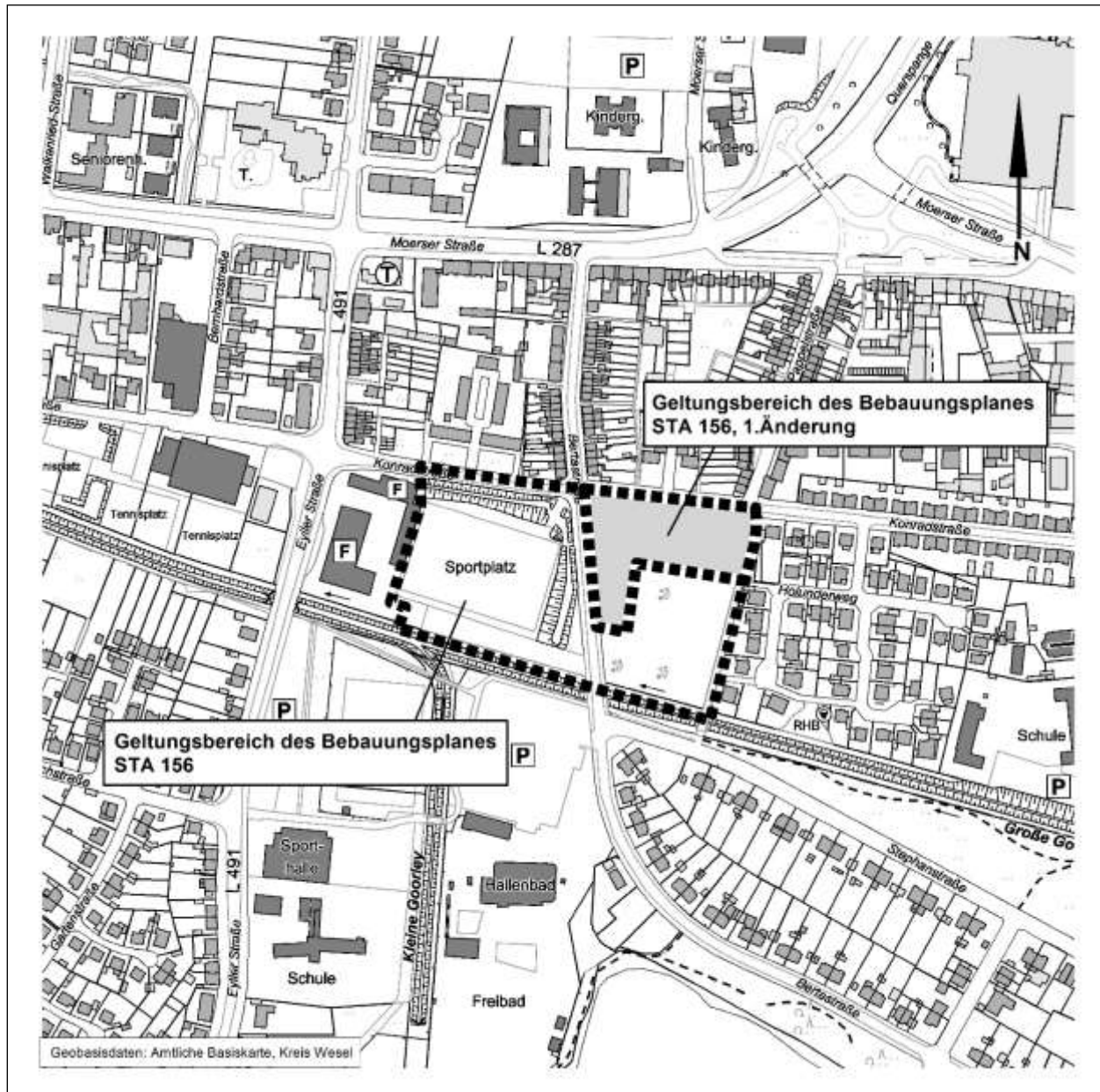


Begründung zum Bebauungsplan STA 156, 1.Änderung „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“

Begründung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Planänderung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan	2
4.2 Landschaftsplan Kreis Wesel	3
5 Alternativenprüfung	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
7 Ziele der Planung	3
8 Städtebauliches Konzept	4
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	5
9.1 Art der baulichen Nutzung	5
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise	7
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
11 Stellplätze und Garagen	8
12 Brandschutz	9
13 Sonstige Planungsbelange	10
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft	10
15 Auswirkungen der Planung	11
III VERFAHREN	11
Anlagen	
<i>Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</i>	
<i>Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf (September 2017)</i>	
<i>Anlage 3: Gegenüberstellung der ursprünglichen und geänderten Planzeichnung</i>	
<i>Anlage 4: geänderte textliche Festsetzungen und Hinweise</i>	
<i>Anlage 5: Aktuelle Rechtsgrundlagen</i>	

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Planänderung

Das Baugebiet an der Konrad- / Bertastraße, auf dem sich ehemals zwei Sportanlagen befanden, bietet durch seine innerstädtische Lage und Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche einerseits sowie der Nähe zu öffentlichen Grünflächen andererseits Potenzial für neuen Wohnraum. Im Sinne der Innenentwicklung und einer sinnhaften Ergänzung des Wohnflächenangebotes in Kamp-Lintfort wurde durch den Bebauungsplan STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ Planungsrecht für die Fläche geschaffen. Der Bebauungsplan erlangte am 29. März 2018 Rechtskraft. Bereits seit 2017 werden die erforderlichen Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem Gelände durchgeführt. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist ab 2019 vorgesehen.

Aufgrund einer erkennbar hohen Nachfrage nach Wohnraum in attraktiver und innenstadtnaher Lage sowie den aktuellen Erkenntnissen aus der Vermarktung des Baugebietes „Wohnen an der Fossa“ wurde der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Ausnutzbarkeit nochmals überprüft. Hier konnten insbesondere auf den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen parallel zur Konradstraße Erweiterungspotenziale ermittelt werden. Konkret sollen in diesem Bereich die Tiefe der Baufelder von 12 m auf 14 m erweitert sowie die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses¹ ermöglicht werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bislang maximal dreigeschossige Gebäude zulässig. Zusätzlich sollen auf besagten Flächen der Umfang und die Lage des ruhenden Verkehrs weiter konkretisiert werden. Auf dem Baugrundstück an der Bertastraße sollen weiterhin nur maximal dreigeschossige Gebäude entstehen. Um auch hier die Ausnutzbarkeit zu erhöhen, wird das Baufeld ebenfalls auf 14 m erweitert. Neben einem Mehrfamilienhaus sind dabei aber auch so genannte Townhouses, also schmale, eigenständige Gebäudeeinheiten über mehrere Etagen vorstellbar.

Um die Erweiterungspotenziale nutzen zu können, soll der Bebauungsplan STA 156 in den entsprechenden Teilbereich geändert werden. Die geplanten Änderungen sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen und auch in Bezug auf die stadträumliche Situation als angemessen und verträglich zu beurteilen. Die Ziele der Planung und das städtebauliche Konzept werden in ihren Grundzügen nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit, auf die Umweltprüfung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten. Aufgrund der zu erwartenden geringen Auswirkungen der Änderung soll von dieser Verfahrensverkürzung Gebrauch gemacht werden.

Da sich der Änderungsbereich nur auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt, werden in der vorliegenden Begründung nur die Aspekte behandelt, die den Änderungsbereich betreffen. Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans gilt daher für

¹ Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

den übrigen Geltungsbereich und für die Festsetzungen, die nicht geändert werden, weiterhin. Im Anhang sind zur besseren Übersichtlichkeit die aufgeführten textlichen Festsetzungen an den Stellen kenntlich gemacht, wo eine Änderung stattgefunden hat. Zudem werden die ursprüngliche und die geänderte Plandarstellung gegenübergestellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes STA 156 umfasst die im ursprünglichen Bebauungsplan als WA 1 festgesetzten Teilflächen auf der östlichen Seite der Bertastraße inklusive der dazwischenliegenden Verkehrsfläche. Die Flächen liegen auf dem Flurstück 1039 der Gemarkung Kamperbruch, Flur 3 und umfassen insgesamt 7.294 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt

- nördlich durch die Konradstraße,
- östlich durch den Fuß- und Radweg zwischen Konradstraße und Stephanstraße sowie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Knötchenlinie) zwischen dem WA1 und WA2,
- südlich durch die geplanten Erschließungsstraßen sowie
- westlich durch die Bertastraße.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Die ehemaligen Sportanlagen wurden seit 2017 im Rahmen der Baufeldräumung zurückgebaut und es wurde begonnen, die festgesetzten Erschließungsflächen herzustellen. Die Parzellierung und Vermarktung der Baugrundstücke soll Anfang 2019 erfolgen.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die Planänderung steht im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sowie dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf bzw. dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für das Gebiet des Regionalverbandes Ruhr. Eine Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr als zuständige Regionalplanungsbehörde fand bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan statt. Landesplanerische Bedenken wurden nicht geäußert. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. Weitere Ausführungen können der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort war das Plangebiet ursprünglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Anlage“ dargestellt. Die Darstellung wurde im Verfahren zum Bebauungsplan STA 156 im Wege der 6. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und in die Darstellung als

Wohnbaufläche geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

4.2 Landschaftsplan Kreis Wesel

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

5 Alternativenprüfung

Da sich die Planänderung auf einen konkreten Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht, in dem zum Maß der Nutzung Anpassung vorgenommen werden sollen, kommen alternative Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Alternative Bebauungsvarianten wurden bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes erarbeitet und geprüft.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Planänderung an der Ecke Bertastraße / Konradstraße befindet sich südwestlich der Innenstadt. Der umgebende Stadtraum ist insbesondere geprägt durch dreigeschossige Zechenhäuser am östlichen Beginn der Konradstraße, die eine Firsthöhe von fast 14 m aufweisen. Unmittelbar gegenüber dem Planbereich befindet sich ein ebenfalls historisches zweigeschossiges Gebäudeensemble, welches sich beidseitig und am Kopf einer kurzen Stichstraße anordnet und so eine symmetrische Hofsituation ausbildet. Pappel- und Bertastraße sind dagegen durch eine jüngere zweigeschossige Reihenhausbauung geprägt. Auch diese weisen mit Hochparterre und einem First von knapp 10 m eine überdurchschnittliche Gebäudehöhe auf. Östlich befindet sich das Wohngebiet am Holunderweg, das durch eine offene und gestalterisch unterschiedliche Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.

7 Ziele der Planung

Mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplans STA 156 wurden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Wohnbauentwicklung der nicht mehr benötigten Sportanlagen geschaffen. Ziel der Planänderung ist es, für den parallel zur Konradstraße gelegenen Geschosswohnungsbau höhere Ausnutzbarkeiten zu ermöglichen, als dies der rechtskräftige Bebauungsplan zulässt. Es soll dadurch der hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nachgekommen werden. Dabei muss die teils unterschiedliche Umgebungsbebauung mit bis zu 13,8 m Gebäudehöhe berücksichtigt werden. Ziel ist es weiterhin, dass sich die neuen Gebäude angemessen in den umgebenden Stadtraum einfügen.

Zum anderen ist sicherzustellen, dass in den privaten Innenhöfen zwischen den neuen Mehrfamilienhäusern ausreichend Raum für Frei- und Grünflächen bestehen bleibt und keine zu

hohe Dichte entsteht. Da im Geschosswohnungsbau auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs das Erscheinungsbild mitprägen kann, sind auch hierfür ansprechende und verträgliche Lösungen zu entwickeln.

Das Baugrundstück an der Bertastraße soll in seiner baulichen Ausnutzbarkeit nicht verändert werden. Hier sollen weiterhin Mehrfamilienhäuser oder alternativ auch Townhouses mit maximal drei Geschossen möglich sein.

8 Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept bleibt in seinen Grundzügen erhalten und wird durch die geplanten Änderungen lediglich in Einzelheiten angepasst. Entlang der Konradstraße soll weiterhin durch eine mehrgeschossige Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau die in der Umgebung vorhandene Dichte aufgenommen und in zeitgemäßer Form weitergeführt werden. Es soll so eine durchgängige Raumkante entstehen. Parallel zur Konradstraße ist eine zweite Baureihe für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ (Stadt Kamp-Lintfort), Stand August 2018

Gegenüber der ursprünglichen Planung soll auf den dreigeschossigen Gebäuden nun die Möglichkeit eines vierten Geschosses eröffnet werden. Die zusätzliche Höhe wird als verträg-

lich gegenüber dem Stadtraum beurteilt. Aufgrund der Ausbildung als zurückgesetztes Staffelgeschoss tritt das oberste Geschoss städtebaulich weniger in Erscheinung und bleibt zudem unter der Höhe der Zechenhäuser. Durch die Anordnung der oberirdischen Stellplatzanlagen im Osten der neuen Gebäude wird die angestrebte Adressbildung betont. Es werden dadurch die Kreuzungsbereiche baulich besetzt und eine zu große Lücke zwischen zwei Gebäuden – durch nebeneinanderliegenden Stellplatzanlagen – vermieden.

Auf dem Baugrundstück an der Bertastraße sind derweil weiterhin nur drei Geschosse vorgesehen, um gegenüber den östlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken eine angemessene Höhe zu wahren. Das Baufeld soll jedoch ebenfalls um zwei Meter erweitert werden. Alternativ zu einem Mehrfamilienhaus sind an dieser Stelle aber auch so genannte Townhouses konzeptionell umsetzbar. Die schmalen, in Reihenbauweise errichteten Einfamilienhäuser würden das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen weiter ergänzen. Die erforderlichen Stellplätze könnten sogar direkt innerhalb der Gebäude untergebracht werden.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Planungskonzept soll die Grundlage zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden. Die für den Änderungsbereich bestehende Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1) sowie die vorgesehenen Ausnahmen und nicht zugelassenen Nutzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als WA 1 festgesetzten Grundstücke sind durch die geplanten Änderungen in unterschiedlicher Weise betroffen. Daher werden die Grundstücke parallel zur Konradstraße zukünftig als WA 1a und das Grundstück an der Bertastraße als WA 1b bezeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den entsprechenden Stellen der neuen Gebietsaufteilung angepasst.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept. Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten und durchmischten Wohngebietes, das sich städtebaulich seinem Umfeld anpasst.

Grundflächenzahl

Die für den Änderungsbereich gemäß § 19 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 bleibt erhalten. Dies ermöglicht eine angemessene Grundstücksausnutzung unterschiedlicher Wohn- und Gebäudeformen und stellt zugleich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete dar. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche der dort aufgezählten Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Zufahrten) um bis zu 50 % überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für den Geschosswohnungsbau im WA 1 eine Höhe baulicher Anlagen von mindestens 9 m und maximal 9,5 m festgesetzt. Auf diese Weise wird eine einheitliche Raumkante mit einer dreigeschossigen Bebauung ausgebildet. Die Festsetzung bleibt sowohl im WA 1a als auch im WA 1b bestehen.

Durch die Änderung soll auf den Grundstücken parallel zur Konradstraße (WA 1a) aber noch ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden, um das Wohnraumangebot zu erweitern. Die Höhe soll dabei auf das Maß von maximal 12,5 m begrenzt werden. Dies entspricht der üblichen Bauweise bei vier Geschossen und ist gegenüber dem städtebaulichen Umfeld als angemessen zu beurteilen. Die Höhe der ehemaligen Zechenhäuser an der Konradstraße von bis zu 13,8 m bleibt weiterhin unterschritten.

Das zusätzliche Geschoss soll als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Durch die gegenüber der Gebäudeflucht zurückgesetzten Fassade tritt die zusätzliche Höhe des Gebäudes städtebaulich weniger in Erscheinung. Auch wird eine zusätzliche Verschattung oder bedrückende Wirkungen gegenüber den Bestandsgebäuden nördlich der Konradstraße vermieden. Ein viertes Vollgeschoss dagegen könnte als zu dicht und zu massiv empfunden werden. Um – insbesondere hinsichtlich der zum 01.01.2019 geltenden Novelle der Landesbauordnung NRW – sicherzustellen, dass das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird und die maximale Höhe von 12,5 m nicht überschreitet, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB textlich ergänzt:

„Im WA 1a darf die maximale Oberkante von 9,5 m durch ein oberstes Geschoss um maximal 3 m überschritten werden, wenn das Geschoss kein Vollgeschoss ist und gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückspringt.“

Da gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer im WA 1a zulässig sind, bezieht sich die Festsetzung zur Höhe der Gebäude bislang entweder auf die Oberkante (bei Flach- und Pultdächern) oder auf die Traufe der Gebäude (bei Sattel- und Walmdächern). Aufgrund des zusätzlichen Staffelgeschosses sollen zukünftig nur noch Flachdächer zulässig sein (vgl. Kapitel 10). Die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan soll daher geändert werden, so dass die Höhe baulicher Anlagen nur noch als Oberkante von 9 m – 9,5 m festgesetzt ist. Im WA 1b (Grundstück an der Bertastraße) sollen dagegen auch weiterhin alle Dachformen zulässig sein; die Höhe bezieht sich dort also entweder auf die Oberkante oder die Traufe.

Die Festsetzung, dass untergeordnete Bauteile, wie etwa technische Anlagen, die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um maximal 1 m überschreiten dürfen, bleibt durch die Änderung unberührt. Als maximale Höhe gilt jedoch nun bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss die Oberkante von 9,5 m und bei Gebäuden mit Staffelgeschoss eine Oberkante von 12,5 m. Technische Aufbauten, wie etwa Aufzugschächte, die mehr als einen Meter über die Oberkante hinausragen, sollen – sofern es technisch umsetzbar ist – vermieden werden.

Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden. Die Höhenlagen der neuen sowie bestehenden Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee, welcher sich an der Brücke zur Großen Goorley befindet. Der Bolzen liegt auf einer eingemessenen Höhe von 25,099 m über Normalhöhennull (NHN).

9.3 Bauweise

Die für den Änderungsbereich bestehende Festsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO „offenen Bauweise“ bleibt unverändert erhalten. Es sind darin Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig. Die Gebäude müssen zudem mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, der sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Landes ergibt.

Gleichzeitig sollen sie ein der Umgebung angemessenes Bauvolumen nicht unterschreiten. Das heißt es sollen breite Gebäudekörper entstehen, die eine wahrnehmbare Raumkante ausbilden. Auch die für das WA 1a und WA 1b geltende textliche Festsetzung einer Mindestlänge der Gebäude von 30 m bleibt daher erhalten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Positionierung der Gebäude im Plangebiet zu steuern und das angestrebte städtebauliche Bild zu erzielen, bleibt die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte vordere Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straße erhalten. Gebäude können maximal bis zu dieser Linie errichtet werden. Dies trägt zur Ausbildung einer weitgehend einheitlich tiefen Vorgartenzone und einer einheitlichen Raumkante bei.

Die hintere Baugrenze wird sowohl im WA 1a als auch im WA 1b durch die Änderungsplanung um 2 m erweitert: Sie wird nun in einem Abstand von 17 m zur Erschließungsstraße festgesetzt. Es entsteht so ein 14 m tiefes Baufeld, welches eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern gewährleistet. Zugleich wird durch die Begrenzung eine gegenüber dem umgebenden Bestand zu hohe städtebauliche Dichte vermieden. Das Maß von 14 m entspricht der üblichen Bautiefe in Wohngebieten.

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen, wie etwa Standplätzen von Mülltonnen oder technischen Anlagen, innerhalb der Vorgartenzonen bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gilt weiterhin. Das gleiche gilt für die Ausnahme, dass die hintere, jetzt 14 m tiefe Baugrenze, durch überdachte Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden darf.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Es ist Ziel der Planung, dass sich das neue Baugebiet harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt und zugleich eine städtebauliche Adressbildung erreicht wird. Neben den Festsetzungen zum Maß und zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden daher im Bebauungsplan zusätzlich baugestalterische Regeln gemäß § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung NRW als Festsetzungen aufgenommen. Die getroffenen Regelungen bleiben durch die Änderung größtenteils unberührt und haben weiterhin Bestand.

Einzigste Ausnahme bildet die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung im WA 1a. Hier könnten bislang gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowohl Flach- und Pultdächer als auch Sattel- Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von bis zu 22° Grad errichtet werden. Aufgrund der zusätzlichen Höhe durch ein Staffelgeschoss sollen zukünftig nur noch Flachdächer mit einer Neigung von max. 7° Grad zulässig sein. Dies entspricht zudem der üblichen Bauweise im Geschosswohnungsbau. Insbesondere Sattel-, Walm- und Zeltdächer sollen nicht mehr möglich sein, da die Neubauten sonst den umgebenden Bestand deutlich überschreiten würden. Im WA 1b sollen weiterhin alle genannten Dachformen bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig sein.

Die Vorgaben zu Material und Farbe der Dächer und zu Dachüberständen und Garagendächern sowie zur Gestaltung von Fassaden und Grünflächen bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

11 Stellplätze und Garagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Einschränkungen werden nicht getroffen. Dies hat zur Konsequenz, dass Stellplatzanlagen – sollten sie oberirdisch errichtet werden – auch an prominenter Stelle an den Kreuzungsbereichen der Bertastraße errichtet werden dürften. Dies steht dem Ziel einer qualitätsvollen Adressbildung des Gebietes entgegen. Ebenso könnte durch auf zwei Grundstücken nebeneinander gebauten Stellplatzanlagen ein großer Freiraum zwischen zwei Gebäuden entstehen, was dem Ziel einer wahrnehmbaren und durchlaufenden Raumkante zuwiderläuft.

Bei Geschosswohnungsbauten sind daher Tiefgaragen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Da dies aber mit einem höheren Kostenaufwand verbunden ist, ist davon auszugehen, dass nicht jeder Bauherr hierzu bereit ist. Um auch bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ein qualitätsvolles, städtebauliches Bild sicherzustellen, sollen im WA 1a gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten jeweils im Osten der Grundstücke festgesetzt werden. Es entsteht auf diese Weise ein harmonisches Straßenbild. Die Kreuzungsbereiche werden baulich besetzt. Die Stellplatzanlagen treten gegenüber den Wohngebäuden in den Hintergrund und wirken weniger prägend.

Die Stellplatzflächen werden in einer Größe von 16 m Breite und 15 m Tiefe und in vorderer Flucht der Wohngebäude festgesetzt. Die einheitliche Vorgartenzone von 3 m bleibt dadurch

gewahrt. Bei einer zweireihigen Anordnung der Stellplätze und einer Größe des Einzelstellplatzes von 5 m x 2,5 m können so 12 Stellplätze untergebracht werden. Dies wird unter Berücksichtigung der Gebäudegröße und voraussichtlichen Grundrissaufteilung als ausreichend erachtet. Dabei wird für den freifinanzierten Wohnungsbau von einem Stellplatzschlüssel von 1,0, für den geförderten Wohnungsbau und für Wohnungen, die nachweislich überwiegend von Senioren ohne eigenen Pkw genutzt werden, von 0,5 ausgegangen. Aufgrund der zentralen Lage des Wohngebietes scheint ein reduzierter Stellplatzschlüssel für diese Fälle vertretbar. Sollte ein zusätzlicher Stellplatzbedarf erforderlich sein, weil etwa mehr und kleinere Wohnungen umgesetzt werden, sollen die Stellplatzanlagen im Einzelfall auch in einer Tiefe von bis zu 20 m zugelassen werden können. Eine entsprechende Ausnahme wird dazu im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Sollten doch Tiefgaragen errichtet werden, sind diese – wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan – auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen. Die festgesetzten Stellplatzflächen sollen in diesem Fall auch anderweitig – etwa für das Wohngebäude selbst – genutzt werden können. Die Flächen werden daher mittel Baugrenzen parallel als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im WA 1b soll die bislang geltende Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ebenfalls entfallen, um den Bauherren mehr Flexibilität in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist dann im Einzelfall anhand § 23 Abs. 5 BauNVO zu beurteilen. So könnte bei einem Mehrfamilienhaus eine Stellplatzanlage sowohl neben als auch hinter dem Gebäude städtebaulich sinnvoll sein. Bei der Errichtung von Townhouses könnten Stellplätze eventuell im Gebäude selbst untergebracht werden.

12 Brandschutz

Sofern im WA 1a ein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet wird, ergeben sich geänderte bauordnungsrechtliche Anforderungen an den Nachweis von Rettungswegen für den Brandfall. Der erste Rettungsweg muss über mindestens eine notwendige Treppe führen. Dies ist in der Regel das Treppenhaus. Der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Soll der Rettungsweg über die Geräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) erfolgen, ist eine ausreichende Aufstellfläche für das Rettungsfahrzeug sicherzustellen. Dies ist auf den umliegenden öffentlichen Straßen grundsätzlich gewährleistet.

Der zwischen Holunderweg und neuer Erschließungsstraße gelegene Stich südlich des WA 1a weist eine Breite von 4,5 m auf. Dies ist als Aufstellfläche für das nördlich daran anschließende Baugrundstück nicht ausreichend. Nach Auskunft der Feuerwehr sind mindestens 5,5 m notwendig. Sofern auf dem angrenzenden Grundstück ein Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet wird, wäre der zweite Rettungsweg im Baugenehmigungsverfahren dann baulich nachzuweisen, z.B. durch ein zusätzliches Treppenhaus oder eine außenliegende Treppe. Al-

ternativ könnte auch der unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil baulich so hergerichtet, also versiegelt werden, dass gemeinsam mit der Verkehrsfläche in Summe eine ausreichend große Aufstellfläche entsteht. Von der festgesetzten Gestaltung der Vorgartenbereiche (vgl. Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan STA 156) müsste dann eventuell abgewichen werden.

Im Bebauungsplan wird diesbezüglich der Hinweis aufgenommen, dass die Breite der besagten Verkehrsfläche nicht ausreichend ist, um als Aufstellfläche zu dienen. Dieser Hinweis ist dann im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

13 Sonstige Planungsbelange

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zu

- Erschließung
- Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)
- Entsorgung (Abwasser, Abfall)
- Grünflächen
- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen
- Kampfmittel
- Grundwasser, Hochwasser
- Bergbau
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

ausgeführten Inhalte und Festsetzungen bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten weiterhin.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Zudem handelte es sich bereits beim ursprüngliche Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung, so dass auch bei diesem Verfahren ein Umweltbericht nicht erforderlich gewesen ist. Zudem gelten dadurch die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als nicht ausgleichspflichtig.

Darüber hinaus sind aufgrund der bereits bestehenden, anthropogenen Überformung sowie ehemaligen Nutzung der Fläche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Beide Flächen sind bereits versiegelt und / oder stark verdichtet, so dass die Funk-

tionsfähigkeit des Bodens schon zuvor als eingeschränkt bezeichnet werden kann. Im Gegenteil wird auf der westlichen Fläche durch die Planung der Anteil versiegelter Fläche gegenüber dem ehemaligen Kunstrasenplatz reduziert. Ebenso ist aus klimatischer Sicht sowie mit Blick auf das Landschaftsbild nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind andere oder weitergehende Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht ersichtlich. Für weitere Ausführungen zu Natur und Landschaft sowie zur Artenschutzprüfung wird auf die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen. Die Ausführungen gelten auch für den Änderungsbereich weiterhin.

15 Auswirkungen der Planung

Durch die Planänderung wird mit der Ausweisung eines um 2 m größeren Baufeldes und der Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen parallel zur Konradstraße ermöglicht. Hierdurch soll der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Die zentrale Lage des Baugebietes insgesamt und des Baufeldes an der Konradstraße insbesondere bietet sich dabei für eine moderate und angemessene Verdichtung an. Aufgrund der Regelungen zur Ausbildung eines Staffelgeschosses wird zudem Rücksicht auf den umgebenden Stadtraum und auf die innenliegenden privaten Grünbereiche genommen. Durch die Rücksprünge der Staffelgeschosse wird eine Gliederung des Gebäudes in der Höhe erreicht; zudem tritt die absolute Höhe des Gebäudes mit 12,5 m weniger in Erscheinung.

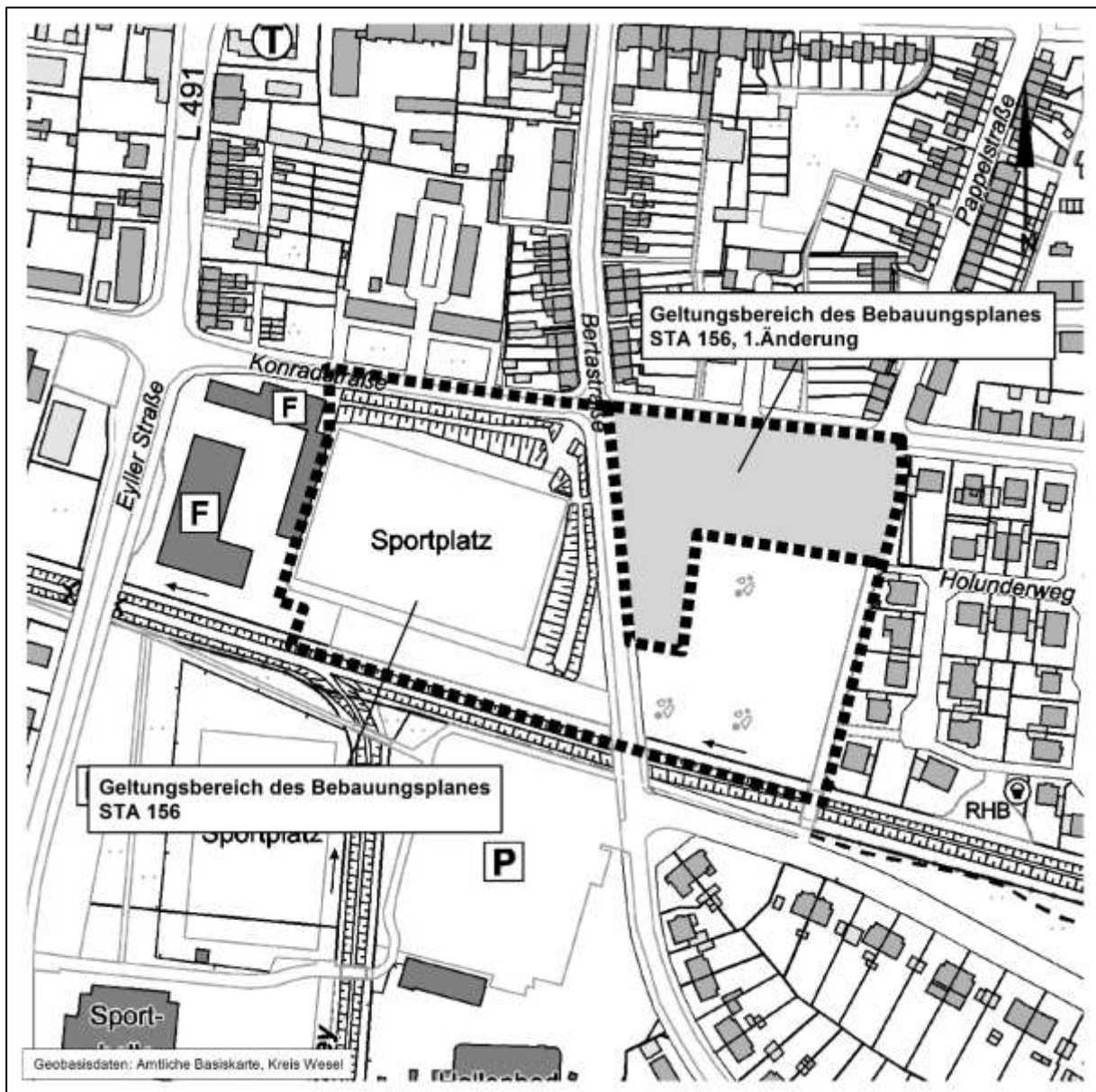
Durch die Konkretisierung der Stellplätze wird zudem eine harmonische Gliederung entlang des Straßenraums erzielt. Da durch die Änderung lediglich die Lage, nicht aber die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze geregelt wird, ergeben sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine anderen Auswirkungen als bislang.

Auch die übrigen rechtskräftigen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt, so dass negative Auswirkung auf öffentliche oder private Belange derzeit durch die Änderung nicht erkennbar sind.

III VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	StEA 19.09.2018
Beschluss zur Offenlage	StEA 19.09.2018

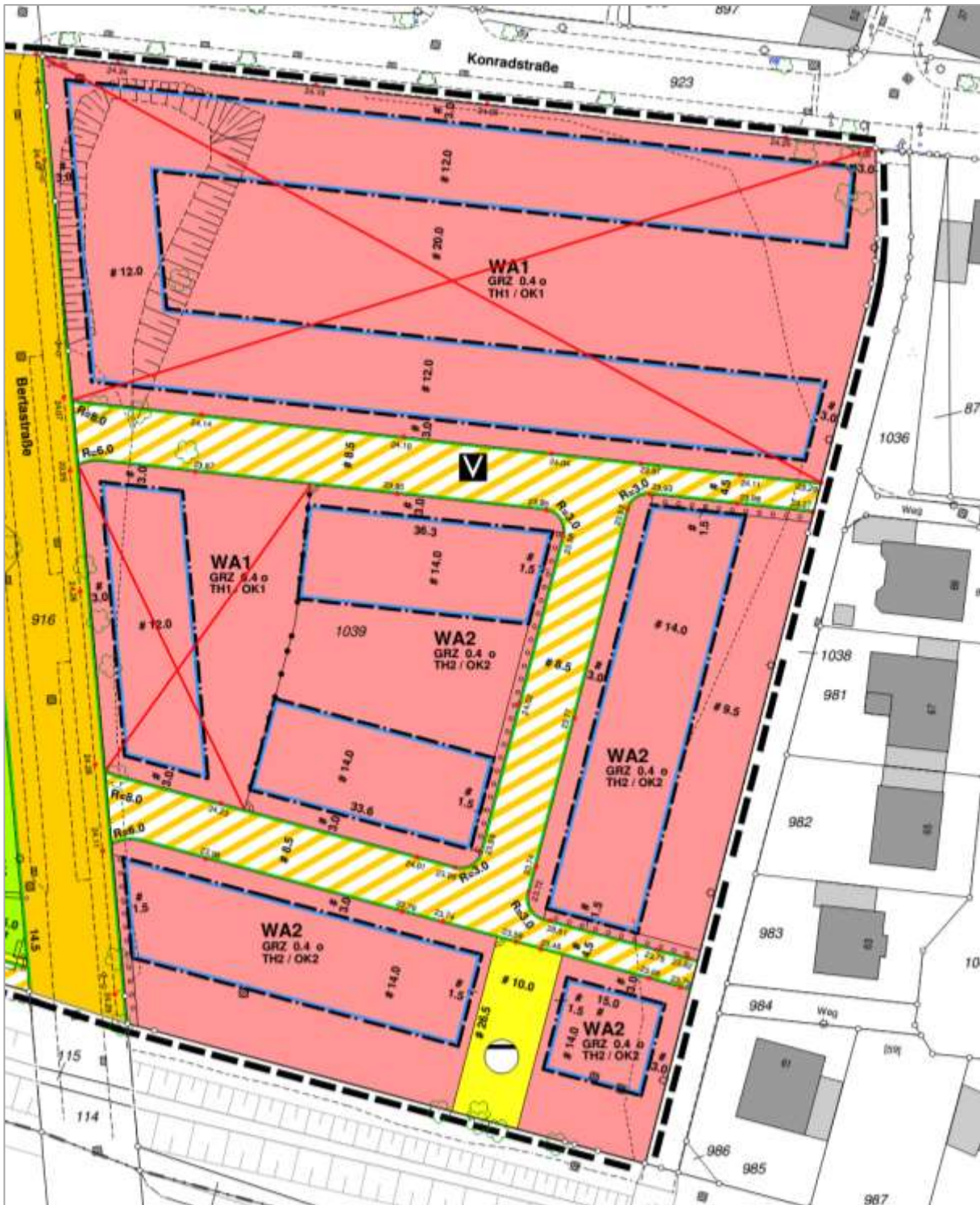
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



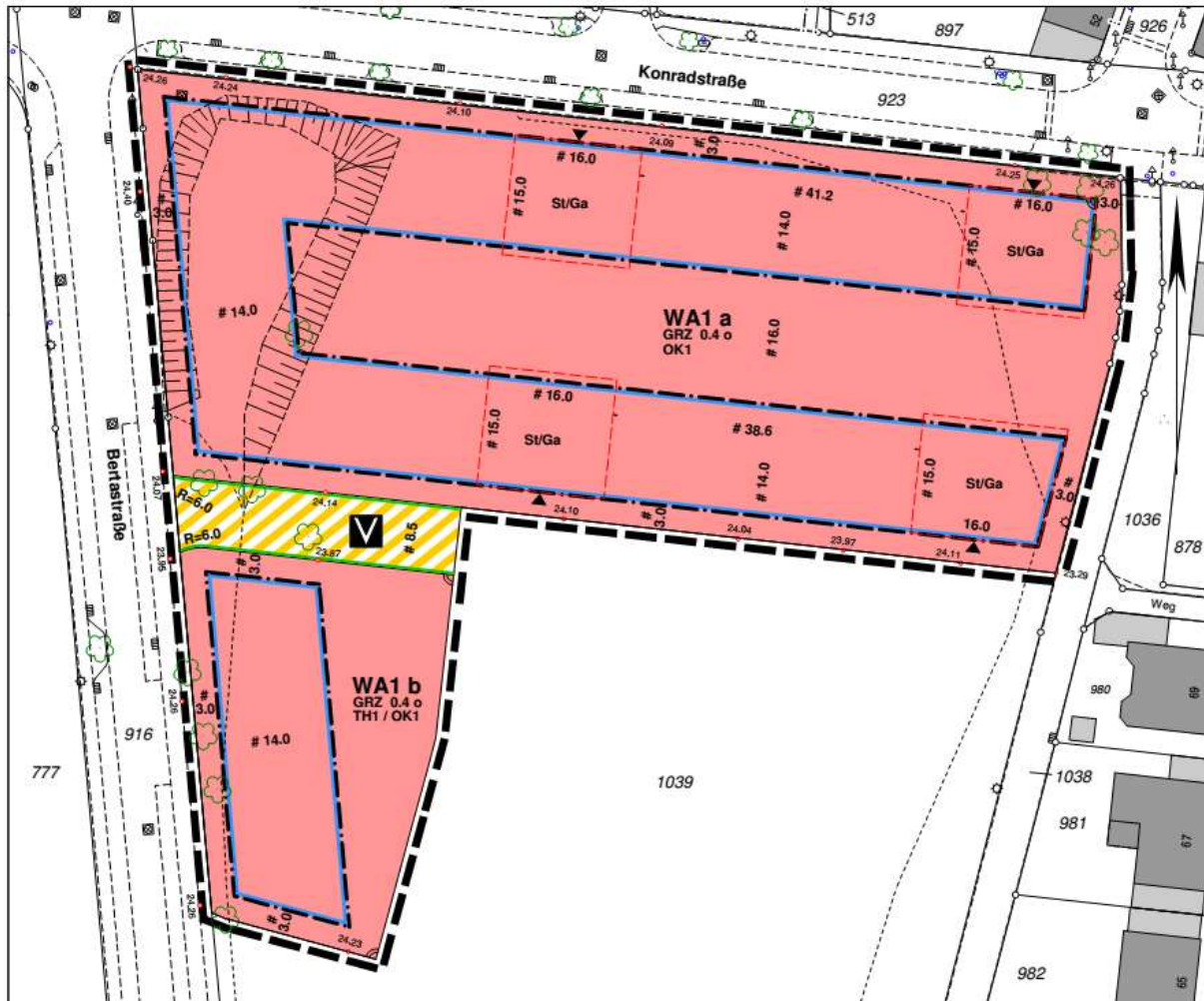
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf (Stand August 2018)



Anlage 3: Gegenüberstellung der ursprünglichen und geänderten Planzeichnung



Ursprüngliche Plandarstellung des STA 156



Neue Plandarstellung des STA 156, 1. Änderung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

1. Im WA 1a darf die maximale Oberkante von 9,5 m durch ein oberstes Geschoss um maximal 3 m überschritten werden, wenn das Geschoss kein Vollgeschoss ist und gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückspringt.
2. Die im WA 1a und WA 1b festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
3. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelegerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1 WA 1a und WA 1b sind nur Gebäude mit einer Länge von mindestens 30 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 2 und 5 BauNVO)

1. Im WA 1 WA 1a/b bis WA 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten, d.h. auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig.
2. Im WA 1 WA 2 bis WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im WA 1 sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Im WA 1a sind oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Tiefe der Stellplatzanlage um bis zu 5 m ab der hinteren Begrenzung überschritten werden.
4. Im WA 1a und WA 1b sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten, auf dem gesamten Grundstück zulässig.
5. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet für den Ausbau einer überdachten Terrasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten ist.

Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Im gesamten Baugebiet darf die Differenz zwischen der Höhenlage der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Höhendifferenzen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die im Norden und Osten des WA 3 gelegenen Teilflächen eines Baugrundstücks, welche Teil des Geländewalls sind. Im WA 3 ist der Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der eingetragenen Höhenlinie im vorgefundenen topographischen Zustand zu erhalten. Die Standsicherheit des Geländewalls ist sicherzustellen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Hecken in einer Höhe von 1,60 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die private Verkehrsfläche zwischen Bertastraße und Feuerwache dient ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehrleute zur Dienststelle im Alarmfall sowie ausnahmsweise als Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge, wenn dies aus einsatztechnischen Gründen zwingend erforderlich ist. Die Verkehrsfläche ist nach Norden hin einzufrieden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

1. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Betondachsteine oder Tondachziegel zulässig. Bei Flachdächern sind auch andere graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
2. Im WA 1a sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig. Im WA 1 WA 1b und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 22° zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig. Im WA 4 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 22° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.
3. Im WA 1 WA 1a, WA1b, WA 2 und WA 4 sind Dachaufbauten unzulässig. Im WA 3 sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Die Summe aller Dachaufbauten darf maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Dachüberstände sind im gesamten Baugebiet bis maximal 0,4 m zulässig.
4. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende rote bis rotbraune sowie weiße Ziegel- oder Klinkerfassaden, helle Putzfassaden in den Tönen RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 1013, 1015, 7035, 7044, 7047 sowie eine Kombination der Materialien zulässig. Bei weißen Ziegel- oder Klinkerfassaden ist die Fuge in Weiß auszuführen. Die Verwendung von Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben für Teile von Fassaden kann ausnahmsweise bis maximal 15% der Fassadenfläche zugelassen werden. Fensterlaibungen und Türen bleiben von dieser Regelung unberührt.
5. Im WA 1 WA 1a und WA1b ist je Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, ein Anteil von mindestens 50% aus rotem bis rotbraunen Ziegel oder Klinker herzustellen.
6. In allen Baufeldern haben sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.

7. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.
8. Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke sind zur Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketen- und Jägerzäune sind zulässig.
9. Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen 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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Es befinden sich bis zu einer Tiefe von 2 m unter dem Geländeniveau bzw. bis zu 4 m unterhalb des Geländewalls belastete Aufschüttungen sowie organische Bodenschichten, die einen geringen Durchlässigkeitswert aufweisen. Bei der Versickerung über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) sind diese Bodenschichten bis zu durchlässigen Sandschichten gegen Kiessande auszutauschen. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Eine Versickerung in den Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern, um einer Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lärmbelastungen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 zulässigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn die im Lärmgutachten vom 05.09.2016 dargestellte Schallschutzmaßnahme (Errichtung einer 2 m hohen beidseitig hochschallabsorbierenden

Lärmschutzwand) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

Im WA 3 und WA 4 ist als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich I auf der Grundlage der „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ festgesetzt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach Tabelle 7 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lichtimmissionen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 zulässigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn die im Lichtschutzgutachten von Oktober 2016 dargestellte Maßnahme (Umrüstung der Beleuchtung und Installation von Bewegungsmeldern) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit L1 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH.

Hinweise

(...)

Brandschutz

Die unmittelbar südlich des WA 1a gelegene, 4,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche ist nicht ausreichend, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) aufzustellen, die für Gebäude erforderlich sind, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt (zweiter Rettungsweg). Die Sicherung des zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anlage 5: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV NRW Seite 90)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 5. November 2015 (GV NRW Seite 741)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV NRW Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW Seite 1162).