

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

Öffentliche Auslegung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	3
5 Alternativenprüfung	3
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	4
7 Ziele der Planung	4
8 Städtebauliches Konzept	4
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
9.1 Art der baulichen Nutzung	5
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise	7
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
9.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
10 Verkehrserschließung	9
10.1 Äußere Erschließung	9
10.2 Innere Erschließung	9
10.3 Ruhender Verkehr	10
11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	10
12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
12.1 Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet	11
12.2 Anpflanzung eines Gehölzstreifens	11

12.3 Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen	12
12.4 Dachbegrünung	12
13 Ver- und Entsorgung	12
13.1 Versorgung	12
13.2 Entsorgung	13
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Klimaschutz	13
14.1 Artenschutz	14
15 Immissionsschutz	15
16 Brandschutz	18
17 Hochwasser / Starkregen	19
17.1 Hochwasser	19
17.2 Starkregen	19
18 Bodenverunreinigungen / Altlasten	20
19 Kampfmittel	20
20 Bergbau	20
21 Erdbebengefährdung	21
22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	21
23 Grundwasser	21
III FLÄCHENBILANZ	22
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
24 Auswirkungen der Planung	22
25 Finanzielle Auswirkungen	23
V VERFAHREN	23

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 127

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Fassadenansichten (geplant)

Anlage 5: Bebauungsplanentwurf ROS 127, 2. Änderung

Anlage 6: Übersichtslageplan über die durch den Investor von der Stadt Kamp-Lintfort zu erwerbenden Flächen

Anlage 7: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 8: Fachgutachten

Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: November 2022

Erstellt von:

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



I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Die Stadt Kamp-Lintfort führt ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ durch.

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

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

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

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

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ROS 127 umfasst die Flurstücke 817, 819, 820 und 821 in der Flur 4 der Gemarkung Rossenray. Der Planungsbereich ist rund 5.800 m² groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 296, 325 und 440 in der Flur 4 der Gemarkung Rossenray (Garagenhof)
- im Osten von der Nimmendorferstraße
- im Süden von der Moerser Straße
- im Westen von der östlichen Grenze der Flurstücke 268, 605 und 818 in der Flur 4 der Gemarkung Rossenray

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz und werden durch den Investor erworben.

Zusätzlich zum eigentlichen Baugrundstück werden insgesamt 362 m² vormals öffentlicher Flächen entlang der Moerser Straße und der Nimmendorferstraße im Zuge der Realisierung des Baugebiets durch den Investor erworben (vgl. Anlage 6). Es handelt sich um Teile des öffentlichen Grünstreifens sowie des Rad- und Fußwegs, die mit überplant werden, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umsetzen zu können. Fuß- und Radwege werden den neuen Grundstücksgrenzen entsprechend wieder neu angelegt.

Das Plangebiet ist überwiegend als mit Pionierpflanzen bewachsene Brachfläche zu charakterisieren. Insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich größere Gehölzstrukturen. Auch im Norden und Osten stehen einzelne Bäume. Neben diesen Vegetationselementen weist das Plangebiet drei aufgeschüttete Haufen aus größeren Gesteinen, Schotter und Sand auf.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

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

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den südlichen Teil der betreffenden Fläche ein Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, einer GRZ von 0,4 und zwingend zwei Vollgeschossen fest. Für den nördlichen Teil ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer straßenbegleitenden Baugrenze, einer GRZ von 0,4 und ebenfalls zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das von dem Investor beantragte Bauvorhaben ist aus mehreren Gründen gemäß

dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulassungsfähig. Die Baukörper überschreiten die geltenden Baugrenzen und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nicht eingehalten.

Die westliche Teilfläche im Bereich des Flurstücks 819 liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und ist derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

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

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan

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

5 Alternativenprüfung

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

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

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung

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

8 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

Zentral zwischen den beiden parallel zur Nimmendorferstraße angeordneten Baukörpern sowie an der westlichen Plangebietsgrenze entstehen zwei Kinderspielflächen. Zudem kann die 350 m² große Spielfläche im Bereich der westlich angrenzenden Klimaschutzsiedlung von den Bewohnern des Plangebiets mitgenutzt werden. Darüber hinaus ist südlich des zentral gelegenen Spielplatzes eine Grünfläche als Treffpunkt/Quartiersplatz vorgesehen. Insgesamt werden die Grünflächen in halböffentliche Bereiche und private Bereiche unterteilt, die den Erdgeschosswohnungen zugewiesen sind.

Im Süden des Plangebiets sind insgesamt drei Sammelstellen für die den Wohnungen zugeordneten Abfallbehälter vorgesehen. Diese sind durch Hecken oder die Kombination aus Hecke und Zaun abzuschirmen. Alternativ sind die Standplätze für Abfallbehälter in bauliche Anlagen zu integrieren.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die festgesetzte Baugebietsart gibt es Einschränkungen im Katalog der zulässigen Nutzungen gem. BauNVO.

Der Versorgung des Plangebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Versorgung des Plangebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur sehr eingeschränkt für derartige Nutzungen geeignet sind und mögliche Immissionskonflikte vermieden werden sollen. Darüber hinaus soll mit Blick auf die Zentrenkonzeption der Stadt darauf hingewirkt werden, dass ladenmäßig betriebene Einzelhandelsgeschäfte vorrangig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige GRZ wird für die Teilflächen WA 1 bis WA 4, in denen die Errichtung der Wohngebäude geplant ist, mit 0,4 und für die Fläche für die geplanten Gemeinschaftsstellplätze mit 0,8 festgesetzt. Damit wird in den Teilflächen WA 1 bis WA 4 der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. beträgt 50 % der festgesetzten GRZ, im vorliegenden Fall

wäre somit, auf das gesamte Plangebiet bezogen, ein Versiegelungsgrad von 60 % zulässig. Für den Fall einer noch über diesen Wert hinausgehenden Versiegelung bei der Realisierung von Bauvorhaben wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb des Plangebiets ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden darf. Diese Ausnahme wird unter die Bedingung gestellt, dass die die Überschreitung betreffenden Bereiche wie Feuerwehrezufahrten, Fahrrad- und Müllstellplätze oder Wege zwischen den Gebäuden wasserdurchlässig angelegt und begrünt werden. Als Begrünung können z.B. Wabengitter aus Kunststoff verlegt und mit Rasen befüllt werden. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Zufahrt zur Stellplatzanlage. Diese soll gepflastert werden, um einen Kontrast zu den Kunststoffwaben der Stellplätze zu erzeugen.

Diese Festsetzung zur zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten etc. ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden verdichteten Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen. Der mit der geplanten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung.

Zur Kompensation wurden Festsetzungen in Form der Anlage eines Pflanzstreifens, zur Anpflanzung von 12 Einzelbäumen sowie zur Dachbegrünung aufgenommen.

Es ist des Weiteren als städtebaulicher Grund anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur begünstigt. Auch gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll. Diese Lagegunst weist der vorliegende Standort zweifellos auf.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben.

Innerhalb des Grundstücks variiert der Versiegelungsgrad zwischen den Teilflächen, da die Freiflächen und unversiegelten Gemeinschaftsbereiche sich überwiegend zentral zwischen den in Nord-Südausrichtung auf dem Grundstück angeordneten Baukörpern befinden. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Festsetzung der höheren zulässigen GRZ von 0,8 für den Bereich der Gemeinschaftsstellplätze, da die Stellplatzanlage alle notwendigen Stellplätze sämtlicher Wohnungen aufnimmt, womit naturgemäß ein höherer Versiegelungsgrad

einhergeht. Zur Kompensation wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die wasserdurchlässige Befestigung dieser Flächen vorschreibt.

Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung variiert innerhalb des Plangebiets zwischen den einzelnen Baukörpern. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird festgesetzt, dass das Gebäude entlang der Moerser Straße (WA 2) vier Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 39,6 m über NHN (rund 12,20 m über Gelände) erhalten soll. Vor dem Hintergrund der Überleitung zum Bestand der drei Geschosswohnungsbauten in Richtung Innenstadt soll der westliche Teil dieses Gebäudes (WA 1) als Kopfgebäude mit einem weiteren Geschoss oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Hier beträgt die geplante Gebäudehöhe 41,6 m über NHN bzw. rund 15,10 m über Gelände. Das dahinterliegende vertikal ausgerichtete, westliche Gebäude (WA 3) erhält drei Geschosse und ein Staffelgeschoss bei 38,2 m über NHN (12,20 m über Gelände), das östliche Gebäude entlang der Nimmendorferstraße (WA 4) erhält zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 34,6 m über NHN (9,20 m über Gelände).

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können. Die genannten Aufbauten sind nur bei Einhaltung eines Mindestabstands von 1 m zur Außenkante des Gebäudes zulässig.

9.3 Bauweise

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

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt im Zuge der Änderungsplanung entsprechend dem Bebauungskonzept des Bauherrn. Dieses sieht einen Baukörper im Süden straßenbegleitend entlang der Moerser Straße und zwei senkrecht dazu angeordnete Baukörper nördlich davon vor. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche (WA 1 und WA 2) ist 50 m lang und 16 m tief, die beiden übrigen Baugrenzen umfassen 15,5 x 40 m (WA 3) bzw. 15,5 x 41 m (WA 4).

9.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Die Gestaltungsregelungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorgärten

Vorgärten sind wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes. Aus diesem gestalterischen Grund soll die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten, gekiesten oder geschotterten Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) unterbunden werden. Deshalb sind die Vorgärten mit einheimischer Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für notwendige Zuwege und Zufahrten, die sich in ihrer Ausdehnung auf die Breite der Hauseingänge beschränken, zulässig. Die Breite darf maximal 4,5 m betragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in städtischen Räumen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten nur in einer Höhe von bis zu 1,2 m und in den übrigen Grundstücksbereichen nur in einer Höhe von bis zu 1,8 m zulässig. In Vorgärten sind Einfriedungen nur als Hecke oder als Kombination aus Zaun und Hecke zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht überragen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und die Sicherung der Wahrnehmung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Entwurfskonzeptes. Durch die Vorgaben wird auch auf ein besseres Einfügen in die Umgebung hingewirkt.

Abfallbehälter

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen in den Baugebieten sind aus stadtgestalterischen Gründen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Für den Sichtschutz sind lediglich Hecken oder die Kombination aus Hecke und Zaun zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht überragen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Hierdurch soll ein ungewolltes städtebauliches Bild innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Zudem dient die Festsetzung einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

Fassadengestaltung

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten, sind die Außenwandflächen aller Wohngebäude in gleicher Materialität und Farbe zu gestalten. Oberhalb des Sockels sind die Außenwandflächen der Wohngebäude mit Klinker zu verblenden. Ausnahmsweise können zurückspringende oder untergeordnete Bauteile sowie die Fassaden der Staffelgeschosse in Putz oder Fassadenplatten aus Trespa ausgeführt werden.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

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

10 Verkehrserschließung

10.1 Äußere Erschließung

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

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

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

10.2 Innere Erschließung

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

10.3 Ruhender Verkehr

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

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatzfläche wird der entsprechende Bereich als GSt (Fläche für Gemeinschaftsstellplätze) festgesetzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück.

Der Stellplatzschlüssel beträgt gemäß der aktuellen Vorhabenplanung 0,7, d.h. den geplanten 68 Wohneinheiten stehen 48 PKW-Stellplätze gegenüber. Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.

Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen.

In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden.

Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen.

11 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In den Bebauungsplan wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Festsetzung zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen aufgenommen.

Der Begriff der nutzbaren Dachfläche meint denjenigen Teil der Dachfläche, der sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich für die Nutzung der Solarenergie eignet. Nicht nutzbar wären beispielsweise etwa ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude oder vorhandene Bäume oder auch von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster,

Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Mit der Begrenzung der Solardachpflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen wird berücksichtigt, dass auch vom nutzbaren Teil nicht alle Dachbereiche wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Bauherren wird unter Berücksichtigung dieser Begrenzung als verhältnismäßig angesehen.

Mit dieser Festsetzung wird ausschließlich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie geregelt, es werden aber keine Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs gemacht, also etwa ob die Anlage der Eigenversorgung oder zur Einspeisung in die öffentliche Energieversorgung dient. Auch geht für die Eigentümer mit der Festsetzung keine Verpflichtung zur Deckung des Eigenstrombedarfs durch Solarstrom einher.

Durch die Pflicht zur Nutzung regenerativer Energien wird der Ausstoß von schädlichen Gasen und Feinstaub bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern reduziert und ein Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes geleistet.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies entbindet den Plangeber aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb wurden diesbezüglich gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB verschiedene Maßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

12.1 Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet

Im Plangebiet sind 12 heimische Laubbäume der 2. Ordnung (Wuchsendhöhe 10 – 20 m) zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Standorte der Laubbäume sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans frei wählbar. Der Kronenstandbereich ist gänzlich von der Versiegelung freizuhalten.

12.2 Anpflanzung eines Gehölzstreifens

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Gehölzstreifen in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlbeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2 x verpflanzt, 150-175 cm.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

Die genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima (Vermeidung einer starken Aufheizung in den Sommermonaten) und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflanzungen erfüllen überdies auch eine gestalterische Funktion.

12.3 Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen

Die Festsetzung zur Befestigung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Material sowie mit einer Begrünung dient der Kompensation der baulichen Verdichtung und hat eine positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate.

12.4 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist ausdrücklich zulässig. Die Maßnahme wirkt sich wie die weiteren Pflanzfestsetzungen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus und dient der Kompensation der hohen baulichen Verdichtung innerhalb des Plangebiets.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Versorgung

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

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

Im Bereich der Moerser Straße verläuft ein Fernmeldekabel der Westnetz GmbH, das erhalten bleiben muss. Sollte dieses Fernmeldekabel dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Umlegung des Kabels erforderlich. Anhand des durch Westnetz mitgelieferten Lage-

plans ist davon auszugehen, dass das betreffende Fernmeldekabel außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Die exakte Lage kann aber laut Angaben von Westnetz nur durch eine Ortung bestimmt werden. Dies ist im Rahmen der Tiefbau- und Erschließungsplanung zu ermitteln. Falls dies erforderlich wird, sind alle damit verbundenen Kosten vom Bauherrn zu tragen. Eine Überbauung der Kabeltrasse mit Garagen oder Gebäuden ist nicht zulässig.

Darüber hinaus befindet sich u.U. auch ein weiteres Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom im Bereich des Plangebiets. Auch hier gilt, dass dessen exakte Lage im Rahmen der Tiefbau- und Erschließungsplanung zu ermitteln ist. Ob eine kostenpflichtige Umlegung des Kabels erforderlich ist, ist auch hierfür abschließend auf der Ebene der Tiefbau- und Erschließungsplanung zu regeln.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.2 Entsorgung

Gemäß bestehendem Anschluss- und Benutzungszwang sind das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Regenwasser an den vorhandenen Kanal in der Nimmendohrstraße bzw. der Moerser Straße anzuschließen.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Klimaschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes und schließt auch gemäß § 1a Abs. 5 BauGB die Erfordernisse des Klimaschutzes ein. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft und des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen. Wegen des Wegfalls einiger Bäume im Plangebiet wurden Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 12 dieser Begründung). Darüber hinaus sind durch die Realisierung der Planung aus derzeitiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Mit der Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage wird im Sinne des Klimaschutzes ein Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes geleistet (s. Kap. 11 dieser Begründung).

Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so

dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.

14.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Am 21.04.2022 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der für den 3. Quadranten der TK25 4405 (Rheinberg) aufgeführten planungsrelevanten Arten findet im Untersuchungsgebiet essentielle Biotopstrukturen.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 13 Vogelarten angetroffen, darunter mit dem Mäusebussard (im Überflug in großer Höhe) eine als planungsrelevant eingestufte Art. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt in Gärten in Siedlungs- und Siedlungsrandbereichen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs auf Tier- und Pflanzenarten sind neben der Habitatstruktur auch gegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen. Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die Lage im Siedlungsbereich vorbelastet. Auch aufgrund von Verkehrswegen (mit entsprechenden Lärmemissionen der PKW/LKW) bestehen in direkter sowie weiterer Umgebung bereits optische und akustische Störungen. Des Weiteren ist aufgrund der Störungen durch Straßenverkehr und menschliche Anwesenheit ein Vorkommen störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten (insbesondere Offenland-Arten) äußerst unwahrscheinlich. Auch andere Artengruppen wie Waldarten, Wasservögel und Gebäudebrüter werden laut ASP I durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Um das Brutgeschäft, auch von vorkommenden „Allerweltsarten“, innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Baufeldvorbereitungen außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zur 2. Änderung des B-Plans ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ Stadt Kamp-Lintfort, Kevelaer, 18.07.2022

europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind. Das gilt auch für die einzige aufgeführte planungsrelevante Insektenart Eremit.

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesehen. Für die einzige im 3. Quadranten der TK25 4405 (Rheinberg) planungsrelevante Säugetierart, das Braune Langohr, wurde im Rahmen der ASP I dargelegt, dass keine Hinweise auf ein Vorkommen im Plangebiet vorliegen.

Eine lokale Population bzw. sporadische Nutzung durch typische und häufige gebäudebewohnende Arten, bspw. Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus, im Siedlungsbereich ist laut ASP I nicht auszuschließen. Diese potenziellen Vorkommen werden durch die Realisierung der Planung jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die Arten verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit hinsichtlich der Wahl ihrer Quartiere (auch kurzfristige Wechsel von Ruhestätten) und finden im Umfeld des Vorhabens weitere potentiell geeignete Gebäude als Ausweichmöglichkeiten vor. Mögliche Vorkommen im Untersuchungsgebiet verfügen darüber hinaus über eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärm und Lichtreizen, weshalb während der Bauphase nicht mit Störungen benachbarter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nahrungshabitats zu rechnen ist.

Als Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe Fledermäuse wurde aufgenommen, dass die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen sind. Der Fund von Fledermausquartieren ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Beide Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Baumaßnahme planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

15 Immissionsschutz

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde ein Schallgutachten² erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Rahmen des Gutachtens waren die zu erwartende Verkehrslärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen und bestehenden Wohnnutzung zu betrachten und mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Als Tageszeitraum wird dabei die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr gewertet. Der Nachtzeitraum dauert von 22 bis 6 Uhr. Für den Verkehrslärm sind neben den das Plangebiet direkt begrenzenden Straßen Moerser Straße und Nimmendorferstraße auch die weiter westlich verlaufende Nordtangente und die BAB 57 als Schallquellen in die Berechnungen eingeflossen.

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Die Beurteilungspegel liegen in Richtung Moerser Straße bei bis zu 67 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitungen liegen somit an den straßennahen Fassaden bei bis zu 12 dB am Tag und bis zu 15 dB in der Nacht.

Von der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Verkehrslärmquellen wird im Schallgutachten abgeraten, da diese, um alle geplanten Geschossebenen zu schützen, ebenfalls die geplanten Gebäudehöhen erreichen müssten (an der Moerser Straße rund 12 bis 15 m). Dies stellt auch für die Stadt Kamp-Lintfort keine städtebaulich vertretbare Option dar. Hinzu kommt, dass eine solche Wand auch Durchlässe haben müsste, womit der abschirmende Effekt wieder gemindert würde.

Aufgrund dieser Ergebnisse sind laut Gutachten die Lärmeinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindern.

Im Bebauungsplan werden bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden bauliche Maßnahmen am Gebäude verstanden, mit denen die anzustrebenden Schall-Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt werden.

² Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 3. Änderung, in Kamp-Lintfort, Düsseldorf, 08.07.2022

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte des Gutachtens sind im Bebauungsplan die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Beikarte abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Hierzu wurde eine konkretisierende textliche Festsetzung ergänzt. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig.

Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: $K_{Raumart} = 25$ dB
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 30$ dB
- Büroräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 35$ dB

Das Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ ergibt sich, indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel (L_a) abgezogen wird: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) zu erwarten sind, schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) und die ZTV-LSW06 „zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ können im Rathaus der Stadt Kamp-Lintfort, Stadtplanungsamt, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

In Außenwohnbereichen sollten die Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist und bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Allgemein wird - untermauert von einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 13.03.2008 (Az.: 7 D 34/07.NE) - davon ausgegangen, dass auch bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) noch eine ausreichende Kommunikation möglich ist, so dass Außenwohnbereiche bis zu diesem Pegel noch vertretbar sind. Da angesichts der Ergebnisse des Schallgutachtens in weiten Teilen des Plangebiets bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel über 62 dB zu erwarten sind, durch Gebäudeabschirmung aber auch günstigere Werte zu erreichen sind, wird im Schallgutachten (Peutz, S. 13) empfohlen, dass die Außenwohnbereiche an den Neubauten „in den weniger lärmbelasteten Bereichen des Plange-

biets errichtet werden bzw. entsprechend schalltechnisch auszustatten sind.“ Aus diesem Grund wurde zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach durch entsprechende Schutzvorkehrungen auch in Außenwohnbereichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber eingehalten werden müssen.

Es ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, eine neue Wohnbaufläche in einen bereits vorbelasteten Bereich hinein zu planen, in dem eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte als Außenpegel durch aktiven Lärmschutz nicht flächendeckend möglich ist. Auf diesen Sachverhalt wird bereits in Beiblatt 1 zur DIN 18005 hingewiesen, wo in derartigen Fällen explizit die Möglichkeit über den aktiven Schallschutz hinausgehender Maßnahmen genannt wird. Solche Maßnahmen können etwa eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen sein. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Deshalb werden im Zuge der Abwägung über den Orientierungswerten liegende Außenpegel an der lärmzugewandten Seite von Wohngebäuden hingenommen, weil im Innern der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz sichergestellt wird. Hinzu kommt, dass durch die Gebäudeanordnung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und darüber hinaus weitere dahinter liegende Grundstücke wirkungsvoll abgeschirmt werden.

Der zweite zu betrachtende Aspekt des Verkehrslärms bezieht sich auf eine mögliche Veränderung der schalltechnischen Situation in der Umgebung durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen. Die Schwellenwerte, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, liegen laut Rechtsprechung bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Laut Gutachten (Peutz, S. 17) ist mit dem durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr eine Erhöhung der Lärmimmissionen von lediglich 0,7 dB auf der Nimmendorferstraße und Am Schmidtberg zu erwarten. Diese Werte sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Auch die o.g. Schwellenwerte werden nicht erreicht. Aus diesen Ergebnissen lässt sich ableiten, dass die Änderungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets als geringfügig anzusehen sind.

Zusammenfassend ist unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass eine Nutzung der Grundstücke ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben sein wird.

16 Brandschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Feuerwehr Kamp-Lintfort mitgeteilt, dass das Plangebiet im Alarmfall durch die hauptamtliche Wachabteilung innerhalb der Dienstzeiten in den festgelegten Hilfsfristen erreicht werden kann. Außerhalb dieser Dienstzeiten, wenn die ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen im Dienst sind, kann dies laut der Stellungnahme der Feuerwehr nicht sicher garantiert werden. Das Plangebiet befindet sich aber entsprechend einer durch die Feuerwehr mitgelieferten kartografischen Darstellung eines 2,1 km-Radius um die Feu-

erwache im Randbereich des Gebiets, das innerhalb der ersten Hilfsfrist von 8 Minuten durch die ehrenamtlichen Feuerwehrleute erreicht werden kann.

17 Hochwasser / Starkregen

17.1 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets des Rheins, das bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser (HQ 100) überschwemmt werden könnte. Der mögliche Überflutungsbereich (HQ 100) ist aus diesem Grund nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Der Überflutungsbereich bei HQ extrem betrifft das gesamte Plangebiet.

Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen

(www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406).

Damit wird der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Ausführungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Eigentümer bzw. neuen Bewohner im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

17.2 Starkregen

Eine Auswirkung des Klimawandels ist die Zunahme an Starkregenereignissen. Das damit verbundene erhöhte Risiko von Überschwemmungen ist vor allem in den Gebieten groß, in denen bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse auftreten können.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in kleinen Teilen des Plangebiets, im Norden im Bereich der geplanten Stellplatzanlage bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m anzunehmen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der konkret für das Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und

der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Durch die Anlage von Grünflächen, Pflanzstreifen etc. kann der Abfluss von Regenwasser vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

18 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Auf dem Gelände befand sich bis ins Jahr 2009 eine Tankstelle. Die Gebäude sowie die in den Untergrund eingelassenen Tanks wurden vollständig abgebrochen bzw. ausgehoben. Dies erfolgte unter gutachterlicher Begleitung³. In der abschließenden Dokumentation wurde bestätigt, dass „keine relevanten Gehalte an tankstellenspezifischen Schadstoffen (MKW, BTEX, und/oder PAK) im Untergrund mehr festzustellen“ waren. Durch den Kreis Wesel, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten, wurde vor diesem Hintergrund im März 2011 festgestellt, dass das Grundstück ordnungsgemäß stillgelegt und saniert und es als abgeschlossener Fall nachrichtlich in das Altlastenkataster übernommen wurde.

Von einer Kennzeichnung der Altablagerung wurde abgesehen, da das hierfür erforderliche Merkmal, die Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen, wegen der erfolgten Sanierung nicht mehr gegeben ist.

19 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Laufgraben) empfohlen.

Die Bauherren werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

20 Bergbau

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

³ HPC Harress Pickel Consult AG: Rückbaudokumentation an Tankstationen der BP Europa SE, Moerser Straße 455, 47475 Kamp-Lintfort, Hürth, 07.11.2011

Der Feldeseigentümer, die RAG Aktiengesellschaft, wurde an der Planung beteiligt. Von diesem erfolgte die Mitteilung, dass sich im Bereich des Grundstücks eine Störungszone befindet. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugrund in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen. Diese Verpflichtung folgt aus den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und trifft grundsätzlich jeden Bauherren, völlig unabhängig davon, ob das Bauvorhaben sich in einem Gebiet mit bergbaulicher Beeinflussung befindet. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Plangebiet liegt zudem über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH, in Essen. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

21 Erdbebengefährdung

Der Planungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

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

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

23 Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens⁴ wurden Wasserstände zwischen 4,05 m und 4,60 m unter GOK festgestellt.

Als Bemessungswasserstand wird dort 23,00 m NHN angegeben, soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

III FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 5.800 m². Der Geltungsbereich wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

24 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine bis ins Jahr 2009 bebaute und zuletzt brachliegende Fläche in Innenbereichslage einer Wohnnutzung zugeführt.

Das Gelände im Kreuzungsbereich Moerser Straße/Nimmendorferstraße erhält durch die Realisierung der Planung eine städtebauliche Aufwertung. Gleichzeitig wird in bereits erschlossener Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Durch die Bebauung entstehen neue Raumkanten, die die Umgebungsbebauung aufgreifen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sicher, dass sich das neue Wohngebiet harmonisch in den Bestand einfügen wird. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Staffelung in der Höhen- und Geschossentwicklung vor, die in Bezug zur Umgebungsbebauung steht. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Der Investor erwirbt vormals öffentliche Flächen entlang der Moerser Straße und der Nimmendorferstraße in einer Größenordnung von 362 m², um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umsetzen zu können. So kann die Gebäudeflucht der westlichen Bestandsbebauung an der Moerser Straße aufgenommen und mit der geplanten Neubebauung fortgeführt werden. Fuß- und Radwege werden den neuen Grundstücksgrenzen entsprechend wieder neu angelegt.

Grundsätzlich findet durch die bauliche Entwicklung eine Nachverdichtung des Quartiers statt. Damit wird eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen einhergehen, welche jedoch durch das umliegende Straßennetz bewältigt werden können. Das zusätzliche PKW-Aufkommen wird angesichts des konkret beabsichtigten Bauvorhabens mit seinen Wohnformen und Wohnungsgrößen geringer als in einem durchschnittlichen Wohnquartier ausfallen.

⁴ Hinz Ingenieure GmbH: Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Eckgrundstück Nimmendorferstraße / Moerser Straße in 47475 Kamp-Lintfort (Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstücke 522-527, 326, 269 und 148) – Baugrundgutachten, Münster, 15.09.2021

Auswirkungen auf den Artenschutz sind gemäß der durchgeführten Untersuchung unter Berücksichtigung der Einhaltung der dort aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die neu entstehende Wohnnutzung wurden im Zuge eines schalltechnischen Gutachtens ebenso untersucht wie mögliche Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld durch die Zusatzbelastungen in Form des neuen Verkehrs aus dem Plangebiet. Im Rahmen des Gutachtens wurde dargelegt, dass im Plangebiet insbesondere entlang der angrenzenden Straßen Schallpegel oberhalb der gültigen schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind, mögliche immissionsschutzfachliche Konflikte mithilfe passiver Schallschutzmaßnahmen aber zu lösen sind. Die notwendigen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sicherzustellen. Als zweites wesentliches Ergebnis des Schallgutachtens ist festzuhalten, dass die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle bleibt und deshalb für den Bebauungsplan laut Gutachter nicht von Relevanz ist.

Negative Auswirkungen durch mögliche Bodenverunreinigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Gebäude und die in den Untergrund eingelassenen Tanks der bis ins Jahr 2009 vorhandenen Tankstelle unter gutachterlicher Begleitung vollständig abgebaut wurden. Das Grundstück wird deshalb im Altlastenkataster als abgeschlossener Fall geführt.

Weitere negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen.

25 Finanzielle Auswirkungen

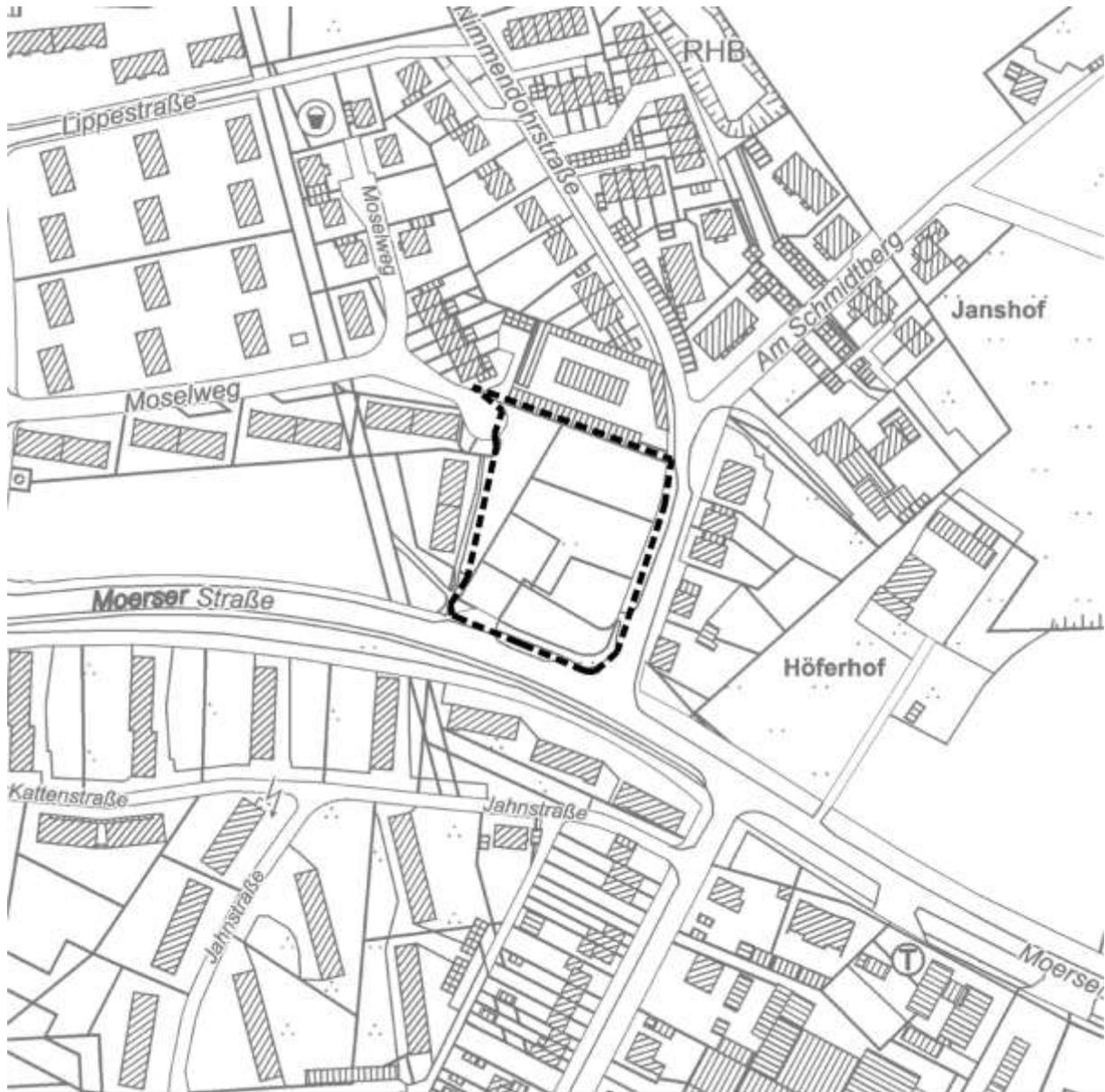
Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten werden vom Eigentümer und Investor des Bauvorhabens übernommen. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hat die Planung nicht.

V VERFAHREN

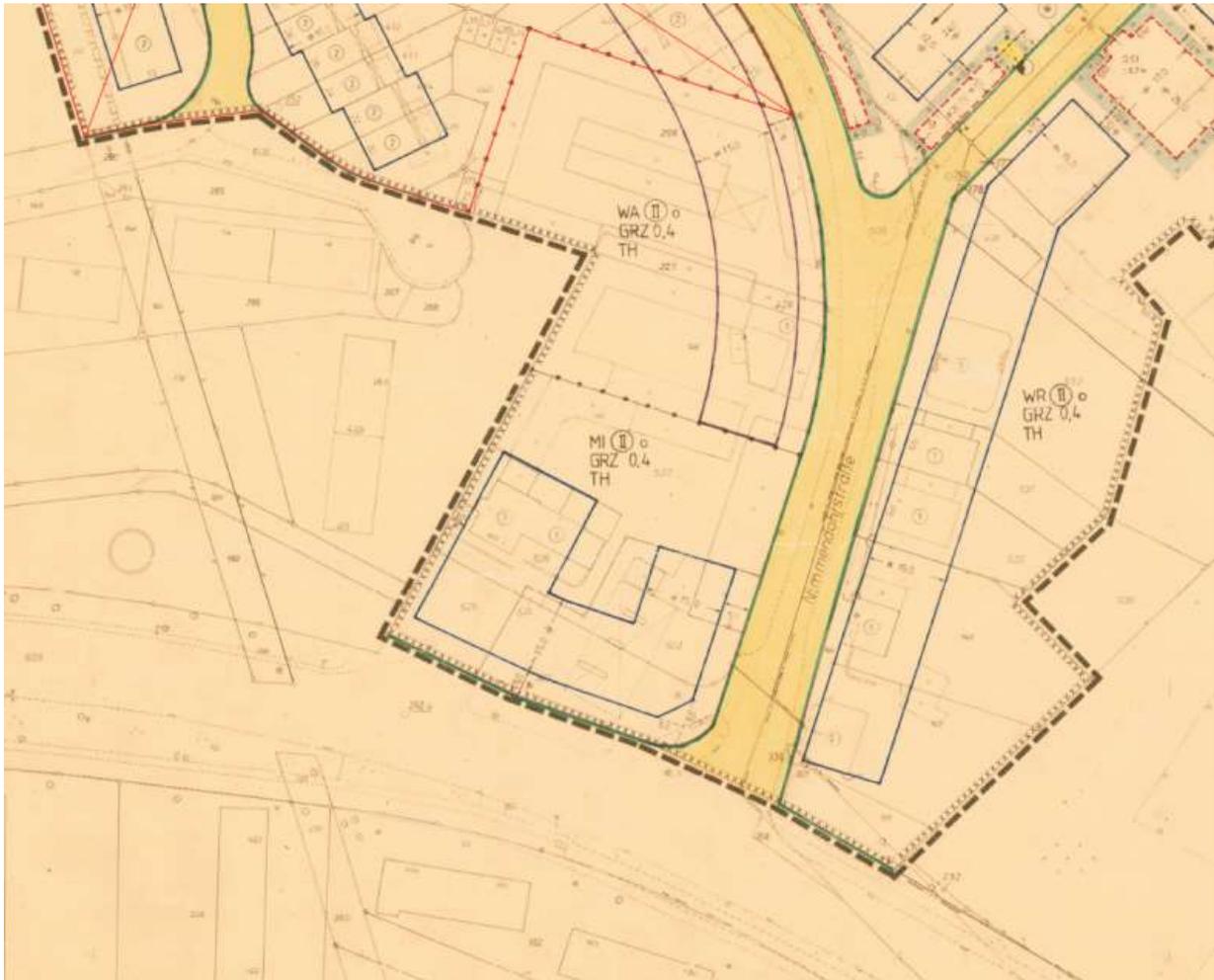
Bei dem beabsichtigten Planvorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen. Daher wird die Möglichkeit wahrgenommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	STEA 22.02.2022
Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt	03.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.03. – 11.04.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	STEA 08.11.2022

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



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ROS 127



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



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

Gebäude 1



Ansicht: Süden / Moerser Straße



Ansicht: Osten / Nimmendorferstraße

Gebäude 2



Ansicht: Westen



Ansicht: Süden

Gebäude 3

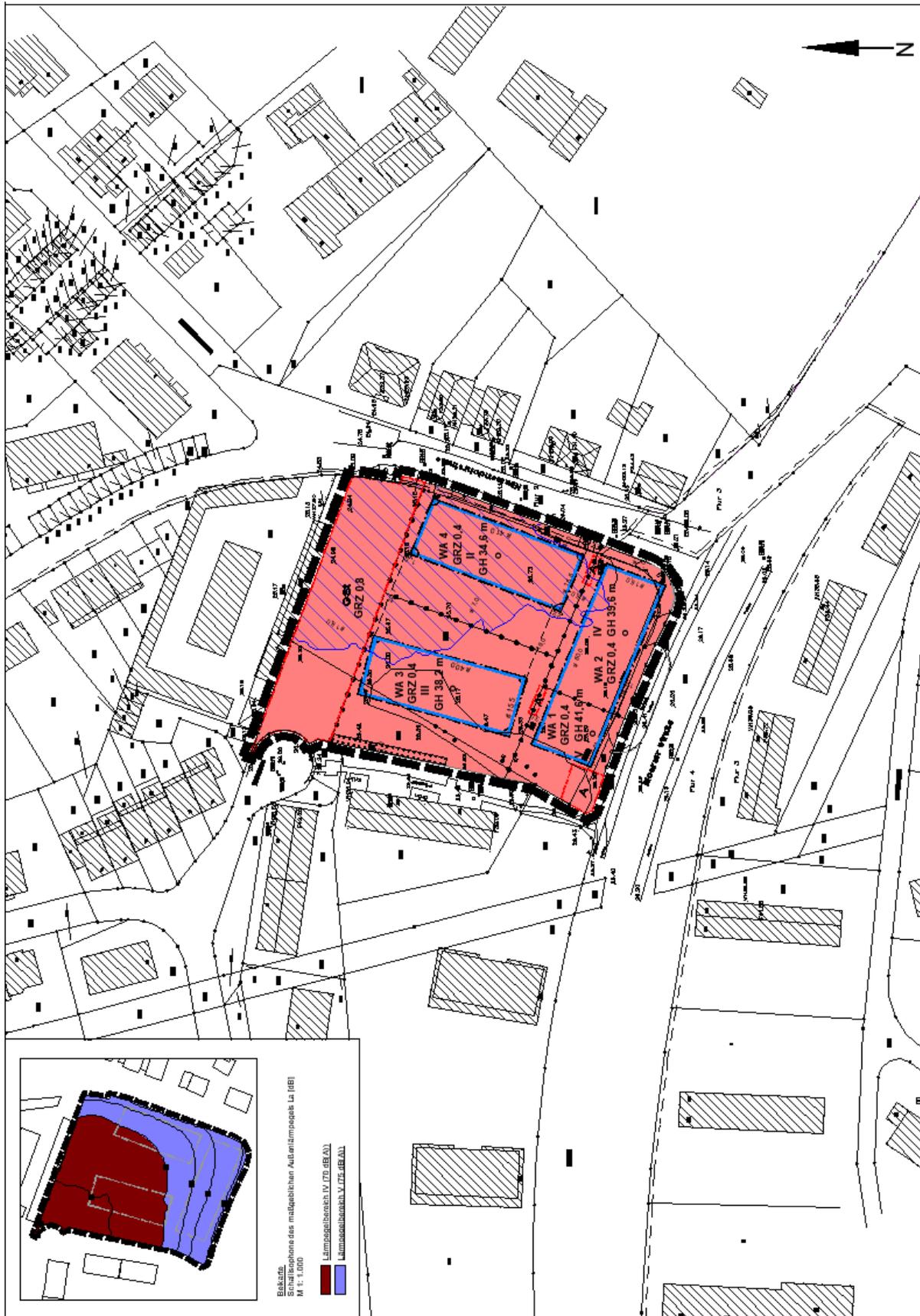


Ansicht: Osten / Nimmendorferstraße

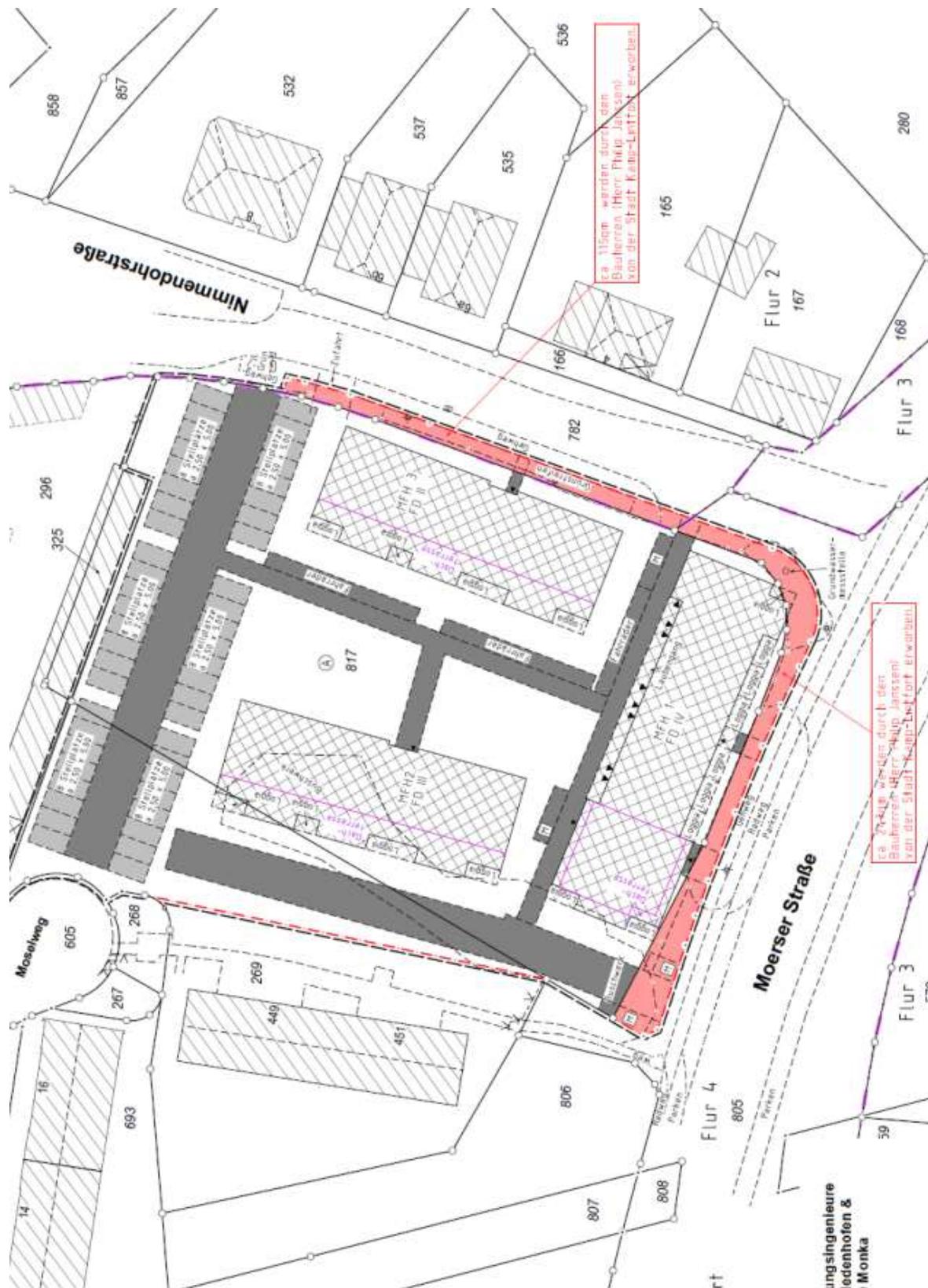


Ansicht: Norden

Anlage 5: Bebauungsplanentwurf ROS 127, 2. Änderung



Anlage 6: Übersichtslageplan über die durch den Investor von der Stadt Kamp-Lintfort zu erwerbenden Flächen



Anlage 7: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, wenn die die Überschreitung betreffenden Bereiche wie Feuerwehrzufahrten, Fahrrad- und Müllstellplätze oder Wege zwischen den Gebäuden wasserdurchlässig und begrünt angelegt werden. Hierzu könnten Wabengitter aus Kunststoff verlegt und mit Rasen befüllt oder ein vergleichbares System verwendet werden.

2.2 Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

2.2.1 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Plangebiet ist Normalhöhenull (NHN).

2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

Die genannten Aufbauten sind nur bei Einhaltung eines Mindestabstands von 1 m zur Außenkante des Gebäudes zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports unzulässig.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

3.3 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudekante nicht zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Standplätze für Abfallbehälter zulässig.

4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Laubbäumen

Innerhalb des Plangebiets sind zusammen insgesamt zwölf einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), *Acer platanoides* 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), *Acer platanoides* 'Globosum' (Kugelhorn 'Globosum'), *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere / Eberesche), *Tilia cordata* 'Erecta' (Winter-Linde 'Erecta')

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

5.2 Anpflanzung eines Gehölzstreifens

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich der entsprechenden Signatur (Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung) ein einreihiger Gehölzstreifen in einem Pflanzabstand von jeweils 1,0 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Geheimer Schneeball)

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2 x verpflanzt, 150-175 cm.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

5.3 Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen

Die im Norden des Plangebiets mit der entsprechenden Signatur festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen und zu begrünen. Hierzu könnten Wabengitter aus Kunststoff verlegt und mit Rasen befüllt oder ein vergleichbares System verwendet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Zufahrtbereich zur Stellplatzanlage.

5.4 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung.

$R'_{w,ges} = La - KR_{Raumart}$ (nach DIN 4109-1: 2018-01 Gleichung (6))

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$KR_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$KR_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$KR_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beikarte zur Plannurkunde dargestellt. Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

6.2 Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags Lr, > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung baulicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel Lr von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

7.1 Vorgärten zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudekante sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind notwendige Zuwege und Zufahrten, die sich in ihrer Ausdehnung auf die Breite der Hauseingänge beschränken. Die Breite darf maximal 4,5 m betragen. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Spritzschutzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.

7.2 Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten nur in einer Höhe von bis zu 1,2 m und in den übrigen Grundstücksbereichen nur in einer Höhe von bis zu 1,8 m zulässig. In Vorgärten sind Einfriedungen nur als Hecke oder als Kombination aus Zaun und Hecke zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht überragen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.3 Standplätze für Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Für den Sichtschutz sind lediglich Hecken oder die Kombination aus Hecke und Zaun zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht überragen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.4 Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind oberhalb des Sockels mit Klinker zu verblenden.

Ausnahmsweise können zurückspringende oder untergeordnete Bauteile sowie die Fassaden der Staffelgeschosse in Putz oder Fassadenplatten aus Trespa ausgeführt werden.

Die Außenwandflächen aller Wohngebäude sind gleich zu gestalten, was Materialität und Farbe betrifft.

7.5 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder

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

Hinweise

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Laufgraben) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall wird um Beachtung des Merkblatts für [Baugrundeingriffe](#) auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle darf nicht überbaut oder beschädigt werden und muss jederzeit zugänglich sein.

Bergbau

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Das Plangebiet liegt zudem über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH, in Essen.

Im Bereich des Grundstücks befindet sich eine Störungszone. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugrund in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen. Diese Verpflichtung folgt aus den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und trifft grundsätzlich jeden Bauherren, völlig unabhängig davon, ob das Bauvorhaben sich in einem Gebiet mit bergbaulicher Beeinflussung befindet.

Erdbebengefährdung

Der Planungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Starkregen

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem seltenen oder extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist.

Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Bodendenkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten.

Brandschutz

Das Plangebiet kann im Alarmfall durch die hauptamtliche Wachabteilung der Feuerwehr innerhalb der Dienstzeiten in den festgelegten Hilfsfristen erreicht werden. Außerhalb dieser

Dienstzeiten, wenn die ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen im Dienst sind, befindet sich das Plangebiet im Randbereich des Gebiets, das innerhalb der ersten Hilfsfrist von acht Minuten erreicht werden kann.

Bodenschutz/Altlasten

Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden. Trotz Untersuchungen können im Rahmen von Erdarbeiten kontaminierte Bereiche angetroffen werden. Böden, in denen Einbauwerte überschritten werden (Überschreitung der LAGA Z 1.2 Werte) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, können auf der Fläche nicht mehr wiederverwertet werden, sondern müssen extern verwertet bzw. entsorgt werden.

Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Konkret sind im Bereich der Moerser Straße ein Fernmeldekabel der Westnetz GmbH sowie im Bereich der Moerser Straße und Nimmendorferstraße ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom bekannt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist es grundsätzlich erforderlich, eine Planauskunft einzuholen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen feststellen und somit eine Gefährdung dieser ausschließen zu können. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH sowie der Deutschen Telekom abzustimmen. Sollten Versorgungsleitungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Umlegung erforderlich. Alle damit verbundenen Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu beachten:

V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung Artengruppe Vögel

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Rodungsarbeiten, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Vogelenschutzzeit ist vom 01.03. bis zum 30.09 eines jeden Kalenderjahres gelegen. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor durch einen fachkundigen Sachverständigen zu kontrollieren, ob sich besetzte Nester, auch nicht-planungsrelevanter Arten in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

V2: Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung Artengruppe Fledermäuse

Vor den Rodungsarbeiten ist eine Gehölzuntersuchung notwendig. Die Rodungsarbeiten sind unter Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Im Vorfeld der Arbeiten und ggf. begleitend sind Besatzkontrollen in Form von Untersuchungen der Bäume auf Baumhöhlen und Spaltenverstecke durchzuführen. Um eine Tötung von Tieren im Winterquartier zu verhindern, sind die Arbeiten am besten vor Anfang Oktober und nach Mitte April, oder wiederum bei milden Temperaturen ab Mitte März durchzuführen. Dieser für die Fledermäuse günstige Zeitraum steht jedoch mit der gesetzlich festgeschriebenen Vogelschonzeit vom 01.03. bis 30.09 eines jeden Jahres in Konflikt. Deshalb ist es notwendig, die Gehölze, welche gerodet werden sollen, vor Anfang Oktober auf potenzielle Baumhöhlen, Spaltenquartie-

re und abstehende Borke zu untersuchen und diese zu verschließen, sodass die Fledermäuse kein Winterquartier in dem betroffenen Gehölze beziehen können. Dies würde eine Fällung in den Wintermonaten ermöglichen, ohne dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden würden. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und durch Fachpersonal unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind nach Absprache der nächstgelegenen Fledermausauffangstation/Naturschutzzentrum zu übergeben. Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen, um die Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten.

Anlage 8: Fachgutachten

- Hinz Ingenieure GmbH: Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Eckgrundstück Nimmendorferstraße / Moerser Straße in 47475 Kamp-Lintfort (Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstücke 522-527, 326, 269 und 148) – Baugrundgutachten, Münster, 15.09.2021
- HPC Harress Pickel Consult AG: Rückbaudokumentation an Tankstationen der BP Europa SE, Moerser Straße 455, 47475 Kamp-Lintfort, Hürth, 07.11.2011
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 2. Änderung, in Kamp-Lintfort, Düsseldorf, 08.07.2022
- StadtUmBau GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zur 2. Änderung des B-Plans ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ Stadt Kamp-Lintfort, Kevelaer, 18.07.2022

Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

ASP	Artenschutzprüfung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibel
DIN 4109	DIN-Norm „Schallschutz im Hochbau“
DIN 18005	DIN-Norm „Schallschutz im Städtebau“
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
LPIG	Landesplanungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020
StU	Stammumfang
ZTV-LSW06	zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen