

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (11.03.-11.04.2022)

	Stellungnahme	Abwägung
Bürger 1 Einsichtnahme am 28.03.2022	Herr X wohnt gegenüber der neu entstehenden Bebauung an der Nimmendorferstraße und machte deutlich, dass er eine zweigeschossige Bebauung entlang der Nimmendorferstraße für akzeptabel hält, jedoch keine Dreigeschossigkeit. Das vorgesehene Staffelgeschoss sollte dem Innenhof zugewandt und mit der westlichen Fassade bündig sein und zur Nimmendorferstraße einen Rücksprung erhalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt entlang der Nimmendorferstraße im Bereich des WA 4 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhabenplanung sieht für diesen Teilbereich an der der Straße zugewandten Seite ein zusätzliches Staffelgeschoss vor, das unterhalb der Vollgeschossdefinition bleibt. Die Stadt Kamp-Lintfort hält an dieser Festsetzung sowie der damit implizierten Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses fest, da sich das geplante Gebäude in seiner Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung einfügt. Die obere Gebäudekante des Vorhabens erreicht an dieser Stelle eine Höhe von 34,47 m über NHN, was rund 9 m über Gelände entspricht. Mit dieser Höhe wird der bauliche Maßstab des Gebäudebestands in der näheren Umgebung nicht überschritten. Die direkt gegenüberliegenden Gebäude an der Nimmendorferstraße weisen ausweislich der Bestandskarte des Vermessungsbüros Firsthöhen von 34,43 m über NHN (Nimmendorferstraße 2), 31,40 m über NHN (Nimmendorferstraße 4), 33,75 m über NHN (Nimmendorferstraße 6a) und 33,60 m über NHN (Nimmendorferstraße 6b) auf. Hieraus lässt sich eine harmonische Höhenentwicklung ablesen. Hinzu kommt, dass zwischen der neu festgesetzten Baugrenze und der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ein Abstand von rund 19 m liegt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl der Bestands- als auch der geplanten Gebäude ist damit gewährleistet.
Bürger 2 Einsichtnahme am 29.03.2022	Frau X wohnt nördlich der neu entstehenden Bebauung an der Nimmendorferstraße. Sie nimmt wie folgt Stellung: 1. Bebauung Die vorgesehene Bebauung hat zu viele Geschosse. Es sollte maximal eine Höhe von 2 Geschossen erreicht werden. Die starke Nachverdichtung von Mehrfamilienhäusern in Rossenray wird skeptisch betrachtet. Die Fläche eignet sich ebenso für Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser in Anlehnung an die Bebauung an der Nimmendorferstraße. Dies wird befürwortet, um eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen zu erreichen.	Zu 1. Bebauung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung der Anwohnerin bzgl. der Geschossigkeit wird nicht geteilt. Eine überdimensionierte Höhenentwicklung und bauliche Dichte des Bauvorhabens liegt nicht vor. Die gewählte Höhenstaffelung innerhalb des Plangebiets folgt städtebaulichen Erwägungen und wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Entlang der Moerser Straße

	<p>2. Stellplätze Es sollte je Wohneinheit mindestens ein Stellplatzschlüssel von 1:1 erreicht werden. Vielfach haben Paare in kleinen Wohnungen zwei Pkw. Teilweise werden die Gehwege im öffentli-</p>	<p>wird eine höhere Geschossigkeit ermöglicht, da die Moerser Straße als Haupteinfallsstraße in die Innenstadt bereits eine höhere Bebauung aufweist, auch südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Somit liegt eine Vorprägung durch die Bestandsbebauung vor. Die höhere Riegelbebauung entlang der Straße wirkt auch abschirmend im Hinblick auf den Schallschutz für den nördlich liegenden, niedriger zu bebauenden rückwärtigen Bereich.</p> <p>Die nähere Umgebung weist insgesamt nicht den Charakter einer klassischen Vorstadtbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf, wie dies in vielen Neubaugebieten der Fall ist. Die bauliche Verdichtung ist deshalb an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.</p> <p>In Kamp-Lintfort herrscht ein großer Bedarf an kleinen, günstigen und auch geförderten Wohnungen. Das vorliegende Projekt kann dazu beitragen, diesem Bedarf nachzukommen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Kamp-Lintfort das Ziel, alle relevanten und nachgefragten Bautypologien und Wohnformen, also etwa Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungsbau, im Stadtgebiet anbieten zu können.</p> <p>Die vorliegende Fläche stellt für die Stadt Kamp-Lintfort keinen typischen Standort für eine Einfamilienhausbebauung dar. Zudem kann mit der Realisierung des Baugebiets dem Grundsatz des flächensparenden Bauens entsprochen und eine große Anzahl an Wohneinheiten auf relativ kleinem Raum verwirklicht werden. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohngrundstücke durch die Realisierung der Bauleitplanung wird dabei nicht erwartet.</p> <p>Die gewünschte Durchmischung von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen wird durch die Stadt Kamp-Lintfort geteilt. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben steht dem aber nicht entgegen, sondern fügt sich in die bestehende Durchmischung in der näheren Umgebung ein. Übergeordnetes Ziel der Stadt Kamp-Lintfort ist es, diese Durchmischung auf das gesamte Stadtgebiet bezogen zu erreichen.</p> <p>Zu 2. Stellplätze: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird im Bebauungsplan nicht direkt festge-</p>
--	--	--

	<p>chen Bereich zugeparkt.</p> <p>3. Radweg Es sollte darauf geachtet werden, einen durchgehenden Radweg entlang der Moerser Straße anzulegen, so dass Radfahrer nicht mehrmals die Straßenseite wechseln müssen. Dies ist insbesondere wichtig für Schulkinder. Derzeit verspringt der Radweg.</p>	<p>setzt, gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung beträgt dieser aber 0,7, was zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Bauherrn abgestimmt wurde.</p> <p>Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.</p> <p>Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen.</p> <p>In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden.</p> <p>Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen. In Kombination mit der guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude) wird das Verkehrsaufkommen reduziert und somit Umwelt und Ressourcen geschont.</p> <p>Zu 3. Radweg: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Radwegeführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge der Vorhabenplanung wurde aber durch das beauftragte Tiefbauingenieurbüro eine Planung für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang des Vorhabengrundstücks vorgelegt.</p> <p>Der geplante Gehweg sowie der geplante Radweg führen den vor-</p>
--	---	---

	<p>4. Öffentlicher Spielplatz Der nahe gelegene Spielplatz am Ende des Moselweges ist gut besucht. Auf den Erhalt der dezentralen Spielplätze wird Wert gelegt, damit Kinder ohne Begleitung zum Spielplatz gelangen können. Mit der Neubebauung sollte der Spielplatz vergrößert werden oder es sollten auch weitere Spielplätze wohnortnah angelegt werden.</p> <p>5. Sonstiges Es wird auf die Tanks, die sich auf dem angrenzenden Grundstück befinden, hingewiesen.</p>	<p>handenen westlichen Geh- und Radweg entlang der neuen Klimaschutzsiedlung fort und stellen eine Verbindung mit dem kombinierten Geh- und Radweg im Osten her. Der Radweg wird im Kreuzungsbereich zur Nimmendorferstraße rot eingefärbt, um eine Unfallgefahr zu minimieren.</p> <p>Zu 4. Öffentlicher Spielplatz: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des Vorhabens sollen auf dem Grundstück auch Kinderspielflächen angelegt werden. Zudem kann die 350 m² große Spielfläche im Bereich der westlich angrenzenden Klimaschutzsiedlung von den Bewohnern des Plangebiets mitgenutzt werden. Die städtische Spielplatzsituation insgesamt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu 5. Sonstiges: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Gelände befand sich bis ins Jahr 2009 eine Tankstelle. Die Gebäude sowie die in den Untergrund eingelassenen Tanks wurden vollständig abgebrochen bzw. ausgehoben. Dies erfolgte unter gutachterlicher Begleitung. Nachher waren keine tankstellenspezifischen Schadstoffe mehr nachweisbar. Durch den Kreis Wesel, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten, wurde vor diesem Hintergrund im März 2011 festgestellt, dass das Grundstück ordnungsgemäß stillgelegt und saniert und es als abgeschlossener Fall nachrichtlich in das Altlastenkataster übernommen wurde.</p>
<p>Bürger 3 Mitteilung vom 01.04.2022</p>	<p>Wir widersprechen einer mehr als zweigeschossigen Bebauung. Eine noch weitere Bebauung mit höheren Gebäuden würde zu einer Minderung der Wohngegend führen. In der näheren Umgebung gibt es bereits viele höhere Mehrparteienhäuser. Vielmehr sollte auf eine gleichmäßige Verteilung von Mehrparteienhäusern und Sozialwohnungen im gesamten Stadtgebiet geachtet</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind das Ergebnis eines längeren und intensiven Austauschs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort. Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Geschossig-</p>

	<p>werde, statt diese alle in einem Gebiet zu konzentrieren. Durch eine bessere Durchmischung könnten auch sozialen Spannungen innerhalb der Gesellschaft vorgebeugt werden.</p> <p>Wir widersprechen einer Reduzierung des Verhältnisses Parkplatz zu Wohneinheit unter 1:1. Bereits jetzt wird an der Moerser Straße teils in zwei Reihen geparkt und in der Nimmendorferstraße (Spielstraße) häufig auf nicht gekennzeichneten Flächen. Hierdurch wurde bereits in der Vergangenheit die Zufahrt für die Feuerwehr erheblich bei einem Einsatz erschwert. Da pro Haushalt im Schnitt mehr als ein Auto vorhanden ist, fordern wir vielmehr ein Verhältnis von Parkplätzen zu Wohneinheiten von mindestens 1,5.</p>	<p>keit und Höhenentwicklung ermöglicht keine dem baulichen Charakter der umliegenden Grundstücke zuwiderlaufende Neubebauung, sondern orientiert sich an bestehenden Strukturen und ist so gegliedert, dass die jeweilige Nachbarbebauung Berücksichtigung findet. Höhere Mehrparteienhäuser werden bewusst zugelassen, da auf diesem Weg eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche erreicht wird.</p> <p>Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und sozialen Spannungen wird nicht gesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird im Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung beträgt dieser aber 0,7, was zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Bauherrn abgestimmt wurde.</p> <p>Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.</p> <p>Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen.</p> <p>In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden.</p> <p>Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen. In Kombination mit der guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem</p>
--	---	--

	<p>Wir widersprechen der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen von der Nimmendorferstraße aus. Es existiert bereits eine Zufahrt für Autos zu dem bestehenden Garagenhof, die für eine reichliche Befahrung im nördlichen Bereich durch Autos sorgt. Zudem wird die Nimmendorferstraße für dort untergebrachte Motorräder und Mofas häufig als Durchfahrtsstraße zur Nordtangente benutzt. Es ist zu befürchten, dass dies bei einer Zufahrt zu einer großen Stellfläche noch weiter Überhand nehmen wird. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Falle keiner vorhandenen freien Parkplätze auf dem geplanten Stellplatz die Autos auf der Nimmendorferstraße abgestellt werden.</p>	<p>Gebäude) wird das Verkehrsaufkommen reduziert und somit Umwelt und Ressourcen geschont.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der gemeinsamen Abstimmung des Bebauungsentwurfs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort wurde abgestimmt, dass die Stellplätze nicht in den Höfen zwischen den Gebäuden untergebracht werden sollen, sondern im Nordteil des Grundstücks, angrenzend an den Garagenhof des Nachbargrundstückes, um die Wohnqualität im Bereich der Neubauten nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Die Lage der Stellplätze an diesem Standort stellt städtebaulich die sinnvollste Lösung dar. Die Zufahrt von der Nimmendorferstraße aus hängt insofern mit der Lage der Stellplatzanlage zusammen. Eine Zufahrt von Süden auf die Stellplätze im Norden des Grundstücks würde eine unnötige zusätzliche Versiegelung mit sich bringen.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit der Nimmendorferstraße für den zusätzlich durch das Plangebiet entstehenden PKW-Verkehr ist gegeben. Es sind keine Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes in diesem Bereich bekannt. Zudem ist bei dem durch den Investor beabsichtigten Vorhaben nicht von einem durchschnittlich hohen PKW-Anteil auszugehen, da 24 der 68 Wohnungen als Einzimmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant sind. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.</p>
<p>Bürger 4 Mitteilung vom 01.04.2022</p>	<p>Wir widersprechen einer mehr als zweigeschossigen Bebauung. Eine noch weitere Bebauung mit höheren Gebäuden würde zu einer Minderung der Wohngegend führen. In der näheren Umgebung gibt es bereits viele höhere Mehrparteienhäuser. Vielmehr sollte auf eine gleichmäßige Verteilung von Mehrparteienhäusern und Sozialwohnungen im gesamten Stadtgebiet geachtet werden, statt diese alle in einem Gebiet zu konzentrieren. Durch eine bessere Durchmischung könnten auch sozialen Spannungen innerhalb der Gesellschaft vorgebeugt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind das Ergebnis eines längeren und intensiven Austauschs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort. Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Geschossigkeit und Höhenentwicklung ermöglicht keine dem baulichen Charakter der umliegenden Grundstücke zuwiderlaufende Neubebauung, sondern orientiert sich an bestehenden Strukturen und ist so gegliedert, dass die jeweilige Nachbarbebauung Berücksichtigung</p>

	<p>Wir widersprechen einer Reduzierung des Verhältnisses Parkplatz zu Wohneinheit unter 1:1. Bereits jetzt wird an der Moerser Straße teils in zwei Reihen geparkt und in der Nimmendorferstraße (Spielstraße) häufig auf nicht gekennzeichneten Flächen. Hierdurch wurde bereits in der Vergangenheit die Zufahrt für die Feuerwehr erheblich bei einem Einsatz erschwert. Da pro Haushalt im Schnitt mehr als ein Auto vorhanden ist, fordern wir vielmehr ein Verhältnis von Parkplätzen zu Wohneinheiten von mindestens 1,5.</p>	<p>findet. Höhere Mehrparteienhäuser werden bewusst zugelassen, da auf diesem Weg eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche erreicht wird.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird im Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung beträgt dieser aber 0,7, was zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Bauherrn abgestimmt wurde. Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden. Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen. In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden. Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen. In Kombination mit der guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude) wird das Verkehrsaufkommen reduziert und somit Umwelt und Ressourcen geschont.</p>
--	---	--

	<p>Wir widersprechen der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen von der Nimmendorferstraße aus. Es existiert bereits eine Zufahrt für Autos zu dem bestehenden Garagenhof, die für eine reichliche Befahrung im nördlichen Bereich durch Autos sorgt. Zudem wird die Nimmendorferstraße für dort untergebrachte Motorräder und Mofas häufig als Durchfahrtsstraße zur Nordtangente benutzt. Es ist zu befürchten, dass dies bei einer Zufahrt zu einer großen Stellfläche noch weiter Überhand nehmen wird. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Falle keiner vorhandenen freien Parkplätze auf dem geplanten Stellplatz die Autos auf der Nimmendorferstraße abgestellt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der gemeinsamen Abstimmung des Bebauungsentwurfs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort wurde abgestimmt, dass die Stellplätze nicht in den Höfen zwischen den Gebäuden untergebracht werden sollen, sondern im Nordteil des Grundstücks, angrenzend an den Garagenhof des Nachbargrundstückes, um die Wohnqualität im Bereich der Neubauten nicht zu beeinträchtigen. Die Lage der Stellplätze an diesem Standort stellt städtebaulich die sinnvollste Lösung dar. Die Zufahrt von der Nimmendorferstraße aus hängt somit mit der Lage der Stellplatzanlage zusammen. Eine Zufahrt von Süden auf die Stellplätze im Norden des Grundstücks würde eine unnötige zusätzliche Versiegelung mit sich bringen. Die Aufnahmefähigkeit der Nimmendorferstraße für den zusätzlich durch das Plangebiet entstehenden PKW-Verkehr ist gegeben. Es sind keine Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes in diesem Bereich bekannt. Zudem ist bei dem durch den Investor beabsichtigten Vorhaben nicht von einem durchschnittlich hohen PKW-Anteil auszugehen, da 24 der 68 Wohnungen als Einzimmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant sind. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.</p>
<p>Bürger 5 E-Mail vom 05.04.2022</p>	<p>An der Nimmendorferstraße 10 sind elf bezahlte Privatparkplätze für die Bewohner. Auf dem Plan sind durchgehend wesentlich mehr Parkplätze eingezeichnet. Ich bitte dies zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bezeichnete Fläche liegt außerhalb des Plangebiets. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Es handelt sich vermutlich um ein Missverständnis, denn die eingezeichnete Unterteilung entspringt dem Liegenschaftskataster und zeigt die unterschiedlichen Flurstücke.</p>
<p>Bürger 6 E-Mail vom 07.04.2022</p>	<p>Wir widersprechen einer mehr als zweigeschossigen Bebauung. Eine noch weitere Bebauung mit höheren Gebäuden würde zu einer Minderung der Wohngegend führen. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass Mehrparteienhäuser und Sozialwohnungen im gesamten Stadtgebiet gleichmäßig verteilt werden. Beim Zubauen eines bestimmten Gebiets mit Sozialwohnungen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind das Ergebnis eines längeren und intensiven Austauschs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort. Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Geschossigkeit und Höhenentwicklung ermöglicht keine dem baulichen Cha-</p>

	<p>kann es auch zu sozialen Spannungen kommen, die man gerne vermeiden würde. Ein weiterer Aspekt ist, dass man immer mehr Natur auf Kosten von Wohnraum zerstört, wie schon auf der Fläche nebenan, wo vorher ein schöner kleiner Park war.</p> <p>Wir widersprechen einer Reduzierung des Verhältnisses Parkplatz zu Wohneinheit unter 1:1. Fast jeder Haushalt hat mittlerweile mindestens 1 Auto pro Kopf, da man aufgrund der schlechten Infrastruktur der öffentlichen Verkehrsmitteln darauf angewiesen ist. Bereits jetzt wird an der Moerser Straße teils in zwei Reihen geparkt und in der Nimmendorferstraße (Spielstraße) häufig auf nicht gekennzeichneten Flächen. Ein weiteres Wohngebiet ohne Erhöhung der Parkplätze wäre eine reine Katastrophe.</p>	<p>rakter der umliegenden Grundstücke zuwiderlaufende Neubebauung, sondern orientiert sich an bestehenden Strukturen und ist so gegliedert, dass die jeweilige Nachbarbebauung Berücksichtigung findet. Höhere Mehrparteienhäuser werden bewusst zugelassen, da eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche erreicht wird. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und sozialen Spannungen wird nicht gesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird im Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung beträgt dieser aber 0,7, was zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Bauherrn abgestimmt wurde. Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden. Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen. In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden. Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen. In Kombination mit der guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude) wird das Verkehrsaufkommen reduziert und somit Um-</p>
--	--	--

	<p>Wir widersprechen der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen von der Nimmendorferstraße aus. Es existiert bereits eine Zufahrt für Autos zu dem bestehenden Garagenhof, die für reichliche Befahrung im nördlichen Bereich durch Autos sorgt. Zudem wird die Nimmendorferstraße für dort untergebrachte Motorräder und Mofas häufig als Durchfahrtsstraße zur Nordtangente benutzt. Es ist zu befürchten, dass dies bei einer Zufahrt zu einer derart großen Stellfläche noch weiter zunehmen wird. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Falle keiner vorhandenen freien Parkplätze auf dem geplanten Stellplatz die Autos auf der Nimmendorferstraße abgestellt werden.</p>	<p>welt und Ressourcen geschont.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der gemeinsamen Abstimmung des Bebauungsentwurfs zwischen dem Bauherrn, der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort wurde abgestimmt, dass die Stellplätze nicht in den Höfen zwischen den Gebäuden untergebracht werden sollen, sondern im Nordteil des Grundstücks, angrenzend an den Garagenhof des Nachbargrundstückes, um die Wohnqualität im Bereich der Neubauten nicht zu beeinträchtigen. Die Lage der Stellplätze an diesem Standort stellt städtebaulich die sinnvollste Lösung dar. Die Zufahrt von der Nimmendorferstraße aus hängt somit mit der Lage der Stellplatzanlage zusammen. Eine Zufahrt von Süden auf die Stellplätze im Norden des Grundstücks würde eine unnötige zusätzliche Versiegelung mit sich bringen. Die Aufnahmefähigkeit der Nimmendorferstraße für den zusätzlich durch das Plangebiet entstehenden PKW-Verkehr ist gegeben. Es sind keine Kapazitätsprobleme des Verkehrsnetzes in diesem Bereich bekannt. Zudem ist bei dem durch den Investor beabsichtigten Vorhaben nicht von einem durchschnittlich hohen PKW-Anteil auszugehen, da 24 der 68 Wohnungen als Einzimmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant sind. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mieter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden.</p>
<p>Bürger 7 E-Mail vom 09.04.2022</p>	<p>Wie wir mit Schrecken erfahren mussten, soll das Grundstück, das an die Moerser Straße und Nimmendorferstraße grenzt, mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Es ist richtig, dass es aktuell kein schöner grüner Fleck ist, aber drei große Betonbauten sicher auch nicht! Schon seit langem herrscht hier bei uns auf der Nimmendorferstraße ein absoluter Parkplatzmangel, da einfach zu viele Menschen auf kleinstem Raum leben. Wie soll die Lage bloß werden, wenn zusätzlich noch ca. 60 Wohneinheiten dazu kommen?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Was die Parkplatzsituation betrifft, wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Neubauvorhaben in Zusammenhang stehenden erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden. Eine unzumutbare Verschärfung der Parkplatzsituation auf der Nimmendorferstraße geht mit dem Bauvorhaben nicht einher.</p>

	<p>Der Spielplatz an der Lippestraße ist aktuell schon sehr gut besucht. Wie wird es dort wohl aussehen, wenn zu den drei großen Neubauten auf der Moerser Straße noch mal drei Mehrfamilienhäuser hinzukommen? Anstatt aus dieser unansehnlichen Grünfläche eine nette kleine Parkanlage mit Bäumen und Pflanzen und vereinzelt Spielgefährten für Kinder anzulegen, werden drei riesige Betonklötze gebaut. Grünflächen werden betoniert, um Klimaschutzsiedlungen zu erstellen?! Private Einfamilienhäuser dürfen nur zweistöckig gebaut werden?! Dies alles ist für uns nicht nachvollziehbar und verärgert uns sehr!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch die Spielplatzversorgung des Quartiers ist als gut zu bezeichnen. Die Zielgruppe bei den zukünftigen Mietern des Neubaus sind nicht in erster Linie Familien mit Kindern. 24 der 68 Wohnungen sind als Einzimmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau geplant. Hinzu kommt auch ein großer Anteil an Zweiraumwohnungen.</p> <p>Auch befindet sich in der westlich angrenzenden Klimaschutzsiedlung eine 350 m² große Spielfläche, die mitgenutzt werden kann. Auch im Plangebiet soll eine kleinere Spielfläche angelegt werden. Die Befürchtung, dass in dem Plangebiet drei „Betonklötze“ entstehen werden, sollte dadurch auszuräumen sein, dass bereits umfangreiche Visualisierungen des Bauvorhabens vorliegen. Diese sind zwar nicht direkt Gegenstand des Bebauungsplans, doch wird die Stadt Kamp-Lintfort in der nachfolgenden Bauantragsphase dafür Sorge tragen, dass der gemeinsam mit dem Bauherrn und dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Entwurf auch zur Realisierung gebracht wird.</p>
<p>Bürger 8 E-Mail vom 08.04.2022</p>	<p>Die Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau mit eher "kleinen Wohnungen" wird sehr begrüßt. Es sollte eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen unter 60 qm realisiert werden. Auf 1-Raum-Wohnungen sollte möglichst verzichtet werden. Besonders hochwertige Ausstattungen (Fliesen, Armaturen, Böden), großzügige Grundrisse (somit mehr Quadratmeter) treiben Mietkosten unnötig in die Höhe. Die Wohnungsausstattung sollte daher kostenbewusst gewählt werden.</p> <p>Die Art der zugänglichen Informationen erlaubt nur eine reduzierte Beurteilung der Gebäude. Vom größten Gebäude 1 gibt es keine Ansicht Westen und v. a. Norden. Eine 3-D-Darstellung zur Beurteilung der Gesamtmaßnahme wäre wünschenswert. Es wird auf das Beispiel Gebag-Projekt Werthstr. in Duisburg-Laar verwiesen.</p> <p>Das Städtebauliche Konzept überzeugt eher nicht. Es wird auch auf die Kritik am Gestaltungsbeirat von Bewohnern beim Projekt Heinrichstr./Bertastr. hingewiesen. "Begründung 8 Städtebauli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu Wohnungsgrößen und zur Wohnungsausstattung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die geplanten Wohnungsgrößen entsprechen dem Bedarf. Flächengröße und Anzahl der Räume korrespondieren mit den Förderbestimmungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet. Ansichten und 3D-Darstellungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ausgewählte Ansichten wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, das</p>

	<p>ches Konzept - Unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates wurde die Vorhabenplanung mehrmals überarbeitet." Ein Baukörper als L-Form ohne Dachterrassen wird als durchaus verträglich angesehen. Auch hier wird auf das Gebag-Projekt Werthstr. in Duisburg-Laar verwiesen: https://www.gebag.de/bauen/neubau/referenzen/werthstrasse</p> <p>Auf allen Dächern der drei Gebäude sollte Dachbegrünung (Kühlung/Schwammstadt) und/oder Photovoltaik realisiert werden. Es wird auf den bestehenden dicht bewachsenen Grünstreifen (Bäume, Sträucher) vom Moselweg entlang der Gebäude Moerser Str. 449 + 451 bis Moerser Str. hingewiesen. Vom Wendehammer Moselweg bis zur Moerser Str. sollte auch zukünftig ein durchgehender und dichter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen sein.</p> <p>Vor dem Hintergrund der voraussichtlich vor allem älteren Bewohner wird eine Spielfläche im Innenbereich als ausreichend angesehen. Die zweite Spielfläche im nord-westlichen Bereich liegt außerdem in Höhe der großen Sammelbehälter für Papier und Grüner Punkt auf dem Nachbargrundstück. Nur ein Sammelbehälter-Standort (Müll, Papier, Grüner Punkt) wird kritisch gesehen. Teilweise lange Wege für Bewohner, die Wohnungen davor sind unattraktiver. Es sollte 2 Standorte geben. Standort-Vorschlag: Verkleinerung des derzeit geplanten Standorts und ein zweiter Standort nördlich zwischen Parkplatz und Gebäude 3. Beide Standorte sollten als Einhausung mit Dachbegrünung realisiert werden.</p>	<p>Für und Wider verschiedener Neubauprojekte in Nachbarstädten zu diskutieren. Dem städtebaulichen Konzept liegen verschiedene städtebauliche Varianten zugrunde, die in intensiven Abstimmungen beraten und weiterentwickelt wurden. Das vorliegende städtebauliche Konzept wird dem Standort gerecht und fügt sich auch in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass eine Festsetzung zur Ausstattung eines festgelegten Dachflächenanteils mit Photovoltaikmodulen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Darüber hinaus wird auch eine Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen.</p> <p>In den bestehenden Grünstreifen auf dem Nachbargrundstück wird nicht eingegriffen. Auf dem Baugrundstück ist ein zusätzlicher Heckenstreifen anzulegen. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zur Spielplatzausstattung werden an den Bauherrn weitergeleitet. Die endgültige Festlegung der Spielflächen erfolgt außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Auch der Hinweis auf die Lage und Größe der Standorte für Mülltonnen wird zwecks Detailabstimmung an den Bauherrn weitergeleitet. Im Bebauungsplan wurden über das Plangebiet verteilt mehrere Standorte für Abfallsammelplätze festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Standplätze für Abfallbehälter in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben sind. Für den Sichtschutz sind lediglich Hecken oder die Kombination aus Hecke und Zaun zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht überragen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>
--	---	---

	<p>Die Wohneinheiten-Anzahl sollte gleichmäßiger auf die Gebäude aufgeteilt werden. Gebäude 3 sollte IV (Innenbereich) und III (Nimmendorferstr.) Geschosse aufweisen. Gebäude 3 wirkt von der Nimmendorferstr. aus durch die dunkle Fassadengestaltung und der ausschließlich geteilten bodentiefen Fenster gesamt gesehen sehr massiv. Als bessere Lösung wird neben dem Gebag-Projekt Werthstr. in Duisburg-Laar auch auf das Neubauobjekt Ringstraße 109 im Kamp-Lintfort verwiesen. Von der Installation aller Rad-Abstellmöglichkeiten nur am Gebäude 3 sollte Abstand genommen werden. Auch die hohe Anzahl sollte neu bewertet werden. "Begründung 11.3 Ruhender Verkehr - Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen." Es sollten überdachte Fahrrad-Einhausungen (mit Dachbegrünung) realisiert werden. Standort-Vorschlag: Zwischen Gebäude 1 und 2 und zwischen Gebäude 1 und 3.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten variiert schon deshalb zwischen den drei geplanten Gebäuden, da diese unterschiedliche Höhen und Geschossigkeiten aufweisen. Eine Angleichung der Zahl der Wohneinheiten ginge mit einer Umplanung des grundsätzlichen Bebauungskonzeptes einher. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Die Auffassung der zu großen Massivität des Gebäudes 3 an der Nimmendorferstraße wird nicht geteilt. Das geplante Gebäude fügt sich in seiner Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein. Die obere Gebäudekante des Vorhabens erreicht an dieser Stelle eine Höhe von 34,47 m über NHN, was rund 9 m über Gelände entspricht. Mit dieser Höhe wird der bauliche Maßstab des Gebäudebestands in der näheren Umgebung nicht überschritten. Die direkt gegenüberliegenden Gebäude an der Nimmendorferstraße weisen ausweislich der Bestandskarte des Vermessungsbüros Firsthöhen von 34,43 m über NHN (Nimmendorferstraße 2), 31,40 m über NHN (Nimmendorferstraße 4), 33,75 m über NHN (Nimmendorferstraße 6a) und 33,60 m über NHN (Nimmendorferstraße 6b) auf. Hieraus lässt sich eine harmonische Höhenentwicklung ablesen. Hinzu kommt, dass zwischen der neu festgesetzten Baugrenze und der gegenüberliegenden Bestandsbebauung ein Abstand von rund 19 m liegt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl der Bestands- als auch der geplanten Gebäude ist damit gewährleistet. Auch der Hinweis auf die dunkle Fassade wird nicht geteilt, die vorliegenden Ansichten des Vorhabens, die in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet sind, deuten vielmehr darauf hin, dass diese zu einem harmonischen städtebaulichen Bild beitragen werden. Der Hinweis auf die Anordnung der Fahrrad-Abstellmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen und zwecks Detailabstimmung an den Bauherrn weitergeleitet. Diese Frage kann und muss nicht abschließend auf der Bebauungsplanebene geklärt werden, sondern betrifft die nachfolgende Bauantrageebene und die Freianlagenplanung.</p>
--	--	---

	<p>Beim geplanten größten Gebäude 1 sind die Wohnungen i.d.R. zur Hauptstraße Moerser Str. ausgerichtet. Im Gegensatz zu den Neubauten Moerser Str. 403 - 407. Die vielen Loggien neben- und übereinander wirken außerdem gesamt sehr massiv. Die Verwendung bodentiefer Fenster mit unten nicht zu öffnenden Bereich (ca. 1/3) wird sehr kritisch gesehen. Die Wohnflächennutzung wird eingeschränkt. Vor allem für körperlich eingeschränkte/ältere Personen ist eine Fensterreinigung problematisch. "Begründung 11.3 - Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen."</p> <p>Bei größeren Fenstern sollten nicht komplett bodentiefe Fenster verwendet werden. Vom geplanten Parkplatz sollte für die Bewohner eine direkte barrierefreie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Moselweg realisiert werden. Eine barrierearme/-freie Planung sollte v. a. in den Badezimmern realisiert werden. Die (nachträgliche) Anbringung von Bad-Hilfsgriffen sollte berücksichtigt werden. Bewohnern kann somit ein langes Wohnen im gewohnten Umfeld erleichtert werden.</p> <p>Zur ÖPNV-Anbindung liegt die Haltestelle "Franzstr." am nächsten. Diese ist aktuell jedoch nicht barrierefrei ausgebaut. Auch fehlen Wartehallen. Ältere Bewohner ohne Auto nutzen durchaus nicht das Fahrrad sondern den ÖPNV. Die genannten Mängel sollten daher zeitnah behoben werden.</p> <p>Für anspruchsberechtigte Bewohner sollten Behindertenparkplätze vorhanden sein. Zumindest auf der Fahrerseite sollte mehr Platz zum Ein-/Aussteigen vorhanden sein. Dies sollte bei der Begrünung des Parkplatzes berücksichtigt werden. Für Bewohner sollte die (spätere) Installation einer Lademöglichkeit für E-Autos berücksichtigt werden. Barrierefrei Ladesäulen sollten dabei berücksichtigt werden.</p> <p>An der Nimmendorferstr. sollte ggf. ein kleiner (Besucher)Parkstreifen realisiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise auf die Anordnung von Loggien, die konkrete Fens-tergestaltung und die Barrierefreiheit werden auch zwecks De-tailabstimmung an den Bauherrn weitergeleitet. Diese Frage kann und muss nicht abschließend auf der Bebauungsplanebene geklärt werden, sondern betrifft die nachfolgende Bauantragsebene. Der Wunsch nach einer barrierefreien Anbindung der Stellplatzan-lage an den Moselweg wird ebenfalls an den Bauherrn weitergelei-tet. Der Bebauungsplan lässt hier alle Möglichkeiten offen und trifft keine Regelungen zu dem Thema. Die Frage wird abschließend auf der nachfolgenden Genehmigungsebene behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum barrierefreien Ausbau werden an das zuständige Fachamt der Stadtverwaltung weitergeleitet. Sie sind nicht Gegen-stand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage nach Behindertenparkplätzen ist berechtigt und wird zur weiteren Prüfung an den Bauherrn weitergeleitet. Was die Anre-gung bzgl. Lademöglichkeiten für E-Autos betrifft, wird darauf hin-gewiesen, dass der Bauherr die Einrichtung entsprechender Infra-struktur beabsichtigt. Dies wurde auch bereits mit der Stadtverwal-tung im Vorfeld abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einrichtung eines Besucherparkstreifens ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
--	---	--

<p>Bürger 9 Einsichtnahme am 30.03.2022</p>	<p>Herr X wohnt in der Nimmendorferstraße x. Er nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>1. Bebauung Die vorgesehene Bebauung findet keine Zustimmung. Es sollten nicht noch weitere Mehrfamilienhäuser mit mehreren Geschossen gebaut werden, sondern Einfamilienhäuser, die sich an der Bebauung der Nimmendorferstraße orientieren.</p> <p>2. Stellplätze Es sollen ausreichend Stellplätze errichtet werden, so dass die öffentlichen Gehwege nicht zugeparkt werden. Jeder Haushalt hat mindestens einen Pkw.</p>	<p>Zu 1. Bebauung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In Kamp-Lintfort herrscht ein großer Bedarf an kleinen, günstigen und auch geförderten Wohnungen. Das vorliegende Projekt kann dazu beitragen, diesem Bedarf nachzukommen. Die Fläche ist auch sehr gut für die beabsichtigte Bauform geeignet, da sie an einer Haupteinfallstraße in die Innenstadt liegt und in der Umgebung auch bereits Mehrfamilienhausbebauung besteht. Das Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen gerade nicht für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Dies resultiert des Weiteren aus Überlegungen des Boden- und Ressourcenschutzes, da der Flächenbedarf für das vorliegende Mehrfamilienhausprojekt deutlich geringer ist als bei einer Bereitstellung gleich vieler Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.</p> <p>Die Fläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist.</p> <p>Zu 2. Stellplätze: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhabenplanung sieht Stellplätze in ausreichender Anzahl vor.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird im Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhabenplanung beträgt dieser aber 0,7, was zwischen der Stadt Kamp-Lintfort und dem Bauherrn abgestimmt wurde.</p> <p>Entsprechend der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) wird für die geplanten 24 geförderten Einzimmerwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 angewendet. Es handelt es sich um kleine Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen, so dass von einer geringeren PKW-Dichte auszugehen ist. Zudem ist die ÖPNV-Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der Mie-</p>
---	--	--

	<p>3. Kanal Es werden Bedenken geäußert, dass der Kanal in der Nimmendorferstraße nicht ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>4. Grünfläche Es wird bedauert, dass die Grünfläche an der Moerser Straße nicht belassen und aufgewertet wurde anstatt sie zu bebauen.</p>	<p>ter der geförderten 24 Einzimmerwohnungen über einen PKW verfügen werden. Für die übrigen geplanten Wohnungen im Plangebiet ist, ebenfalls entsprechend der Anlage zur StellplatzVO NRW, ein Stellplatzschlüssel von 1 anzusetzen. In der Summe fehlen unter diesen Voraussetzungen acht Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Stellplätze sollen durch einen finanziellen Ausgleich abgelöst werden. Schließlich ist noch beabsichtigt, südlich und westlich des geplanten östlichen Gebäudes eine große Fahrradstellplatzanlage anzulegen und darüber hinaus sichere Abstellmöglichkeiten für E-Bikes inklusive Ladestationen zu schaffen. In Kombination mit der guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude) wird das Verkehrsaufkommen reduziert und somit Umwelt und Ressourcen geschont.</p> <p>Zu 3. Kanal: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Anbindung des Neubauvorhabens für Schmutz- und Regenwasser an die bestehende Kanalisation. Die ausreichende Dimensionierung der Kanalisation ist gemäß der Prüfung durch das zuständige Fachamt gegeben.</p> <p>Zu 4. Grünfläche: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Fläche eignet sich gut für die beabsichtigte Baumaßnahme. Es erfolgt kein Eingriff in den bisher unbebauten Außenbereich, sondern eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Hiermit folgt sie den Vorgaben eines möglichst flächensparenden Bauens und dem regionalplanerischen Ziel, dass sich die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsbereichen vollziehen soll. Zudem wurde das Vorhaben im Vorfeld intensiv mit dem Gestaltungsbeirat beraten, um eine angemessene städtebauliche Qualität zu erreichen.</p>
--	--	---

