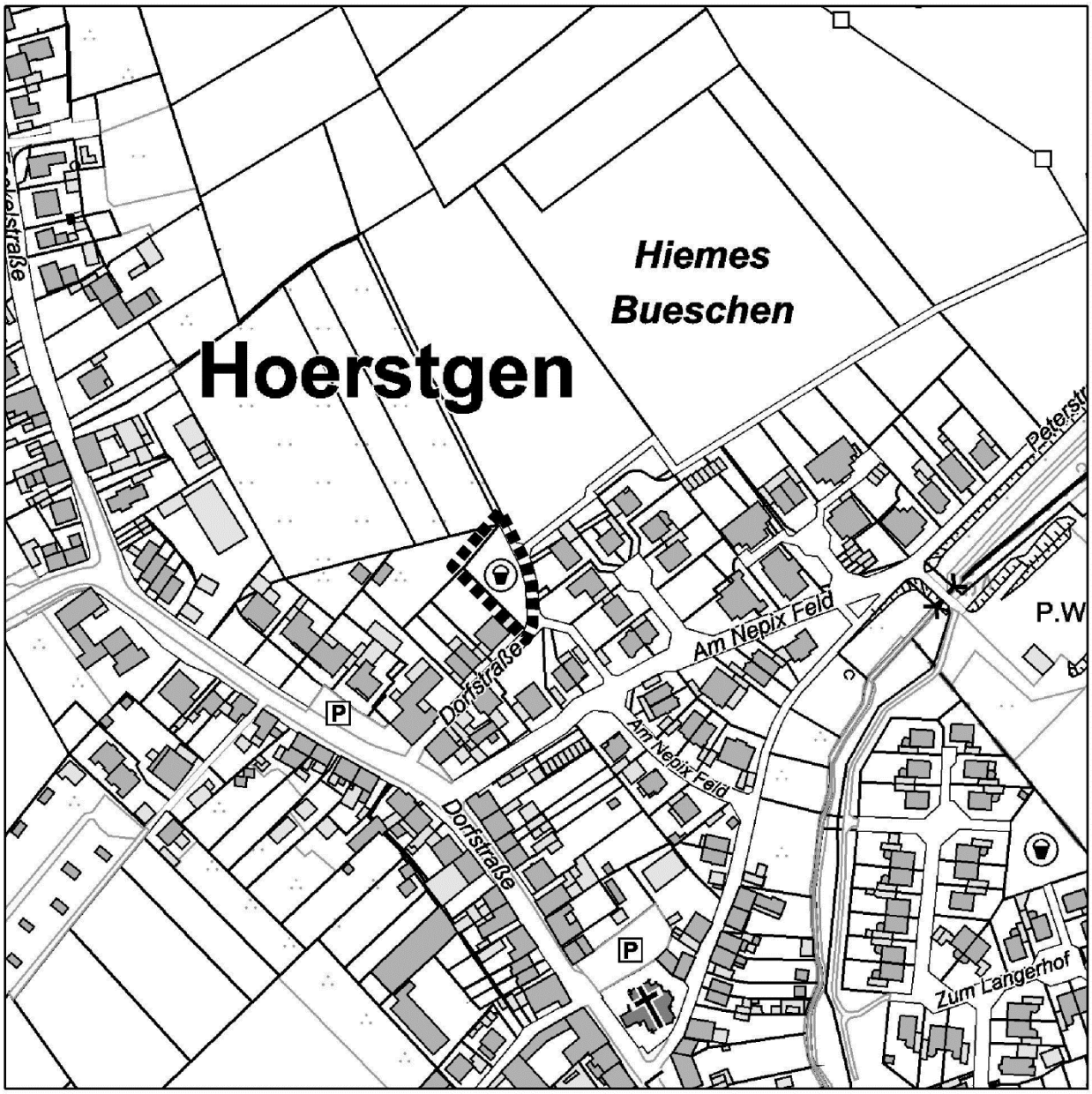
Begründung zum Bebauungsplan 9 b
„Hoerstgen - Peterstraße“, 1. Änderung der 1. Änderung



Inhalt Seite

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN 1

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes 1

2 Räumlicher Geltungsbereich 2

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung 2

4 Vorgaben zur Planung 2

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht 2

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort 2

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan 3

5 Alternativenprüfung 3

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen 3

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 3

7 Ziele der Planung 3

8 Städtebauliches Konzept 4

9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 4

9.1 Art der baulichen Nutzung 4

9.2 Maß der baulichen Nutzung 5

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 5

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 6

11 Erschließung und Verkehr 6

12 Ver- und Entsorgung 7

13 Grünflächen 7

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft 7

15 Kampfmittel, Bergbau und Boden 9

16 Grundwasser, Hochwasserschutz 11

17 Bodendenkmalpflege 111

III FLÄCHENBILANZ 12

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12

18 Auswirkungen der Planung 12

19 Finanzielle Auswirkungen 12

V VERFAHREN 12

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes 1k „Erweitertes Monterkampgebiet“, 1. Änderung

Anlage 4: Textliche 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

Im Ortsteil Hoerstgen liegt östlich der Dorfstraße und nördlich der Peterstraße ein Wohngebiet. Die baurechtliche Grundlage dafür bildet der Bebauungsplan 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“, der seit dem 07.12.1987 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die zur damaligen Zeit vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken - vornehmlich Einfamilienhäuser - zu decken. Der Geltungsbereich ist überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie entlang der Dorfstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Zielsetzung, u.a. die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von ursprünglich 500 m² auf 250 m² herabzusetzen und neben den ursprünglich nur vorgesehenen Einzelhäusern auch Doppelhäuser zuzulassen, wurde für den Planbereich ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die 1.Änderung des Bebauungsplans 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“ ist seit dem 07.11.1997 rechtskräftig.

Im Norden des Wohngebietes befand sich ein Kinderspielplatz. Bereits in 2006 hatten sich Verwaltung und Politik auf der Grundlage eines Spielflächenkonzeptes mit alternativen Nutzungsmöglichkeiten von nicht mehr benötigten Spielplätzen befasst. Zielsetzung des von regio gis + planung erarbeiteten Konzeptes war die Sicherstellung eines bezogen auf die Siedlungsflächen flächendeckenden, attraktiven Angebotes an Spielflächen. Ausgehend von der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Flächen wurden die Konzentration der Spielflächen auf versorgungssichernde Standorte sowie die Entwicklung von altersgruppenübergreifenden, attraktiven Spielflächen verfolgt. Der Spielplatz in Hoerstgen gehörte von insgesamt drei Maßnahme-Kategorien zur Handlungspriorität 1. Dieser wurden die Flächen zugeordnet, die zeitnah aufgegeben und für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden sollten. Der Rückbau der Geräte ist daraufhin bereits vor Jahren erfolgt. Das Planverfahren wurde damals wegen anderen zu bearbeitenden Verfahren zurückgestellt und soll nun im Zuge der Baulandmobilisierung nicht mehr benötigter Spielplatzgrundstücke in Angriff genommen werden. Auch aus heutiger Sicht erscheint es aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sinnvoll, diese Fläche entsprechend ihrer unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachzunutzen.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“ entsprechend seiner damaligen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz - Spielbereich C“ festgesetzt. Die angestrebte wohnbauliche Arrondierung der Fläche ist mit diesen planungsrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar. Zur Umsetzung des Vorhabens soll der Bebauungsplan geändert werden. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9 b wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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. 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 332 in der Gemarkung Hoerstgen, Flur 3, mit einer Fläche von 676 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den offenen Landschaftsraum (Flurstück 333)
- im Osten durch die Dorfstraße
- im Südwesten durch das Grundstück Dorfstraße 54 (Flurstück 564)

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist Anlage 1 zu entnehmen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Die Nutzung als öffentlicher Spielplatz wurde bereits aufgegeben und die Geräte wurden abgebaut. Das Grundstück ist mit Bäumen und Strauchwerk bestanden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist bislang als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz – Spielbereich C“ festgesetzt. Mit Ausnahme der Zuwegung ist auf dem Grundstück zudem umlaufend ein 3 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot für eine flächenhafte Schutzpflanzung festgesetzt. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“, 1.Änderung soll daher geändert werden.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke (Dorfstraße 54-58) sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Spielplatz C“ abgebildet. Die geplante Nachverdichtung des Grundstückes ist mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vereinbar. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

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

Grundlage für die Identifizierung des Grundstücks als Wohnbaugrundstück bildet das Spielflächenkonzept von 2006, das auf einer umfassenden Bestands- und Bedarfsanalyse der damals im Stadtgebiet vorhandenen Spielplätze für Kinder und Jugendliche basiert. Das vom Planungsbüro regio gis + planung erarbeitete Konzept benennt im Ergebnis verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen mit dem Ziel, das Angebot und die Attraktivität öffentlicher Spielbereiche zu optimieren und eine angemessene, gut erreichbare Verteilung im Stadtgebiet sicherzustellen. Spielplätze, die aufgrund ihrer Lage, Ausstattung oder geringen Größe als nicht länger erhaltenswert beurteilt wurden, sollten dagegen zugunsten einer sinnvolleren Nachnutzung aufgegeben werden. Hierzu gehörte auch der Spielplatz an der Dorfstraße in Hoerstgen.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Fläche - nach der bereits erfolgten Aufgabe des Spielplatzes - nun anderweitig zu entwickeln. Zur Nachverdichtung der im Umfeld bereits bestehenden Wohnlage ist die Nachnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken auch aus heutiger Sicht städtebaulich sinnvoll. Eine sonstige bauliche Nutzung ist mit dem umgebenden Gebietscharakter des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes entweder nicht vereinbar (z.B. Gewerbebetriebe) oder es besteht an solchen Nutzungen kein Bedarf. Das Grundstück brach liegen zu lassen, ist aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht vorgesehen.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Rand des Wohngebietes an der Dorf- und Peterstraße. Das Grundstück ist über einen Stich von der Dorfstraße aus erschlossen und an drei Seiten von Einfamilienhäusern umgeben. Die Wohnhäuser des Gebietes weisen aufgrund der geltenden Festsetzungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung sowie ergänzender Vorgaben zur Gestaltung der Wohngebäude (z.B. zur Dachform) ein ruhiges Siedlungsbild auf.

Nach Norden schließt sich unmittelbar angrenzend an das Grundstück der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“, 1.Änderung soll die Umnutzung eines seit einiger Zeit aufgegebenen Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück

planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen. Zugleich sollen die mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen Belange sachgerecht ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

8 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Umfeldes und der auf den nebenstehenden Grundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis soll die auf den Nachbargrundstücken an der Dorfstraße vorhandene Gebäudereihe in gleicher Ausprägung fortgesetzt werden. Dabei wäre sowohl ein Einzelhaus als auch ein Doppelhaus, unter Berücksichtigung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit jeweils einem Stellplatz oder einer Garage, auf dem Grundstück realisierbar.

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

Das neue Wohngebäude soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich daher an den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Festsetzungen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die hier geplante 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans 9 b die derzeit rechtskräftige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 anzuwenden ist. Im übrigen Geltungsbereich gilt weiterhin die BauNVO von 1990, welche bei Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes 9 b anzuwenden war.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück an der Dorfstraße soll ein Wohngebäude errichtet werden können, das sich in seiner Ausprägung an der bestehenden Nachbarbebauung Dorfstraße 54-56b orientiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung sowie der Gebietskategorie der o.g. unmittelbaren Nachbarbebauung.

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. 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 sollen 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, südlich und westlich des ehemaligen Spielplatzgrundstücks gelegenen Baugrundstücken sind im ursprünglichen Bebauungsplan 9 b eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Vorgaben werden gleichermaßen für das neue Wohngrundstück in der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt. Damit ist (in Verbindung mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen) auf der Fläche die Errichtung eines klassischen Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses möglich, welches sich in den umgebenden Bestand einfügt.

Für die hier vorliegende Planänderung ist die derzeit geltende BauNVO von 2017 anzuwenden. Diese unterscheidet sich gegenüber der BauNVO von 1990, die der rechtskräftigen 1. Planänderung zugrunde liegt. Dies ist bei der Beurteilung des zulässigen Vollgeschosses sowie der Geschossflächenzahl 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. Wesentliche bauliche Unterschiede zu den in der Nachbarschaft bereits bestehenden Gebäuden können sich daraus jedoch nicht ergeben, so dass Auswirkungen auf das städtebauliche Bild nicht zu befürchten sind.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise wird auch für die hier vorliegende Änderung übernommen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Auf dem hier zur Rede stehenden Grundstück soll entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus entstehen (vgl. Kapitel 8). Diese Regelung galt bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan 9 b bzw. für seine 1. Änderung. Gründe waren der Erhalt des siedlungstypischen Erscheinungsbildes der Hoerstgener Ortslage sowie bergbauliche Belange. Die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird auch für die hier vorliegende Änderung übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden in einer Tiefe von 3 m zum Landschaftsraum und zum südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück festgesetzt. Der Verlauf der Baugrenze an der östlichen Grundstücksseite wird in einer Tiefe von 1 m festgesetzt und folgt hier dem Grundstückszuschnitt. Die großzügige Ausweisung des Baufeldes soll einen Spielraum für die Bebauung ermöglichen, da das Grundstück aufgrund seines Zuschnittes ungünstige Rahmenbedingungen aufweist.

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, soll angesichts des individuellen Zuschnitts und der Lage des Baugrundstückes kein Gebrauch gemacht werden. Es ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweiligen baulichen Anlagen mit der Eigenart des Wohngebietes vereinbar sind oder ob sie städtebauliche Belange berühren.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den oben genannten Festsetzungen besteht für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 9 b eine Gestaltungssatzung, die im Rat der Stadt am 21.06.1988 beschlossen wurde. Dabei handelt es sich um örtliche Bauvorschriften über die Dachausbildung, Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen und Stellplätzen, Müllbehälter, Werbeanlagen und Freiflächen. So sind unter anderem nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° - 40° Grad zulässig. Fassaden sind in hellfarbigem Putz oder in naturfarbenem Ziegelstein auszuführen. Traufhöhen dürfen das Maß von 3,50 m und Firsthöhen das Maß von 8,00 m nicht überschreiten. Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung haben. Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Rampen zu Kellergaragen sind nicht zulässig.

Da das hier zur Rede stehende ehemalige Spielplatzgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liegt, sind die Regelungen entsprechend anzuwenden und zu beachten.

11 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des ehemaligen Spielplatzgrundstücks erfolgt über einen Stich von der Dorfstraße aus. Das neue Wohnbaugrundstück soll ebenfalls über diesen Stich erschlossen werden, welche für die Anbindung eines weiteren Wohngebäudes als Einzel- oder Doppelhaus ausreichend dimensioniert ist.

Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Im angrenzenden Straßenraum bestehen keine Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehre.

ÖPNV

Auf der Dorfstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung zum geplanten Wohngrundstück eine Bushaltestelle. Von dort aus verkehren die Buslinien 32 und SB 30 im 60-Minuten-Takt.

12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie kann - ebenso wie der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser - durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Für das neue Wohnbaugrundstück ist eine Verlängerung der Schmutz- und Regenwasserkanäle in einer Länge von ca. 20 m erforderlich (Anschluss- und Benutzungszwang). Diese Verlängerungen werden durch die Stadt hergestellt. Die Kosten dafür werden auf den Grundstückspreis umgelegt.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung befindet sich ein Stromkasten im rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstücks Am Nepix Feld 24. Der Stromkasten sowie seine Zugänglichkeit werden durch die Planänderung nicht berührt.

13 Grünflächen

Das geplante Wohnbaugrundstück ist im ursprünglichen Bebauungsplan 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“, 1. Änderung entsprechend seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung soll zugunsten der geplanten Folgenutzung aufgegeben werden.

Umlaufend um das Grundstück ist darüber hinaus – mit Ausnahme des Zugangsbereichs zur Dorfstraße – ein Pflanzgebot für eine flächenhafte Schutzpflanzung in einer Tiefe von 3 m festgesetzt. Es ist anzunehmen, dass es sich damals – wie bei Spielplatzgrundstücken üblich - um Anpflanzungen zum Zwecke der Eingrünung und des Sichtschutzes handelt. Der Pflanzstreifen ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze und in Teilen auch zum Landschaftsraum hin vorhanden. Der Pflanzstreifen zum Landschaftsraum soll auch auf dem geplanten Wohnbaugrundstück aus städtebaulichen Erwägungen als Übergang zwischen Wohngebiet und angrenzender freier Landschaft erhalten bleiben. Er wird in einer Tiefe von 3 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die an den übrigen Grundstücksseiten vorhandenen Pflanzfestsetzungen werden hingegen aufgegeben. Es besteht hieran kein zwingender Bedarf mehr. Die Festsetzung würde die zukünftigen Eigentümer zudem unbegründet in der Nutzung und Bebaubarkeit ihres Grundstückes im Vergleich zu den Nachbargrundstücken zu stark einschränken.

Da Grünstrukturen neben den positiven Wirkungen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes ebenfalls positiven Einfluss auf klimatische Verhältnisse haben, regt der Kreis Wesel an, nach Möglichkeit den Bestand zu berücksichtigen.

14 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da es sich vorliegend um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung inklusive Umweltbericht verzichtet. Die durch die Planung bedingten Eingriffe sind gemäß § 13 a 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. Das Grundstück weist umlaufend einen 3 m breiten Pflanzstreifen mit teils großkronigen Bäumen auf. Durch die Umnutzung und Bebauung kommt es absehbar zu einer Reduzierung der vorhandenen Vegetation. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen obliegt den zukünftigen Eigentümern. Durch die potenzielle Rücknahme an Vegetation 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.

Artenschutzprüfung

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

Im westlichen Bereich des alten Spielplatzgeländes stehen einzelne Laubbäume sowie kleinere Gebüschstrukturen aus Liguster (immergrün) und Brombeere. Baumhorste sind nicht vorhanden. Baumhöhlen wurden nicht festgestellt; einzelne Bäume sind stark mit Efeu berankt; ein Vorkommen an Höhlen kann in diesen Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Aktuell waren Haussperlinge vor Ort. Im Nachbargarten befinden sich zwei alte Nester in Bäumen. Eine Niststätten- oder Quartierfunktion ist nicht auszuschließen. Weitere ergänzende Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Für die meisten Arten kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die im Untersuchungsgebiet lebenden Vogelarten ohne Planungsrelevanz sind als sogenannte „Allerweltsarten“ weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf der Beginn der Bauarbeiten bzw. die Baufeldräumung nicht in der Hauptbrutsaison durchgeführt werden (März bis Ende Juli). Individuelle Verluste, Störungen während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Nestern während der Baustellenphase werden durch die Bestimmung des § 39 Abs. 5 BNatSchG vermieden. Demnach ist es 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.

Darüber hinaus können die im Geltungsbereich potenziell vorhandenen Höhlenbäume als Quartiere insbesondere für verschiedene Fledermausarten sowie für Feldsperling, Waldkauz und Star dienen. Werden diese Bäume durch die wohnbauliche Entwicklung der Fläche gefällt, gehen die Quartiere möglicherweise verloren. Eine Tötung von Tieren ist nicht auszuschlie-

ßen. Für diese Arten wurde daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind folgende artenspezifische artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Fledermäuse

- Eine Prüfung der mit Efeu bewachsenen Bäume auf mögliche Spaltenverstecke sollten nach Abnahme des Efeus stattfinden. Diese Arbeiten sollten Anfang Oktober stattfinden.
- Sommerquartiere: Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen, um Tiere im Sommerquartier/Wochenstube/Balzquartier nicht zu töten. Werden Höhlen und eine Nutzung derselben – und damit ein Quartierverlust - festgestellt, so sind bis Anfang März des Jahres 5 Fledermauskästen (Auswahl je nach Nutzungsart) im nahen Umfeld an Bäumen aufzuhängen. Mögliche Baumstandorte für die Anbringung von Fledermauskästen sind dem Bericht zur Artenschutzprüfung zu entnehmen.
- Winterquartiere: Bei einem Winterquartiernachweis ist der Baum zunächst zu erhalten. Werden die Fledermäuse wieder mobil, so kann die Spalte/Höhle nach dem Ausflug verschlossen werden. Eine Abtragung dieses Quartierbaumes kann erfolgen, wenn zuvor 5 Fledermauskästen (Ganzjahreskästen) an geeigneten Orten angebracht werden. Mögliche Baumstandorte für die Anbringung von Fledermauskästen sind dem Bericht zur Artenschutzprüfung zu entnehmen.
- Höhlenbäume sind abzutragen, nicht zu fällen.

Vögel

- Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Zum Umgang mit dem Efeu und möglichen Höhlenbäumen sind die Ausführungen in der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen. Sollte eine Nutzung als Brutplatz, Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachgewiesen werden, wird die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Maßnahmen sind zudem durch eine ökologische Baubegleitung zu unterstützen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

15 Kampfmittel, Bergbau und Boden

<u>Kampfmittel</u>

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 Geländeniveau 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 der Planungsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt 2“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen liegt. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen 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. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“ 1. Änderung ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Diese Kennzeichnung wird auch für die erneute Änderung übernommen.

Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld „HoerstgenGas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH in Essen. Auch hierauf wird im Rahmen der Kennzeichnungen hingewiesen.

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.

Der Geologische Dienst NRW weist außerdem darauf hin, dass der Geltungsbereich der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb der Erdbebenzone Null 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. Kapitel 8) auf dem Grundstück nicht vorgesehen. Auf einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan soll daher verzichtet werden.

16 Grundwasser, Hochwasserschutz

Grundwasser

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

Hochwasser und Starkregenereignisse

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes weist die die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Vorhaben sich derzeit in keinem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Zudem weist die Fachbehörde darauf hin, dass Überschwemmungen auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden können. 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.

Mögliche Überschwemmungsbereiche liegen mitten auf dem Grundstück, die bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 0,35 m überschwemmt werden könnten. 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 - die umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

17 Bodendenkmalpflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 676 m². Diese soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur wohnbaulichen Arrondierung des bereits seit Jahren aufgegebenen Kinderspielplatzes an der Dorfstraße geschaffen.

Auf dem neuen Wohngrundstück soll durch die oben genannten Festsetzungen ein Gebäude als Einzel-oder Doppelhaus entstehen, welches sich in die vorhandene Umgebung einfügt und die Baureihe vervollständigt. Auf diese Weise wird ein harmonisches Siedlungsbild erreicht.

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

18 Finanzielle Auswirkungen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Kosten für die Erstellung erforderlicher Gutachten wurden von der Stadt übernommen. Zudem werden Kosten für die Verlängerung des Schmutz- sowie des Regenwasserkanals entstehen. Die Kostenverteilung für die technische Erschließung ist im Rahmen der Grundstücksvermarktung zu konkretisieren.

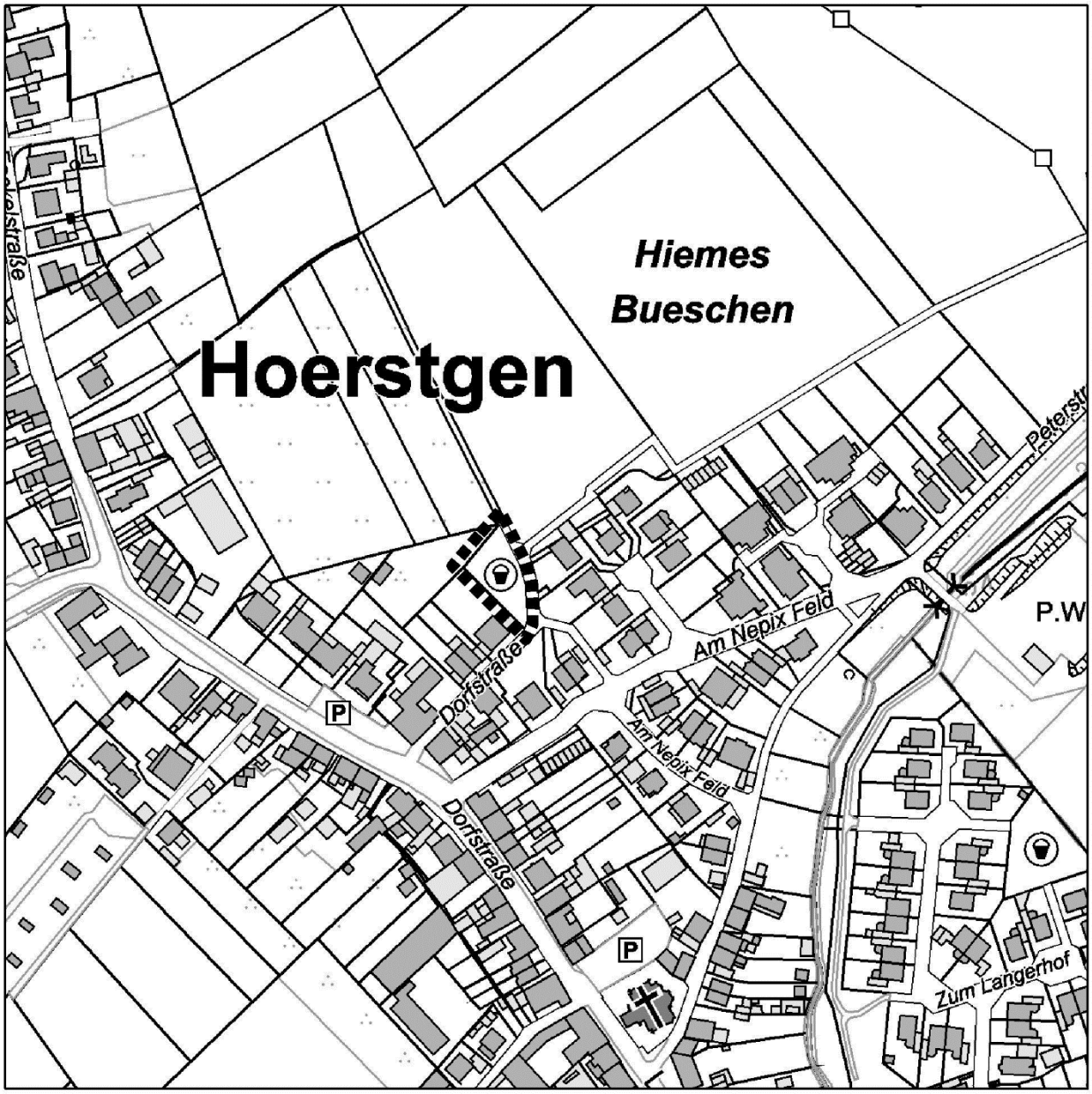
V VERFAHREN

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

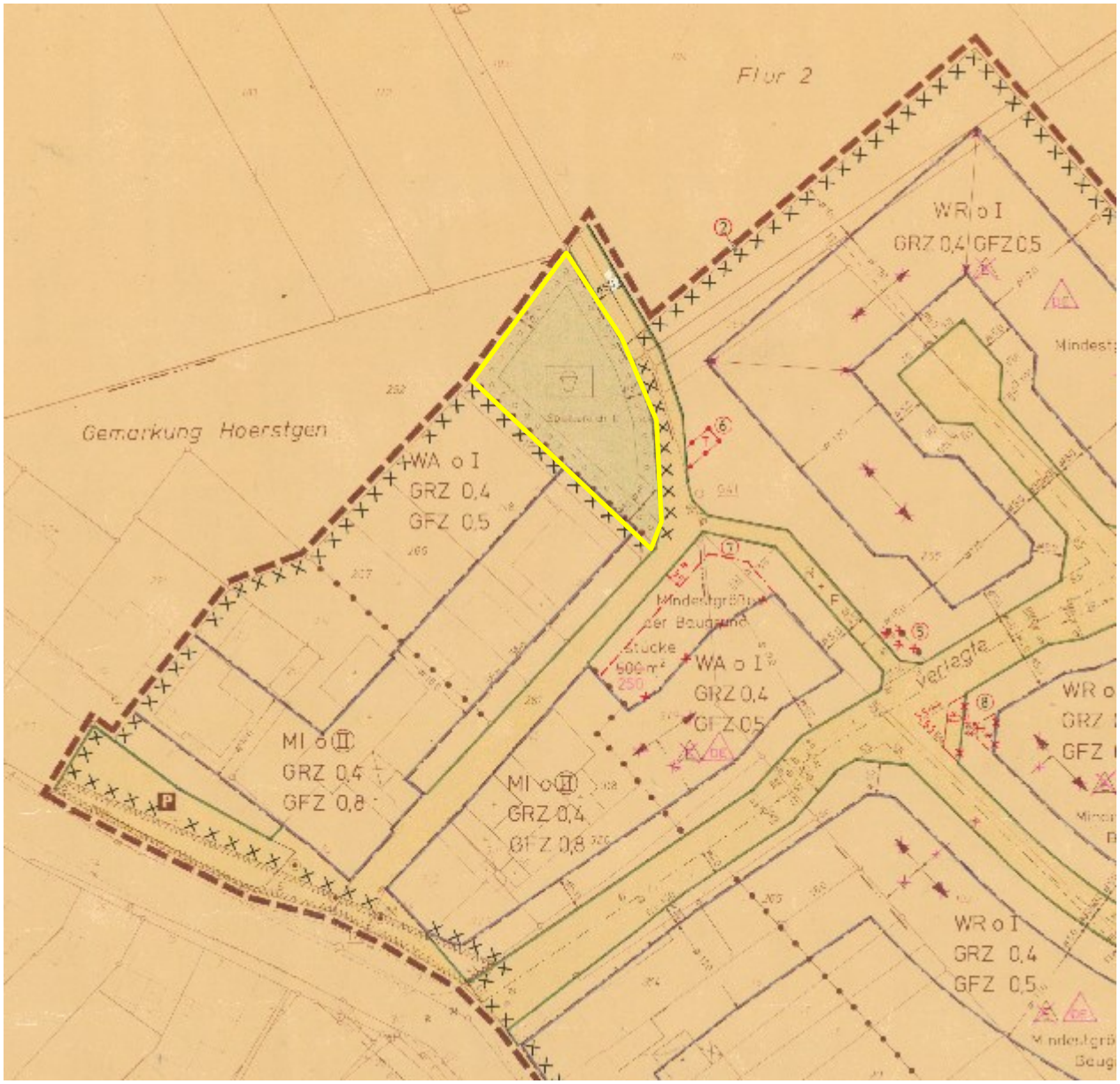
Verfahrensschritt	**Zeitraum**
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	16.12.2021-14.01.2022
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stadtentwicklungsausschuss)	22.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 (Rechtskraft)	14.07.2022

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



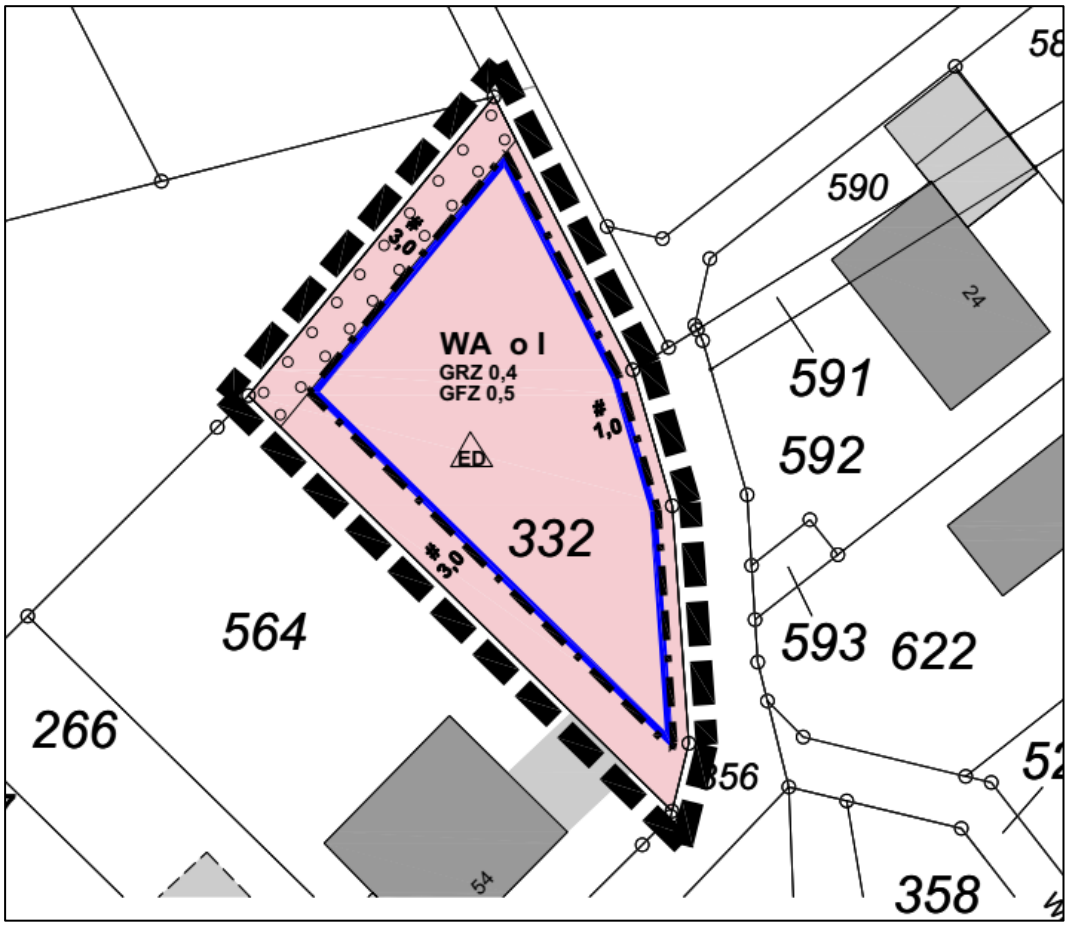
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 9 b



In Gelb:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9 b „Hoerstgen Peterstraße“, 1. Änderung der 1. Änderung

Anlage 3: Entwurf des B-Plans 9 b „Hoerstgen - Peterstraße“, 1. Änderung der 1. Änderung



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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt 2“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. 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 „HoerstgenGas“ liegt und die Bewilligung das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen gewährt. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Hinweise

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 0,35 m überschwemmt werden.

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 Kurzumtriebsplatagen 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.
- Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig.

Aufgrund der starken Efeuberankung sind Höhlenbäume nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind die nachfolgenden artenspezifischen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Umgang mit der Efeuberankung und dem Baumbestand zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu unterstützen.

Fledermäuse

- Eine Prüfung der mit Efeu bewachsenen Bäume auf mögliche Spaltenverstecke sollten nach Abnahme des Efeus stattfinden.
- Sommerquartiere: Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Werden Höhlen und eine Nutzung derselben festgestellt, sind Fledermauskästen im nahen Umfeld an Bäumen aufzuhängen.
- Winterquartiere: Werden die Fledermäuse mobil, kann die Spalte/Höhle nach dem Ausflug verschlossen werden. Eine Abtragung dieses Quartierbaumes kann erfolgen, wenn zuvor Fledermauskästen an geeigneten Orten angebracht werden.
- Höhlenbäume sind abzutragen, nicht zu fällen. Diese Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu unterstützen.

Vögel

- Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Sollte eine Nutzung als Brutplatz, Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachgewiesen werden, wird die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Grundwasser

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

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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten. (https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung).

Bodendenkmalpflege

Die Existenz von Bodendenkmälern kann für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung vom 21.06.1988 zu beachten.

Anlage 5: Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Elsterstraße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Februar 2022

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

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