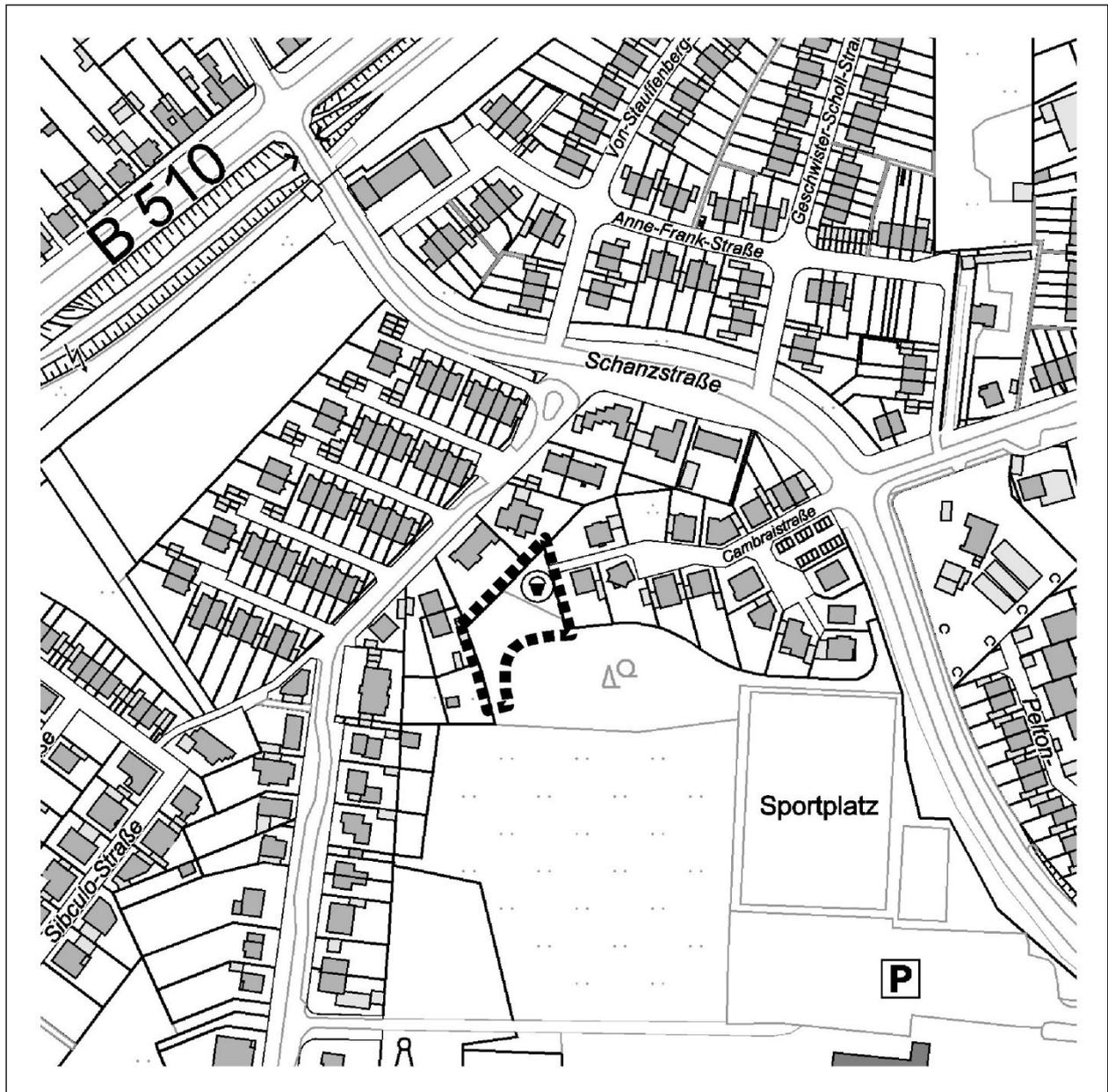


## Begründung zum Bebauungsplan STA 171 „Wohngrundstück Cambraistraße“



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes</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 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	3
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>3</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>7 Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>8 Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>4</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	4
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
<b>10 Erschließung und Verkehr</b>	<b>6</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>12 Grünflächen</b>	<b>8</b>
<b>13 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>14 Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>15 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen</b>	<b>10</b>
<b>16 Grundwasser, Hochwasser</b>	<b>11</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>17 Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>18 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>13</b>

## V VERFAHREN

13

### **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck, 1. Änderung, Teilbereich C - 1. Änderung -

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes STA 171 „Wohngrundstück Cambraistraße“

Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Anlage 5: Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: Juli 2022***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Rund 500 m nordwestlich des Kamp-Lintforter Stadtzentrums befindet sich das Wohngebiet an der Cambraistraße. Dieser in sich geschlossene Bereich mit aktuell 16 Wohngebäuden ist auf Grundlage des Bebauungsplans 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C - mit Rechtskraft vom 11.02.2000 entstanden. Im Zuge einer weiteren Bebauungsplanänderung im Jahr 2002 wurde die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer besseren Vermarktbarkeit der Grundstücke in Teilen angepasst.

Westlich angrenzend an die Wohnbebauung befindet sich ein Kinderspielplatz, welcher im o.g. Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Gemäß dem im Juni 2019 beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzept besteht an dieser Spielfläche jedoch kein Bedarf mehr. Das Spiel- und Bewegungsraumkonzept verfolgt das Ziel, das Angebot und die Attraktivität der Spiel- und Sportplätze im Stadtgebiet zu optimieren und eine gleichmäßige Versorgung sicherzustellen. Dazu zählt auch die Umnutzung von mehreren Spielflächen im Stadtgebiet mit der Zielsetzung einer Wohnbebauung.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C, 1. Änderung - entsprechend seiner bisherigen Nutzung weitgehend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt (s. Kap. 4.1). Da eine Wohnbebauung auf dieser Grundlage unzulässig ist, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung vorhandener Wohnlagen dient. Im beschleunigten Verfahren soll auf die frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C, 1. Änderung - wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den nordwestlichen Randbereich des Flurstücks 3599, Gemarkung Kamperbruch, Flur 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.280 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grundstücke Neuendickstraße 9 und 11 (Flurstücke 1248 und 1276)
- im Nordosten durch die Grundstücke Cambraistraße 14 und 17 (Flurstücke 3316 und 3353) sowie durch die Cambraistraße (Flurstück 3288)

- im Süden/Südosten durch die Mitte des bestehenden Lärmschutzwalls auf dem Flurstück 3599
- im Südwesten durch das Grundstück Neuendickstraße 15 b (Flurstücke 1475 und 1476)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist Anlage 1 zu entnehmen.

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

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Es wird derzeit noch als öffentlicher Spielplatz genutzt. Dieser soll jedoch gemäß des beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzeptes aufgegeben werden. Die Fläche ist aktuell z.T. mit Spielgeräten bestanden, die zum Zeitpunkt der Aufgabe zurückgebaut bzw. an andere Standorte verlegt werden sollen. Darüber hinaus ist die Fläche von Grünpflanzungen umgeben, welche entlang der südlichen Planbereichsgrenze Teil des hier verlaufenden Lärmschutzwalles sind.

### **4 Vorgaben zur Planung**

#### **4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz - Spielbereich C“ festgesetzt. An der nordwestlichen, südwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist ein 5 m breiter Streifen als Private Grünfläche sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der bestehende Lärmschutzwall im südlichen Randbereich ist als Öffentliche Grünfläche, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

Da die Festsetzung als Spielplatz der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegensteht, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke sind südlich der Cambraistraße als Allgemeines und nördlich davon als Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt, darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Eine Teilfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes - angrenzend an die bestehende Wohnbebauung - ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch wenn die beabsichtigte Nachverdichtung durch Wohnbebauung von der FNP-Darstellung als Gemeinbedarfsfläche abweicht, wird die Grundkonzeption des FNP in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird daher dem Entwicklungsgebot gerecht.

#### **4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan**

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

#### **5 Alternativenprüfung**

Das in 2019 beschlossene Spiel- und Bewegungsraumkonzept basiert auf einer umfassenden Bestands- sowie Bedarfsanalyse der im Stadtgebiet vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Das vom Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten erstellte Konzept wurde durch eine umfangreiche Beteiligung aller Schülerinnen und Schüler sowie von Eltern und Kleinkindern begleitet. Es benennt im Ergebnis verschiedenen Maßnahmen und Empfehlungen mit dem Ziel, das Angebot und die Attraktivität öffentlicher Spielbereiche zu optimieren und eine angemessene, gut erreichbare Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Dies umfasst konkret die Aufwertung vorhandener (z.B. Spielplatz am Pappelsee) sowie den Bau neuer Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Laga-Spielplatz, Pumptrack). Solche Spielplätze, die aufgrund ihrer Lage oder einer überdurchschnittlichen Bedarfsdeckung nicht länger benötigt werden, sollen dagegen zugunsten der anderen Flächen aufgegeben werden. Das Konzept benennt diesbezüglich mehrere Spielbereiche; unter anderem den Spielplatz an der Cambraistraße.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche nach Aufgabe des Spielplatzes einer Nachnutzung zuzuführen. Räumliche Alternativen zur vorliegenden Fläche bestehen insofern nicht. Zur Nachverdichtung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnlage ist die Nachnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken weiterhin als städtebaulich sinnvoll zu beurteilen. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter des Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes nicht vereinbar oder es besteht an solchen kein Bedarf.

#### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Wohngebietes an der Cambraistraße. Die Fläche ist aus östlicher Richtung über die Cambraistraße erschlossen. Eine städtebauliche Prägung erfährt der Planbereich durch die angrenzende eingeschossige Wohnbebauung im Bereich Cambrai- und Neuendickstraße.

Der im Randbereich verlaufende Lärmschutzwall mit bestehenden Bepflanzungen bildet einen in der Örtlichkeit ablesbaren Abschluss des Gebietes nach Süden. Im weiteren Verlauf befinden sich Ackerflächen sowie in südwestlicher Richtung die Außensportanlagen des Schulzentrums.

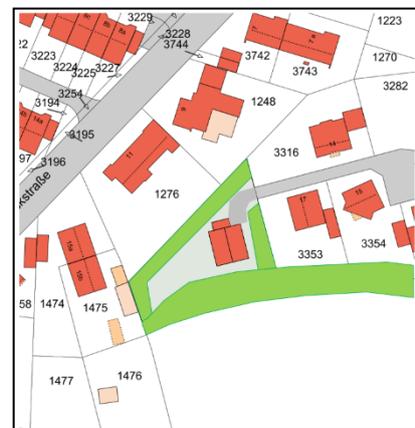
## II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C, 1. Änderung soll die Umnutzung eines nicht länger benötigten Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zweckgerichtete und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in den vorhandenen Rahmen entlang der Cambraistraße einfügen. Zugleich sollen die mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen Belange sachgerecht ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Der vorhandene Lärmschutzwall soll erhalten werden, gleiches gilt für die bestehenden Grünstrukturen.

### 8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und der auf den nebenstehenden Grundgrundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis soll auf dem Grundstück ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden. Grundsätzlich ist aber auch ein Doppelhaus möglich. Die geplante Bebauung stellt dabei eine Fortsetzung der vorhandenen Baureihe südlich der Cambraistraße dar. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen in ihrer Funktion als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Lärmschutz erhalten bleiben.



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

Das neue Wohnhaus soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich daher an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für den vorliegenden Bebauungsplan die derzeit rechtskräftige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 anzuwenden ist. Im übrigen Geltungsbereich gilt weiterhin die BauNVO von 1990, welche bei der vorherigen Planänderung rechtskräftig war.

#### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die geplante Wohnnutzung und entspricht andererseits der Gebietskategorie der Nachbarbebauung auf der Südseite der Cambraistraße.

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude - auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen - sowie gebietsversorgende Läden, Schank- und

Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe zulässig. Darüber hinaus sind von der allgemeinen Zulässigkeit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfasst.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Der in § 4 BauNVO aufgeführte Katalog zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll - bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen - uneingeschränkt für die hier vorliegende Planänderung gelten. Damit kann flexibel auf eventuelle zukünftige Anforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung reagiert werden, ohne dass ein derartiges Vorhaben den vorhandenen Gebietscharakter stört oder der Bebauungsplan geändert werden muss. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO). Diese Nutzungen sind mit dem städtebaulichen und baulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, und insbesondere an dem hier zur Rede stehenden Standort nicht verträglich.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den östlich angrenzenden Baugrundstücken entlang der Cambraistraße sind im ursprünglichen Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Vorgaben werden gleichermaßen für das neue Wohngrundstück übernommen. Auf dem Grundstück kann damit ein eingeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen, welcher sich harmonisch in die angrenzende Wohnbebauung einfügt. Die geplante GRZ von 0,4 entspricht der üblichen maximalen Versiegelungsrate für Wohngebiete.

Die Festsetzungen werden zeichnerisch und auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt der nach aktueller Bauordnung NRW geltende Vollgeschossbegriff zugrunde. Dieser ist bei der Beurteilung der Geschossigkeit von Bedeutung. Demnach ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

## **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Analog zum ursprünglichen Bebauungsplan wird diese Festsetzung durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ergänzt. Da auch der bauliche Bestand an der Cambraistraße nur Einzel- und Doppelhäuser aufweist, erscheint die Übernahme für das neu zu entwickelnde Grundstück aus städtebaulicher Sicht folgerichtig.

Zur Wahrung eines ruhigen Erscheinungsbildes von Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachausbildung wünschenswert. Da die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, wird diese Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO.

Die Lage und der Zuschnitt des Baufeldes auf dem Grundstück ergibt sich maßgeblich durch die umlaufenden Pflanzstreifen sowie den festgesetzten Lärmschutzwall. Die Tiefe der Baugrenzen wird - gemessen ab dem an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Pflanzstreifen - auf 16 m festgelegt. Dies bietet ausreichend Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses (Einzel- oder Doppelhaus) inklusive angrenzender überdachter Terrasse. Überdachte Terrassen sind planungsrechtlich dem Hauptgebäude zuzurechnen und daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe festgesetzt.

#### Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Anlagen ohne eigene Abstandsfläche zugelassen werden. Von der Möglichkeit, diesen Sachverhalt im Bebauungsplan anders oder spezifischer zu regeln, wird angesichts des individuellen Zuschnitts und der Lage des Baugrundstückes kein Gebrauch gemacht. Grundsätzlich sind Nebenanlagen sowohl vor als auch hinter dem Haus vorstellbar. Es ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweiligen baulichen Anlagen mit der Eigenart des Wohngebietes vereinbar sind oder sie städtebauliche Belange berühren.

### **10 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des neuen Baugrundstückes erfolgt ab dem Einmündungsbereich Wilhelmstraße / Schanzstraße über die Cambraistraße. Beginnend mit einer Breite von 8 m weist diese im Bestand ab der Hausnummer 15 bis zum Spielplatz eine Breite von 3,5 m auf. Dieses Maß ist auch für die verkehrliche Erschließung eines weiteren Wohngrundstückes ausreichend.

#### Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Im Bereich der Cambraistraße bestehen darüber hinaus begrenzte Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehre.

#### ÖPNV

Vom geplanten Wohngrundstück aus ist die Bushaltestelle „Schanzstraße“ in ca. 250 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Dort verkehrt die Buslinie 1 im Stundentakt zwischen der Kamp-Lintforter Innenstadt und Rheinberg.

## 11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie erfolgt ebenso wie der Abfluss von Schmutzwasser über den Anschluss an die in der Cambraistraße bestehenden Leitungen.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll - wie auch auf den Nachgrundstücken - gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ortsnah auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dafür ist für das auf den Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Versickerung in Form z.B. einer Mulde oder Rigole vorzusehen. Die Anlage muss gemäß den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel schriftlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Eine entsprechende textliche Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Stromleitung

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen darauf hin, dass sich im westlichen Randbereich des Plangebietes eine Stromleitung (Niederspannungskabel) befindet, welches für die öffentliche Stromversorgung nicht mehr benötigt wird. Im Falle von Bauarbeiten in diesem Bereich kann das Kabel durch die Stadtwerke außer Betrieb genommen werden.

Da das Kabel lediglich eine kleine Teilfläche im Bereich des vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Pflanzstreifens (Private Grünfläche) entlang der westlichen Planbereichsgrenze tangiert, besteht aktuell kein Handlungserfordernis. Der Pflanzstreifen soll auch im Zuge der Überplanung erhalten werden, so dass in diesem Bereich keine Bautätigkeiten zulässig sind.

Ein Hinweis auf das Niederspannungskabel wird in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso wird das Kabel im Bebauungsplan zeichnerisch vermerkt.

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

## 12 Grünflächen

Der Planbereich ist mit Ausnahme des bestehenden Zugangs von der Cambraistraße vollständig von Grünstrukturen umgeben. Hierbei handelt es sich sowohl um die 5 m breiten Pflanzstreifen als auch um den entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze verlaufenden, bepflanzten Lärmschutzwall.

Die betreffenden Grünbereiche bilden einen Baustein des ökologischen Ausgleichs für die Wohngebietsentwicklung entlang der Cambraistraße auf Grundlage des Bebauungsplanes 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C - aus dem Jahr 2000. Auch wenn die aktuell geplante Nachverdichtung durch eine Wohnnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung kein neues Ausgleichserfordernis auslöst, so sind die bestehenden Grünstrukturen aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion zu erhalten bzw. bei Verlust oder Entnahme von Gehölzen wiederherzustellen.

Im Zuge der Überplanung werden die bestehenden Festsetzungen als Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB übernommen. Im Bereich des Lärmschutzwalles erfolgt - analog zu den Nachbargrundstücken - eine Zweiteilung: Der grundstückszugewandte Teil des Walls wird bis zu dessen Mitte als Private Grünfläche festgesetzt, der grundstücksabgewandte Teil verbleibt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans als Öffentliche Grünfläche.

## 13 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung inklusive Umweltbericht verzichtet. Die durch die Planung bedingten Eingriffe sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch das vorliegende Verfahren soll die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die Umnutzung und Bebauung kommt es absehbar zu einer Reduzierung der auf der Fläche vorhandenen Vegetation sowie zu einer höheren Versiegelung. Dadurch kann es zu einem Verlust an Lebensräumen für wildlebende Tiere kommen. Zudem sind durch die Bebauung negative kleinklimatische Auswirkungen nicht auszuschließen. Angesichts der integrierten Lage sowie der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter jedoch nicht zu erwarten. Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen (Pflanzstreifen und Lärmschutzwall) sollen im Zuge der Überplanung erhalten bleiben.

### Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Zugriffsverbote zum Schutz der so genannten planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro OEKOPLAN (Hamminkeln) eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Das Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Da im Wirkungsbereich der geplanten Maßnahme keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten, liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor. Es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört.

Darüber hinaus werden in der Artenschutzprüfung folgende artspezifischen Maßnahmen benannt, welche als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, hat der Beginn der Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Es ist grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Baumschutzzäune / Stammschutz sind einzurichten.

#### **14 Immissionsschutz**

Südöstlich des Planbereichs, im direkten Anschluss an den vorhandenen Lärmschutzwall, befindet sich die Außensportanlage des Schulzentrums. Darüber hinaus sieht der rechtskräftige Bebauungsplan südlich des Änderungsbereichs eine weitere Sportfläche vor, welche jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Auch wenn an der Realisierung der Fläche aktuell seitens der Stadt kein Bedarf gesehen wird, so ist die Festsetzung des Bebauungsplanes bei der Betrachtung möglicher Lärmeinwirkungen zugrunde zu legen, welche als Fläche für Gemeinbedarf - Schulen - explizit nicht nur auf Schulsport ausgerichtet ist, sondern auch eine potenzielle Nutzung durch Vereinssport zulässt. Während Schulsport in lärmtechnischer Hinsicht regelmäßig als „sozialadäquat“ einzustufen ist und die damit verbundenen Geräuschemissionen im Regelfall hinzunehmen sind, sind für Lärmimmissionen durch Anlagen des Vereinssports die Lärmrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) heranzuziehen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Normec uppenkamp (Ahaus) durchgeführt. Hierbei wurde der auf das Plangebiet einwirkende Sportlärm sowohl durch das bestehende als auch durch das noch nicht vorhandene, jedoch planungsrechtlich zulässige Spielfeld mittels einer Schallimmissionsprognose untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der zulässige Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Hierbei kommt dem bestehenden 3 m hohen Lärmschutzwall eine wesentliche Bedeutung zu.

Lediglich auf den als Reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücken entlang der Neuendickstraße wurden mittels der Immissionsprognose Richtwertüberschreitungen um bis zu 3 dB(A) (Dezibel) ermittelt. Der betroffene Bereich ist allerdings nicht Teil des aktuell auszustellenden

Bebauungsplans. Ebenso ist die für die Überschreitung ausschlaggebende Sportanlage im Bestand nicht vorhanden, sondern wäre lediglich planungsrechtlich zulässig. Ein Handlungsbedarf für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich somit nicht.

In Anlehnung an die östlich angrenzenden Grundstücke südlich der Cambraistraße soll der Lärmschutzwall bis zur Mitte dem neu zu entwickelnden Grundstück zugeschlagen und als Private Grünfläche (s. Kap. 12) sowie als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt, dass der Wall in der bestehenden Höhe von 3 m dauerhaft zu erhalten ist.

Der dem Grundstück abgewandte Teil des Walls verbleibt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans und ist dort weiterhin als Öffentliche Grünfläche sowie Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

## **15 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen**

### Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liefern. Der KBD empfiehlt aus diesem Grund eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über einen formellen Antrag auf Kampfmitteluntersuchung beim KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen auf der zu untersuchenden Fläche gegeben hat, sind diese im Vorfeld bis auf das Geländenniveau von 1945 abzutragen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten), empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu beachten. Weitere Informationen sind der Internetseite des KBD zu entnehmen.

Die Beauftragung einer möglichen Überprüfung auf Kampfmittel sowie eventuell notwendige Vorarbeiten obliegen den zukünftigen Grundstückseigentümern. Die Ausführungen des KBD werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rossenray“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bis 2012 hat in diesem Bereich der Steinkohlenbergbau der Zeche „Friedrich-Heinrich“ stattgefunden. Dieser ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen.

Die Bezirksregierung empfiehlt, in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie bergschadensrelevanter Fragestellungen zudem die Feldeseigentümerin direkt zu beteiligen. Möglicherweise liegen der Feldeseigentümerin Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der der Bezirksregierung nicht bekannt sind. Insbesondere sollte der Feldeseigentümerin dabei Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Die RAG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Die Grundstückseigentümer sind daher gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die Fragestellung zur Vermeidung von Bergschäden ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Vorhabenträger und Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.

Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, 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. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird - wie bereits der ursprüngliche Bebauungsplan - gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

### Boden

Angesichts der im unmittelbaren Umfeld bereits errichteten Gebäude liegen keine Hinweise darauf vor, dass der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Wesel bestehen zudem keine Anhaltspunkte auf eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen oder ähnlichem. Eine bodenkundliche Untersuchung des Geltungsbereiches wurde daher nicht durchgeführt.

Der Geologische Dienst NRW weist außerdem darauf hin, dass der Geltungsbereich der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Der Geologische Dienst empfiehlt jedoch, bei der Errichtung von Gebäuden der Bedeutungskategorie III und IV (Wohnanlagen, Schulen) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Derartige Gebäude sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 8) auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

## **16 Grundwasser, Hochwasser**

### Grundwasser

Laut Aussage der LINEG ist vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG anzufragen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Hochwasser

Das Stadtgebiet Kamp-Lintfort ist durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen sollten. Dies ist im Falle eines extremen Hochwasserereignisses ( $HQ_{\text{extrem}}$ ), welches statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, nicht auszuschließen. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegen weite Teile des Plangebiets innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins. Der Sachverhalt wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Nachrichtliche Übernahme textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Falle eines derartigen Ereignisses kann die Fläche bis zu 0,5 m, im westlichen Randbereich bis zu 1 m überschwemmt werden. Dabei sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzanlagen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

### Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im Planverfahren zu berücksichtigen. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> veröffentlicht.

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese liegen im westlichen Randbereich des Grundstücks und können bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 0,65 m überschwemmt werden. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass - ausweislich der Starkregenhinweiskarten - Teile der umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1.280 m<sup>2</sup>. Davon werden rund 470 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die übrigen 810 m<sup>2</sup> werden als Private Grünfläche festgesetzt.

## IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 17 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes an der Cambraistraße geschaffen. Dadurch entfällt die bisherige Nutzung als Spielfläche.

Auf dem neuen Wohngrundstück wird durch die oben genannten städtebaulichen Festsetzungen ein Gebäude entstehen, welches sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Auf diese Weise wird ein harmonisches Siedlungsbild erreicht.

Da es sich um ein einzelnes, zusätzliches Wohngrundstück handelt, ist ein Anschluss an die vorhandene Verkehrs- und sonstige technische Infrastruktur möglich. Durch das Vorhaben bedingte Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht ersichtlich.

### 18 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung sowie eines Schallgutachtens entstanden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Verwaltung. Dem gegenüber entstehen Einnahmen durch die Vermarktung der Grundstücke.

## V VERFAHREN

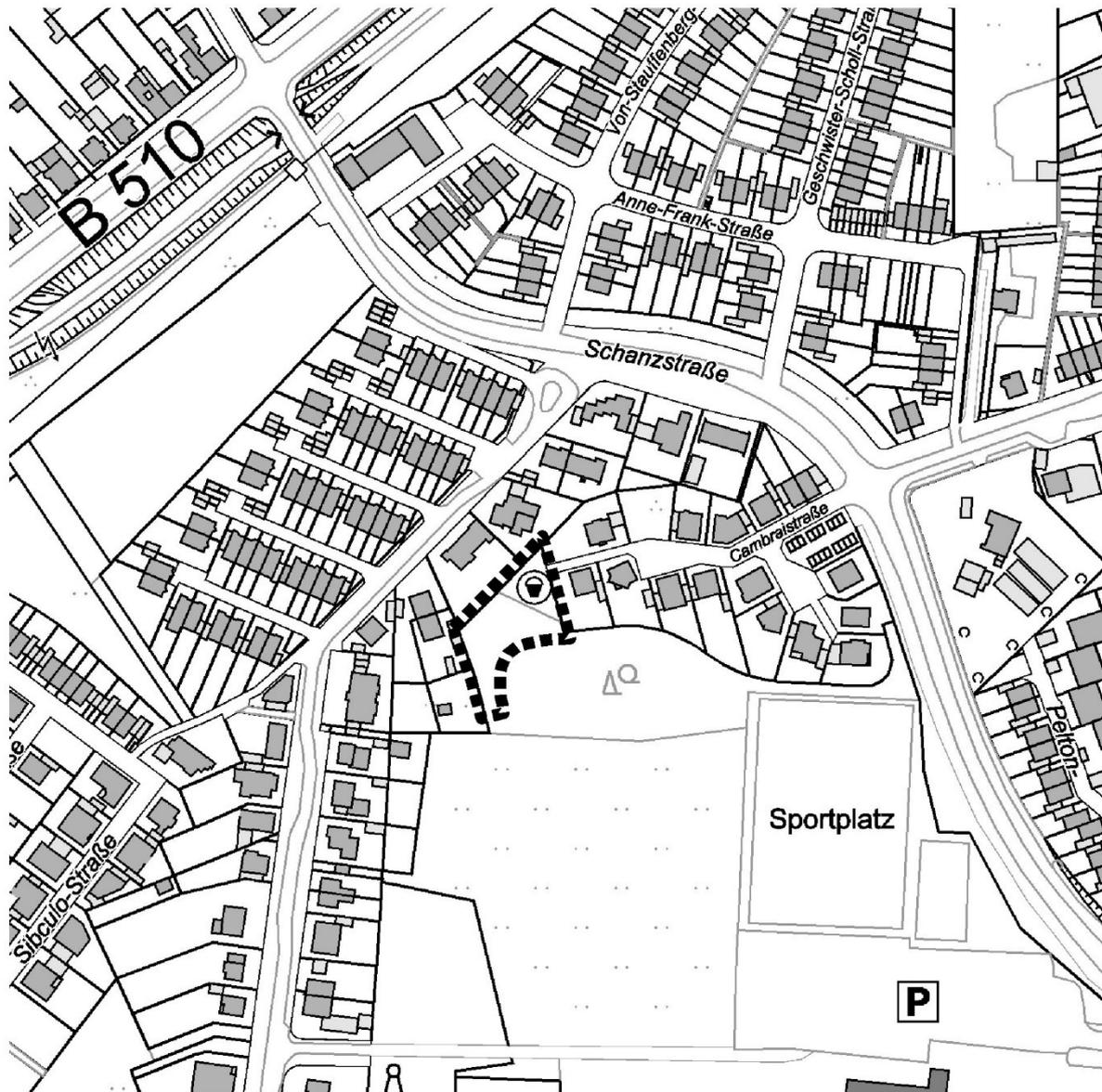
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; das Monitoring nach § 4c ist nicht anzuwenden. Ebenso kann im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	09.06. - 05.07.2021
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	22.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.03. - 11.04.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.03. - 11.04.2022

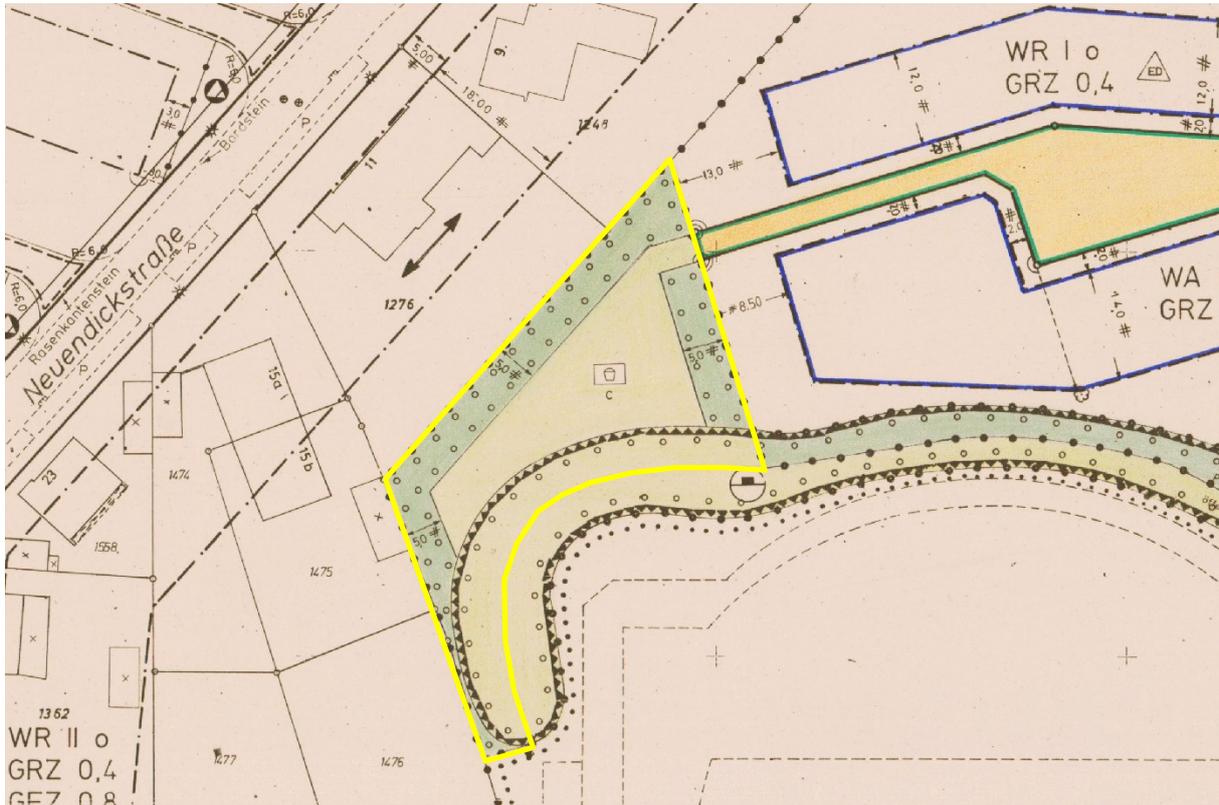
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt)	21.06.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt	14.07.2022

## Anlagen

### Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



**Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung - Teilbereich C, 1. Änderung**



In Gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 171 „Wohngrundstück Cambraistraße“

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes STA 171 „Wohngrundstück Cambraistraße“



## Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

### Textliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **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. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. 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 BauGB)

Der im südlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende Lärmschutzwall (Private Grünfläche / Fläche für Aufschüttungen) ist in der bestehenden Höhe von 3 m dauerhaft zu erhalten.

#### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen und Lärmschutzwall) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Entnahme von Gehölzen sind diese durch standortgerechte heimische Arten gleichwertig zu ersetzen.

### Nachrichtliche Übernahme

#### **Hochwasser** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

### Kennzeichnungen

#### **Bergbau** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rossenray“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden

untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

## **Hinweise**

### **Gestaltungsempfehlungen**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird eine einheitliche Dachform und -neigung empfohlen.

### **Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

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

- Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, hat der Beginn der Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Es ist grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Baumschutzzäune / Stammschutz sind einzurichten.

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

### **Grundwasser**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, anzufragen.

### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - weist auf folgendes hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

### **Niederspannungskabel der Stadtwerke**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen darauf hin, dass sich im westlichen Randbereich des Plangebietes (Pflanzstreifen) ein Niederspannungskabel befindet, welches für die öffentliche Stromversorgung nicht mehr benötigt wird und im Falle von Bauarbeiten in diesem Bereich durch die Stadtwerke außer Betrieb genommen werden kann.

### **Starkregenereignisse**

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,65 m überschwemmt werden.

### **Anlage 5: Fachgutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Cambraistraße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Oktober 2021
- Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Entwicklung von Wohnbebauung auf der derzeitigen Spielplatzfläche Cambraistraße 14/17 in Kamp-Lintfort, Normec uppenkamp, Ahaus, Januar 2022

### **Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020