu achten, dass diese in den weniger lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets errichtet werden bzw. entsprechend schalltechnisch auszustatten sind. Hierzu sind im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren weitere detaillierte Untersuchungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudekonzeption und –stellung erforderlich.

Verkehrslärmerhöhung im Umfeld

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen durch den neuen Verkehr im Plangebiet.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebiets erfolgte eine Ermittlung der Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung entsprechend der Maßgaben der RLS-90. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld wurden folgende Untersuchungsfälle miteinander verglichen:

- Nullfall ohne Entwicklung Plangebiet
- Planfall mit Entwicklung Plangebiet

Die Immissionsberechnungen erfolgten für die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes. Es zeigte sich, dass die Schwellenwerte für eine mögliche Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts an keinen der betrachteten Immissionsorte überschritten werden. Die größte Erhöhung des Verkehrslärms tritt im Bereich der Straße Bendsteg auf. Hier liegt die Pegelerhöhung bei bis zu 1,0 dB(A) tags und nachts. Hierbei liegen aber die Beurteilungspegel weit unter den Immissionsgrenzwerten. Diese Verkehrslärmerhöhung ist maßgeblich dadurch bedingt, dass sich die Verkehre auf der Straße Bendsteg im Planfall gegenüber dem Nullfall erhöhen.

An einigen Immissionsorten entlang der Friedrichstraße und der Friedrich-Heinrich-Allee liegen die Beurteilungspegel bereits heute über den Immissionsgrenzwerten. Allerdings liegen die planbedingten

Verkehrslärmerhöhungen lediglich bei max. 0,9 dB(A). Da Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB als nicht wahrnehmbar gelten, ist mit der Planung keine erhebliche Verschlechterung der Schallimmissionssituation im Umfeld verbunden.

Pegelerhöhungen oberhalb der Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts ergeben sich an keinen betrachteten Immissionsorten im Umfeld.

Verkehrsimmissionen gemäß 16. BImSchV – Straßenneubau

Für den vorgesehenen Neubau der Erschließungsstraßen im Plangebiet wurde gemäß 16. BImSchV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf den geplanten Erschließungsstraßen an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes hervorgerufen werden und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus hervorgehen.

An den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets ergeben sich maximale Beurteilungspegel entlang der Friedrich-Heinrich-Allee von 48 dB(A) am Tag sowie von 40 dB(A) in der Nacht am Immissionspunkt Friedrich-Heinrich-Allee 54.

An sämtlichen betrachteten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht somit weit unterschritten. Somit ergeben sich keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Im vorliegenden Fall ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets nicht effektiv möglich bzw. steht außerhalb zum Schutzzweck, da die Lärmschutzmaßnahmen bis zu den oberen Geschossen reichen müssten. Außerdem ist eine effektive Abschirmung des Straßenverkehrslärms nicht möglich, da die Zufahrt zum Plangebiet gewährleistet sein muss.

Aus den genannten Gründen sind daher zum Schutz der Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan soll auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung festgesetzt werden, dass die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Innenraumpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" führt.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen, durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet. Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Bei der im Gutachten untersuchten freien Schallausbreitung (d.h. ohne die Abschirmung

und Reflexion der geplanten Bebauung) liegen fast im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beurteilungspegel von > 45 dB(A) vor. Somit sind zunächst an allen geplanten Gebäuden entsprechende geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Da aber im konkreten Fall erheblich niedrigere Beurteilungspegel vorliegen können (z.B. durch eine bereits realisierte, den Schall abschirmende Bebauung) können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Auf eine angemessene Nutzungsmöglichkeit von Garten- oder Terrassenflächen bei der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung ist besonders zu achten, da diese Flächen nicht durch passive Maßnahmen geschützt werden können. Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche soll daher festgesetzt werden, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über der Straßenfläche der angrenzenden Friedrich-Heinrich-Allee zu errichten sind.

16 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bedingt durch die Vornutzung waren auf dem Zechengelände Bodenverunreinigungen im größeren Ausmaß vorhanden, die eine Sanierung erforderten. Die stärksten Bodenverunreinigungen fanden sich im Bereich der Nebengewinnung (ehem. Kokerei) sowie der Klärteiche. Darüber hinaus wies der Großteil der Flächen im Osten des Geländes Belastungen unterschiedlicher Konzentration auf. Der westliche Teilbereich, der Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, war hingegen weniger stark belastet.

Im Zuge der durchgeführten Sanierungsplanung wurde bereits großflächig belasteter Boden ausgekoffert und in ein Sicherungsbauwerk umgelagert. Dieses Sicherungsbauwerk wurde östlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes angelegt und deckt dort zugleich den Hauptschadensbereich ab.

Nach Abschluss der Landesgartenschau sollen für die vorgesehenen Bauflächen weitere Untersuchungen erfolgen. Dazu ist eine Verdichtung des Untersuchungsrasters für die angestrebte höherwertige Nutzung vorgesehen. Bei Auffälligkeiten der Analysen sollen diese durch Einzelanalysen eingegrenzt werden. Der genaue Umfang der Untersuchungen wird zwischen der RAG MI, der Stadt Kamp-Lintfort und dem Kreis Wesel im weiteren Verfahren abgestimmt.

Auf dieser Grundlage soll anschließend die Aufstellung eines Bodenmanagement- sowie eines Baureifmachungskonzeptes erfolgen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand soll im Rahmen der Baureifmachung des Geländes der Aushub der Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m erfolgen, sofern dies aufgrund der Fundamentsituation bis in dieser Tiefe möglich ist. Dabei werden zunächst nichtmineralische Bestandteile, Überkorn und sonstige Störstoffen aussortiert. Aushubmaterialien mit Schadstoffgehalten > Z 1.2 LAGA Bauschutt sollen auf entsprechenden Deponien entsorgt werden. Materialien mit Schadstoffgehalten < Z 1.2 LAGA Bauschutt sollen als Auffüllungsmaterial homogenisiert und lagenweise verdichtet bis ca. 0,6 m unterhalb der künftigen Nutzerebene wieder eingebaut werden. Anschließend erfolgt der Einbau einer unbelasteten Oberbodenschicht, die die Werte Z 0 LAGA Boden bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält.

Nach Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen, die erforderlichenfalls über den zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und die RAG MI als Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen, muss sichergestellt sein, das die beabsichtigten Wohnnutzungen umsetzbar sind.

17 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der planungsbedingten Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird durch das Büro regio gis+planung eine Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange umfassen insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt als auch die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter.

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung einschließlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts wurde vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Zuge eines sogenannten Scopingverfahrens mit den relevanten Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Dabei wurden bislang folgende planungsrelevante Hinweise gegeben:

- Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.
- Es existieren Waldflächen im südlichen Planbereich. Bei einer Inanspruchnahme ist eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle durchzuführen.
- Es wird auf mögliche Lärmimmissionen hingewiesen, die vom Heizwerk bzw. der Lagerfläche im südlichen Planbereich ausgehen können.
- Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist zu prüfen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist angesichts der im Boden befindlichen Schadstoffe und der verbleibenden Auffüllungen nicht zulässig.
- Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich; auch die Energieversorgung kann über die bestehenden Versorgungsnetze erfolgen.
- Die Baudenkmäler sollten in Plan und Begründung benannt werden.

Die bereits vorliegenden sowie die im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB möglicherweise noch eingehenden Hinweise werden in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und umfasst ebenfalls eine Artenschutzprüfung.

Wald

Im südlichen Planbereich befinden sind zwei Bereiche, die nach Einschätzung des Landesbetriebes Wald und Holz als Waldflächen einzustufen sind. Es handelt sich bei der ersten Fläche zwischen dem Schirrhof und dem Wasserwerk um einen Robinien-Birkenwald und bei der zweiten Waldfläche an der Kattenstraße um ein Birkenwäldchen mit Haselnuss und Hundsrose sowie diversen Baum- und Straucharten.

Da die Waldflächen zukünftig für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, sind die negativen Auswirkungen der Waldumwandlung durch die Anlage von Ersatzaufforstungen zu kompensieren (§ 39 LFoG).

Die Belange des Waldes werden in einem eigenständigen Kapitel des Umweltberichtes bzw. des landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgehandelt.

18 Bergbau

Als ehemaliger Standort des Bergbaus unterlag die Fläche der Bergaufsicht. Mittlerweile ist aber die Entlassung der Fläche aus der Bergaufsicht für den gesamten Planbereich erfolgt; lediglich das Grundwasser verbleibt auch weiterhin unter Bergaufsicht.

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet, kann eine möglicherweise weiterhin bestehende Einwirkungsrelevanz nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind daher gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in Essen, Im Welterbe 10 in 45141 Essen, Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH.

Im Bebauungsplan werden die oben genannten Sachverhalte als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Schachtschutzbereiche

Die RAG hat im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“ darauf hingewiesen, dass in einem Umkreis von 25 m um die ehemaligen Schachtanlagen „Friedrich Heinrich 1“ und „Friedrich Heinrich 2“ bestimmte Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen sind. Dies ist einerseits erforderlich, um eine dauerhafte Standsicherheit der Schachtköpfe bzw. der darüber befindlichen Fördertürme nicht zu beeinträchtigen. Andererseits kann es in diesem Bereich auch langfristig zu diffusen Ausgasungen der noch im Boden befindlichen Grubengase kommen. Um diesen Beeinträchtigungen vorzubeugen, sollen im besagten Radius keine baulichen Anlagen errichtet werden, sofern nicht die Standsicherheit anderweitig nachgewiesen wird. Darüber hinaus sollten im Falle einer Nutzung der Fläche, etwa als Aufenthaltsbereich, oder bei der Verlegung von Leitungen Maßnahmen gegen mögliche Ausgasungen oder Explosionsrisiken getroffen werden. So ist etwa eine Versiegelung der Fläche in dem Schachtschutzbereich nicht zulässig. Zur Durchführung eventuell erforderlicher Maßnahmen und zum Zwecke der Kontrolle müssen die Schächte zudem dauerhaft auch mittels LKW erreichbar sein.

Die Schachtschutzbereiche sowie die diesbezüglichen Hinweise werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Schachtschutzbereich bei der konzeptionellen Planung des Platzes im Zuge der Landesgartenschau mitberücksichtigt. Das Umfeld der Schächte ist als zentraler Quartiers- und Veranstaltungsplatz konzipiert. Im Radius von 25 m sieht das Konzept dabei die Anlage einer offenen Schotterfläche mit Gräsern und Hochstauden vor. Eine direkte Nutzung bzw. Aufenthaltsqualität der Schachtschutzbereiche liegt somit nicht vor.

19 Bodenbedingungen

Der geologische Dienst NRW hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“ darauf verwiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone Null und der Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb dieser Zuordnung sind für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, bei der Errichtung von Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV (z.B. Wohnanlagen, Schulen, Verwaltungsgebäude oder vergleichbaren Einrichtungen) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abbruch der Bestandsgebäude befinden sich auch heute noch in Teilbereichen des Plangebietes Fundamente im Boden. Diese können zum Teil dauerhaft im Boden verbleiben, da eine vollständige Beseitigung der mitunter sehr tief reichenden Fundamente nicht wirtschaftlich ist. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf möglicherweise verbliebene Fundamente aufgenommen, um Interessenten und Bauwillige über diese Tatsache zu informieren.

20 Hochwasser

Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen versagen sollten. In diesem Szenario könnte – entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierung Düsseldorf – der südliche Teil des Änderungsbereiches bei extremen Hochwasserereignissen von Überschwemmungen betroffen sein. Im Falle eines solchen Hochwasserereignisses sind im Planbereich Wassertiefen von überwiegend bis zu 1 m, auf kleineren Teilflächen bis zu 4 m möglich.

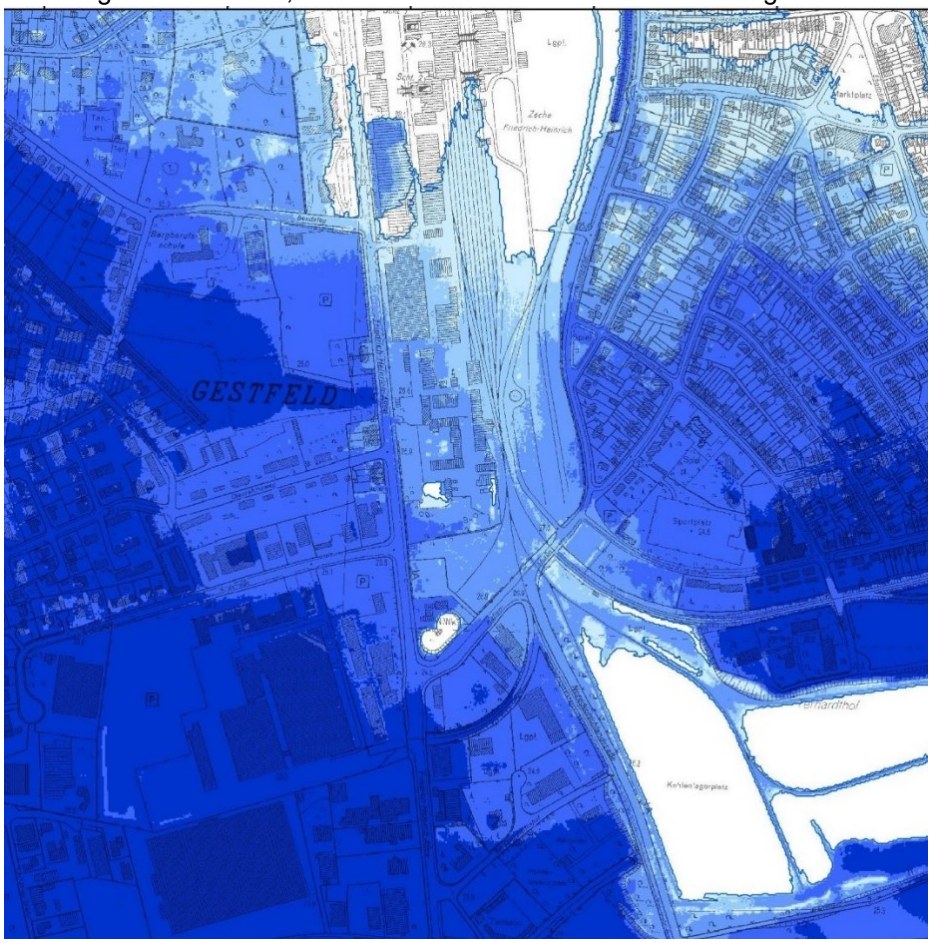


Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf für ein Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{Extrem}); Quelle: www.flussgebiete.nrw.de

Bei extremen Hochwasserereignissen, welche statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftreten, ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen, so dass in diesem Fall Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen sind. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen 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 § 9 Abs. 6a BauGB 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 ist der Planbereich südlich der Fördertürme bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Falle von extremen Hochwasserereignissen (HQExtrem) von betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.“

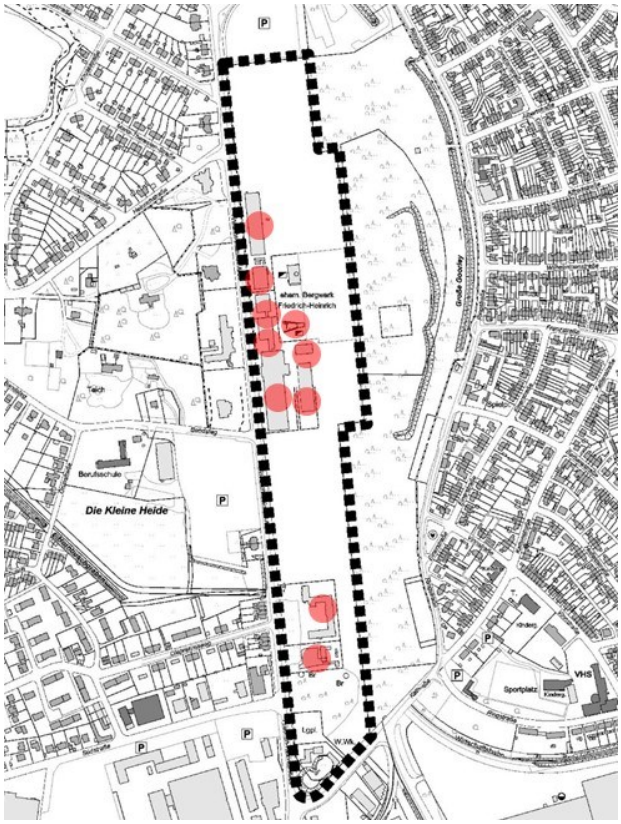
21 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich – Teilbereich Landesgartenschau“ mit Schreiben 28.06.2017 darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liefern. Der KBD empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf zu beachten. Die Internetseite des KBD lautet: (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Der Hinweis des KBD soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die im Rahmen des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplans bereits durchgeführten Rückbauarbeiten wurden in Abstimmung mit dem KBD durchgeführt; und auch die weiteren erforderlichen Eingriffe in den Boden erfolgen entsprechend vorsichtig. Bei einem Verdacht auf Kampfmittel wird der KBD verständigt.

22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz



Bereits im Jahr 2009 wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort eine Ersteinschätzung zur Denkmalwürdigkeit einzelner Gebäude auf der Bergwerksfläche abgegeben. Nach weiteren Abstimmungen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurden zunächst 15 ehemalige Betriebsgebäude des Bergwerks als denkmalwürdig eingestuft. Darunter fallen unter anderem die gründerzeitlichen Betriebs- und Verwaltungsgebäude entlang der Friedrich-Heinrich-Allee. Nach Beschluss des Rates vom 19.03.2013 wurden insgesamt zehn dieser Gebäude – wie etwa das Fördergerüst Schacht 2 sowie das Verwaltungs- und Kauengebäude – in die Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort eingetragen und unter Schutz gestellt. Darüber hinaus ist auch der Förderturm Schacht 1 als denkmalwürdig einzustufen.

Die eingetragenen Baudenkmäler – ohne den Förderturm Schacht 1 – werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und im Plan kenntlich gemacht.

Abbildung 9: Übersicht über die Baudenkmäler im Plangebiet

III FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche, Nutzungsarten	**Größe in ha**
Plangebiet gesamt	ca. 17,04
Allgemeine Wohngebiete	ca. 6,37
Urbane Gebiete	ca. 1,73
Baugebiete ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (denkmalgeschützte Bestandsbebauung)	ca. 2,40
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,87
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1,38
Fläche für Versorgungsanlagen / Wasserwerk	ca. 0,80
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,49

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

23 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bereits im Stadtentwicklungsplan 2020 benannten Ziele zur Entwicklung des Zechengeländes räumlich und inhaltlich konkretisiert und gesichert. Dies betrifft einerseits den westlichen Teilbereich entlang der Friedrich-Heinrich-Allee, andererseits aber auch die während der Landesgartenschau nur temporär genutzten Flächen, die nach Abschluss der Veranstaltung nicht mehr bestehen bleiben sollen (insbesondere die Parkplatzflächen und Themengärten).

Es werden dadurch für die betreffenden Areale erstmals die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung neuer Wohngebiete und urbaner Gebiete geschaffen. Das bereits im Zuge der Landesgartenschau der Öffentlichkeit zugänglich gemachte Zechengelände wird durch diese Entwicklung dauerhaft belebt und in das städtische Gefüge integriert. Die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmäler werden einer neuen Nutzung zugeführt. Für Wohnungssuchende entsteht ein attraktives und innenstadtnahes Wohnungsangebot. Durch die differenzierten Bebauungsformen werden unterschiedliche Käuferschichten bedient; auch die Nachfrage nach Mietwohnungen kann im Plangebiet befriedigt werden.

Aufgrund der gut ausgebauten Verkehrsinfrastrukturen im Umfeld kann das mit den neuen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen leistungsgerecht über die vorhandenen Straßen im Umfeld abgewickelt werden. Langfristig soll darüber hinaus ein Anschluss Kamp-Lintforts an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr hergestellt werden, was in Anbetracht des prognostizierten Fahrgastpotenzials als dringend erforderlich bezeichnet werden kann.

Die planungsbedingten Auswirkungen durch Verkehr und Lärm wurden in den jeweiligen Fachgutachten ermittelt und -sofern erforderlich- entsprechende infrastrukturelle und schallmindernde Maßnahmen benannt.

Insgesamt wird die Stadt Kamp-Lintfort durch die Nachfolgenutzung des Zechengeländes, welche städtebaulich und architektonisch hochwertig ausgeführt werden soll, eine erhebliche Aufwertung als attraktiver Wohnstandort erfahren.

Weitere mögliche Auswirkungen der Planung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und in die Planung einzustellen.

24 Finanzielle Auswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Erstellung von Fachgutachten (Lärm, Verkehr, Artenschutz) sowie der Umweltprüfung werden durch die RAG MI als maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümer und Investor getragen.

Die Kostentragung der mit Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Aufwendungen wurde im städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und der RAG MI vereinbart.

V VERFAHREN

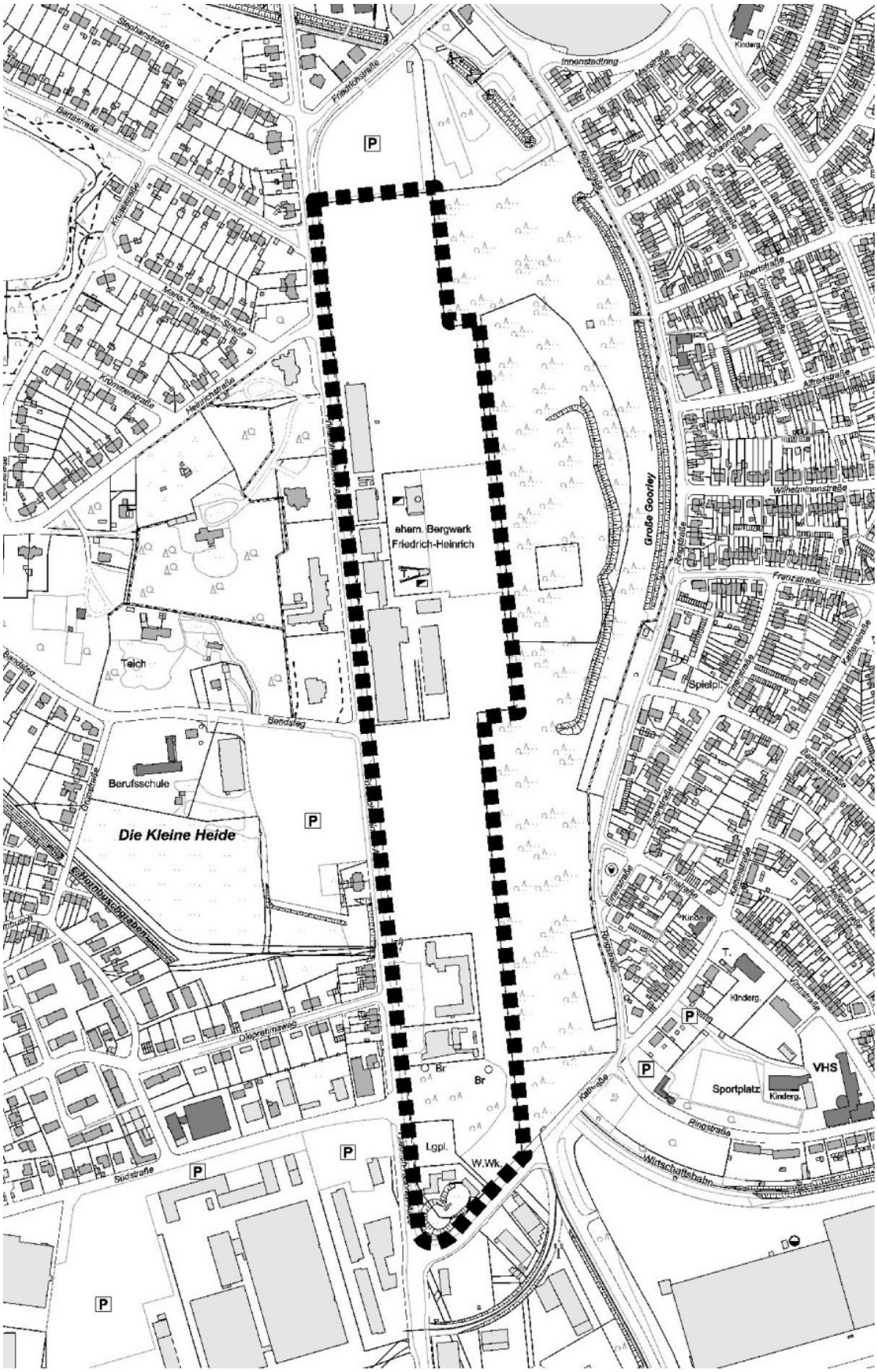
Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als eigenständiges Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplan wird auch der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Aufstellungsbeschluss	StEA 05.05.2020
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 05.05.2020

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214).
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 (GV. NW. S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214).
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 162 „Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich“



Anlage 2: Masterplan Bergwerk West; spap / Drecker / LOIDL (2011)

Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan; NEW Architekten / O&O Baukunst (2019)

Anlage 4: Konkretisierter städtebaulicher Gestaltungsentwurf für den Bereich südlich des Quartiersplatzes; Oliblo Living GmbH Monheim (2021)