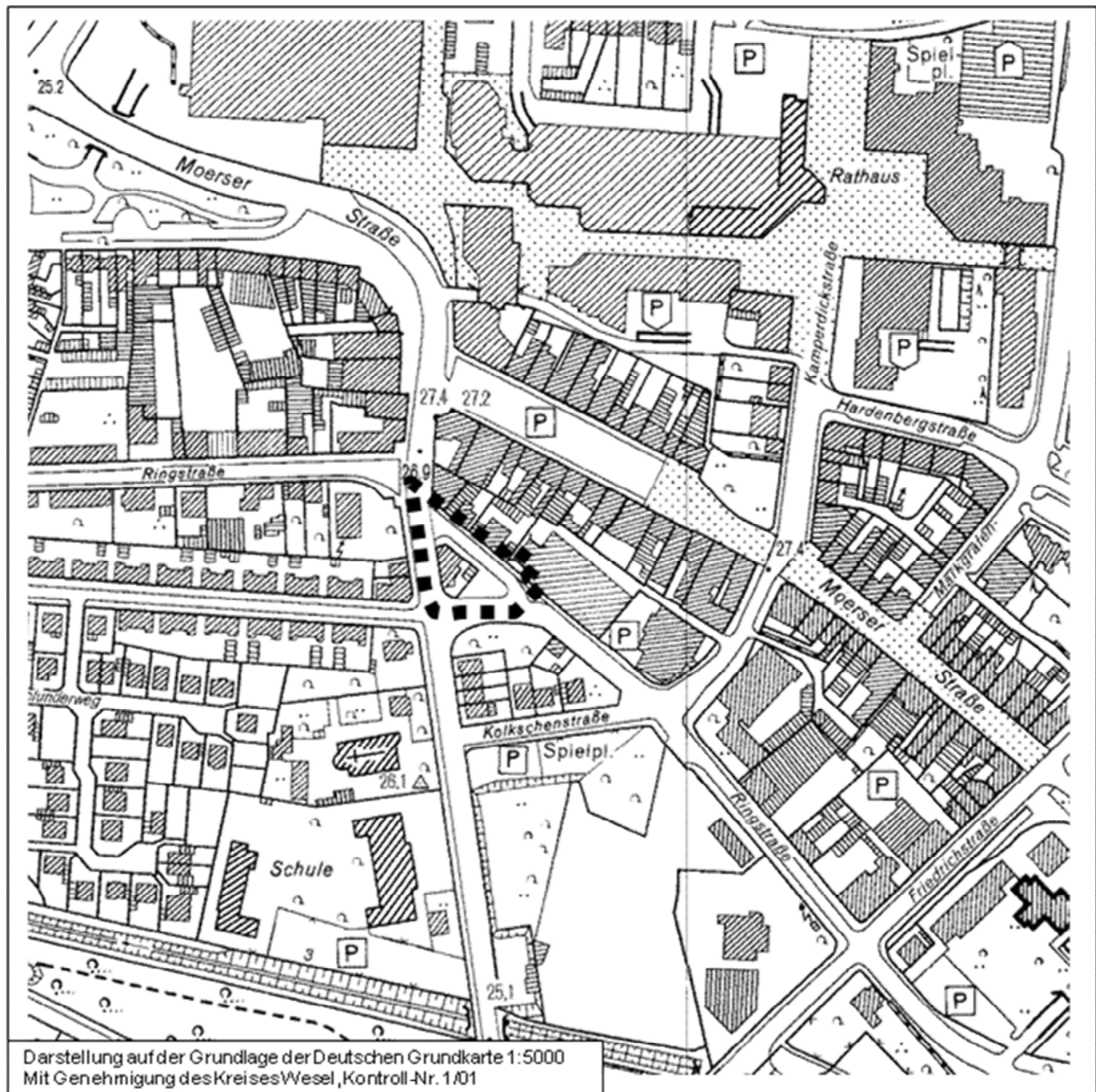


Begründung zum Bebauungsplan STA 155 „Erweiterung Friederike-Fliedner-Haus“



I N H A L T	Seite
I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3 Eigentumsverhältnisse	5
4 Vorgaben zur Planung	5
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	5
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
6 Planungsziel und städtebauliches Konzept	6
7 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8 Überbaubare Grundstücksfläche	8
9 Verkehr	8
10 Ver- und Entsorgung	10
11 Umweltbelange, Natur und Landschaft	10
11.1 Artenschutz	10
12 Immissionsschutz	11
13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel	11
14 Grundwasserstand, Hochwasser	12
15 Bergbau	12
16 Vorbeugender Brandschutz	12
17 Denkmal und Bodendenkmalschutz	12
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
18 Auswirkungen der Planung	13
18.1 Finanzielle Auswirkungen der Planung	14
IV. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
19 Bodenordnung	14
V. VERFAHREN	14

ANLAGEN

Anlage 1: Ergebnisse des Architekturwettbewerbs

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf STA 155

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 5: Fachgutachten

Stand der Planung: April 2013

Bearbeitet von:

regio gis+planung • dipl.-ing. n. schauerte-lücke

Niederrheinallee 309, 47506 Neukirchen-Vluyn

Tel.: 02845 94 197 70 Fax: 02845 94 197 79

E-Mail: vluyn@regio-gis-planung.de

Web: www.regio-gis-planung.de

I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNG

1 Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das bestehende evangelische Altenpflegeheim „Friederike-Fliedner Haus“ an der Ringstraße weist für die aktuellen gesetzlichen Anforderungen an die Wohnqualität zu wenige Einzelzimmer auf. Entsprechend des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW müssen bis zum 31.12.2018 in Pflegeheimen 80% der Zimmer Einzelzimmer sein. Ein Umbau des 1994 errichteten Friederike-Fliedner-Hauses ist nicht möglich, da dadurch die Bewohnerzahl auf ein unwirtschaftliches Maß reduziert werden müsste. Die Schaffung von Einzelzimmern durch Umbau, unter Beibehaltung der Gesamtbewohnerzahl, ist aus technischen Gründen nicht möglich. Der Eigentümer des Friederike-Fliedner-Hauses, die Palaios gGmbH, beabsichtigt daher durch einen Anbau die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Durch den Anbau von 36 Einzelzimmern können die 50 Doppelappartements und die 4 Einzelzimmer im Bestandsgebäude so genutzt werden, dass für die 104 Bewohner insgesamt 71 Einzelzimmer und 17 Doppelappartements zur Verfügung stehen und damit die vorgeschriebene Einzelzimmerquote erreicht wird. Um den Anbau errichten zu können, hat die Palaios gGmbH die gegenüber dem Friederike-Fliedner-Haus gelegenen Grundstücke mit dem Gebäude Ringstraße 92 sowie den Nebengebäuden erworben.

Für den Anbau wurde im Sommer 2011 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf sieht eine neue Bebauung in Form eines Bogens entlang der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee mit einer Verbindung zu dem Bestandsgebäude vor. Der Anbau nimmt dabei Flächen der Ringstraße (alt) in Anspruch (Anlage 1).

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, so dass aufgrund der notwendigen Veränderung der Verkehrsführung und der Überbauung der Ringstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) aufgestellt wird. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,25 ha ist eine Umweltprüfung nicht durchzuführen. Die Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes NW, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig (vgl. § 13a (2) Nr. 4), d.h. ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Alternativenprüfung

Wie vorhergehend beschrieben, besteht für das evangelische Altenpflegeheim „Friederike-Fliedner Haus“ aufgrund der gesetzlichen Regelungen die Notwendigkeit, mehr Einzelzimmer anzubieten. Dies kann nicht nur durch den Umbau des vorhandenen Gebäudes realisiert werden, so dass für den wirtschaftlichen Betrieb eine Erweiterung des Altenpflegeheims notwendig wird. Als einzige Erweiterungsfläche steht das Grundstück in der Insellage zwischen Ringstraße, Friedrich-Heinrich-Allee und Ringsstraße (alt) zur Verfügung, das über

einen Verbindungsbau mit dem Bestandsgebäude verbunden werden kann. Aufgrund der umgebenden Bebauung stehen keine alternativen Erweiterungsflächen zur Verfügung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 155 umfasst ca. 0,25 ha und wird im Westen von der Friedrich-Heinrich-Allee und im Süden von der Ringstraße begrenzt. Im Nord-Osten bildet der ehemalige Verlauf der Ringstraße die Grenze des Geltungsbereichs. Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke 839 sowie 840 aus der Flur 3, Gemarkung Kamperbruch sowie teilweise die Flurstücke 947 (Ringstraße), 921 und 929. Zudem fällt aufgrund der überkragenden Bebauung das Flurstück 918 (Friedrich-Heinrich-Allee) in den Geltungsbereich (Anlage 2).

3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 839 sowie 840 in der Flur 3 Gemarkung Kamperbruch gehören dem Investor. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Für die Bebauung sind die Flurstücke 921, 929 sowie 947 teilweise von dem Investor zu erwerben.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Der Regionalplan (GEP vom 15.12.99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbe-
reich dar. Weitere Aussagen werden zu dem Plangebiet nicht getroffen. Die Aufstellung des
Bebauungsplanes steht im Einklang mit dem Regionalplan.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstel-
lung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel von
04.04.1991, Raum Kamp-Lintfort.

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nordöstlich schließt der Be-
bauungsplan Nr. 6a/8 Stadtkern im Bereich Moerser Straße / Hardenberg Straße / Friedrich-
straße / Ringstraße / Friedrich-Heinrich-Allee an, der am 04.03.1988 Rechtskraft erlangt hat.
Die Flächen des Friederike-Fliedner-Hauses sind als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl
(GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Nördlich ist ein

Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 festgesetzt. Die Flächen können mit einer viergeschossigen, geschlossenen Bebauung überbaut werden.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt der Stadt Kamp-Lintfort an der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee, die als gradlinige Achse die Innenstadt mit den südlich gelegen Stadtteilen und dem Zechengelände verbindet.

Die Ringstraße verlief ursprünglich gradlinig auf die Friedrich-Heinrich-Allee zu. Ungefähr auf der Höhe des Friederike-Fliedner-Hauses wurde der Verlauf der Straße so geändert, dass die Straße nach Westen abknickt und nun auf der Höhe der Konradstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee einmündet. Die ursprüngliche Einfahrt in die Ringstraße (alt) wurde baulich und durch Pfosten von der Friedrich-Heinrich-Allee abgetrennt. Eine Einfahrt in die Straße ist derzeit nur von der Ringstraße aus möglich.

Das bestehende Gebäude Ringstraße 92 im Plangebiet ist ein gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus, das die spitzwinklige Ecke der Friedrich-Heinrich-Allee mit der Ringsstraße (alt) ausfüllt. Nach Süden schließt sich eine kleine Grünfläche mit Bodendeckern und vier Bäumen an. Die Umgebung weist eine heterogene Bebauung aus Backsteinarchitektur der 20er Jahre, Gründerzeitbebauung und Gebäuden der 50er bis 80er Jahre sowie das 1994 erbaute Friederike-Fliedner-Haus auf. Entlang der Friedrich-Heinrich-Allee nach Süden dominiert mit dem Gebäude der Musikschule und der evangelischen Christuskirche die Backsteinarchitektur der 20er Jahre.

II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes für das Friederike-Fliedner-Haus, um die gesetzlich erforderliche Quote an Einzelzimmern für das Altenpflegeheim sicherzustellen. Der Erweiterungsbau wird auf dem Grundstück in der städtebaulichen Insellage zwischen der Ringstraße (alt), der Ringstraße sowie der Friedrich-Heinrich-Allee realisiert und über die Ringstraße (alt) hinweg mit dem Bestandsgebäude verbunden. Das Gebäude Ringstraße 92 hat der Bauherr erworben und muss für das Entstehen der Neubebauung zurückgebaut werden. Der Entwurf der Neubebauung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet. Die neue Bebauung bildet eine Raumkante entlang der Friedrich-Heinrich-Allee und der Ringstraße. An der ehemaligen Einmündung der Ringstraße (alt) in die Ringstraße wird ein kleiner Platz ausgebildet. Die Ringstraße (alt) wird wieder zur Friedrich-Heinrich-Allee geöffnet und als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

Der Eingang des Friederike-Fliedner-Hauses wird im Neubau an dem neu geschaffenen Platz angeordnet. Um das notwendige Raumkonzept für das Altenpflegeheim auf dem vor-

handenen Grundstück umsetzen zu können, wird das Gebäude mit einem transparenten Erdgeschoss und auskragenden Obergeschossen geplant. Im Erdgeschoss ist im Bereich der Straßenkreuzung Friedrich-Heinrich-Allee und Ringstraße eine „Markthalle“ als zentraler Kommunikationsort für Bewohner, Angehörige und Anwohner vorgesehen. Ein Café ist nördlich zur Innenstadt orientiert, mit der Möglichkeit das Gebäude über verschiebbare Glaselemente öffnen zu können, um im Sommer an der Friedrich-Heinrich-Allee und der Ringstraße (alt) geschützt und überdacht sitzen zu können. In den darüber liegenden drei Obergeschossen sind die Wohnräume der Bewohner angeordnet. Die Erweiterung des Friederike-Fliedner-Hauses wird durch einen schmalen, transparenten Verbindungsbau mit dem Bestandsgebäude verbunden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Altenpflegeheim wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung nimmt damit die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6a/8 Stadtkern im Bereich Moerser Straße / Hardenberg Straße / Friedrichstraße / Ringstraße / Friedrich-Heinrich-Allee auf und stellt somit eine innerstädtische Nutzung sicher. Die in Kerngebieten generell zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden in dem Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie der Nutzung als Altenpflegeheim entgegenstehen. Zudem werden damit Fehlentwicklungen in der Innenstadt entgegengewirkt. Mit den getroffenen Festsetzungen bleiben der Betrieb eines Cafés, eines kleinen Ladens oder Übernachtungsmöglichkeiten für Angehörige möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Situation innerhalb der von drei Straßen umschlossenen Grundstücksfläche ist für die Realisierung der beabsichtigten Nutzung eine weitgehende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche notwendig. Um die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit 3,8 festgesetzt. Auf dem Grundstück wird zwingend eine viergeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von 12,75 m festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht damit dem Bestandsgebäude und der gegenüberliegenden Bebauung in der Ringstraße (alt). Um die bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu gewährleisten, wird entlang der Ringstraße (alt) in einem Teilbereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Somit bleibt die vorhandene Gebäudekante in der Ringstraße erhalten.

Die Höhe der technischen Aufbauten wird entsprechend ihrer Funktion auf die geringstmöglichen Maße beschränkt, um die Bauhöhen der umgebenden Gebäude weitgehend einzuhalten. Daher dürfen die technische Aufbauten der Belüftungsanlage die Gesamthöhe um lediglich bis zu 2 m überschreiten. Die technischen Aufbauten für Aufzugsanlagen dürfen die Gesamthöhe nur um bis zu 1 m überschreiten.

8 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Neubau hat aufgrund seiner Lage am Eingangsbereich der Innenstadt städtebauliche Bedeutung. Damit die bauliche Umsetzung weitestgehend dem Wettbewerbsentwurf entspricht, werden im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt. Aufgrund der Auskrugung des Gebäudes wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Erdgeschoss sowie für die Obergeschosse getrennt festgesetzt. In den Obergeschossen wird ein Zurückspringen der Fassade um bis zu 0,5 m zugelassen, um Anpassungen an der Fassade und der Gestaltung der Fenster zu ermöglichen. Für die Auskrugung ist eine lichte Höhe von 2,75 m einzuhalten.

9 Verkehr

Die bisherige Einfahrt in die Ringstraße (alt) wird aufgegeben und überbaut und an der Einmündung in die Friedrich-Heinrich-Allee wieder geöffnet. Die Verkehrsflächen der Ringstraße (alt) sowie die unterhalb der Gebäudeauskrugung liegenden Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Ringstraße (alt) weist aufgrund der Überbauung nur noch eine Erschließungsfunktion für die drei Wohngebäude und für die Liegendzufahrt des Friederike-Fliedner-Hauses auf. Eine fußläufige Verbindung von der Friedrich-Heinrich-Allee zur Ringstraße durch die Ringstraße (alt) ist nicht mehr gegeben. Entsprechend dieser eingeschränkten verkehrlichen Funktion wird der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Flächen unterhalb der Gebäudeauskrugung stellen eine geschützte, optisch durch die Auskrugung von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getrennte Fläche dar, die zum Verweilen einlädt. Dieser Funktion wird durch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich Rechnung getragen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) stehen somit auch für das geplante Café im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus des Friederike-Fliedner-Hauses grundsätzlich als Außenflächen zur Verfügung.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der eingeschränkten Erschließungsfunktion ist in der Ringstraße (alt) keine Wendeanlage notwendig. Das Friederike-Fliedner-Haus wird von der Ringstraße aus verkehrlich erschlossen. Die Lieferzufahrt des Friederike-Fliedner-Hauses verbleibt an der Ringstraße an der Einfahrt zum Parkdeck. Die Ausfahrt erfolgt ebenso an der Ringstraße. Auch der Eingang des Friederike-Fliedner-Hauses befindet sich an der Ringstraße.

Die Einfahrt von der Ringstraße (alt) wird ausschließlich für Krankentransporte als Liegendzufahrt genutzt. Die Ausfahrt erfolgt durch die private Durchfahrt über das Parkdeck zur Ringstraße, so dass kein Wenden der Krankenfahrzeuge notwendig ist.

Für Pkw oder auch Kleintransporte der Anwohner der drei Wohnhäuser ist ausreichend öffentliche Verkehrsfläche zum Wenden der Fahrzeuge vorhanden, so dass kein Erfordernis für eine Wendeanlage besteht. Größere Fahrzeuge, für die die Fläche zum Wenden nicht ausreicht, müssen ggf. das Fahrzeug zurücksetzen, um wieder ausfahren zu können bzw. rückwärts einfahren.

Für die Veränderung der Verkehrsführung wurde von dem Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In der Untersuchung wurden die geplante Verkehrsführung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit sowie die Sicherheit überprüft. Gemäß der Aussagen des Gutachtens ist die Öffnung der Ringsstraße (alt) zur Friedrich-Heinrich-Allee möglich. Dabei wird empfohlen, aus Gründen der Verkehrssicherheit das Linksabbiegen von der Friedrich-Heinrich-Allee in die Ringstraße (alt) zu untersagen. Alle anderen Fahrbeziehungen werden als uneingeschränkt möglich betrachtet. Um eine freie Einfahrt der Feuerwehr in die Straße zu gewährleisten, ist bei einer Neuordnung der PKW-Stellplätze eine entsprechende Beschilderung so vorzunehmen, dass Behinderungen für Feuerwehrfahrzeuge vermieden werden. Eine Neuordnung der Stellplätze ist jedoch grundsätzlich nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

Die Stromversorgung der vorhandenen Straßenleuchten in der Ringsstraße (alt) und der Ringstraße zwischen der Friedrich-Heinrich-Allee und der Einmündung der Ringsstraße (alt) ist aufgrund der Überbauung nicht mehr gewährleistet und muss daher an die nordwestlich vorhandene Straßenleuchte an der Friedrich-Heinrich-Allee angebunden werden. Der vorhandene Leuchtenmast an der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee weist ggf. einen zu geringen Abstand zur zukünftigen Bebauung auf. Wenn zwischen der Leuchte und dem Baukörper kein Abstand von mindestens 30 cm eingehalten wird, ist der Leuchtenmast zu versetzen.

Die Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee weist eine Lichtsignalanlage auf, die aufgrund der Auskragung des Erweiterungsbaus zu versetzen ist. Möglichkeiten zur Positionierung des Mastes der Lichtsignalanlage sind im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen. Auch der Wegweiser auf der Ringstraße ist zu versetzen. Ein geeigneter Standort ist die Fläche vor der jetzigen Einfahrt in die Ringstraße (alt), der ggf. durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern ist.

Für die Mülltonnen der Anwohner der Ringstraße 91, 93 und 95 ist ein Aufstellplatz für die Mülltonnen am Abholtag an der Einmündung der Ringstraße (alt) in die Friedrich-Heinrich-Allee erforderlich, da die Müllfahrzeuge ohne eine Wendemöglichkeit nicht in die Ringstraße (alt) einfahren dürfen. Da sich die Festlegung eines Standplatzes für Mülltonnen nach § 12 Abs.4 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort richtet und den Vorschriften zur Arbeitssicherheit und Unfallverhütung unterliegt, wird die Standplatzfestlegung dementsprechend in einem separaten Verfahren des Tiefbauamtes unter Anhörung der Anwohner gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz - parallel bzw. anschließend an das Bebauungsplanverfahren - vorgenommen. Es handelt sich für den zur Rede stehenden Bereich um einen notwendigen Standplatz für derzeit maximal 9 Mülltonnen an zwei Wochentagen. Eine Prüfung der Stadt ergab, dass ausreichend städtische Flächen entlang der Zufahrt Friedrich-Heinrich-Allee/ Ringstraße (alt) vorhanden sind, die sich für die Aufstellung der Mülltonnen eignen und ggf. durch eine Abpflanzung gestaltet werden können. Ein Erfordernis, diesen Aufstellplatz bodenrechtlich festzusetzen, ergibt sich nicht. Üblicherweise werden in einem Bebauungsplan Gemeinschaftsanlagen nur für *dauerhafte* Sammelplätze für Müllgefäße

festgesetzt. In diesem Fall handelt es sich ausschließlich um einen Standplatz für Müllgefäße am Abholtag.

Der Aufstellplatz für Abfallbehältnisse des Friederike-Fliedner-Hauses verbleibt wie bisher auf der Ringstraße.

10 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Überbauung der Ringstraße sind die vorhandenen Leitungen in der Ringstraße zu verlegen bzw. abzubinden. Aufgrund der Zugänglichkeit der Straße von der Friedrich-Heinrich-Allee ist eine Verlegung bzw. Unterbrechung der Leitungen möglich. Der vorhandene Mischwasserkanal in der Ringstraße ist im Bereich vor und hinter der Überbauung, in den verbleibenden öffentlichen Flächen, abzubinden. Das abgebundene Kanalstück unter der Überbauung muss zurückgebaut oder verfüllt werden.

In dem Bereich der Überbauung befinden sich auch Fernmeldeeinrichtungen der Telekom sowie Niederspannungs- und Trinkwasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Kamp-Lintfort. Die Leitungen sind entlang der Ringstraße zu verlegen und ggf. durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

11 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,25 ha ist eine Umweltprüfung nicht durchzuführen. Die Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes NW, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig (vgl. § 13a (2) Nr. 4). Von der geplanten Bebauung sind in geringem Umfang Freiflächen ohne besondere Funktionen betroffen. Aufgrund der Lage und der Vornutzung der Flächen ist von einer vollständigen anthropogenen Überprägung des Plangebietes auszugehen.

Im Bereich der Ringstraße (alt) sind fünf städtische Straßenbäume vorhandenen, die sich in einem guten Zustand befinden. Die Bäume werden durch die Baumaßnahme nicht berührt und sind zu erhalten.

11.1 Artenschutz

Das Gebäude wurde am 27. September 2012 von außen und innen nach Spuren gebäudebewohnender Arten abgesucht und eine Artenschutzprüfung (1. Stufe) durchgeführt. Dabei wurden Indirektnachweise von Fledermäusen sowie ein durch die Bewohner des Hauses bestätigter Mauersegler-Brutplatz im Dachgeschoss festgestellt. Am Gebäude wurde ein kleiner Trupp Dohlen festgestellt. Nach den Beobachtungen der Anwohner befindet sich der Brutplatz der Dohlen auch auf dem Dach des Gebäudes.

Durch den Abriss des Gebäudes gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten überwiegend nicht planungsrelevanter Arten verloren. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten (Fledermäuse) kann nicht ausgeschlossen werden, so dass für den Abriss des Gebäudes eine Bauzeiten-

beschränkung notwendig ist. Für die Rodungsarbeiten ist die allgemeine Sperrfrist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Die Abrissarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungs- (Mai - Juli) und der Überwinterungszeiten (November - Februar) der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Abriss ist das Gebäude auf den Besatz von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

Um den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren, sind im räumlichen Zusammenhang Nistkästen anzubringen. Hierbei sind Standorte an dem Bestandsgebäude vorzuziehen, da diese die Auswirkungen frühzeitig auch während der Bauzeit kompensieren können.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurden durch das Akustik- und Bauphysikbüro Mellinghoff die Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung an der Ringstraße (alt) überprüft. Durch die geplante geschlossene Bebauung an der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee wird die dahinter liegende Ringstraße (alt) von dem Verkehrslärm abgeschirmt. Es kommt somit zu einer Verringerung der Schallimmissionen.

Die Anforderungen an den Schallschutz des Altenwohnheims wurden in einem Schallschutzgutachten geprüft. Aufgrund der Lage an der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee sind die Anforderungen an den Schallschutz für die Erweiterung des Friederike-Fliedner-Hauses nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen. Für den Erweiterungsbau ist eine kontrollierte Wohnungslüftung mittels einer Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung für einen geringen Energieverbrauch vorgesehen. Dieses Lüftungskonzept lässt sich mit passiven Schallschutzmaßnahmen kombinieren und so die Anforderungen an den Schallschutz für die Bebauung über die Festsetzung von Innenraum-lärmpegeln realisieren. Folgende textliche Festsetzung wird getroffen: Für die Räume an den durch XXX gekennzeichneten Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie der kontrollierten Wohnungslüftung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

13 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind auf den betroffenen Grundstücken nicht bekannt. Für den Abriss wird eine Überprüfung des Gebäudes auf Bauschadstoffe vorgenommen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für die Fläche eine geophysikalische Untersuchung. Hierbei wird die zu untersuchende Fläche mit Magnetometern überprüft, um eisenhaltige

Gegenstände, wie zum Beispiel Kampfmittel bis zu einer Tiefe von 3 – 4 m aufzuspüren. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ist eine Sicherheitsdetektion vorzunehmen. Dabei ist das Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen in Regierungsbezirk Düsseldorf zu beachten. Vor Baubeginn sind die Arbeiten mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

14 Grundwasserstand, Hochwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

15 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Die Notwendigkeit von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gemäß §§ 110, 111 Bundesberggesetz gegen bergbauliche Einwirkungen ist bei der Deutschen Steinkohle AG abzufragen.

16 Vorbeugender Brandschutz

Mit der Realisierung der Planung wird die Zufahrt zu der Ringstraße (alt) verändert. Die bisherige Einfahrt in die Ringstraße (alt) wird aufgegeben und überbaut und an der Einmündung in die Friedrich-Heinrich-Allee wieder geöffnet. Die Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die an der Einfahrt in die Ringstraße (alt) von der Friedrich-Heinrich Allee vorhandenen Stellplätze werden so umgeplant, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der

Ringstraße (alt) weist eine Breite von 14 Metern auf und bietet somit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge (z. B. Hub- Rettungsfahrzeug).

Durchfahrten oder Zufahrten, die für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesperrt werden, sind so auszubilden, dass sie mit Geräten der Feuerwehr oder des Rettungsdienstes leicht entfernt werden können.

17 Denkmal und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, den Bestand des Altenpflegeheims Friederike-Fliedner-Haus an der Ringstraße durch einen Erweiterungsbau zu sichern. Um eine barrierefreie Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau zu schaffen, ist die Überbauung der Einmündung der Ringstraße (alt) in die Ringstraße notwendig und die Anbindung der Ringstraße (alt) an die Friedrich-Heinrich-Allee erforderlich.

Durch den Abriss des Gebäudes Ringstraße 92 müssen mehrere Wohnungen aufgegeben werden. Für die Mieter der Wohnungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn einvernehmliche Lösungen gefunden. Die Aufgabe der Buchhandlung, die im Erdgeschoss ansässig war, steht nicht im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich an der Nachbarbebauung orientiert, soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleisten, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die angrenzenden Grundstücke in der Ringstraße gesichert ist.

Negative schalltechnische Auswirkungen durch die Bebauung ergeben sich für die Bestandsgebäude in der Ringstraße (alt) nicht.

Aufgrund des Erweiterungsbaus des Friederike-Fliedner-Hauses ist die Lichtsignalanlage und eine Straßenleuchte an der Einmündung der Ringstraße in die Friedrich-Heinrich-Allee zu versetzen. Zudem sind Anschlussleitungen und Steuerungseinrichtungen für die Straßenbeleuchtung an die geänderte Straßenführung anzupassen. Die Telekommunikationsleitungen der Telekom AG sowie die Niederspannungsleitungen und die Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke sind zu verlegen und ggf. durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Für die Mülltonnen der Anwohner der Ringstraße 91, 93 und 95 ist ein Aufstellplatz für die Mülltonnen am Abholtag an der Einmündung der Ringstraße (alt) in die Friedrich-Heinrich-

Allee erforderlich, da die Müllfahrzeuge ohne eine Wendemöglichkeit nicht in die Ringstraße (alt) einfahren dürfen. Da sich die Festlegung eines Standplatzes für Mülltonnen nach § 12 Abs.4 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort richtet und den Vorschriften zur Arbeitssicherheit und Unfallverhütung unterliegt, wird die Standplatzfestlegung dementsprechend in einem separaten Verfahren des Tiefbauamtes unter Anhörung der Anwohner gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz - parallel bzw. anschließend an das Bebauungsplanverfahren - vorgenommen. Es handelt sich für den zur Rede stehenden Bereich um einen notwendigen Standplatz für derzeit maximal 9 Mülltonnen an zwei Wochentagen. Eine Prüfung der Stadt ergab, dass ausreichend städtische Flächen entlang der Zufahrt Friedrich-Heinrich-Allee/ Ringstraße (alt) vorhanden sind, die sich für die Aufstellung der Mülltonnen eignen und ggf. durch eine Abpflanzung gestaltet werden können. Ein Erfordernis, diesen Aufstellplatz bodenrechtlich festzusetzen, ergibt sich nicht. Üblicherweise werden in einem Bebauungsplan Gemeinschaftsanlagen nur für *dauerhafte* Sammelplätze für Müllgefäße festgesetzt. In diesem Fall handelt es sich ausschließlich um einen Standplatz für Müllgefäße am Abholtag.

Der Aufstellplatz für Abfallbehältnisse des Friederike-Fliedner-Hauses verbleibt wie bisher auf der Ringstraße.

18.1 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefallenen Kosten für erforderliche Gutachten (Verkehrsuntersuchung, Immissionsschutzuntersuchung) sowie ggf. weitere Gutachten werden vom Bauherrn übernommen. Die Übernahme der Kosten für die Verlegung der Leitungen und der Versetzung der Lichtsignalanlage sind vom Bauherrn zu übernehmen.

IV. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

19 Bodenordnung

Für die Realisierung der Planung ist die Teilung der Flurstücke 947 (Ringstraße), 921 und 929 aus der Flur 3, Gemarkung Kamperbruch und die Veräußerung der für die Bebauung notwendigen Teile dieser Grundstücke an den Investor erforderlich.

V. VERFAHREN

Bei dem beabsichtigten Planvorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den die Voraussetzungen des § 13a BauGB zutreffen. Daher wird die Möglichkeit wahrgenommen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens wurde

jedoch eine Beteiligung der Öffentlichkeit - einschließlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung - durchgeführt, um das Vorhaben zu erörtern

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	STEA 17.01.12
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerinformationsveranstaltung	01.03-23.3.12 15.03.12
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29.08-19.09.12
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	STEA 13.11.12
Öffentliche Auslegung	07.12.2012- 07.01.2013
Abwägungsbeschluss	STEA 29.01.13 HFA 05.03.13 RAT 19.03.13
Satzungsbeschluss	RAT 19.03.13
Bekanntmachung des Bebauungsplans = Rechtskraft des Bebauungsplans	04.04.2013

Anlage 1: Ergebnisse des Architekturwettbewerbs

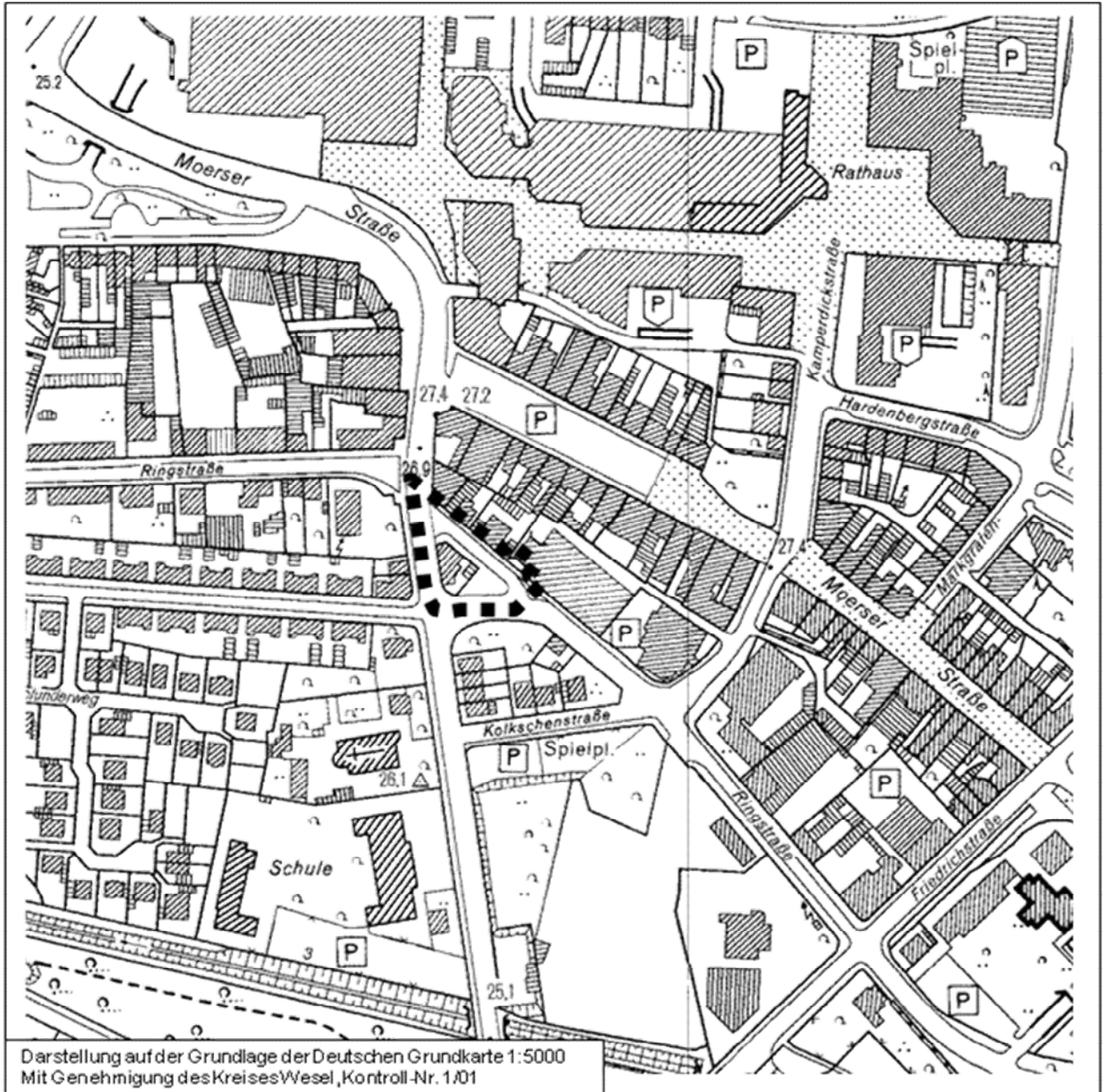


Perspektive (Blick von der Ringstraße)



Lageplan (ohne Maßstab)

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich



Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Kerngebiet nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch eine maximal zulässige Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude von 12,75 m festgesetzt. Technische Aufbauten für die Belüftung dürfen die Oberkante der Gebäude um bis zu 2 m überragen. Technische Aufbauten für Aufzugsanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude um bis zu 1 m überragen. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die festgesetzte Geländeoberkante, die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Baulinie wird für das Erdgeschoß sowie für die Obergeschosse getrennt festgesetzt. In den Obergeschossen ist ein Zurückspringen der Fassade um bis zu 0,5 m zulässig. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundfläche wird für die Obergeschosse eine Auskragung über die Straßenverkehrsfläche zugelassen. Für die Auskragung ist eine lichte Höhen von mindestens 2,75 m einzuhalten.

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

Für die Räume an den durch XXX gekennzeichneten Fassaden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie der kontrollierten Wohnungslüftung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Schallschutzgutachten nachzuweisen.

Hinweise

Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser

Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Die in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan genannten Vorsichtsmaßnahmen sind zu beachten. Die Bauarbeiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Im Netzgebiet der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH sind die „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen in Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ des DVGW (GW125 März 1989) sowie das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der FGSV zu beachten.

Artenschutz

Für die Rodungsarbeiten ist die allgemeine Sperrfrist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Die Abrissarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungs- (Mai - Juli) und der Überwinterungszeiten (November – Februar) der Fledermäuse durchzuführen. Vor dem Abriss ist das Gebäude auf den Besatz von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Nistplätze der Dohlen sind vor dem 1. März unzugänglich zu machen bzw. zu beseitigen. Zum Schutz der Fledermäuse sind Störungen durch Licht zu vermeiden. An dem Neubau und im räumlichen Zusammenhang sind Fortpflanzungs- und Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler und Dohlen durch das Anbringen von fünf Federmauskästen und einem Nistkasten für Mauersegler sowie zwei Nistkästen für Dohlen zu schaffen. Es wird empfohlen die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung begleiten zu lassen.

Anlage 5: Fachgutachten

- Verkehrsuntersuchung, BVS Rödel & Pachan (Januar 2008)
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung, BVS Rödel & Pachan (Januar 2012)
- Schalltechnisches Gutachten, Akustik und Bauphysikburo Mellinghoff (Oktober 2008)
- Artenschutzprüfung (Stufe I), rgp, Dipl.-Ing. Schauerte-Lüke (Oktober 2012)