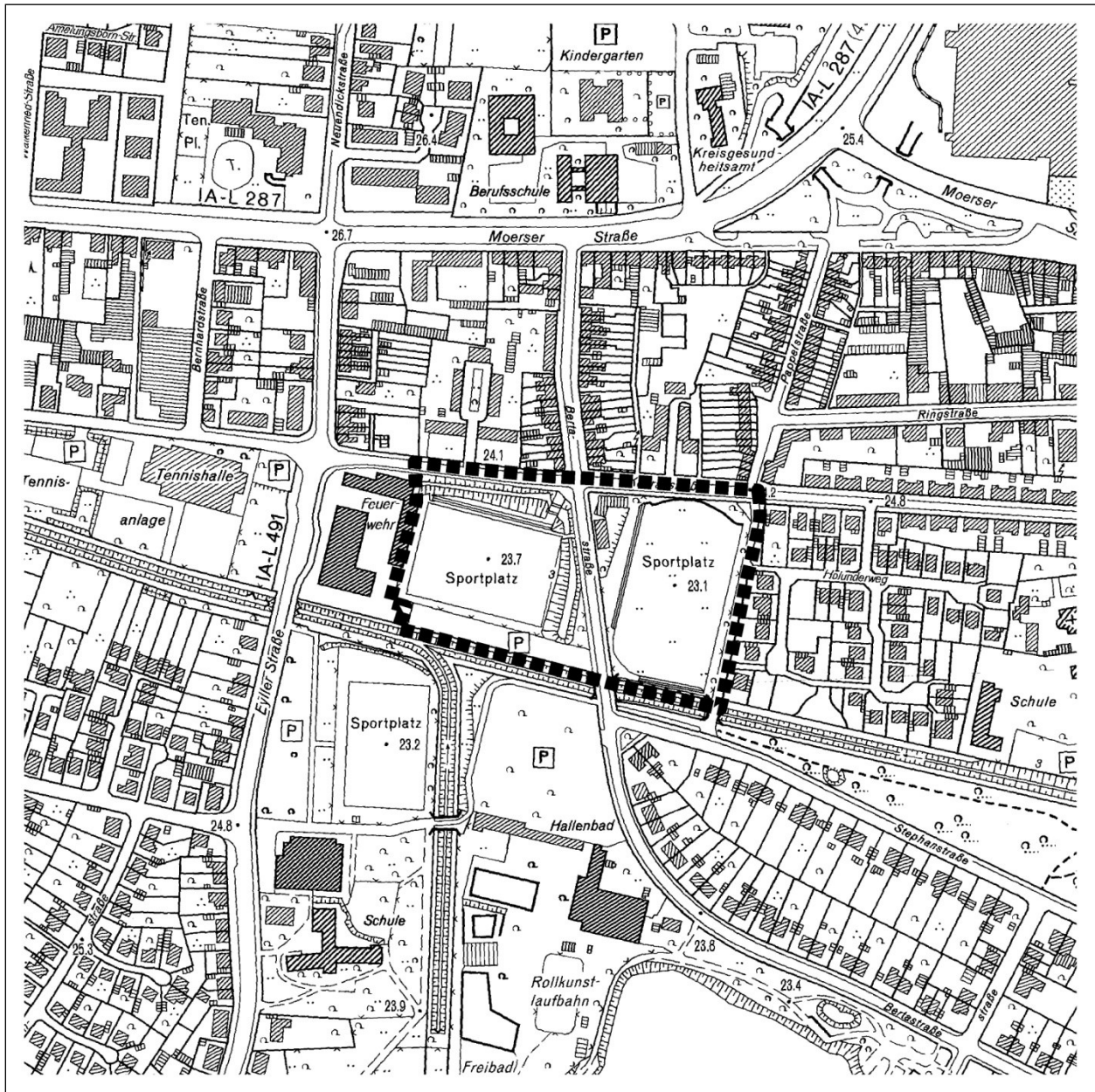


# Begründung zum Bebauungsplan STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“

## Begründung



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>2</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	2
4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	3
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.4 Landschaftsplan Kreis Wesel	4
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>4</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
6.1 Stadtentwicklungsplan 2020	6
<b>7 Ziele der Planung</b>	<b>7</b>
<b>8 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
<b>9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>9</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung	10
9.3 Bauweise	12
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
9.5 Höhenlage der Baugrundstücke	15
9.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
<b>10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>16</b>
10.1 Gestaltung der Dächer	17
10.2 Gestaltung der Fassaden	19
10.3 Gestaltung der Grünflächen	21
10.4 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder	21
<b>11 Verkehrserschließung</b>	<b>22</b>
11.1 Äußere Erschließung	22

11.2 Innere Erschließung	23
11.3 Ruhender Verkehr	24
<b>12 Ver- und Entsorgung</b>	<b>24</b>
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	24
12.2 Entsorgung	25
<b>13 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>14 Grünflächen</b>	<b>29</b>
<b>15 Immissionsschutz</b>	<b>31</b>
<b>16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen</b>	<b>34</b>
<b>17 Kampfmittel</b>	<b>37</b>
<b>18 Grundwasser, Hochwasser</b>	<b>37</b>
<b>19 Bergbau</b>	<b>38</b>
<b>20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>39</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>39</b>
<b>21 Finanzielle Auswirkungen der Planung</b>	<b>39</b>
<b>22 Auswirkungen der Planung</b>	<b>39</b>
<b>V VERFAHREN</b>	<b>40</b>

## **Anlagen**

*Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans*

*Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf (September 2017)*

*Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise*

*Anlage 4: Aktuelle Rechtsgrundlagen*

**Stand der Bearbeitung: Juni 2018**

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die beiden Sportflächen an der Ecke Konradstraße / Bertastraße werden nicht weiter benötigt. Der ehemals ansässige Sportverein SV Lintfort ist nicht mehr existent. Der östliche Rasenplatz liegt dabei bereits seit der Nutzungsaufgabe Ende 2003 brach und ist von sukzessivem Bewuchs geprägt. Der westliche Kunstrasenplatz unterlag zuletzt und nach Auflösung des SV Lintfort lediglich noch einer sporadischen Nutzung als Ausweichfläche. Für die sonstigen Sportvereine bestehen darüber hinaus im Stadtgebiet alternative Sportflächen. Insbesondere an der Franzstraße ist im Jahr 2011 eine zentrale Sportanlage entstanden, die bis zum Jahr 2020 um weitere zwei Kunstrasenplätze ergänzt werden soll.

Das Gebiet bietet durch seine innerstädtische Lage und Anbindung an zentrale Versorgungsbereiche einerseits sowie der Nähe zu öffentlichen Grünflächen andererseits Potenzial für neue und hochwertige Wohnnutzungen. Es bietet sich die Möglichkeit, dort Flächen für ein nachhaltiges und den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen angepasstes Wohnraumangebot bereitzustellen. Im Sinne der Innenentwicklung und einer sinnhaften Ergänzung des Wohnflächenangebotes in Kamp-Lintfort soll der Standort daher als Wohnbaufläche entwickelt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Entwicklung städtebaulich integrierter Standorte und dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen. Mit dieser Absicht folgt die Stadt Kamp-Lintfort dem im Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP) skizzierten Entwicklungszielen zur Deckung des zukünftig benötigten Wohnraums (vgl. Kap. 6.1). Dort sind beide Sportflächen bereits als innerstädtische Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen dargestellt.

Die Sportanlagen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ bzw. ‚Sportlichen Zwecken dienende Anlage‘ dargestellt. Es ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, da eine gezielte Entwicklung und städtebauliche Ordnung am Standort nur durch einen Bebauungsplan zu erreichen sind. Da sich die Fläche weiterhin im städtischen Innenbereich befindet und es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der FNP soll im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst beide Sportplätze sowie den mittig verlaufenden Teil der Bertastraße in der Gemarkung Kamperbruch, Flur 3. Darin enthalten sind das Flurstück 1039 (östliche Fläche), ein Teil des Flurstücks 916 (Bertastraße) sowie ein Teil des Flurstücks 777 (westliche Fläche). Es beinhaltet damit eine Gesamtfläche von rund 3,28 ha und wird begrenzt

- nördlich durch die Konradstraße,
- östlich durch den Fuß- und Radweg zwischen Konradstraße und Stephanstraße,

- südlich durch die Große Goorley und
- westlich durch die Hauptfeuerwache Eyler Straße.

### **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Ein bis zum 30.06.2019 bestehender Nutzungsvertrag mit dem SV Lintfort für den Rasensportplatz wurde bereits im Zuge der baulichen Entwicklung des Holunderweges mit Ausnahme der aufstehenden Vereinsgebäude einvernehmlich zum 31.12.2003 aufgehoben.

Die Weiternutzung der aufstehenden Vereinsgebäude sowie der Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Kunstrasenplatzes blieb vertraglich bis zum 30.06.2019 bestehen. Das Nutzungsrecht der Anlagen wurde dem Verein auf Grund ausstehender Rechnungen jedoch seitens der Stadt in 2013 entzogen; darüber hat sich der Verein zwischenzeitlich aufgelöst. Der Kunstrasenplatz unterliegt seitdem keiner weiteren Nutzung. Die auf der Fläche befindlichen Sport- und sonstigen baulichen Anlagen wurden 2017 im Zuge der Baufeldräumung zurückgebaut.

### **4 Vorgaben zur Planung**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im seit 2017 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum.

Für den Siedlungsraum werden auf Ebene der Landesplanung u.a. das Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (6.1-2) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Damit wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freifläche zu Zwecken der Baulandmobilisierung zu vermindern. Es soll damit das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt werden, den Flächenverbrauch (in Nordrhein-Westfalen) bis 2020 auf mindestens 5 ha / Tag bzw. langfristig auf null zu senken. Es sollen dadurch nicht allein nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Umwelt vermieden werden, sondern zeitgleich auch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden. Die Flächenentwicklung soll zu diesem Zweck angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Sie soll sich auf die Standorte konzentrieren, welche bereits baulich genutzt wurden und sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden. Infrastruktureinrichtungen, wie Erschließungsanlagen, können so weiterverwendet oder einer höheren und kostenneutraleren Auslastung zugeführt werden. Von der baulichen Nachverdichtung im Inneren soll nur dann abgesehen werden, wenn die potenziellen Flächen besondere Werte etwa für die Naherholung aufweisen.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Sportflächen an der Ringstraße kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung der nicht län-

ger benötigten Sportanlagen werden eine Neuinanspruchnahme vermieden und bestehende Siedlungsflächen verdichtet.

#### **4.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum zum überwiegenden Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Planungsraums als Wohngebiet steht somit grundsätzlich im Einklang mit der Darstellung des GEP. Darüber hinaus findet sich am südlichen Rand des Plangebietes die Ausweisung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“. Die Darstellung als „Regionaler Grünzug“ bezieht sich jedoch auf den südlich des Plangebietes verlaufenden Grünkorridor entlang der Großen Goorley und ist lediglich der Parzellenunschärfe des GEP geschuldet. Da es sich um eine Engstelle des Grünzuges handelt, sind die Belange des Freiraumschutzes bei der Planung jedoch zu würdigen. Nach Aussage des Regionalverbands Ruhr (RVR) im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) ist – auch angesichts der bestehenden Vorprägung durch die Sportanlage sowie die Feuerwache – eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktion aber nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung des Baugebietes findet kein Eingriff in den Grünzug statt. Die mit der Darstellung verfolgten landesplanerischen Ziele werden nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan auch die Darstellung im FNP von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern (vgl. Kapitel 4.3). Hierzu hat der RVR als Regionalplanungsbehörde darauf verwiesen, dass auf Grundlage des errechneten Wohnbauflächenbedarfs für Kamp-Lintfort eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im FNP nur bei gleichzeitiger Rücknahme in gleichem Umfang erfolgen kann. Dem regionalplanerischen Erfordernis der Flächenrücknahme wurde durch die 20.2 Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Es wurden dabei Wohnbauflächen im nördlichen Niersenbruch gleichzeitig für die Neuausweisung des Wohngebietes Konradstraße / Bertastraße als auch für die Neuausweisung des Wohngebietes Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt, zurückgenommen. Die 20.2 Änderung des FNP wurde am 24.08.2017 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurde zudem der Wohnbauflächenbedarf Kamp-Lintforts heraufgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der RVR mit Schreiben vom 28.09.2017 die Planung zum Baugebiet als bedarfsgerecht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Anlage“ dargestellt. Mit der beabsichtigten Wohnentwicklung und der damit verbundenen Festsetzung eines Wohngebietes kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Da das Bebauungsplanverfahren jedoch auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 trotz der entgegenstehenden Darstellung des FNP aufgestellt werden, sofern die städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eine mögliche städtebauliche Be-



einträchtigung liegt mit Blick auf die in Kapitel 1 beschriebenen Umstände nicht vor. Die Flächen sind im Stadtentwicklungsplan bereits für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die dargestellte sportliche Nutzung ist zudem aufgegeben und wird absehbar auch nicht mehr aufgenommen. Eine Arrondierung der Flächen zu Wohnzwecken fügt sich grundsätzlich in die umgebenden städtebaulichen Strukturen ein und vervollständigt diese. Der Flächennutzungsplan soll daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die 6. Berichtigung des FNP angepasst werden. Der bislang als Grünfläche dargestellte Bereich erhält die Darstellung Wohnbaufläche.



Abbildung 1: Bisherige (links) und neue (rechts) Darstellung des Flächennutzungsplans

#### 4.4 Landschaftsplan Kreis Wesel

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

### 5 Alternativenprüfung

Im STEP 2020 ist das Ziel formuliert, den zukünftigen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch die Entwicklung innerstädtischer Flächen zu decken (vgl. Kapitel 6.1). Bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes wurden dafür geeignete Flächen lokalisiert und unter bestimmten Aspekten nach ihrer Eignung bewertet. Demnach sind besonders die Flächen primär zu entwickeln, welche günstig zu Versorgungseinrichtungen, Freiräumen und sozialen Infrastrukturen liegen, nur kurze Wege hervorrufen und sich in städtischem Eigentum befinden. Beide Sportanlagen an der Konradstraße / Bertastraße sind als eine solche Entwicklungsfläche im STEP 2020 aufgeführt und neben der Fläche am Volkspark als prioritär zu entwickelnde Wohnbauflächen eingestuft.

Andere im STEP 2020 genannten potenziellen Entwicklungsflächen scheiden als räumliche Alternative zum Planbereich aus. Dies ist zum einen der am Rand der Altsiedlung liegende Volkspark, für den bereits ein Bebauungsplan besteht und welcher bereits bebaut ist. Die Reserveflächen an der Sudermannstraße und am Kiebitzweg können auf Grund unbestimmter Eigentumsverhältnisse nicht zeitnah entwickelt werden und liegen weniger zentral als die Sportanlage an der Bertastraße. Für die weiteren Entwicklungsflächen an der westlichen Moerser Straße wird darüber hinaus parallel ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt. Folg-

lich sind die ungenutzten Sportflächen an der Konradstraße / Bertastraße als Entwicklungsfläche für Wohnnutzgen zu bevorzugen. Sie befinden sich in städtischem Eigentum und sind ohne zeitliche Verzögerung zu entwickeln. Durch ihre Lage sind sowohl zentrale Versorgungseinrichtungen als auch nahegelegene Freiräume schnell und fußläufig zu erreichen.

Der STEP sieht die Fläche weiterhin als Wohngebiet vor. Diese Art der Nutzung stellt eine sinnvolle Arrondierung der umliegenden Wohngebiete dar und ist auch aufgrund der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken geboten. Für gewerbliche Nutzungen bestehen alternative Flächen im Stadtgebiet. Für anderweitige Nutzungen, etwa für öffentliche Einrichtungen, besteht darüber hinaus an dieser Stelle kein erkennbarer Bedarf.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die Sportflächen an der Ecke Bertastraße / Konradstraße befinden sich südwestlich der Innenstadt. Sie sind eingerahmt im Norden durch den historischen und dichten zwei- bis dreigeschossigen Wohnungsbau der Zeche Friedrich Heinrich am östlichen Beginn der Konradstraße, der das einheitliche Bild einer Zechensiedlung deutlich wiedergibt und durch zurückgesetzte zweigeschossige Gebäude auf Höhe der Einfahrt Holunderweg fortgesetzt wird. Pappel- und Bertastraße sind dagegen durch eine jüngere zweigeschossige Reihenhausbauung geprägt. Besondere Beachtung auf Grund von Lage und architektonischer Form gilt den beiden direkt gegenüber des Plangebietes, auf der nördlichen Seite der Konradstraße befindlichen Ensembles. Diese ebenfalls historischen Wohnbauten ordnen sich beidseitig und am Kopf einer kurzen Stichstraße an und bilden so jeweils symmetrische Hofsituationen.

Östlich des Rasensportplatzes befindet sich das Wohngebiet ‚Holunderweg‘. Dieses ist durch eine offene und gestalterisch unterschiedliche Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Grenze zum Plangebiet bildet dort der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet eingerahmt durch die Große Goorley und den dortigen Baumbestand. Über den parallel zur Goorley verlaufenden Wandelweg findet sich ein direkter Anschluss an die angrenzenden Natur- und Naherholungsräume sowie das nahe gelegene Stephanswäldchen und den Pappelsee. Diese Verbindung ist im Freiraumkonzept 2020 der Stadt Kamp-Lintfort als wichtige und auszubauende Freiraumachse festgehalten. Auch die nahegelegene Innenstadt und zentrale Versorgungsbereiche sind über diesen Weg oder die Konradstraße schnell erreichbar.

Südlich der Großen Goorley und im weiteren Verlauf der Bertastraße befindet sich in direkter Nachbarschaft des Plangebietes die historische Beamtsiedlung der Zeche Friedrich Heinrich mit einer aufgelockerten Bebauung auf großzügigen Grundstücken. Das Plangebiet ist somit an zwei Seiten von historisch-industriellem und stadtbildprägendem Wohnungsbau umgeben. Südwestlich der Sportanlagen befindet sich das Panoramabad Pappelsee mit vorgelagertem Parkplatz, welches sich in einer moderneren Architektur darstellt. Im Westen des Geltungsbereichs liegt die Hauptfeuerwache an der Eyller Straße, welche durch die Gebäuderückseite der Hallenbauten einen baulichen Abschluss zum Plangebiet bildet. Eine im Sü-



den der westlichen Fläche bestehende Zufahrt dient zugleich als Erschließung der Betriebsparkplätze der Feuerwehr.

Der westliche Sportplatz ist letztlich durch einen im Norden und Osten der Fläche aufstehenden Geländewall geprägt. Die bis zu 2 m hohe und rund 10 m tiefe Erhöhung ist mit Bäumen und Strauchwerk bestanden, welche zugleich die Konrad- und Bertastraße betonen und die dahinterliegende Fläche von den Straßen abgrenzt. Während der westliche Platz einer sportlichen Nutzung grundsätzlich noch zur Verfügung stand, ist die östliche Fläche durch die Nutzungsaufgabe seit 2003 stark von sukzessivem Bewuchs gezeichnet.

## 6.1 Stadtentwicklungsplan 2020

Es ist Ziel der Stadt Kamp-Lintfort, sich weiter als attraktiver Wohnstandort zu präsentieren. Dazu sollen die bestehenden Wohnangebote gestärkt und zur Deckung des gestiegenen Bedarfs weitere Wohneinheiten im Stadtgebiet realisiert werden. Generell wird ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.000 Wohneinheiten unterschiedlicher Form bis zum Jahr 2020 angenommen. Die Umsetzung des Wohnflächenbedarfs soll dabei über die Entwicklung städtebaulich integrierter Standorte im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung erfolgen. Die Sportflächen an der Konradstraße / Bertastraße entsprechen diesem Kriterium und sind als solche als prioritäre Entwicklungsfläche im Stadtentwicklungsplan 2020 benannt.

Gemäß dem im STEP 2020 formulierten Entwicklungsziel ‚Wohnen an den Grünzügen‘ hat die Fläche eine besondere Lagegunst und verbindet die Vorteile eines innenstadtnahen Wohnens mit den Vorzügen einer naturnahen Umgebung. Neben den besonderen Qualitäten für die Entwicklung hochwertiger Wohnnutzungen bestehen jedoch auch Bindungen, die bei der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Dies sind vor allem die historische und prägende Bebauung in direkter Umgebung sowie die angrenzenden naturnahen Bereiche von Goorley und Pappelsee. Dementsprechend wird im STEP 2020 ein städtebauliches Konzept für die Fläche skizziert, welches die Strukturen der südlich angrenzenden Beamensiedlung und die Freiraumqualität des Wandelweges berücksichtigt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan 2020

## 7 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans STA 156 sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Wohnbauentwicklung der nicht mehr erforderlichen Sportanlagen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es dabei, attraktive und bedarfsgerechte Wohnformen zu ermöglichen, die einen nachhaltigen Bestand des Wohngebietes sicherstellen. Das bedeutet, es soll ein Nutzungsmix entstehen, der sowohl Angebote für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Gestaltung als auch für Geschosswohnungsbau mit unterschiedlicher Zielrichtung bereit hält. Dies belebt nach Ansicht der Stadt Kamp-Lintfort die soziale Struktur des Wohngebietes und fördert die nachhaltige Nutzung des Quartiers. So sollen auch Wohnheime für Studenten oder Pflegeheime in dem Gebiet grundsätzlich realisierbar sein. Entsprechend des absehbar steigenden Bedarfs an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte ist aus wohnungspolitischer Sicht zudem sozial geförderten Wohnungsbau wünschenswert.

Abgeleitet aus den Rahmenbedingungen und der Lagegunst des Standortes soll das Gebiet darüber hinaus eine spezifische Adressbildung erhalten und sich in den umgebenden Bestand einfügen.

Die Ziele der Planung des Wohngebietes sind somit:

- Das neue Wohngebiet soll der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypen nachkommen und auch sozialen Wohnungsbau ermöglichen.
- Die Bebauung soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen sowie als zusammengehöriges Wohngebiet erkennbar sein.
- Die besonderen Lagequalitäten und städtebaulichen Besonderheiten sollen herausgearbeitet und betont werden.
- Ein angemessener Anteil begrünter Flächen soll das Erscheinungsbild der Siedlung zusätzlich aufwerten.

## 8 Städtebauliches Konzept

Gemeinsam mit dem Büro *stadtraum* aus Düsseldorf wurde zu Beginn des Jahres 2015 begonnen, ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele zu erarbeiten. Unter Beteiligung der Fachämter wurden die jeweiligen Bearbeitungsstände regelmäßig zu den Fragen Verkehr, Feuerwehr, Entwässerung und Wohnungsmarkt rückgekoppelt. Zudem wurde der jeweilige Bearbeitungsstand mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort städtebaulich beraten. Auf Basis der jeweiligen Empfehlungen und gewonnenen Erkenntnisse wurde das Konzept fortlaufend weiterentwickelt. Ebenso sind die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in das städtebauliche Konzept eingeflossen. Das Konzept sieht auf den Sportanlagen zwei unterschiedliche städtebauliche Figuren vor, welche dem Ziel zur Schaffung differenzierter Wohnformen Rechnung tragen sollen.

### Der östliche Sportplatz

Auf dem östlichen Gelände soll durch eine mehrgeschossige Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau die in der Umgebung vorhandene Dichte aufgenommen und in zeitgemäßer Form entlang der Konrad- sowie der Bertastraße weitergeführt werden. Es soll so eine durchgängige Raumkante und eine klare Positionierung des Gebietes zum öffentlichen Straßenraum hin entstehen. Als dem Stadtraum angemessen wird eine dreigeschossige Bebauung angesehen; die Gebäude passen sich dadurch dem umgebenden Bestand an. Der innenliegende Bereich wird durch eine Ringerschließung von der Bertastraße aus erschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Geschosswohnungsbau soll sich dieser auch ins Innere des östlichen Gebietes fortsetzen können. Parallel zur Konradstraße ist dazu eine zweite Baureihe für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die übrigen Flächen des Gebietes sollen für eine weniger dichte Bebauung zur Verfügung stehen und im Übergang zum angrenzenden Holunderweg freistehende Wohnhäuser ermöglichen. In Anlehnung an den Geschosswohnungsbau sollen hier zweigeschossige Gebäude eine dem Stadtraum angemessene Höhenentwicklung sicherstellen.



Abbildung 3: „Städtebauliches Konzept „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ (Stadt Kamp-Lintfort), Stand September 2017

### Der westliche Sportplatz

Gegenüber der baulichen Betonung auf dem östlichen Gelände soll sich der westliche Teil mit einer umlaufenden Grünstruktur dem öffentlichen Raum zuwenden. Der aufstehende Geländewall am nördlichen und östlichen Rand bleibt dazu erhalten und bildet mit seiner aufstehenden Vegetation eine grüne Raumkante. Im Rücken dessen schließt sich eine Bebauung aus freistehenden Wohnhäusern an, welche durch die Lage am Wall eine individuelle Adresse erhalten. Hier sollen klassische Einfamilienhäuser und Bungalows mit geneigtem Sattel- oder Walmdach entstehen. Die Innenseite des Geländewalls ist als Teil der privaten Gartenbereiche vorgesehen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt auch hier über einen Ring. Die im Süden der Fläche bereits bestehende Zufahrt bleibt als Anschluss an den Betriebsparkplatz der Feuerwache erhalten. Sie wird durch einen Grünstreifen und eine Zaunanlage von der öffentlichen Erschließung getrennt.

Um die städtebauliche Figur zu betonen und das Wohngebiet in sich als auch nach außen hin harmonisch zu gestalten, sollen sich die neuen Gebäude zudem in einem gemeinsamen gestalterischen Rahmen bewegen (vgl. Kapitel 10).

## **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 die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden daher im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In dieser Gebietskategorie sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Darin enthalten sind entsprechend § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Grundsätzlich sind auch Wohnungen vorstellbar, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für einzelne Grundstücke erfolgt jedoch nicht, da dies eine zu große Bindung darstellen würde und das jeweilige Grundstück dann nur mit entsprechenden Wohnungen bebaut werden könnte. Stattdessen wird im Rahmen der Vermarktung darauf hingewirkt, einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau im Wohngebiet umzusetzen.

Anderweitige, im WA allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sind konzeptionell zunächst nicht vorgesehen. Um jedoch flexibel auf spezifische Nachfragen, die dem allgemeinen Gebietscharakter des Wohngebietes entsprechen und nicht störend sind, reagieren zu können, sollen auch solche Nutzungen grundsätzlich entsprechend § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Dies umfasst etwa Läden, soziale Einrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen oder nicht störende Handwerksbetriebe.

Die weiterhin unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen, nämlich

- Gartenbaubetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Tankstellen

sollen letztlich nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Darüber hinaus ist durch die genannten Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes und damit der Wohnqualität führen könnte.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### Grundflächenzahl

Im gesamten Wohngebiet wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 festgesetzt. 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

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Standortqualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 – 6 BauNVO für einzelne Bereiche des Plangebietes unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Diese bilden in Verbindung mit weiteren Vorschriften zur Ausgestaltung von Dächern und Fassaden (vgl. Kapitel 10) das Grundgerüst der städtebaulichen Gestalt. Die bereichsweise Unterteilung des Baugebietes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

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).



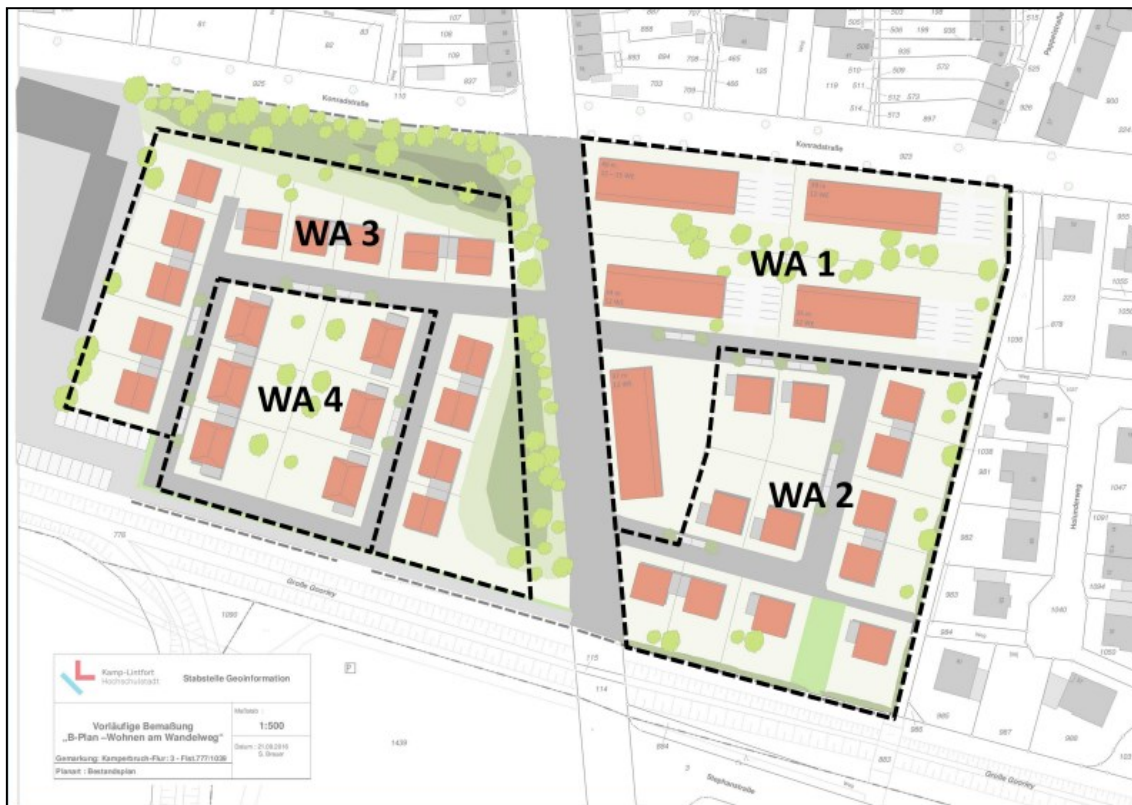


Abbildung 4: Unterteilung des Baugebietes nach Höhenfestsetzungen

### Das östliche Gelände

Die an der Konrad- und Bertastraße gelegenen Grundstücke sowie die innerhalb, parallel zur Konradstraße gelegenen Grundstücke (WA 1) sind konzeptionell für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Durch die geplante, einheitliche dreigeschossige Bebauung sollen die bauliche Dichte der Konradstraße weitergeführt und eine einheitliche Raumkante ausgebildet werden. Zugleich soll auf den umgebenden Bestand Rücksicht genommen werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird dazu auf das Mindestmaß von 9 m und das Höchstmaß von 9,50 m festgesetzt. Durch die Differenz von 0,5 m wird die angestrebte einheitliche Höhe der Gebäude nicht beeinflusst. Sie eröffnet den Bauherren aber einen flexiblen Spielraum bei der Errichtung des Gebäudes. Da weiterhin im WA 1 grundsätzlich unterschiedliche Dachformen zulässig sein sollen (vgl. Kapitel 10), bezieht sich die Höhenfestsetzung bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern auf die Traufhöhe sowie bei Flach- und Pultdächern auf die Oberkante baulicher Anlagen. Bei Pultdächern definiert die Oberkante dabei den Dachfirst, also den oberen Abschluss des Daches. Bezüge sich die Festsetzung bei Pultdächern ebenfalls auf die Traufe, könnten unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen, insbesondere der zulässigen Dachneigung, gegenüber den anderen Gebäuden sehr hohe Fassaden- und Dachflächen entstehen. Dies steht dem angestrebten Bild einer einheitlichen Höhenentwicklung entgegen. Untergeordnete Bauteile, wie etwa technische Anlagen, sollen die festgesetzte Höhe letztlich ausnahmsweise um maximal 1 m überschreiten dürfen.

Auf den übrigen Grundstücken der östlichen Teilfläche (WA 2) sind im Übergang zum Wohngebiet Holunderweg konzeptionell Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.



Um hier eine zwischen dem Holunderweg und dem WA 1 angemessene Höhenentwicklung zu erzielen, wird die Höhe baulicher Anlagen auf das Mindestmaß von 6 m und das Höchstmaß von 6,5 m festgesetzt. Die Differenz von 0,5 m ist auch hier städtebaulich vertretbar, da das angestrebte Bild einer einheitlichen Gebäudehöhe dadurch nicht beeinflusst wird. Gleichzeitig wird den Bauherren dadurch eine individuelle Gestaltung ermöglicht. Die Festsetzung bezieht sich weiterhin wie bereits im WA 1 einerseits auf die Traufhöhe (bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern) sowie auf die Oberkante (bei Flach- und Pultdächern), wobei die Oberkante bei Pultdächern erneut den Hochpunkt des Gebäudes, also den Dachfirst meint. Durch die einheitliche Höhenentwicklung wird ein zusammengehöriges städtebauliches Bild erzielt. Zugleich wird gegenüber den klassischen Einfamilienhäusern und Bungalows auf der westlichen Fläche auch der Nachfrage nach Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen Rechnung getragen. Die Differenz von 0,5 m ist außerdem städtebaulich vertretbar.

#### *Das westliche Gelände*

Das westliche Gelände ist in Gänze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Um auch hier den individuellen Ansprüchen der späteren Bauherren Rechnung tragen zu können sollen sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch Bungalows möglich sein. Damit zugleich ein harmonisches städtebauliches Bild erreicht wird, sollen die beiden in ihrer Erscheinung unterschiedlichen Bautypen separiert werden. Am äußeren Rand der Fläche (WA 3) sollen Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden. Dazu wird die Höhe baulicher Anlagen auf eine maximale Traufhöhe von 4,5 m beschränkt. Im innenliegenden Teil (WA 4) sollen Bungalows mit Walm-, Sattel- oder Flachdach errichtet werden können. Eine Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit entsprechendem Drempeel ist hierbei nicht vorgesehen. Die Traufhöhe bei Sattel- und Walmdächern bzw. Oberkante bei Flachdächern wird daher auf das Maß von 4 m begrenzt.

### **9.3 Bauweise**

Das städtebauliche Konzept sieht im gesamten Wohngebiet eine aufgelockerte Baustruktur vor. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind darin Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppe bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig. Entsprechend der vorgesehenen Grundstückspartzellierung sind aber allein im WA 1 Gebäude bis zu 50 m zu erwarten. Im WA 2, 3 und 4 werden vorrangig freistehende Einfamilienhäuser geringerer Länge entstehen. Die Gebäude müssen zudem mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Größe des Grenzabstandes bestimmt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Landes. Die Gebäude stehen frei.

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Konradstraße und der Bertastraße (WA 1) sollen weiterhin eine wahrnehmbare Raumkante ausbilden, um zu einer Adressbildung beizutragen und den Straßenraum zu fassen. Gleichzeitig sollen sie ein der Umgebung angemessenes Bauvolumen nicht zu überschreiten. Es wird daher für das WA 1 ergänzend textlich festgesetzt, dass zur Gewährleistung der durchlaufenden Raumkante die Gebäude eine Mindestlänge von 30 m aufweisen müssen.

#### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Positionierung der Gebäude im Plangebiet zu steuern und das angestrebte städtebauliche Bild zu erzielen, werden gemäß § 23 Abs.1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Im gesamten Baugebiet wird eine vordere Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt. Gebäude können maximal bis zu dieser Linie errichtet werden. Dies trägt zur Ausbildung einer weitgehend einheitlich tiefen Vorgartenzone bei und unterstützt dadurch den Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes.

Die hintere Baugrenze wird im WA 1 in einem Abstand von 15 m zur Erschließungsstraße festgesetzt. Es entsteht so ein 12 m tiefes Baufeld, welches eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern gewährleistet. Zugleich wird durch die Begrenzung aber eine gegenüber dem umgebenden Bestand zu hohe städtebauliche Dichte vermieden. In den für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen (WA 2-4), wird die hintere Baugrenze im Abstand von 17 m zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Baufelder betragen somit 14 m. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen und üblichen Bautiefe bei freistehenden Einfamilienhäusern.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Damit sich das Baugebiet ansprechend zum Straßenraum hin präsentiert, wird im gesamten Baugebiet die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Es wird so ein harmonisches Erscheinungsbild aus Wohnhäusern und nebenstehenden Garagen sowie einer von Baukörpern freigehaltenen Vorgartenzone sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch das Abstellen von Fahrzeugen im rückwärtigen Gartenbereich ausgeschlossen, was zur Wahrung der dortigen Ruhebereiche beiträgt. Eine Ausnahme bildet die Errichtung von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern. Da diese meist einen größeren Raumanspruch erfordern, sollen im WA 1 Tiefgaragen – sofern sie unterhalb der Geländeoberkante liegen – sowie deren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Die Vorgartenzone soll weiterhin auch von sonstigen Nebenanlagen, wie etwa Standplätzen von Mülltonnen oder technischen Anlagen freigehalten werden, um so eine ruhige und einheitliche Gestaltung des halböffentlichen Raumes zu erzielen. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig sind. Der Vorgarten wird dadurch von Bebauung freigehalten.

#### Terrassen

Die Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen, dass Anwohner häufig überdachte Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichten oder außerhalb der Baugrenzen befindliche Pflasterungen o. ä. nachträglich überdachen möchten. Da jedoch überdachte, an das Wohnhaus anschließende Terrassen gleichsam wie Balkone der Wohnnutzung dienen, sind sie gemäß Rechtsprechung bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Hauptanlage zuzurechnen. Sie sind demnach gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Terrassen unter 1 m Höhe bleiben davon unberührt.

Im Allgemeinen treten Terrassen inklusive deren Überdachung angesichts ihrer baulichen Beschaffenheit jedoch gegenüber den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung. Sie wirken vielmehr als „leichter“ Appendix, dem aus städtebaulicher Sicht kein prägendes Gewicht zukommt. Eine zum Beispiel optische Beeinträchtigung der Nachbarn ist dadurch ebenfalls nicht ersichtlich. Dem Bedürfnis der Bewohner soll daher nachgekommen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Wohngebiet die hintere Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m durch überdachte Terrassen überschritten werden darf. Das festgesetzte Maß von 2 m stellt mit Blick auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Belange des Nachbarnschutzes eine angemessene Tiefe dar. Um weiterhin den „leichten“ Charakter der Terrassenüberdachungen sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass die Höhe der Überdachung das Maß von 3 m nicht überschreiten darf und sie an wenigstens einer Seite dauerhaft offen sein muss. Das heißt, dass mindestens eine, dem Wohnhaus abgewandte Terrassenseite nicht durch Wände oder Türen verschlossen werden darf. Voll geschlossene Überdachungen oder Wintergärten weisen angesichts ihrer baulichen Ausführung und ihrer auf Dauer ausgelegten Nutzung eine über bloße Terrassen hinausgehende städtebauliche und bodenrechtliche Qualität auf. Sie sollen daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit erfolgt die abschließende Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

#### Abstandsflächen der Feuerwache

In einem Abstand von 3 m ab der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich im Westen des WA 3 die so genannte Fahrzeughalle für Abrollbehälter der Feuerwache. Das Gebäude hat eine Höhe von etwa 6,1 m. Da das an die Halle angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Baugenehmigung noch als Sportplatz genutzt wurde, musste damals eine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche von lediglich 3 m nachgewiesen werden. Entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung NRW ist im Grenzbereich verschiedener Baugebiete, in dem Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nebeneinander liegen, grundsätzlich jedoch die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche anzunehmen, in diesem Fall 0,8 x Gebäudehöhe. Durch die vorgesehene Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf den Sportflächen ist dieser Fall gegeben. Die Abstandsfläche der Feuerwache beläuft sich damit auf gerundet 4,9 m.

Dies bedeutet, dass die durch die Fahrzeughalle ausgelösten Abstandsflächen ab dem Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung mit etwa 1,9 m auf den Wohnbaugrundstücken liegen. Abstandsflächen dürfen sich gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung NRW auf andere Grundstücke erstrecken, wenn dies durch Baulast gesichert ist. Die gesicherten Flächen dürfen dann jedoch allein mit grenzprivilegierten Vorhaben, wie etwa Gartenhäuser, überbaut werden. Auch dürfen auf den gesicherten Flächen keine Abstandsflächen anderer Gebäude liegen. Diese Beschränkungen decken sich jedoch bereits mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Auch ohne die besagte Abstandsflächenbaulast dürfen auf den hinteren 1,9 m lediglich

grenzprivilegierte Bauvorhaben errichtet werden. Eine Überlagerung von Abstandsflächen ist ebenfalls ausgeschlossen. Eine Mehrbelastung der Wohngrundstücke ist somit nicht ersichtlich. Auf den betroffenen Grundstücken wird daher zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung eine Abstandsflächenbaulast einzutragen sein. Zur Klarstellung dessen wird zudem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen; die in Rede stehende Fläche wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

*Hinweis zum Satzungsbeschluss: Unmittelbar vor Beginn der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan auf Übereinstimmung der Darstellungen mit dem Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegebenheiten überprüft. Dabei wurde durch den zuständigen Vermessungsingenieur festgestellt, dass die tatsächliche Höhe der Fahrzeughalle für Abrollbehälter um etwa 0,1 m höher liegt als in den Bauantragsunterlagen vermerkt. Die Abstandsfläche beläuft sich somit auf die genannten 4,9 m. Zuvor wurde von einer Höhe von 6,0 m und einer Abstandsfläche von 4,8 m ausgegangen. Der Hinweis konnte im Bebauungsplan noch vor Beginn der Offenlage entsprechend geändert werden. In der Begründung sowie in den auf der Internetseite der Stadt erhältlichen Dokumenten konnte der Hinweis aufgrund der Kürze der Zeit jedoch nicht mehr angepasst werden. Die Begründung wurde daher erst im Anschluss an die öffentliche Auslegung angepasst.*

## **9.5 Höhenlage der Baugrundstücke**

Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Sportanlage einerseits sowie die bereits auf dem Gelände durchgeführten Rückbauarbeiten andererseits weist insbesondere die östliche Fläche ein in großen Teilen unruhiges Geländeniveau mit vielen Vertiefungen auf. Auch die westliche Fläche befindet sich unterhalb des umgebenden Straßenniveaus. Bereits jetzt ist daher absehbar, dass nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die natürliche Geländeoberfläche der zukünftigen Baugrundstücke vielfach bis zu 2 m unterhalb, in Teilen auch oberhalb der zukünftigen Erschließungsstraßen liegen wird.

Um trotz der unterschiedlichen Ausgangshöhen eine gemeinsame Gebäudehöhe zu erzielen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Baugrundstücke im gesamten Baugebiet maximal 0,2 m unter- oder oberhalb der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenhöhe liegen dürfen. Als Bezugspunkt gelten, wie für die Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 9.2), die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Verkehrsflächen.

Blieben die bestehenden Geländehöhen erhalten, könnten innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Gebäude mit unterschiedlichen Höhen entstehen. Dies würde dem angestrebten städtebaulichen Bild entgegen stehen. Durch die einheitliche Geländehöhe werden gleichzeitig eine störungsfreie Abwasserbeseitigung und der Anschluss der Wohngrundstücke an das Kanalnetz sichergestellt. Zugleich trägt die Festsetzung zu einem harmonischen Geländeverlauf der einzelnen Baugrundstücke untereinander bei. Andernfalls könnten sich aus den unterschiedlichen Höhen Abstandserfordernisse ergeben oder die Standsicherheit der aufstehenden Gebäude beeinträchtigt sein. Durch die Festsetzung zu Höhenlage sind die Grund-

stückseigentümer gehalten, das vorhandene Geländeniveau durch Aufschüttung oder Abgrabung dem Straßenniveau anzupassen. Es wird damit sichergestellt, dass sich die Baugrundstücke und die darauf errichteten baulichen Anlagen auf einem annähernd gleichen Niveau befinden. Um derzeit noch nicht ersichtlichen, individuellen Anforderungen an eine größere Höhendifferenz gerecht werden zu können, soll ausnahmsweise ein Unterschied von 0,5 m zugelassen werden können.

Der auf der östlichen Fläche gelegene Geländewall soll derweil in seiner bestehenden Höhe erhalten bleiben. Dies ist zur Gewährleistung der Standsicherheit des Walls einerseits sowie aus Gründen des Abstandsrechtes erforderlich (vgl. Kapitel 14). Der auf den Wohngrundstücken liegende Teil des Walls bleibt daher von der oben genannten Festsetzung unberührt. Stattdessen wird festgesetzt, dass die vorhandene und vorgefundene Topographie des Geländewalls ab der hinteren Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von mindestens 1 m über der Straßenausbauhöhe im vorgefundenen Zustand zu erhalten ist. Zur Klarstellung der zu erhaltenen Topographie wird im Bebauungsplan der Bereich bis mindestens 1 m Höhe durch eine entsprechende Höhenlinie gekennzeichnet.

## **9.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es ist Ziel der Planung, der vorhandenen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien im Plangebiet gerecht zu werden. Durch die verschiedenen Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung wird die Errichtung von sowohl Mehr- als auch Einfamilienhäusern ermöglicht. Zugleich wird das Wohngebiet dadurch städtebaulich gegliedert und die angestrebte Durchmischung des Gebietes sichergestellt (vgl. Kapitel 7).

Die WA 2, 3 und 4 sind dabei ausschließlich für Einfamilienhäuser vorgesehen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wäre jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich grundsätzlich möglich, etwa wenn ein Investor mehrere nebeneinanderliegende Grundstücke erwirbt. Der angestrebte Mix aus Mehr- und Einfamilienhäusern könnte sich dadurch zu Lasten der Einfamilienhäuser verschieben. Das Erscheinungsbild von Mehrfamilienhäusern steht zudem dem aufgelockerten Charakter eines Einfamilienhausgebietes entgegen. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird daher im WA 2, 3 und 4 die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Durch diese Festsetzung ist zugleich die Errichtung beispielsweise einer zusätzlichen Einliegerwohnung möglich.

## **10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Wie bereits unter Kapitel 7 „Ziele der Planung“ dargelegt, soll sich das neue Baugebiet harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen und zugleich eine städtebauliche Adressbildung erreicht werden. Es werden daher neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gehen die gestalterischen Regeln in den Bebauungsplan über. Sie bleiben formalrechtlich jedoch dem Bauordnungsrecht zugehörig.

## Gestalterische Ziele

Fassaden, Dächer und Vorgärten tragen wesentlich zur Erscheinung eines Wohngebietes bei. Gemeinsame und artverwandte Farben, Formen und Materialien können dabei die Attraktivität des Siedlungsbildes positiv beeinflussen; eine zu große Vielfalt wiederum kann als störend empfunden werden. Vorrangiges Ziel ist es daher, gestalterische „Ausreißer“ im neuen Wohngebiet zu vermeiden, zugleich aber den unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen der Bauherren ausreichend Raum zu bieten. In diesem Sinne soll ein breites, aber zueinander passendes Spektrum an Vorgaben benannt werden, welches sich positiv auf das Siedlungsbild auswirkt und den Zusammenhang zwischen beiden Gebietsteilen unterstreicht.

Weiterhin soll die Gestaltung der Gebäude auch angemessen gegenüber dem baulichen Bestand reagieren. Die in großen Teilen historischen Bestandsgebäude prägen wesentlich den umgebenden Stadtraum und zeichnen sich durch eine hochwertige Gestaltung aus (vgl. Kapitel 6). Zur Sicherung dieser Qualität und des historischen Wertes wurde etwa für die südlich angrenzende Beamensiedlung eine Gestaltungssatzung erlassen. Sowohl die Feuerwache als auch das Panoramabad sind weiterhin aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Und auch für die neben dem Panoramabad neu gebauten Wohnhäuser wurden gestalterische Regelungen erarbeitet. Auch das neue Wohngebiet soll sich harmonisch in den Bestand einfügen und nicht als Fremdkörper innerhalb der gewachsenen Struktur wahrgenommen werden.

Zur Erreichung dieses Ziels soll auf die vorhandenen Materialien und Farben Bezug genommen werden. Zu diesem Zweck wurde die Umgebung mehrfach begutachtet und eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Entlang der Konrad- und Bertastraße als auch bei den übrigen Gebäuden in der Umgebung zeigt sich dabei ein überwiegend einheitliches Bild aus rotem Klinker und gedeckten Putzfarben sowie anthrazitfarbenen Dachziegeln. Diese gestalterischen Elemente sollen als Leitfarben und Leitmaterialien auch im neuen Baugebiet aufgegriffen werden. Zudem sollen die gestalterischen Regelungen auch das berücksichtigen, was dem überwiegenden aktuellen sowie regionalen Bau- und Gestaltungsstil entspricht und sich in hiesigen Neubaugebieten vielfach wiederfindet. Die getroffenen Vorgaben sollen dem entsprechen, was der überwiegende Teil der Eigentümer bereits aus eigenem Antrieb bauen würde, um die „Baufreiheit“ nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Individuelle Gestaltungsspielräume sollen weiterhin möglich sein.

### **10.1 Gestaltung der Dächer**

#### Das östliche Gelände

Zur Gewährleistung unterschiedlicher Gestaltungs- als auch bautechnischer Ansprüche sollen sowohl für den Geschosswohnungsbau im WA 1 als auch für die im WA 2 angrenzenden Einfamilienhäuser Flach- als auch geneigte Dächer zulässig sein. Dies soll Flach- und Pultdächer sowie Sattel-, Walm- und Zeltdächer beinhalten. Weitere, spezielle Dachformen, wie etwa Mansarddächer, sollen nicht zulässig sein, da sie gegenüber der sonst üblichen regionalen Bauart einen Ausreißer darstellen. Zugleich ist es Ziel, eine dem umgebenden Bestand angemessene Höhenentwicklung sicherzustellen. Geneigte Dachflächen können bei ent-



sprechender Neigung jedoch eine große und gegenüber der Gebäudefassade oft unproportionale Höhe erreichen. Je nach Dachneigung können somit in ihrer Erscheinung sehr unterschiedliche Bautypen entstehen. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Höhenentwicklung und eines harmonischen Siedlungsbildes wird daher die Dachneigung auf das Maß von maximal 22° begrenzt. Innerhalb dieser Neigung sind alle Dachformen umsetzbar. Die Neigung entspricht zugleich dem, was in vielen Fällen bei zweigeschossigen Wohngebäuden nachgefragt wird. Durch die Festsetzung treten die Dachflächen städtebaulich nicht oder nur wenig in Erscheinung. Ein durch die unterschiedlichen Dachformen mögliches unruhiges städtebauliches Bild wird somit vermieden. Ein Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbauten soll nicht zulässig sein. Es entsteht auf diese Weise und in Kombination mit den Höhenfestsetzungen (Kapitel 9.2) ein zusammenhöriges Erscheinungsbild auf der östlichen Fläche. Die Festsetzung bietet dennoch eine Möglichkeit der individuellen Entfaltung der Bauherren.

### Das westliche Gelände

Die westliche Fläche ist in Gänze für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Im WA 3 sollen klassische Einfamilienhäuser mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Zur Gewährleistung unterschiedlicher Gestaltungsansprüche einerseits und eines zusammengehörigen Erscheinungsbildes andererseits sollen im WA 3 ausschließlich Sattel- als auch Walmdächer mit einer Neigung von 40° bis 45° zulässig sein. Der Ausbau des Daches zu Wohnzwecken ist dadurch gewährleistet; die Festsetzung entspricht der üblichen Bauart. Gegenüber der östlichen Fläche treten hier Dachform und Dachneigung angesichts der geringen Traufhöhe stärker in Erscheinung. Eine größere Spanne der Dachneigung als auch zusätzliche Dachformen könnten daher einem ruhigen Siedlungsbild zuwiderlaufen. Auch Dachaufbauten prägen das Erscheinungsbild von Einfamilienhäusern mit. Unproportionale oder übermäßige Aufbauten können das Siedlungsbild stören. Daher sollen im WA 3 Dachaufbauten lediglich innerhalb der ersten Dachebene, als auf Höhe des ersten Ober- bzw. des Dachgeschosses zulässig sein. Eine zweite Reihe, etwa innerhalb des Spitzbodens, soll nicht zulässig sein. Dachaufbauten sollen weiterhin mindestens 1,5 m vom seitlichen Dachrand entfernt und mindestens 1 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Sie dürfen maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Der innenliegende Teil (WA 4) ist für Bungalows vorgesehen. Um auch hier den unterschiedlichen gestalterischen und bautechnischen Anforderungen bei diesem Gebäudetyp nachzukommen, sollen neben flachgeneigten Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zulässig sein. Angesichts der geringen Höhe von Bungalows kann die zusätzliche Dachform als städtebaulich vertretbar erachtet werden. Um bei Sattel- und Walmdächer weiterhin eine gegenüber der Gebäudefassade proportionale Dachfläche sicherzustellen, wird die Neigung auf das Maß von 22° begrenzt. Die Nutzung des Daches zu Abstell- oder sonstigen Zwecken ist dadurch sichergestellt. Die Errichtung von Dachaufbauten soll jedoch nicht zulässig sein. Die Neigung von Flachdächern wird auf das Maß von 7° beschränkt.

### Material, Farbe und Dachüberstände

Auch Material und Farbe der Dachflächen tragen zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Eine einheitliche Farbfamilie stellt dabei einen Zusammenhang unter den Gebäuden her und

beruhigt das Erscheinungsbild der gesamten Siedlung. Auch eine einheitliche Oberflächenstruktur der Dachziegel, also ob die Steine matt oder glasiert sind, unterstützt diesen Effekt. Da sich anthrazitfarbene Dächer bereits nahezu ausschließlich in der unmittelbaren Umgebung finden, sollen diese in das neue Wohngebiet weitergeführt werden. Es wird festgesetzt, dass ausschließliche graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Betondachsteine oder Tondachziegel zulässig sind. Glasierte oder engobierte Dachsteine sind angesichts ihrer starken Reflektion sehr auffällig. Bei Flachdächern ist eine Eindeckung mit Ziegeln je nach Neigung bautechnisch nicht möglich. Bei dieser Dachform sollen daher auch andere, graue bis anthrazitfarbene nicht glänzende Materialien zulässig sein. Dunkle Dächer sind weiterhin optisch unempfindlich gegenüber Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus zeigt sich in vielen Neubaugebieten Kamp-Lintforts und der umliegenden Städte, dass eine anthrazitfarbene Dacheindeckung der überwiegenden Nachfrage der Bauherren entspricht. Die Dachziegel sollen weiterhin matt sein. Nicht glänzende Dachziegel sind optisch zurückhaltend und tragen so zu einer ruhigen Erscheinung des Stadtbildes bei.

Die Größe der Dachüberstände wird letztlich im gesamten Baugebiet auf das Maß von 0,4 m begrenzt, um zu starke optische Unterschiede zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Das geringe Maß entspricht zudem der regionalen Bauart und findet sich bereits in der unmittelbaren Umgebung.

### Garagen

Um Garagen möglichst unauffällig in das Siedlungsbild zu integrieren, sind die Dächer von Garagen als Flachdach auszuführen.

## **10.2 Gestaltung der Fassaden**

Die Wirkung des Straßenbildes wird im Besonderen durch das Spektrum der Gebäudefassaden beeinflusst. Die Material- und Farbsprache des Wohngebietes soll sich daher in einem vertretbaren, artverwandten bzw. harmonischen Rahmen bewegen und außergewöhnliche, unruhige Gestaltungen ausschließen. Es sollen solche Farbtöne ausgeschlossen werden, die optisch aus sich heraus hervorstechen, also bunt oder grell erscheinen. Ebenso sollen zu viele unterschiedliche Form- und Farbsprachen vermieden werden. Um sich in den umgebenden Stadtraum einzufügen, sollen sich die Fassaden im Neubaugebiet zudem an der Farb- und Materialsprache der unmittelbaren Umgebung orientieren. Entlang der Konrad- und Bertastraße finden sich dabei nahezu ausschließlich rote Klinker- sowie helle Putzfassaden sowie Kombinationen aus diesen Materialien. Dies stellt einen zueinanderpassenden Rahmen dar. Die Materialien entsprechen weiterhin dem, was sich bereits in großen Teilen in zeitgemäßen Neubaugebieten wiederfindet.

Um einen zueinander sowie zur Umgebung passenden Rahmen vorzugeben, sollen im gesamten Wohngebiet rote bis rotbraune Klinker- bzw. Ziegelfassaden sowie helle, gedeckte Putzfassaden zulässig sein. Gleich der Dachziegel soll auch der Klinker in einer nicht glänzenden Form ausgeführt werden. Matte Ziegelfassaden treten optisch zurückhaltend auf und beruhigen somit das Erscheinungsbild. Um bei den Putzfassaden farbliche Beimischungen, die dem angestrebten Erscheinungsbild zuwiderlaufen, entgegenzuwirken, sollen nur weiße,

hellgraue und hellbeige Farben zulässig sein. Es wird dazu eine Palette der nachfolgenden 10 RAL-Töne vorgegeben:

- 9001 Cremeweiß
- 9002 Grauweiß
- 9003 Signalweiß
- 9010 Reinweiß
- 9016 Verkehrsweiß
- 1013 Perlweiß
- 1015 Hellelfenbein
- 7035 Lichtgrau
- 7044 Seidengrau
- 7047 Telegrau 4

Helle Klinkerfassaden haben gegenüber dem Putz meist eine andere optische Erscheinung. Um dennoch dem individuellen Wunsch der Bauherren nachzukommen, sollen auch weiße Klinkerfassaden zulässig sein. Damit sich die Gebäude trotzdem harmonisch in das Erscheinungsbild des Wohngebietes einpassen, soll die Fuge bei weißen Klinkerfassaden ebenfalls in Weiß ausgeführt werden. Es gibt sich daraus ebenso wie beim Putz eine vollflächige helle Fassade.

Letztlich soll eine Kombination aus Putzfassade und Klinkerfassade zulässig sein. Dies passt sich in das angestrebte Bild sowie den Bestand ein und erweitert zugleich den Gestaltungsspielraum der Bauherren. Um darüber hinaus spezifischen Gestaltungsanforderungen nachkommen zu können, soll ausnahmsweise auch die Verwendung von Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben für Teile von Fassaden zulässig sein, maximal jedoch bis zu einem Anteil von 15%. Dieser Anteil ist im Einzelfall und je nach Gestaltung als städtebaulich vertretbar einzustufen. Fensterlaibungen und Türen bleiben von dieser Regelung unberührt.

#### Geschosswohnungsbau (WA 1)

Das WA 1 entlang der Berta- und Konradstraße tritt angesichts seiner Lage sowie den hohen Fassaden öffentlich stärker in Erscheinung. Um die angestrebte Raumkante weiter zu betonen, soll sich die Fassade hier in einem einheitlicheren und damit ruhigeren Erscheinungsbild präsentieren. In Anlehnung an die historischen Bestandsgebäude soll dazu jede Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, einen Anteil von mindestens 50% an rotem bis rotbraunem Klinker aufweisen. Durch dieses wiederkehrende Gestaltungselement wird eine harmonische Erscheinung sichergestellt, welche zwischen den neuen sowie bestehenden Gebäuden vermittelt. Gleichzeitig verbleibt den Bauherren die Möglichkeit der individuellen und kostengünstigeren Gestaltung.

#### Garagen und Doppelhäuser

Neben der Fassade des Haupthauses tragen auch Garagen zum Erscheinungsbild bei. Um auch hier „Ausreißer“ zu verhindern, wird festgesetzt, dass sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen haben. Ebenso wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung bei Doppel- und Reihenhäusern empfohlen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **10.3 Gestaltung der Grünflächen**

Vorgärten, also die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, prägen als halböffentliche Räume ebenfalls das städtebauliche Bild. Um den angestrebten Gesamteindruck des Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, wird eine harmonische und naturnahe Vorgartengestaltung angestrebt. Es wird dazu festgesetzt, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen – von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen sind. Kiesgärten mit reiner Zierbepflanzung laufen durch ihre Gestaltung dem naturnahen Eindruck zuwider. Um dennoch dem Gestaltungswunsch der Anwohner gerecht zu werden, wird die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien auf maximal 15 % der Vorgartenfläche begrenzt.

Daneben trägt die Grünfläche des Walls zum Erscheinungsbild und zum Charakter des Wohngebietes bei. Eine intensive Nutzung und Durchquerung des öffentlichen Teils der Wallanlage durch Anwohner ist nicht vorgesehen. Die auf dem Wall befindlichen Pflanzen sollen geschont und Trampelpfade vermieden werden. Es wird daher festgesetzt, dass die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke zu dieser Grenze hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden sind. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m aufweisen. Zugleich soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ein durchgrünter Geländewall wahrgenommen werden. Zu hohe und massive Zäune sowie in Material und Farbe unterschiedlich gestaltete Einfriedungen stehen diesem Bild entgegen. Es wird daher weiterhin geregelt, dass als Einfriedung Hecken aus einheimischer Vegetation zu pflanzen sind. Diese Gestaltung trägt zur einheitlichen grünen Wahrnehmung der gesamten Wallanlage bei. Um zugleich dem Schutzbedürfnis der Bewohner nachzukommen, sind in die Hecke integrierte Stabgitter- oder Drahtzäune sowie Staketten- und Jägerzäune ebenfalls zulässig. Die Regelung gilt zugleich für die Baugrundstücke nördlich des Grünzugs der Großen Goorley.

### **10.4 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**

Gemäß § 86 BauO NW werden die getroffenen baugestalterischen Regeln als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie bleiben dabei aber formalrechtlich dem Bauordnungsrecht zugehörig. Es wird daher weiterhin festgesetzt, dass gemäß § 73 BauO NW das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften zulassen kann, 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.

## 11 Verkehrserschließung

### 11.1 Äußere Erschließung

Das Baugebiet zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Die in Ost/West-Richtung verlaufende Konradstraße übernimmt dabei die Funktion einer Sammelstraße für die im Umfeld vorhandenen sowie zukünftigen Wohnnutzungen. Am östlichen Ende wird über die Friedrich-Heinrich-Allee sowohl die Innenstadt als auch die B 528 angeschlossen, welche zum Autobahnkreuz Kamp-Lintfort weiterleitet. Am westlichen Ende besteht ein Anschluss an die Eyller Straße, welche die Stadtteile Geisbruch und Gestfeld in südlicher Richtung sowie die Moerser Straße in nördlicher Richtung anschließt. Zu Zeiten von Stadtfest und Kirmes dient die Konradstraße als Umleitungsstrecke für den allgemeinen und den Busverkehr. Über die das Gebiet in Nord/Süd-Richtung querende Bertastraße werden die Moerser Straße sowie die Beamtensiedlung angebunden.

Durch die Entwicklung der beiden ehemaligen Sportanlagen werden etwa 70 bis 90 neue Wohneinheiten entstehen. Wie durch das Verkehrsgutachten des Büros für Verkehrs- und Stadtplanung Rödel&Pachan ermittelt, entstehen dadurch an einem normalen Werktag maximal 445 zusätzliche Fahrzeugbewegungen. Dies kann durch das umliegende Straßennetz und die Knotenpunkte problemlos bewältigt werden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Rad- und Fußgängerverkehr

Die vorteilhafte Lage des Wohngebietes äußert sich ebenfalls im Bereich der fußläufigen Gebietserschließung. Insbesondere über den Wandelweg sind sowohl die Innenstadt, die Hochschule Rhein-Waal als auch die umliegenden Naherholungsbereiche schnell und unkompliziert zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Anschluss an den Wandelweg erfolgt über die Bertastraße sowie über den östlich gelegenen Fuß- und Radweg. In Verlängerung des Fuß- und Radweges stellt die Pappelstraße, welche als Fahrradstraße ausgewiesen ist, in nördlicher Richtung eine Verbindung zur Moerser Straße und somit zur Innenstadt sowie zum Schulzentrum her. Die Anbindung an die Fuß- und Radwegeinfrastruktur kann in Summe als sehr gut bezeichnet werden. Innerhalb des Baugebietes sind durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches weiterhin keine Konflikte für den Fuß- und Radverkehr zu erwarten.

#### ÖPNV

Ein direkter Anschluss des neuen Wohngebietes an den öffentlichen Nahverkehr besteht nicht. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich in etwa 250 m Entfernung. Über die an der Eyller Straße gelegene Haltestelle „Konradstraße“ ist werk- und samstags mit der Linie 7 die Stadt Neukirchen-Vluyn mindestens im Zweistundentakt zu erreichen. An der Haltestelle „Gymnasium“ am Schulzentrum verkehrt ebenfalls die Linie 7 sowie die Linie 32, über welche halbstündlich Sevelen, Issum und Geldern zu erreichen sind; sonntags jede Stunde. Über die Haltestelle „Prinzenplatz“ besteht zuletzt über die Schnellbuslinie 30 stündlich Anschluss an die Städte Geldern und Duisburg.

Die Stadt Kamp-Lintfort ist zudem um einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr bemüht. Ein Haltepunkt ist im Bereich des nördlichen Zechengeländes vorgesehen. Dieser wäre über den Wandelweg ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist daher und aufgrund der ohnehin zentralen Lage als gut zu bezeichnen.

## **11.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung beider Gebietsteile erfolgt von der Bertastraße aus jeweils über eine Ringerschließung. Auf der östlichen Fläche sind dafür zwei, auf der westlichen Fläche ist eine Zufahrt vorgesehen. Dadurch wird eine wendungsfreie Befahrung beider Gebietsteile durch Müll- und andere Fahrzeuge gewährleistet. Grundsätzlich werden die Straßen und Wege im Bebauungsplan als „Öffentliche Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da die Erschließung als reine Wohn- oder Anliegerstraße genutzt wird, erscheint diese Festsetzung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke folgerichtig.

Die auf dem westlichen Gelände bereits bestehende Zufahrt – welche bislang die dem Sportplatz zugehörigen Stellplätze sowie den Betriebsparkplatz der Feuerwache erschlossen hat – wird an den südlichen Rand des Plangebietes verlegt. Die Zufahrt soll dabei allein durch den begrenzten Anliegerkreis der Feuerwehrleute genutzt werden dürfen. Die Fläche wird daher im Bebauungsplan in einer Breite von 3,5 m als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt Feuerwache“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist erforderlich, um – wie bislang – den privaten Einsatzkräften der Feuerwehr eine störungsfreie Anfahrt zu ermöglichen und die für die Feuerwehr notwendigen Hilfefristen einhalten zu können. Begegnungsverkehr tritt hierbei nicht auf. Zudem ist die Anbindung an die Bertastraße als so genannte „Rückfallebene“ notwendig, um im Ausnahmefall ein Ausrücken von Großfahrzeugen hierüber zu ermöglichen. Die parallel dazu vorgesehene Erschließungsstraße wird aus Gründen der Sicherheit durch eine 1 m breite Sickermulde und einen Zaun von der Zufahrt getrennt.

Die Erschließungsstraßen werden in einer Breite von 8,5 m festgesetzt, parallel zur Feuerwehrzufahrt lediglich in einer Breite von 6 m. Dies ermöglicht eine der Funktion der Straße angemessene, störungsfreie Befahrung in zwei Fahrtrichtungen sowie den Einbau geschwindigkeitsreduzierender Elemente im verkehrsberuhigten Straßenraum, wie etwa Parktaschen und Baumscheiben. Die genaue Gestaltung des Straßenraums wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Die nördliche Anbindung der östlichen Fläche erfolgt angesichts der auf beiden Flächen vorgesehenen, unterschiedlich tiefen Baufelder versetzt zur Erschließung der westlichen Fläche, also nicht auf gleicher Höhe. Dies ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens innerhalb des neuen Baugebietes verkehrstechnisch jedoch unbedenklich. Die Anbindungen beider Gebietsteile befinden sich desweiteren in ausreichendem Abstand zur Kreuzung Bertastraße / Konradstraße.



Im östlichen Bereich wird über zwei, jeweils 4,5 m breite Stiche der östlich verlaufende Fuß- und Radweg mit Anschluss an den Wandelweg sowie das Wohngebiet am Holunderweg angebunden. Die Stiche dienen zugleich als Erschließung der daran gelegenen Baugrundstücke. Sie werden am Ende durch einen Poller abgebunden, um das Auffahren mittels Pkw auf den Fuß- und Radweg zu verhindern. Im Nordwesten des WA 4 wird zur Erschließung eines Grundstücks ebenfalls ein Stich in gleicher Breite angelegt.

### **11.3 Ruhender Verkehr**

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs trägt zum Gesamteindruck eines gut gestalteten Wohnquartiers und zur Funktionsfähigkeit dessen bei. Neben den privaten Stellplätzen der Anwohner spielen insbesondere die Anzahl und Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum eine entscheidende Rolle. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl an Pkw pro Haushalt nicht zuletzt in Einfamilienhausgebieten heute im Durchschnitt oft größer 1 ist. Durch die Herstellung von zwei oder mehr Stellplätzen auf den privaten Grundstücken würden ein Ausweichen der Anwohnerfahrzeuge und eine dauerhafte Belegung der für den Besucherverkehr vorgesehenen öffentlichen Stellplätze entgegengewirkt. Eine rechtliche Grundlage, den bauordnungsrechtlichen Nachweis der Stellplatzanzahl als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen, besteht dabei aber nicht. Es soll daher im Rahmen der Vermarktung auf den Sachverhalt aufmerksam gemacht und die Bauherren beraten werden.

Im öffentlichen Raum sollen grundsätzlich ausreichend Stellplätze angeboten werden. Entlang der Konrad- und Bertastraße sind öffentliche Stellplätze bereits in ausreichender Zahl vorhanden. Darüber hinaus besteht mit dem Parkplatz des Panoramabades in fußläufiger Verbindung eine weitere große Stellplatzanlage. Innerhalb des Plangebietes sind etwa 20 zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Platzierung der Stellplätze soll im Rahmen des Endausbaus der Verkehrsflächen erfolgen.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Versorgung des Gebietes mit Heizwärme kann über den Anschluss an das umliegende Fernwärmenetz, über welches auch die Feuerwache versorgt wird, erfolgen. Der kommunale Energieversorger steht diesbezüglich für eine Anbindung bereit.

Der Betreiber des hiesigen Strom- und Gasnetzes hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung darum gebeten, zur weiteren Sicherung der Energieversorgung des Quartiers einen Standort für eine Transformatorenstation (Flächenbedarf 6,0m x 3,0 m) im nordöstlichen Bereich der westlichen Fläche, innerhalb der Wallanlage, festzusetzen. Der Transformator ist zur Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität und aufgrund der Lage vorhandener Leitungen an diesem Standort zwingend erforderlich. Emissionen sind durch den Betrieb der Anlage nicht zu erwarten. Es wird daher im Bebauungsplan durch das Planzeichen

„Elektrizität“ eine entsprechende Festsetzung „Transformator“ getroffen. Die Lage der Transformatorstation (südlich des Kreuzungsbereichs zwischen Verkehrsfläche und Geländewall) wurde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins am 07.06.2016 mit dem kommunalen Energieversorger, dem Netzbetreiber und dem Tiefbau- und dem Grünflächenamt abgestimmt.

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort haben weiterhin darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke verlaufen, die zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden müssen. Die Leitungen befinden sich gemäß der von den Stadtwerken bereitgestellten Leitungspläne überwiegend im Bereich der Bertastraße sowie der südlich gelegenen Zufahrt zur Feuerwache. Ein Teilstück einer Fernwärmeleitung zwischen der Bertastraße und der Feuerwache liegt am Rande eines als WA festgesetzten Wohngrundstückes. Zur Sicherung der Leitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan der erforderlichen Schutzstreifen in einer Breite von 2,5 m beidseitig der Leitung als Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis zum Schutz der Versorgungsleitungen bei Erdarbeiten sowie bei Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitung verläuft zudem unter den mit einer Hecke zu bepflanzenden seitlichen Grundstücksgrenzen (vgl. Kapitel 14). Nach Rücksprache mit den Stadtwerken steht diese Festsetzung dem Leitungsbetrieb jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sofern der Hinweis zum Schutz der Versorgungsleitungen berücksichtigt wird.

## **12.2 Entsorgung**

### Abwasser

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kamp-Lintfort soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ortsnah versickert werden. Dabei ist für das auf privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser jeweils eine dezentrale Versickerung auf den eigenen Grundstücken gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Nach Aussage des Versickerungsgutachtens des Ingenieurbüros Barth vom 16.09.2015 ist aufgrund der auf den Flächen vorherrschenden Bodenverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung, etwa in flachen Mulden unterhalb des Geländes, jedoch nicht möglich. 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 künstliche Anlagen, wie etwa Mulden oder Rigolen, sind diese Bodenschichten daher 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 be-

antragen. Eine entsprechende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Niederschlagsabflüsse von Straßen und befestigten, öffentlichen Flächen sollen zentral über eine naturnahe Anlage versickern und im Bedarfsfall als Überlauf in die Große Goorley abfließen. Auf Grundlage der Bemessung der öffentlichen Flächen ergibt sich ein Flächenerfordernis für eine Versickerungsanlage von etwa 130 m<sup>2</sup> im westlichen und 265 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich. Es sind dazu in beiden Gebieten entsprechende Flächen zur Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Die Zuführung des Regenwassers zur Versickerungsanlage hat oberflächennah so zu erfolgen, dass ein Heben des Wassers über eine Pumpanlage entfallen kann. Die Ausgestaltung der Anlagen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Die für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Große Goorley erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis wird für das gesamte Plangebiet durch die Stadt Kamp-Lintfort zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

#### Schmutzwasser

Der herzustellende Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt auf der östlichen Fläche durch die Anbindung an die vorhandene Pumpstation auf dem angrenzenden Fuß- und Radweg. Die Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes an diesen Weg erfolgt daher auf Höhe der Pumpanlage. Für die westliche Fläche erfolgt ein Anschluss an das Kanalnetz innerhalb der Bertastraße auf Höhe der geplanten Erschließungsstraßen.

#### Mischwasserkanal

Im südlichen Bereich der östlichen Fläche verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, dessen Zugangsschächte zugänglich zu halten sind. Da diese Flächen jedoch für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, wird der Mischwasserkanal nach Zustimmung durch die LINEG auf den Grünstreifen zwischen Plangebiet und Großer Goorley verlegt werden.

#### Abfall

Da alle Straßen innerhalb des Baugebietes für Müllfahrzeuge befahrbar sind, kann die Abfuhr unmittelbar vor den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Ausnahme bilden die Grundstücke, die über einen Stich erschlossen sind. Hier ist es erforderlich, die Mülltonnen an die 10-20 m entfernte Erschließungsstraße zu schieben. Wollte man die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleisten, wären die Verbreiterung der Stichwege sowie die Aufweitung der Kreuzungspunkte mit der Haupteerschließung erforderlich. Angesichts des hierdurch erzeugten größeren ökologischen Eingriffs sowie aus Kostengründen erscheint diese Maßnahme unverhältnismäßig. Daher sollen die Mülltonnen an den Abfuhrtagen von den betroffenen Bewohnern zum jeweiligen Einmündungsbereich der Stichstraße bewegt werden.

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

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und zudem im Bebauungsplan eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, kann dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ebenso gelten entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Sie sind daher nicht ausgleichspflichtig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten bzw. genutzten Flächen im Innenbereich wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher ungenutzter oder landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demnach gegenüber einer Neuinanspruchnahme zu bevorzugen und als geringer einzustufen.

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 Funktionsfähigkeit 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 bestehenden Kunstrasenplatz reduziert. Auch eine Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens im Pangebiet ist unter Berücksichtigung der Ausführungen des Kapitel 12.2 nicht zu erwarten. Ebenso ist aus klimatischer Sicht sowie mit Blick auf das Landschaftsbild nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

#### Große Goorley

Der Uferbereich der Großen Goorley ist aus Gründen des Arten- und Gewässerschutzes von Bedeutung. Zur präventiven Vermeidung einer übermäßigen Beanspruchung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW festgesetzt, dass die angrenzenden Baugrundstücke zur Großen Goorley hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden sind. Die Einfriedung muss mindestens 1 m hoch sein.

#### Artenschutzprüfung

Im September 2015 wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Dabei wurden auf Grundlage vorhandener Daten und einer Potentialkartierung eine Vorprüfung des Artenspektrums vorgenommen und die Wirkfaktoren des Vorhabens auf die Arten zusammengestellt. Damit wird geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für europäisch geschützte Arten eingehalten werden.

Im Untersuchungsraum kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor. Als bedeutende floristische Strukturen sind die Gehölze entlang der Bertastraße, insbesondere die Wallanlage, und der Großen Goorley, welche außerhalb des Plangebietes liegt, zu zählen. Diese erfüllen in einem überwiegend bebauten Siedlungsbereich eine bedeutende Trittsteinfunktion; insbesondere die Bereiche entlang der Goorley dienen als Jagdhabitat, die Gehölze der Bertastraße übernehmen eine wichtige Transferfunktion.

Als planungsrelevante Tierarten sind Fledermäuse zu nennen, wobei insbesondere mit der Zwergfledermaus, der Breitflügelfledermaus und der Wasserfledermaus zu rechnen ist. Vögel sind eher als Durchzügler und Nahrungsgäste zu betrachten. Brutvögel wurden saisonal bedingt nicht nachgewiesen, Brutplätze sind in den Gehölzbeständen an der Goorley und dem Geländewall aber potentiell vorhanden. Hinweise zu streng geschützten Vogelarten wurden nicht aufgenommen. Die Sukzessionsfläche auf dem östlichen Gelände ist letztlich als Lebensraum verschiedener Insektenarten zu nennen und daher Nahrungshabitat.

Durch das geplante Vorhaben können Störungen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der vorkommenden Tierarten führen. Die Bebauung der brachliegenden Rasenfläche führt zu einem Verlust eines (Teil-) Lebensraums von verschiedenen Tierarten. Zusätzlich kann es während der Bauarbeiten zu temporären Störungen wie Lärm, Licht- und Schadstoffemissionen kommen, die zu einer Beeinträchtigung des Lebensraums führen.

Um die Betroffenheit der Arten vor und während der Bauphase möglichst gering zu halten, sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einzuhalten:

- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sind die betroffenen Bäume sowie die Krautschicht im Vorfeld auf Höhlen, Spalten, Horste und Nester hin zu kontrollieren. Anschließend sind Höhlen und Horstbäume entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen, Brut von Vögeln) möglichst zu vermeiden.
- Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten. Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse, sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus könnte eine Rodung der Laubbäume auf dem Wall an der Bertastraße sowie an der Großen Goorley sowohl Nahrungshabitate und Leitstrukturen der Fledermäuse als auch potentielle Brutplätze der Vögel zerstören. Der Wall erfüllt für den Artenschutz und ins-

besondere für die Fledermäuse wichtige Funktionen. Zum einen stellt er ein wichtiges Jagdhabitat dar und zum anderen dient er als Transferroute zwischen möglichen Quartieren im Siedlungsbereich und dem Jagdgebiet an der Großen Goorley. Der Geländewall an der Bertastraße soll entsprechend des Konzeptes in seiner jetzigen Form grundlegend erhalten bleiben, so dass dessen Funktion nicht beeinträchtigt wird. Er wird daher als Grünfläche festgesetzt. Die Gehölzstreifen an der Großen Goorley als wichtiges Jagdhabitat liegen außerhalb des Plangebietes und werden ebenfalls nicht in ihrer Funktion gestört. Der Geländewall an der Konradstraße übernimmt diesbezüglich keine relevanten Funktionen, bleibt entsprechend des Konzeptes aber ebenfalls erhalten.

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die Aufrechterhaltung der Quartiersstrukturen für die Fledermäuse können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## **14 Grünflächen**

Mit den beiden Geländewällen entlang der Konrad- und der Bertastraße befindet sich auf dem westlichen Gelände eine Grünfläche, die sich durch einen hohen und dichten Baumbestand auszeichnet. Als grünes Pendant der mehrgeschossigen Bebauung auf dem östlichen Sportplatz bleibt die Wallanlage erhalten und bildet so eine grüne Raumkante aus. Eine Nutzung als Aufenthaltsbereich ist nicht vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des WA 3 wird zur Herstellung der Gebietserschließung der Wall unterbrochen.

Der Wall umfasst eine Fläche von etwa 4000 m<sup>2</sup> und hat entlang der Konradstraße eine Tiefe von ca. 13 m im Westen und ca. 26 m im Osten sowie entlang der Bertastraße eine Tiefe von ca. 8 m im Norden und über 30 m im Süden. Mit Bäumen bestanden ist dabei jedoch nur der nördliche bzw. östliche Teil unmittelbar an der Straße bis zu einer Tiefe von maximal 10 m. Die Höhe des Walls beläuft sich auf 2 m. Dieser Teil der Wallanlage wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um damit den Erhalt des Baumbestandes sicherzustellen. Die Pflege der Fläche soll der Stadt obliegen.

### Privater Teil des Geländewalls

Die Innenseite des Geländewalls, die keinen oder nur vereinzelt Baumbestand aufweist, ist konzeptionell als Teil der privaten Gartenbereiche vorgesehen und soll erhalten bleiben. Die Topographie schafft eine individuelle Wohnlage und bietet Raum für Freisitze. Zudem ist durch die Erhöhung eine länger andauernde natürliche Belichtung des Gartens insbesondere im Norden sichergestellt. Zugleich ist der private Teil des Walls als Gegenstück des öffentlichen Teils aus statischen Gründen erforderlich. Gleichzeitig könnten – überließe man die Handhabung mit dem Wall allein dem Gestaltungswillen der Bauherren – Konflikte hinsichtlich der durch den Wall ausgelösten Abstandsflächen entstehen. Auch ist sicherzustellen, dass die Standsicherheit des gesamten Geländewalls durch private Eingriffe nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund soll die vorgefundene Topographie soweit wie erforderlich erhalten bleiben (vgl. Abbildung 5).



Als den jeweiligen Wohngrundstücken zugehörig wird der Geländewall in diesem Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zum Erhalt der Topographie soll gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage dieses Teilbereichs geregelt werden. Es wird festgesetzt, dass die vorhandene und vorgefundene Topographie des Geländewalls ab der hinteren Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von mindestens 1 m über der Straßenausbauhöhe im vorgefundenen Zustand zu erhalten ist. Anschüttungen unter 1 m Höhe lösen keine Abstandsflächen aus und müssen daher nicht erhalten bleiben. Zur Klarstellung der zu erhaltenen Topographie wird im Bebauungsplan der Bereich bis mindestens 1 m Höhe durch eine entsprechende Höhenlinie gekennzeichnet. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Standsicherheit des Geländewalls sicherzustellen ist.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf oder innerhalb des Geländewalls soll grundsätzlich nicht ausgeschlossen sein. Um letztlich eine Nutzung und Durchquerung des öffentlichen Teils der Wallanlage durch Private und Anwohner zu vermeiden, wird nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW festgesetzt, dass die an den Wall angrenzenden Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden und mit einer Hecke zu bepflanzen sind. Durch die Anpflanzung einer Hecke wird zugleich der von der Straße aus sichtbare Grünraum des Walls betont. Andersartige Einfriedungen, wie etwa hohe Latten- oder Betonzäune, können das Bild stören und sollen daher nicht zulässig sein. Die Hecke muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecke integrierte Stabgitter-, Draht-, Stake-ten und Jägerzäune sind mit Blick auf das Sicherheitsbedürfnis der Anwohner zulässig.

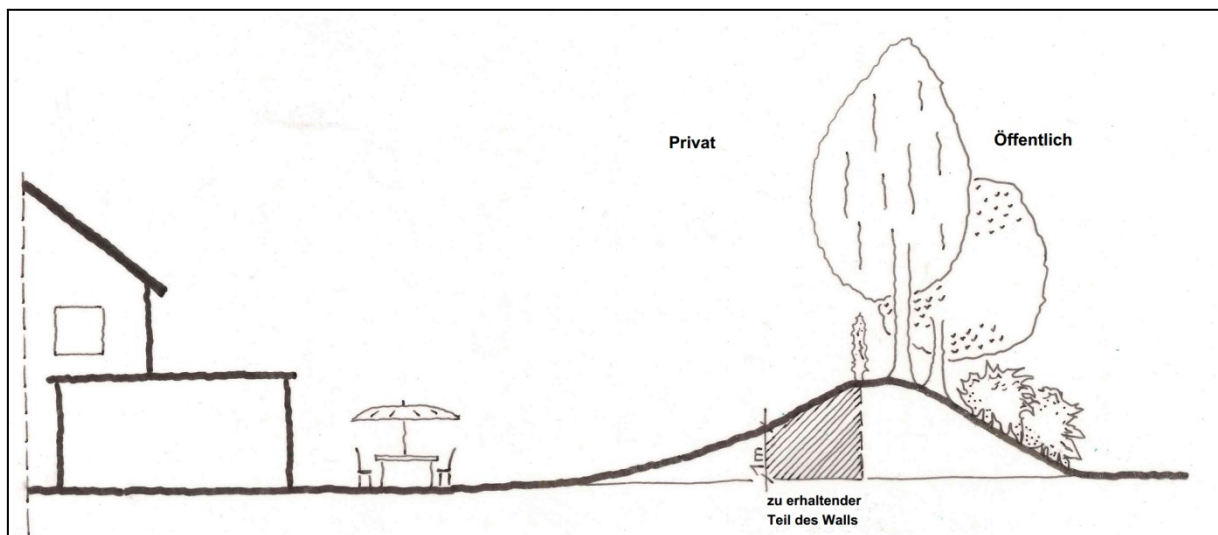


Abbildung 5: Geländeschnitt zum Erhalt des Walls (2017)

#### Anpflanzungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen

Seitliche Grundstücksgrenzen tragen aufgrund Ihrer Tiefe wesentlich zum Gestaltwert eines Wohngebietes bei, wenn diese entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ebenso wie die Vorgartenbereiche kann auch hier durch Nebenanlagen, Garagen und Weiteres das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigt werden. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden daher im Plangebiet an entsprechender Stelle 1,50 m breite Streifen

entlang der seitlichen, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den entsprechenden Flächen Hecken in einer Höhe von 1,60 – 2,0 m anzupflanzen und zu erhalten sind. Um dem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, sind in die Hecke integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

### Spielplätze

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich mit dem Pappelseepark eine große Naherholungs- und Grünfläche. Hier finden sich ausreichend Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche. Die Flächen sind in nur wenigen Gehminuten und ohne Querung von Verkehrsstraßen zu erreichen. Es findet sich dort ein breites Angebot sowohl für Kinder und Jugendliche als auch Kleinsportflächen und Fitnessgeräte für alle Altersstufen. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen durch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen bzw. Spielstraßen weitere Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist darüber hinaus gemäß § 9 BauO NW eine ausreichende Spielfläche auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Die Neuausweisung öffentlich nutzbarer Grün- und Spielfläche innerhalb des Wohngebietes zu Zwecken der wohnortnahen Erholung ist daher hier nicht vorgesehen.

## **15 Immissionsschutz**

Die westliche Teilfläche des Wohngebietes (WA 3 und 4) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Feuerwache Eyler Straße. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurden die von der Feuerwache ausgehenden Immissionen gutachterlich untersucht. Dies betrifft einerseits die durch den Betrieb der Feuerwache entstehenden Geräuscheinwirkungen. Andererseits sind Teile der Feuerwache im Nachtzeitraum dauerhaft beleuchtet. Weitere Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, etwa durch das Schwimmbad oder die Sporthalle / Schule sind nicht zuletzt aufgrund der weiteren Entfernung und des ausschließlichen Tagesbetriebes nicht zu erwarten. Die Lärmemissionen des Schwimmbades wurden zudem bereits im Rahmen eines kürzlich realisierten Bauvorhabens beurteilt und lassen keine Beeinträchtigungen des aktuell geplanten Wohngebietes erwarten.

### Geräuscheinwirkungen

Die Bewertung der durch die Feuerwache verursachten Geräuschemissionen wurde durch das Büro ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH durchgeführt. Untersucht wurde einerseits der normale Dienst, andererseits der Betrieb im normalen Alarmfall sowie – als worst case – der größtmögliche Alarmfall jeweils gerechnet für den Tages- und Nachtzeitraum gemäß TA Lärm. Um von einem pessimistischen Ansatz auszugehen, wurden 365 Alarmfälle und die tatsächliche sowie die theoretisch maximale Anzahl von haupt- und ehrenamtlichen Einsatzkräften zugrunde gelegt. Im Jahr 2015 lag die tatsächliche Einsatzzahl bei 233, wobei 41 (17,6 %) Einsätze im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr stattfanden. Auch in den weiter zurückliegenden Jahren lagen die Einsatzzahlen im vergleichbaren Bereich. Weiterhin ist bei der Beurteilung der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass es sich beim Emittenten um eine

gemeinnützige Anlage handelt, deren Betrieb zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit notwendig ist. Die Geräuschbelastungen treten zudem in der Regel punktuell und nicht über einen länger andauernden Zeitraum hinweg auf.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass im Normalbetrieb die für das geplante Wohngebiet maßgeblichen Richtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Im Alarmfall werden die Richtwerte am Tag ebenfalls eingehalten. In der lautesten Nachtstunde finden hingegen im normalen Alarmfall Richtwertüberschreitungen an den Südfassaden der an der Betriebszufahrt gelegenen Wohngebäude (bis 9,5 dB(A)) sowie an der Westfassade der unmittelbar neben der Feuerwache gelegenen Wohngebäude (bis 5 dB(A)) statt. Dies wird maßgeblich durch die Geräuscheinwirkung des Belegschaftsparkplatzes



Abbildung 6: Lärmschutzwand (gestrichelte Linie)

und der über die Betriebszufahrt von der Bertastraße aus kommenden privaten Pkw der Feuerwehrleute verursacht. In der Worst-Case-Betrachtung liegen in der Nacht die Richtwertüberschreitungen noch höher. Aufgrund der Seltenheit eines solchen Einsatzes (keiner in 2015, maximal < 10) kann hier jedoch gemäß TA Lärm von einem seltenen Ereignis ausgegangen werden. Die in diesem Fall zugrunde zulegenden Richtwerte werden ebenso wie die maximalen Schallpegel nicht überschritten. Angesichts der verbleibenden Richtwertüberschreitung in der Nacht bei einem normalen Alarmfall sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse schallreduzierende Maßnahmen erforderlich. Organisatorische Maßnahmen, wie z.B. eine geänderte Anfahrt der Pkw im Einsatzfall, scheiden dabei aufgrund der einzuhaltenden Hilfsfristen der Feuerwehr und zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit aus. Es soll stattdessen in Verlängerung der östlichen Fahrzeughalle und entlang des Belegschaftsparkplatzes eine 2 m hohe beidseitig hochschallabsorbierende Lärmschutzwand durch die Stadt errichtet werden (siehe Abbildung 6). Dadurch werden zugleich auch weitere Geräusche im Tagesbetrieb der Feuerwache reduziert. Die Maßnahme wird zudem als aufschiebende Bedingung der zulässigen Wohnnutzung im gesamten WA 3 und WA 4 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Das bedeutet, die wohnbauliche Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme umgesetzt ist.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand verbleibt gemäß Gutachten eine maßgebliche Richtwertüberschreitung an den Südfassaden (bis 4,4 dB(A)) sowie der Westfassaden (bis 1,5 dB(A)) der Wohnhäuser, welche unmittelbar östlich der Feuerwache, parallel zur östlichen Fahrzeughalle errichtet werden können. Eine höhere Mauer oder andere aktive Maßnahmen zum weiteren Schallschutz scheiden aufgrund verschiedener Gründe (z.B. Ab-

standsflächen, Verschattung) aus. Eine Optimierung der Grundrisse innerhalb der Wohngebäude stellt sich ebenfalls als schwierig umsetzbar dar, da entsprechende Aufenthaltsräume dann nur nach Norden oder Osten ausgerichtet sein dürften.

Angesichts der bereits zu Beginn des Kapitels ausgeführten Gemeinnützigkeit der Feuerwache einerseits sowie des lediglich punktuellen Auftretens von Lärmereignissen soll nach Abstimmung mit dem Lärmgutachter sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde stattdessen auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zurückgegriffen werden. Lärmpegelbereiche definieren gemäß der „DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fassade, Fenster etc.) schutzbedürftiger Räume. Es handelt sich demnach um passive Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude zu gewährleisten. Die je nach maßgeblichem Außenlärmpegel erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile kann der Tabelle 7 der DIN 4109 entnommen und im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung zur Beurteilung zugrundegelegt werden. Gemäß den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens sind die betroffenen Gebäude im WA 3 und 4 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen. Diese Anforderungen werden bereits von den heute aus energetischen Gründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt. Die Anforderungen werden – wie nachfolgend – als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

„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.“

### Lichteinwirkungen

Bei der Beurteilung und Messung von Lichtimmissionen findet der gemeinsame Runderlass des Umwelt- und des Bauministeriums NRW vom 11.12.2014 Anwendung. Bei der Beurteilung von Lichtimmissionen werden die Aufhellung von Wohn- und Schlafräumen bzw. die Blendwirkung von Lichtquellen bewertet. Für die Bewertung der Raumaufhellung sind die im Erlass festgelegten Immissionswerte der Beleuchtungsstärke in der Einheit Lux vor dem geöffneten Fenster oder außen unmittelbar vor der Scheibe maßgeblich. Für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO beträgt der Richtwert tagsüber 3 und nachts 1 Lux. Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (zum Beispiel Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dabei ist jedoch nur auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Die Bewertung der durch die Feuerwehr verursachten Lichtimmissionen wurde durch das Büro ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH durchgeführt. Untersucht wurde der von der Feuerwache auf das Plangebiet bei Dunkelheit einwirkende Lichteinfall per Messung in der Nacht vom 22. zum 23. Juni 2016. Es wurden dabei die verschiedenen Beleuchtungsstufen der Feuerwache (Standartbeleuchtung, Nachtbeleuchtung und Beleuchtung im Alarmfall) den normalen Lichtverhältnissen bei Dunkelheit auf dem Gelände gegenübergestellt. Maßgeblicher Lichtemittent ist dabei die unmittelbar westlich angrenzende Fahrzeughalle für Abrollbehälter, welche zum Baugebiet hin eine Milchglasfassade aufweist und im Nachtzeitraum dauerhaft beleuchtet ist. Die Messung erfolgte jeweils an 5 Punkten sowohl in einem Abstand von 3 m unmittelbar vor der Scheibe als auch in einem Abstand von 11 m. In einem Abstand von ca. 11,9 m befindet sich die geplante hintere Baugrenze der nächstgelegenen Wohngrundstücke. Ebenso wurden bei der Messung der stellenweise noch vor der Halle befindliche Pflanzenbewuchs sowie die Beleuchtung der Stellplatzfläche mit berücksichtigt.

Im Ergebnis ist aufgrund der rückwärtigen Milchglasfassade punktuell von einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszugehen. Zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird daher die Beleuchtung der in Rede stehenden Halle im Nachtzeitraum auf einen Bewegungsmelder umgestellt und die dauerhafte Beleuchtung ausgeschaltet. Durch diese Maßnahme ist gemäß des Gutachtens mit einer mittleren Beleuchtungsstärke am maßgeblichen Immissionsort von unter 1 Lux auszugehen. Die Richtwerte werden somit eingehalten. Die Maßnahme wird zudem als aufschiebende Bedingung der zulässigen Wohnnutzung im gesamten WA 3 und WA 4 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Das bedeutet, die wohnbauliche Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme umgesetzt ist.

Eine nennenswerte Blendwirkung ist auch aufgrund der diffusen Milchglasfassade darüber hinaus nach Aussage des Gutachters nicht zu verzeichnen. Die regelmäßig eingesetzten Einsatzfahrzeuge befinden sich in der vorderen Fahrzeughalle zur Eyller Straße hin. Die in der grenzseitigen Fahrzeughalle für Abrollbehälter befindlichen Wagen werden ausschließlich im besonderen Fall, z.B. beim Bedarf von Sonderlöschmitteln, eingesetzt. Darum und weil die Fahrzeuge ausschließlich rückwärts in die Halle eingeparkt werden, um im Alarmfall so schnell wie möglich das Feuerwehrgelände verlassen zu können, ist mit keiner nennenswerten Blendwirkung, die von den Feuerwehrfahrzeugscheinwerfern ausgehen, zu rechnen.

## **16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen**

Im September 2015 wurden die im Plangebiet vorhandenen Böden durch das Ingenieurbüro Barth erstmals auf Verunreinigungen und Altlasten untersucht. Zur Erkundung des Baugrunds wurden 20 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3 bzw. 5 m abgeteuft. Bei allen Bohrstellen wurden Anschüttungen aufgefunden, die im Bereich des Geländewalls eine Mächtigkeit von bis zu 4 m aufweisen. Abgesehen von den in Aufschüttungen enthaltenen Schlacken und Aschen konnten bei dieser Untersuchung keine signifikanten Verunreinigungen festgestellt werden. Die rote Sportplatzasche des östlichen Platzes wurde getrennt auf Dioxine und Furane untersucht. Es ergaben sich dabei jedoch keine Verdachtsmomente, dass auf den Flächen altlastenverdächtige oder sonstige umweltschädliche Bodenverunrei-

nigungen in größerem Umfang vorkommen. Die festgestellten Analysewerte bewegen sich unterhalb der Grenzwerte von LAGA Z0 bis Z1.2. Weitergehende Analysen gemäß den Anforderungen der BBodSchV wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht durchgeführt.

Nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs wurden in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Wesel die Böden im Bereich des Geländewalls nachuntersucht und mit den Anforderungen der BBodSchV abgestimmt. Der Geländewall soll in Teilen den zukünftigen Baugrundstücken als Gartenbereich zugeschlagen werden. In der im Januar 2017 durchgeführten Bodenuntersuchung wurde an einer Stelle im östlichen Wall für Benzo(a)pyren eine Prüfwertüberschreitung festgestellt. Es wird hier sowohl der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezogen auf die Nutzung als Kinderspielfläche, als auch für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze überschritten. Der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezogen auf die Nutzungsart „Wohngebiet“, wie sie hier vorliegt, wird hier nicht überschritten. Der tatsächliche Umfang der belasteten Bodenmaterialien wird im Rahmen der Baufeldräumung bzw. Erschließungsmaßnahmen gutachterlich ermittelt und vor Veräußerung der Grundstücke durch unbelastetes Material ausgetauscht. Die belasteten Bodenmaterialien sollen fachgerecht durch das beauftragte Unternehmen entsorgt werden. Das Bodenmaterial zum Austausch des belasteten Materials muss dabei den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Es darf keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o. ä. und nur geringe Mengen (weniger als 10 Vol. -%) unkritische technogene Substrate wie z.B. Ziegel- oder Betonstücke enthalten. Das Material muss augenscheinlich und geruchlich unauffällig sein und von seiner Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen. Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren. Zur fachgerechten Durchführung der Maßnahme soll diese gutachterlich und unter Beteiligung der Fachbehörde erfolgen. An den übrigen Messpunkten wurden die Richtwerte der BBodSchV eingehalten.

Die übrigen, für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche (außerhalb des Wallbereichs) befinden sich darüber hinaus überwiegend unterhalb des zukünftigen Straßenniveaus. Gemäß der Festsetzung zur Höhenlage der Baugrundstücke (vgl. Kapitel 9.5) müssen die Grundstücke auf das Straßenniveau angepasst werden. Es wird dazu der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass es sich bei den für das Vorhaben auf dem Baugrundstück auf- oder einzubringenden Bodenmassen, soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen ist. Dieser benennt die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Als Tragschicht oder unter Gebäuden können in Rücksprache mit der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel) und nach Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis ebenfalls Sekundärrohstoffe einer bestimmten Güte, also durch Aufbereitung aus entsorgtem Bodenmaterial gewonnene Bodenstoffe, eingebaut werden. Die Auflagen und Nachweise der Einhaltung dieser Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

### Nachträgliche Funde im Zuge der Baufeldräumung

Im Zuge der Baufeldräumung wurde im östlichen Baufeld in Teilbereichen ein ca. 4 cm hoher Rotaschebelag sichtbar, welcher in den vorangegangenen Untersuchungen nicht erkannt wurde. Die Analyse der Rotasche zeigte eine Dioxin- und Furanbelastung. Die Asche musste als Gefahrgut entsorgt und einer Deponie zugeführt werden. Weiterhin wurde sichtbar, dass der hintere Bereich der Tribünenanlage in einer mittleren Auffüllung von 1,50 m aus Bergematerial und Schlacken aufgeschüttet wurde. Der Boden wurde gemäß LAGA als Z2 Boden eingestuft.

Der Fund wurde der Unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt. In Abstimmung mit der Behörde wurde festgehalten, den Feinanteil der belasteten Böden (etwa 70%) fachgerecht zu entsorgen. Das überschüssige Grobmaterial soll gebrochen und als Recyclingmaterial für den Unterbau der zukünftigen Baustraße verwendet werden. Die Maßnahmen erfolgen im Rahmen der weiteren Baufeldräumung unter gutachterlicher Begleitung.

### Grundwasserwarnbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundwasserwarnbereichs. Für dieses Gebiet wird vom Gesundheitsamt davon abgeraten, Grundwasser zur Bewässerung von Obst und Gemüse einzusetzen oder dieses Wasser für Kinderplanschbecken zu verwenden. Zum Schutz des Menschen wird daher der Hinweis mit aufgenommen, dass von der Entnahme des Grundwassers über Gartenbrunnen sowie von der Nutzung des Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser abgeraten wird.

### Baugrundbedingungen

Wie bereits in Kapitel 12.2 ausgeführt, finden sich auf beiden Teilflächen bis in eine Tiefe von 2,0 m unter den für Wohnbauten vorgesehenen Flächen organische Bodenschichten, wie Lehme und Torfe. Diese sind für eine Bebauung als schlecht tragfähig zu beurteilen. Zur setzungsarmen Einleitung der Gebäudelasten müsste eine Gründung der zukünftigen Gebäude unterhalb dieser Bodenschichten erfolgen, was bei unterkellerten Gebäuden voraussichtlich der Fall sein sollte. Bei nicht unterkellerten Gebäuden empfiehlt der Gutachter, eine punktförmige Tieferführung der Fundamente über Brunnen oder mit Unterbeton, der sofort nach Ausschachtung bis auf tragfähige Böden ausgefüllt wird, herzustellen. Alternativ wird der Gesamtaustausch der nicht tragfähigen Bodenschichten empfohlen.

Da die organischen Bodenschichten in unregelmäßiger Verteilung und Mächtigkeit auftreten, wird weiterhin empfohlen, die Baugrundbedingungen individuell für jedes Gebäude erneut zu überprüfen. Ein entsprechender Hinweis zu den Baugrundbedingungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin hat der geologische Dienst NRW darauf verwiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone Null und der Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb dieser Zuordnung sind für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, bei der Errichtung von etwa Wohnanlagen, Schulen, Verwaltungsgebäuden oder vergleichbaren Einrichtungen entsprechend den

Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **17 Kampfmittel**

Mit Nachricht vom 19.11.2015 verwies der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf darauf, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liefern. Die vom KBD beigefügte Karte weist zudem für einen Quadranten mit 20 m Kantenlänge im nördlichen Bereich der westlichen Fläche (um die Mittelpunkt-Koordinate RW 329084,52, HW 5708517,22) einem Blindgängerverdacht aus. Der Quadrant erstreckt sich zum einen auf die vorgesehene öffentliche Grünfläche des Geländewalls, zum anderen auf die privaten Baugrundstücke. Überbaubare Grundstücksflächen sind nicht betroffen.

Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bittet der KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist in diesem Falle zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt, eine Kontaktaufnahme mit dem KBD erfolgt zu gegebener Zeit durch das Tiefbauamt.

Hinsichtlich des Blindgängerverdacht hat im August 2016 eine erste Kontaktaufnahme mit dem KBD seitens der Stadt stattgefunden. Die Arbeiten im Verdachtsbereich erfolgen mit entsprechender Vorsicht. Im Rahmen der weiteren Baufeldräumung bzw. der Erschließungsmaßnahmen wird der Bereich behutsam abgetragen und der KBD erneut eingeschaltet. Die Fläche soll dann entsprechend überprüft und, soweit erforderlich, sollen entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr eingeleitet werden.

## **18 Grundwasser, Hochwasser**

### Grundwasser

Entsprechend des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Barth vom 16.09.2015 liegt nach Auskunft der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) der aktuelle Grundwasserstand auf der westlichen Teilfläche bei 20,7 m über Normalhöhennull (NHN), auf der östlichen Teilfläche bei 19,8 mNHN. Es liegt dabei ein Grundwassergefälle von Südwesten nach Nordosten vor. Der Grundwasserhöchststand liegt bei 22,2 mNHN im Westen bzw. 21,3 mNHN im Osten.



Da insbesondere bei unterkellerten Gebäuden die Möglichkeit besteht, bis unter den maximalen Grundwasserspiegel zu reichen, kann eine Abdichtung der Gebäude gegen drückendes Wasser erforderlich werden. Vor Baubeginn sollte daher der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG erfragt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Für nicht unterkellerte Gebäude ist der Grundwasserspiegel nach gutachterlicher Aussage vermutlich ohne Relevanz. Hier empfiehlt das Gutachten lediglich eine bautechnische Abdichtung gegen Bodenfeuchte. An den Außenseiten der Gebäude wird die Verlegung einer Drainage empfohlen.

#### Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im nordöstlichen Bereich die Grundwassermessstellen 2792-1 und 2792-2. Die Messstellen liegen an der Grundstücksgrenze im Kreuzungsbereich von Pappel- und Konradstraße und sind darüber zu erreichen. Aus hydrogeologischer Sicht ist jede Grundwassermessstelle für die Beobachtung der Grundwaserdynamik wichtig, daher sollten sie trotz Überplanung erhalten bleiben. Zur Gewährleistung dessen werden die Messstellen in den Bebauungsplan übernommen und folgender Hinweis gegeben: „Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstellen 2792-1 und 2792-2. Diese dürfen nicht überbaut oder beschädigt werden und müssen jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwassermessstellen auch langfristig sichergestellt ist.“

#### Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Fall von häufig auftretenden Hochwasserereignissen, die im Durchschnitt alle 10 Jahre auftreten, von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **19 Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Es wird die Kennzeichnung getroffen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im näheren Umfeld eines Entwicklungsbereiches früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Obschon nach Aussage der RAG im Plangebiet keine Einwirkungen durch den ehemaligen Betrieb der Zeche Friedrich-Heinrich bestehen, kann eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Siche-

rungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBodG) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## 20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort befinden im Plangebiet keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler.

## III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,28 ha. Davon entfallen 1,57 ha auf die westliche und 1,51 ha auf die östliche Fläche; die zentral verlaufende Bertastraße umfasst 0,2 ha.

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	23.570 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	6839 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.055 m <sup>2</sup>
Flächen zur Abwasserbeseitigung	394 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>32.858 m<sup>2</sup></b>

## IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 21 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Verfahrens wurden Kosten für die erforderlichen Gutachten sowie die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes durch das Büro *stadtraum* verursacht. Weitere Kosten werden durch den Rückbau der Bestandsnutzungen (Sportplätze, Tribünen, Flutlicht), die Erschließung und die Errichtung der Lärmschutzwand sowie die Aufwertung des Geländewalls entstehen. Demgegenüber stehen die zukünftigen Erträge aus dem Verkauf der entstehenden Baugrundstücke in einer Größe von 23.570 m<sup>2</sup>.

### 22 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden die ehemaligen Sportanlagen einer Wohnnutzung zugeführt. Dadurch entfällt die ehemalige Nutzung zu sportlichen Zwecken endgültig, wobei jene zuvor bereits nur noch sporadisch stattgefunden hat. Insbesondere mit der Erweiterung der Sportanlage an der Franzstraße besteht ein zentrales Angebot an Sportflächen im Stadtgebiet. Es finden sich dort zwei Plätze; für einen weiteren Platz besteht eine Ausbaureserve.

Das Gelände an der Konradstraße wird durch die Planung grundsätzlich arrondiert und dem Umfeld entsprechend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Durch die Bebauung entsteht am Standort und für die umgebende Nachbarschaft eine neue Raumsituation, indem auf dem östlichen Gelände eine bauliche Raumkante geschaffen wird, die sich am umgebenen Bestand orientiert. Auf dem westlichen Gelände entsteht dagegen keine gänzlich neue Raumsituation, da der bestehende Geländewall zum überwiegenden Teil erhalten. Durch die Festsetzung städtebaulicher und gestalterischer Regeln soll sich das neue Wohngebiet zu dem harmonisch in den Bestand einfügen.

Grundsätzlich findet durch die bauliche Entwicklung eine Nachverdichtung des Stadtquartiers statt. Damit verbunden sein wird eine Erhöhung der Verkehrsstärke, welche jedoch durch das umliegende Straßennetz bewältigt werden kann. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie den Artenschutz sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Entwicklung entsteht auch gegenüber der Hauptfeuerwache an der Eyler Straße eine neue Situation. Angesichts der schutz- und ruhebedürftigen, zukünftigen Wohnnutzungen sind Maßnahmen zu ergreifen, welche die durch den Betrieb der Feuerwache bedingten Lärm- und Lichtemissionen reduzieren. So ist einerseits die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand erforderlich, um die Geräusche des Betriebsparkplatzes abzuschirmen. Des Weiteren ist eine Umrüstung der Beleuchtung der Feuerwache erforderlich. Die Maßnahmen werden als bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend dazu entsteht durch die Planung das Erfordernis, die durch die Fahrzeughalle für Abrollbehälter ausgelösten Abstandflächen mit 1,8 m als Baulast auf den angrenzenden Wohngrundstücken einzutragen.

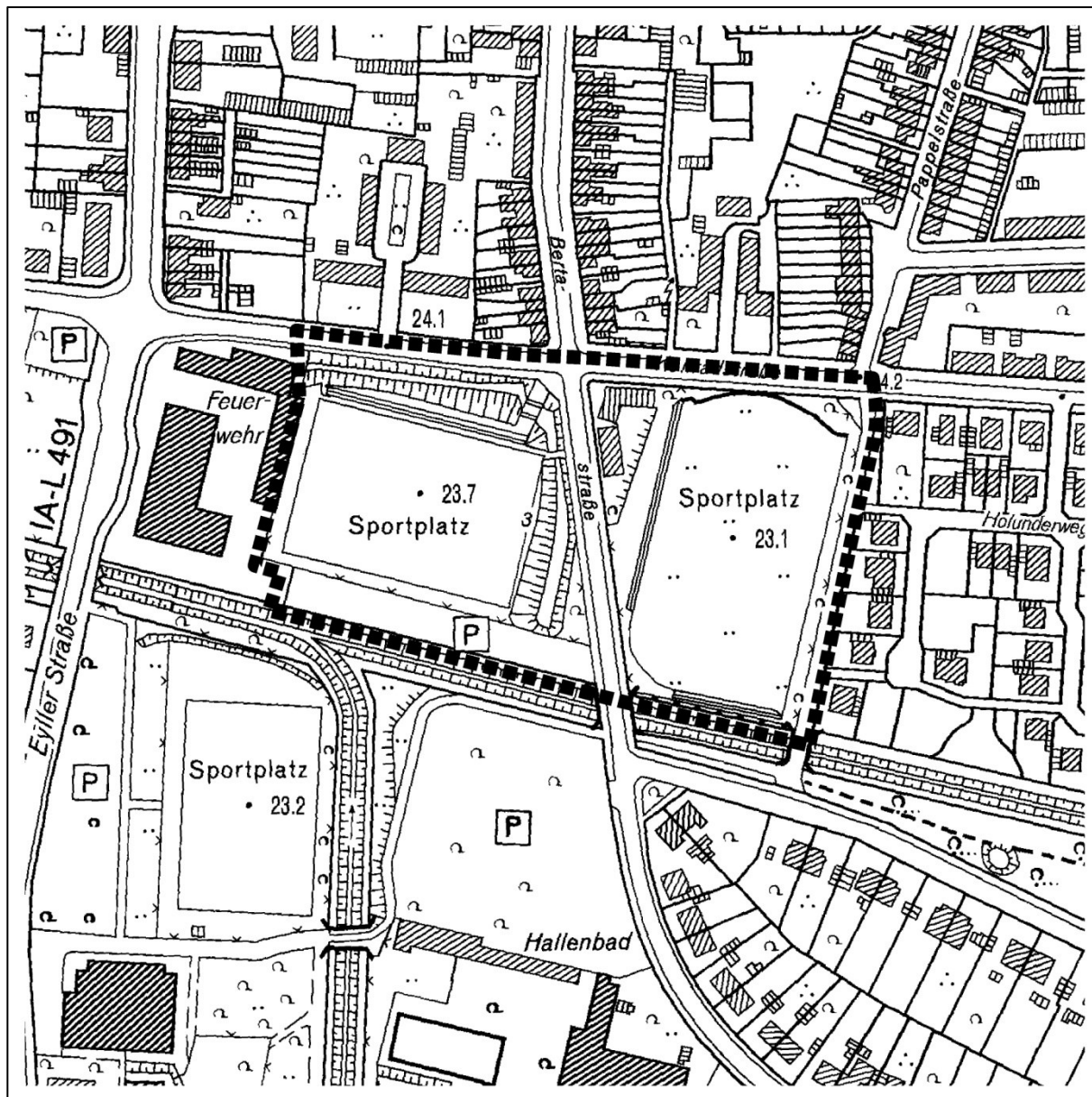
Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden weisen stellenweise aufgrund ihrer Vornutzung sowie erfolgter Ablagerungen Verunreinigungen und Belastungen auf. Diese wurden gutachterlich ermittelt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden abschließend Maßnahmen zur Entsorgung sowie zur Vorsorge getroffen. Diese werden im Zuge der Baufeldräumung umgesetzt. Darüber hinaus sind entsprechende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## V VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	StEA 13.11.2012
Erneuter Aufstellungsbeschluss	StEA 27.10.2015
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	StEA 27.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.11.2015 - 07.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.11.2015 - 07.12.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.09.2017 - 10.10.2017
Beschluss zur Offenlage	StEA 07.11.2017
Durchführung der Offenlage	24.11.2017 – 23.12.2017
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

**Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**



Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf (Stand September 2017)



### **Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

#### **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. Die im WA 1 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
2. 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 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 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 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. 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 offen gehalten 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 1 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 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 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 Geländeneiveau 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**

#### **Gestaltungsempfehlung**

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung empfohlen.

#### **Bodenschutz**

Falls im Rahmen eines Vorhabens auf den Baugrundstücken Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist, soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Er darf keine Fremdstoffe wie Kunststoff, Metallteile, Müll. o.ä. und nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) an unkritischen inerten Feststoffen wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonreste enthalten. Er muss nach Augenschein und Geruch unauffällig sein und darf aufgrund der Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen. Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

#### **Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

Auf die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß der Ausführungen im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:

- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sind die betroffenen Bäume sowie die Krautschicht im Vorfeld auf Höhlen, Spalten, Horste und Nester hin zu kontrollieren. Anschließend sind Höhlen und Horstbäume entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen, Brut von Vögeln) möglichst zu vermeiden.

- Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten. Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse, an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse, sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.

### **Grundwasserinformation**

Das Gesundheitsamt des Kreises Wesel weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Grundwasserwarnbereiches liegt. Die folgenden Verhaltensregeln sind zu beachten, um Gesundheitsbeeinträchtigungen vorzubeugen:

- Gemüse und Obst sollten nicht mit dem Wasser aus einem evtl. vorhandenen Gartenbrunnen bewässert werden
- Kinderplanschbecken und Schwimmbecken sollten nicht mit Grundwasser gefüllt werden
- Der persönliche Bedarf an Trinkwasser (z.B. für Lebensmittelzubereitung, Körperpflege usw.) ist über die öffentliche Wasserversorgung zu decken

Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserstandes kann eine Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden. Vor Baubeginn sollte daher der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, erfragt werden.

Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstellen 2792-1 und 2792-2. Diese dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt oder beschädigt werden und müssen jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwassermessstellen auch langfristig sichergestellt ist.

### **Hochwasserinformation**

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de))

### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf zu beachten. Die Internetseite des KBD Düsseldorf lautet:

[http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

### **Abstandsflächen**

Entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung NW ist im Grenzbereich verschiedener Baugebiete, in dem Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nebeneinander liegen, grundsätzlich die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche anzunehmen. Dies bedeutet, dass die durch die Fahrzeughalle für Abrollbehälter der Feuerwache ausgelösten Abstandsflächen ab dem Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung mit 1,9 m auf den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken (WA 3) liegen. Die durch eine Abstandsflächenbaulast zu sichernde Fläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

### **Versorgungsleitungen**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und -kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH sowie Fernwärmeversorgungsleitungen der Stadtwärme Kamp-Lintfort GmbH.

Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. 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. Die vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ - GW125 Februar 2013 –

sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

### **Baugrundbedingungen**

Innerhalb des Plangebietes finden sich in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bis in eine Tiefe von 2,0 m organisch Bodenschichten, wie Lehme und Torfe. Diese sind für eine Bebauung als schlecht tragfähig zu beurteilen. Zur setzungsarmen Einleitung der Gebäude-lasten muss eine Gründung der zukünftigen Gebäude unterhalb dieser Bodenschichten erfolgen. Dies ist bei unterkellerten Gebäuden anzunehmen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird empfohlen, eine punktförmige Tieferführung der Fundamente über Brunnen oder mit Unterbeton, der sofort nach Ausschachtung bis auf tragfähige Böden ausgefüllt wird, herzustellen. Alternativ wird der Gesamtaustausch der nicht tragfähigen Bodenschichten empfohlen.

Da die organischen Bodenschichten in unregelmäßiger Verteilung und Mächtigkeit auftreten, wird empfohlen, die Baugrundbedingungen individuell für jedes Gebäude zu prüfen.

### **Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen**

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-4 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ folgendes zu berücksichtigen ist:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

### **Wasserrechtliche Hinweise**

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewäs-

ser, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

#### **Anlage 4: Aktuelle Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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 15. November 2016 (GV NRW Seite 966).

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).