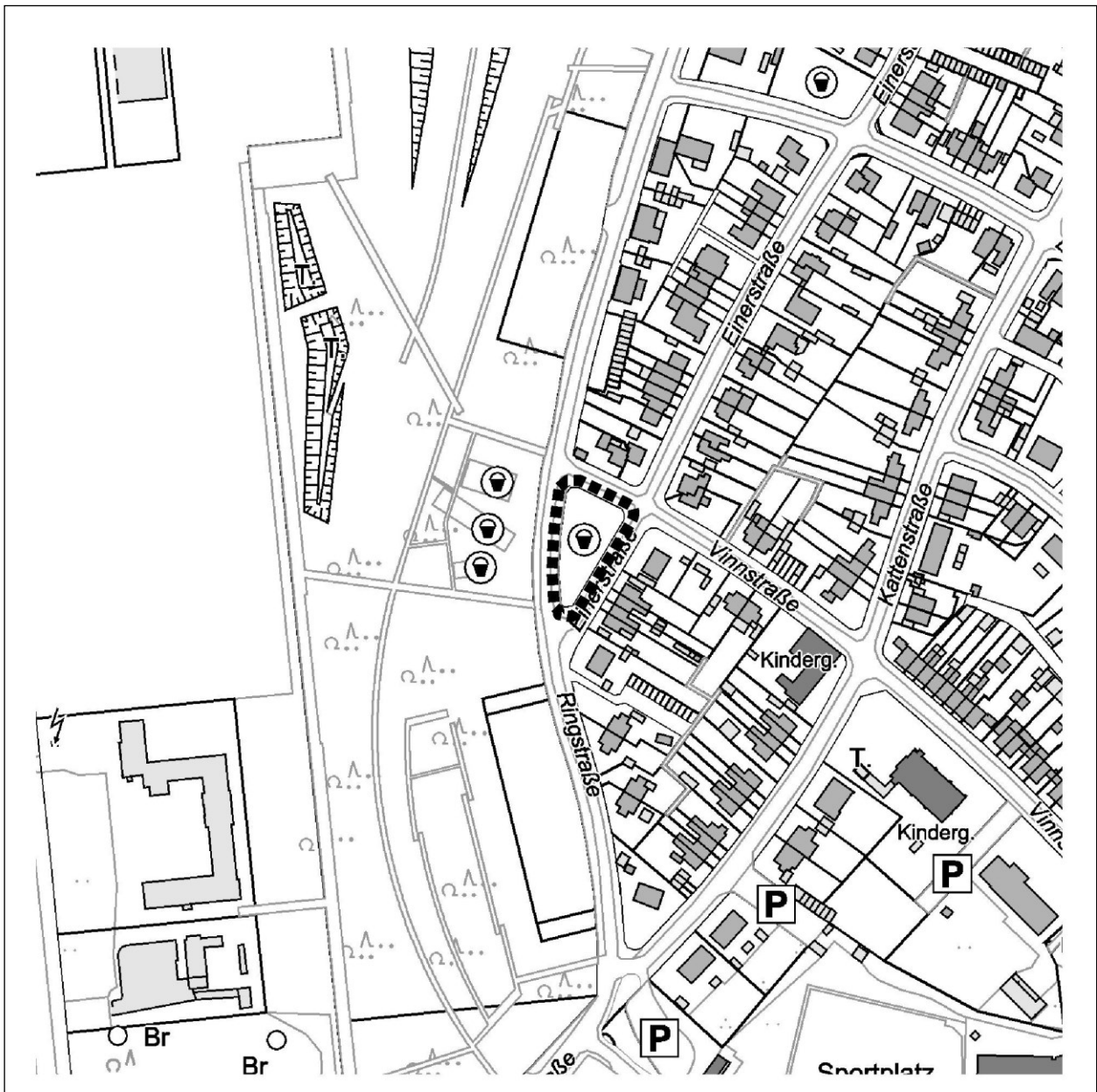


Begründung zum Bebauungsplan LIN 144 „Altsiedlung - Teilbereich West“, 1. Änderung



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	4
7 Ziele der Planung	4
8 Städtebauliches Konzept	4
9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
9.1 Art der baulichen Nutzung	5
9.2 Maß der baulichen Nutzung	5
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
10 Gestaltungssatzung Altsiedlung	7
11 Erschließung und Verkehr	7
12 Ver- und Entsorgung	8
13 Grünflächen	8
14 Umweltbelange, Natur und Landschaft	9
15 Kampfmittel, Boden und Baugrundbedingungen	10
16 Grundwasser, Hochwasser	12
III FLÄCHENBILANZ	14
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
17 Auswirkungen der Planung	14
18 Finanzielle Auswirkungen	14

V VERFAHREN

14

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 144

Anlage 3: Entwurf des LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“, 1. Änderung

Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Anlage 5: Fachgutachten

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: Juli 2022

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den westlichen Teil der Altsiedlung zwischen Ebert- bzw. Kattenstraße und Ringstraße besteht mit Rechtskraft vom 18.09.2003 der Bebauungsplan LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den westlichen Teil der ab 1909 entstandenen ehemaligen Bergarbeitersiedlung in ihren städtebaulichen Grundzügen zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlung sicherzustellen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur vorgesehenen Art der baulichen oder sonstigen Nutzung enthält.

Im Südwesten des Geltungsbereiches, zwischen Ringstraße, Einerstraße und Vinnstraße, befindet sich ein Kinderspielplatz. Gemäß dem im Juni 2019 beschlossenen Spiel- und Bewegungsraumkonzept besteht an dieser Spielfläche 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 Aufgabe von mehreren Spielflächen im Stadtgebiet. Da unmittelbar gegenüber dem Spielplatz an der Einerstraße auf dem Zechenpark in 2019 ein moderner Spielplatz neu errichtet wurde, besteht an diesem kein weiterer Bedarf. Die Fläche soll daher aufgegeben und entsprechend seiner unmittelbaren Umgebung als Wohngrundstück nachgenutzt werden.

Das Grundstück ist in dem einfachen Bebauungsplan LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“ lediglich als Grünfläche vermerkt. Eine Festsetzung als Grünfläche oder Spielplatz besteht nicht. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben beurteilt sich demnach derzeit nach § 34 BauGB. Die Fläche könnte auf dieser Grundlage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gleichwohl erscheint es städtebaulich erforderlich, die angestrebte bauliche Arrondierung des Grundstückes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes abschließend zu ordnen. Dieser Planungsanlass begründet sich insbesondere durch den keilförmigen Zuschnitt der Fläche sowie deren Zugehörigkeit zur historischen und städtebaulich bedeutsamen Altsiedlung.

Die Aufstellung 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 der § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren 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 LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“ wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den bisherigen Spielplatz auf dem Flurstück 8 in der Gemarkung Lintfort, Flur 7. Die Fläche beläuft sich auf rund 1.068 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vinnstraße
- im Osten und Süden durch die Einerstraße
- im Westen durch die Ringstraße

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist der Anlage zur Begründung 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 mit Spielgeräten bestanden, die zum Zeitpunkt der Aufgabe zurückgebaut bzw. an andere Standorte verlegt werden sollen. Es befinden sich zwei Bäume im Geltungsbereich. Zentral befindet sich außerdem ein Bunker, der bis zu 0,5 m aus dem Boden herausragt.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Spielplatz liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“. Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan trifft für die Fläche des Spielplatzes keine Festsetzungen zur vorgesehenen Art der baulichen oder sonstigen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB insofern nach § 34 BauGB. Wie ausgeführt, soll zur baulichen Arrondierung der Fläche der Bebauungsplan geändert werden, um auf diesem Wege eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten.

Für die den Spielplatz umgebenden Wohngrundstücke ist im ursprünglichen Bebauungsplan eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Tiefe von 14 m festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt.

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. Dem Entwicklungsgebot wird 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

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 zugunsten der anderen Flächen aufgegeben werden. Das Konzept benennt diesbezüglich mehrere Spielbereiche; unter anderem den Spielplatz Einerstraße.

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 entweder nicht vereinbar (z.B. Gewerbebetriebe) oder es besteht an solchen kein Bedarf (z.B. Kita).

Hinsichtlich Lage und Größe der auf dem Spielplatz geplanten Gebäude wurden verschiedene städtebauliche Varianten erstellt und geprüft. Im Ergebnis bleibt derzeit festzuhalten, dass unterschiedliche Lösungen zur Bebauung des Grundstückes in Frage kommen. Die Bebauung soll sich letztlich am umliegenden Bestand sowie an den Regelungsgehalt der Gestaltungssatzung Altsiedlung orientieren und im Rahmen der Vermarktung gemeinsam mit den Bauherren konkretisiert werden. Aufgrund des Grundstückszuschnittes sowie verkehrlicher Belange sollte die Erschließung zudem nicht von der Ringstraße aus erfolgen.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am Rand der historischen Altsiedlung zwischen Ring-, Vinn- und Einerstraße. Die Fläche wird als Spielplatz genutzt. Im unmittelbaren als auch weiteren nördlichen und östlichen Umfeld finden sich überwiegend Wohnnutzungen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ringstraße befindet sich der 2020 im Rahmen der Landesgartenschau neu eröffnete großräumige Zechenpark mit Tierpark und neuem Spielplatz. Der Landschaftsraum weist eine hohe Naherholungsfunktion auf.

Altsiedlung

Die Altsiedlung ist eine der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlungen des Ruhrgebietes. Sie ist zwischen 1909 und 1930 als Wohnsiedlung der Angestellten der Zeche Friedrich Heinrich nach dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadtbewegung entstanden. Sie zeichnet sich durch einen hohen Anteil privater Freiflächen sowie eine Reihe gestalterisch charakteristischer Merkmale aus. Diese sorgen dafür, dass trotz einer Vielzahl verschiedener Haustypen das Bild eines städtebaulichen Ensembles entsteht. Zur Erhaltung dieses historischen Siedlungsbildes wurde bereits Ende der 1970er Jahre eine Gestaltungssatzung erstellt und seitdem mehrmals überarbeitet. Die Satzung regelt die äußere Erscheinung baulicher Anlagen und von Teilen baulicher Anlagen, wie unter anderem Fassaden und Dachformen.

Die Satzung bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Das bedeutet, die mit der Satzung verfolgten Ziele gelten gleichermaßen für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplanten Gebäude. Diese müssen sich in Form, Größe, Proportion und Material in den Ensemblecharakter einfügen. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild an der benachbarten Bebauung zu orientieren. Zur Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung, sollen die geplanten Gebäude im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort beraten werden.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“ 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 harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild 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 Grundgrundstücken geltenden Festsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstückes geprüft. Im Ergebnis sind auf der Fläche unterschiedliche bauliche Lösungen vorstellbar. So kann zum Beispiel die auf den Grundstücken Einerstraße 35 bzw. 40 vorhandene, versetzte Gebäudeanordnung in Form eines Doppel- bzw. zweier Einfamilienhäuser gespiegelt werden. Aber auch andere Anordnungen sind unter Beachtung der in der Altsiedlung vorhandenen städtebaulichen Grundzüge nicht ausgeschlossen. Die Erscheinung der Gebäude



soll sich letztendlich gemäß den Regelungen der Gestaltungssatzung am Bestand orientieren und im Rahmen der Vermarktung gemeinsam mit den Bauherren konkretisiert werden.

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

Das neue Wohnhaus soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung 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.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das für die Wohnnutzung vorgesehene Grundstück wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem geplanten sowie in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakter. Die Festsetzung eines WA findet sich zudem nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101, welcher für den östlichen Teil der Altsiedlung gilt. Sie stellt damit die folgerichtige Festsetzung auch für den vorliegenden Geltungsbereich dar.

Gemäß dem in § 4 BauNVO aufgeführten Katalog sind im WA Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche, sportliche oder kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zudem die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie mit der Eigenart des Wohngebietes vereinbar sind. Obschon auf dem Grundstück ausschließlich Wohngebäude geplant sind, sollen auch andere gebietsverträgliche Nutzungen grundsätzlich möglich sein. Dadurch kann flexibel auf eventuelle zukünftige Entwicklungen und Nutzungen der Gebäude reagiert werden, ohne Auswirkungen auf den Gebietscharakter zu befürchten.

Die übrigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hingegen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar. Durch diese Nutzungen ist außerdem mit einem erhöhten Verkehrs- und Geräuschaufkommen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnruhe zu rechnen. Sie vertragen sich nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücken sind im ursprünglichen Bebauungsplan LIN 144 eine maximale zweigeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden gleichermaßen auch für das neue Wohngrundstück übernommen. Sie werden zeichnerisch auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist auf der Fläche die

Errichtung von den heutigen Wohnanforderungen entsprechenden Einfamilienhäusern möglich. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass sich die Gebäude in den umgebenden Bestand einfügen.

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 als Einzel- oder Doppelhaus oder als Hausgruppe zulässig. Die Festsetzung entspricht ebenfalls den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans sowie dem umgebenden Gebietscharakter.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Ergebnis der städtebaulichen Entwurfsplanung sind unterschiedliche Lösungen zur Bebauung des Grundstückes bzw. zur Positionierung eines Gebäudes vorstellbar. Um im Bebauungsplan eine entsprechende Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung zu gewährleisten, wird das Grundstück mittels Baugrenzen großflächig als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenzen werden dabei in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die in der Altsiedlung typische Vorgartenzone entsteht bzw. die Gebäude auch an ihren Seiten vom Straßenraum abrücken. Das Maß entspricht – mit Ausnahme einzelner Straßenzüge – zudem den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“ und im Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO. Die letztendliche Positionierung und Erscheinung der zukünftigen Gebäude hat sich entsprechend der Gestaltungssatzung am Bestand zu orientieren und soll im Rahmen der Vermarktung gemeinsam mit den Bauherren auch unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates konkretisiert werden.

Überdachte Terrassen

Es wird darauf hingewiesen, dass überdachte Terrassen planungsrechtlich dem Hauptgebäude zuzurechnen und daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie abstandsflächenprivilegierte bauliche Anlagen können – sofern keine städtebaulichen Belange entgegenstehen – gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von der Möglichkeit, die Zulässigkeit derartiger Anlagen im Bebauungsplan auszuschließen oder anderweitig zu regeln, soll kein Gebrauch gemacht werden. Es besteht ebenso kein Bedarf daran, die Lage von Garagen oder Stellplätzen im Bebauungsplan vorzugeben, da die Gestaltungssatzung (siehe Kapitel 10) deren Erscheinung bereits ausreichend regelt. Die genaue Ausgestaltung und Lage derartige Anlagen bleibt insofern der Objektplanung sowie dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren überlassen.

10 Gestaltungssatzung Altsiedlung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altsiedlung. Durch die Satzung ist abseits der städtebaulichen Belange sichergestellt, dass sich die auf dem ehemaligen Spielplatz vorgesehenen Wohngebäude auch gestalterisch in das historische Erscheinungsbild einpassen. Neubauten müssen sich in Form, Größe, Proportion und Materialauswahl in den Ensemblecharakter einfügen. Dies gilt ebenso für Freiflächen, Nebenanlagen und Abstellplätze. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 89 Bauordnung NRW verzichtet werden. Die Lage im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan textlich vermerkt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die zukünftigen Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort beraten zu lassen. Auf diese Weise soll eine gelungene Gestaltung der Gebäude erreicht werden.

11 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke sollte nach Einschätzung des Tiefbauamtes vorrangig über die Vinnstraße erfolgen. Eine Erschließung von der Ringstraße scheidet aus verkehrlichen Gründen aus. Die genaue Lage von Zufahrten und Stellplätzen bleibt der im Rahmen der Vermarktung anstehenden Objektplanung und dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Da sich die Zufahrten zu Stellplätzen voraussichtlich im Nahbereich von Einmündungsbereichen bzw. Kreuzungen befinden werden, ist diesbezüglich auf eine verkehrssichere Erschließung zu achten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch den Wegfall des Spielplatzes auch die sich derzeit faktisch darauf befindliche Fußwegeverbindung entfällt. Auf der Ringstraße besteht in diesem Abschnitt keine alternative Fußwegeverbindung. Der Wegfall soll durch den Bau einer neuen Wegeverbindung entweder auf der Ringstraße oder im Bereich der Einer- und Vinnstraße kompensiert werden. Die Planung der Maßnahme kann erst erfolgen, wenn die Objektplanung abgeschlossen und die genaue Lage der zukünftigen Grundstückszufahrten klar ist. Die Umsetzung erfolgt durch die Stadt.

Stellplatzbedarf

Der durch die geplante Wohnnutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Wohngrundstück unterzubringen. Im umgebenden Straßenraum bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten für Besucherverkehr. Durch die Bebauung des Grundstückes und die erforderlichen Zufahrten kann es absehbar erforderlich werden, einzelne Straßenbäume oder öffentliche Stellplätze aufzugeben.

ÖPNV

Die dem Grundstück nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Friedrich-Heinrich-Allee sowie der Ebertstraße in mindestens 300 m fußläufiger Entfernung. Von dort sind die Innenstadt von Kamp-Lintfort, Moers und Duisburg zu erreichen. Es besteht insoweit eine ausreichend gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Kreuzungsbereich von

Ring- und Kattenstraße ist mittelfristig zudem die Errichtung eines Bahnhalt punktes mit Anbindung an Duisburg und das Ruhrgebiet vorgesehen.

12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohnbaugrundstückes mit Strom, Wasser und Heizenergie ist durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt. Für Schmutz- und Regenwasser besteht gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kamp-Lintfort ein Kanalanschlusszwang.

Versorgungsleitungen

Gemäß den von den Stadtwerken bereitgestellten Leitungsplänen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Leitungen vorhanden. Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs, innerhalb eines schmalen Grünstreifens zwischen dem Spielplatz und den öffentlichen Stellplätzen an der Einerstraße, verlaufen eine Gas- und eine Wasserleitung. Eine Sicherung der Leitung durch Festsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der besagte Leitungstreifen verbleibt im öffentlichen Eigentum und wird nicht als Wohnbaugrundstück entwickelt. Eine Beeinträchtigung der Leitungen durch die bauliche Entwicklung der Fläche ist nicht ersichtlich. Die Zugänglichkeit zur Leitung ist von der Einerstraße gegeben.

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.

13 Grünflächen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen ehemaligen Kinderspielplatz. Die Nutzung soll zugunsten der geplanten wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben werden. Der zwischen Spielplatz und Ringstraße vorhandene Pflanzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt nach derzeitigem Stand bestehen.

Vegetation befindet sich auf dem Gelände in Form zweier großkroniger Baum-Hasel. Die Laubbäume weisen nach Begutachtung des Grünflächenamtes einen guten Zustand auf und sollen aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung erhalten bleiben. Es werden daher im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB Bindungen für den Erhalt der beiden Bäume zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten sind; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können, sind verboten. Bei baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu schaffen.

Grundstückseinfriedung

Das Grundstück ist umlaufend von Verkehrsflächen umgeben. Die Einfriedung der Gartenbereiche wird daher öffentlich sichtbar sein. Die Form der zulässigen Grundstückseinfriedung der zukünftigen Wohngrundstücke ist durch die Gestaltungssatzung Altsiedlung bereits abschließend geregelt. Demnach sind öffentlich sichtbare Einfriedungen in Form geschnittener Hecken oder hölzerner Zäune anzulegen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zur Abschirmung der privaten rückwärtigen Gärten können jedoch auch Hecken gepflanzt werden, die höher als 80 cm sind. Darin integrierte Einfriedungen – sofern sie von der Hecke verdeckt werden – sind aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Es bedarf insofern keiner Festsetzung in Bebauungsplan.

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. Die auf der Fläche bereits vorhandene Vegetation soll dabei erhalten bleiben (siehe Kapitel 13). Da die Fläche im derzeitigen Zustand bereits zu großen Teilen durch bauliche Anlagen oder Pflasterungen überdeckt ist, ist im Falle der geplanten Wohnnutzung nicht mit einer wesentlich höheren Versiegelung des Grundstückes zu rechnen. Vielmehr kann es durch die Nutzung der südlichen Teilflächen als Hausgarten zu einer Rücknahme der dort vorhandenen Pflasterungen kommen. Auch aufgrund der integrierten Lage sowie der Größe des Vorhabengrundstückes sind wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf sonstige Umweltgüter nicht zu erwarten. Unmittelbar neben dem Geltungsbereich befindet sich mit dem zechenpark zudem ein großflächiger Freiraum.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (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 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 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vor. Es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört. Die

beiden Bäume im Geltungsbereich haben Höhlen ausgebildet. Eine Niststätten- oder Quartierfunktion ist nicht auszuschließen. Da beide Bäume erhalten werden, wird weder eine Niststätte noch ein Quartierstandort entfernt oder beschädigt. Alle weiteren 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 die Baufeldräumung nicht in der Hauptbrutsaison beginnen (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. Gehölzfällungen dürfen demnach nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis zu diesen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz der beiden Bäume wird eine entsprechende Erhaltungsbindung festgesetzt (vgl. Kapitel 13). Weitergehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Bombenabwürfe 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 sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ 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.

Die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine ähnliche Kennzeichnung ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan LIN 144 bereits enthalten.

Ehemalige Betriebsstätte Friedrich-Heinrich 1/2

Die Bezirksregierung Arnsberg weist außerdem darauf hin, dass die westlich des Geltungsbereichs gelegene ehemalige Betriebsstätte Friedrich-Heinrich 1/2, Zeche und Kokerei mit Nebengewinnung, im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) geführt wird (BAV-Kat Nr.: 4505-S-004). Die Bergaufsicht für diese Fläche hat bereits geendet.

Zum Hintergrund: Bedingt durch die bergbauliche Vornutzung sind auf dem ehemaligen Zechengelände Bodenverunreinigungen im größeren Ausmaß vorhanden. Die Verunreinigungen weisen ein komplexes Schadstoffspektrum auf und reichen in eine Tiefe von bis zu 9 m. Das Gelände wurde daher im Rahmen eines bereits abgeschlossenen bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahrens saniert. So wurden unter anderem die belasteten Materialien in ein Sicherungsbauwerk, welches ein Element des neuen Landschaftsraumes darstellt, umgelagert bzw. dadurch überdeckt, um ein Auswaschen der Schadstoffe durch Niederschlagswasser zu verhindern.

Ungeachtet dessen wurde für die Fläche der ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätte ein Grundwassermonitoring eingerichtet. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Grundwasser-

messstellen sowie –brunnen und eine Grundwasserreinigungsanlage (GWRA). Das Grundwasser wird über diese analysiert, aufgefangen und gereinigt. Das gereinigte Grundwasser wird das Oberflächengewässer der Goorley eingeleitet. Das Grundwassermessstellennetz sowie die GWRA dienen der langfristigen Überwachung und Sanierung des Grundwassers sowie der Sicherung des Abstroms in der Fließrichtung von West nach Ost.

Baugrundbedingungen und Bunker

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. In zentraler Lage des Geltungsbereiches befindet sich jedoch eine unterirdische Bunkeranlage. Gemäß historischer Unterlagen weist sie eine Nutzfläche von rund 35 m² auf. Oberflächlich hat die Anlage eine runde Form und ragt rund 0,5 m aus dem umgebenden Niveau heraus. Das daraus entstandene Podest wurde bislang als Teil des Spielplatzes genutzt. Die unterirdische Lage des Bunkers wurde durch Erdbohrungen ermittelt und entspricht in etwa der oberirdischen. Die Lage des Bunkers wird im Bebauungsplan zeichnerisch vermerkt. Der weitere Umgang mit dem bzw. der mögliche Rückbau des Bauwerks soll im Rahmen der Grundstücksvermarktung sowie der Gebäudeplanung mit den Erwerbern des Grundstücks abgestimmt werden.

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 wird daher verzichtet.

16 Grundwasser, Hochwasser

Grundwasser

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

Grundwassermessstelle

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die Grundwassermessstelle 1997H der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft. Am Erhalt der Messstelle besteht ein öffentliches Interesse zur Regulierung des Grundwasserstandes. Es wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Grundwassermessstelle nicht mit baulichen Anlagen überstellt oder beschädigt werden darf und jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein muss. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwassermessstellen auch langfristig sichergestellt ist.

Bauvorhaben im Umfeld der Grundwassermessstellen sind mit der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft abzustimmen.

Zur abschließenden Sicherung der Grundwassermessstelle sollte eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Grundwassermessstellen) für die Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) getroffen werden.

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_{extrem}), welches statistisch deutlich seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, nicht auszuschließen. Bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist die Fläche bereits ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) betroffen. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu 4 m überschwemmt werden. Dabei sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht 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. 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 nördlichen Bereich des Plangebietes sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese könnten bei einem extremen Starkregen an der tiefsten Stelle um bis zu 0,30 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 - die umgebenden bereits bebauten Flächen ebenfalls von Starkregenereignissen betroffen sein können.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 1.068 m². Der gesamte Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

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 Einerstraße / Vinnstraße geschaffen. Dadurch entfällt die bisherige Nutzung als Spielfläche. Unmittelbar gegenüber befindet sich ein neuer großflächiger Spielplatz innerhalb des Landschaftsparks.

Auf dem neuen Wohngrundstück soll durch die oben genannten städtebaulichen Festsetzungen in Verbindung mit den Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung 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. Auf der anderen Seite entfällt die bislang faktisch über den Spielplatz verlaufende Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung parallel zur Ringstraße. Der Wegfall soll durch eine alternative Wegeverbindung im umliegenden Verkehrsraum kompensiert werden. Die Planung der Maßnahme kann erst erfolgen, wenn die Objektplanung abgeschlossen und die genaue Lage der zukünftigen Grundstückszufahrten klar ist.

18 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung, eines Schallgutachtens sowie für die Sondierung der unterirdischen Ausdehnung des Bunkers entstanden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Verwaltung. Darüber hinaus werden Kosten für die Neuanlage einer Fußwegeverbindung / Bürgersteig im Umfeld des Plangebietes entstehen. Der Umgang mit dem auf dem Gelände vorhandenen Bunker und die eventuell damit im Zusammenhang stehenden Kosten sollen im Rahmen der Grundstücksvermarktung konkretisiert werden. Dem gegenüber entstehen Einnahmen durch die Vermarktung des Grundstücks.

V VERFAHREN

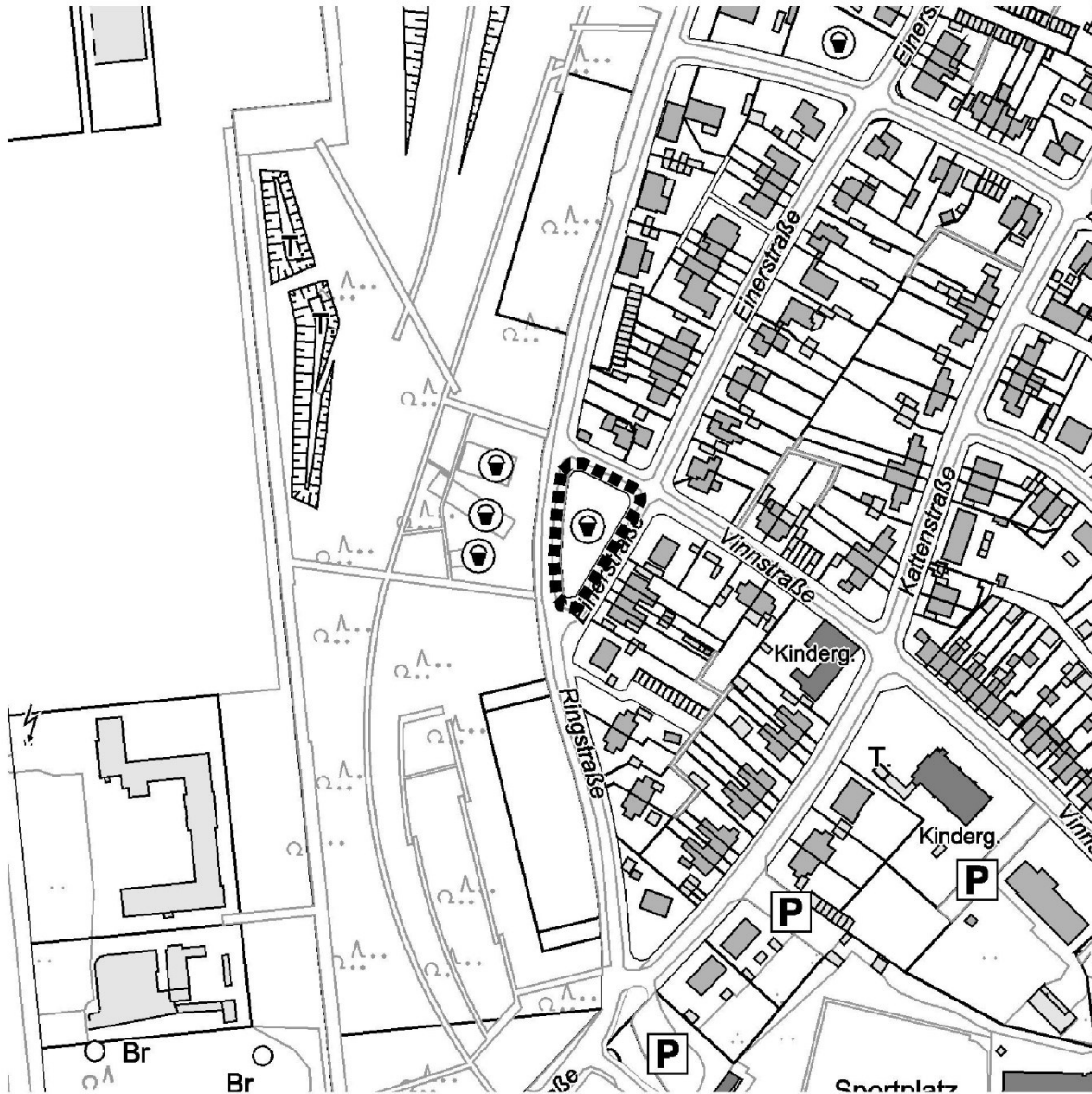
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung

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 § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; das Monitoring nach § 4 c 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	Datum
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 (Rechtskraft)	14.07.2022

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

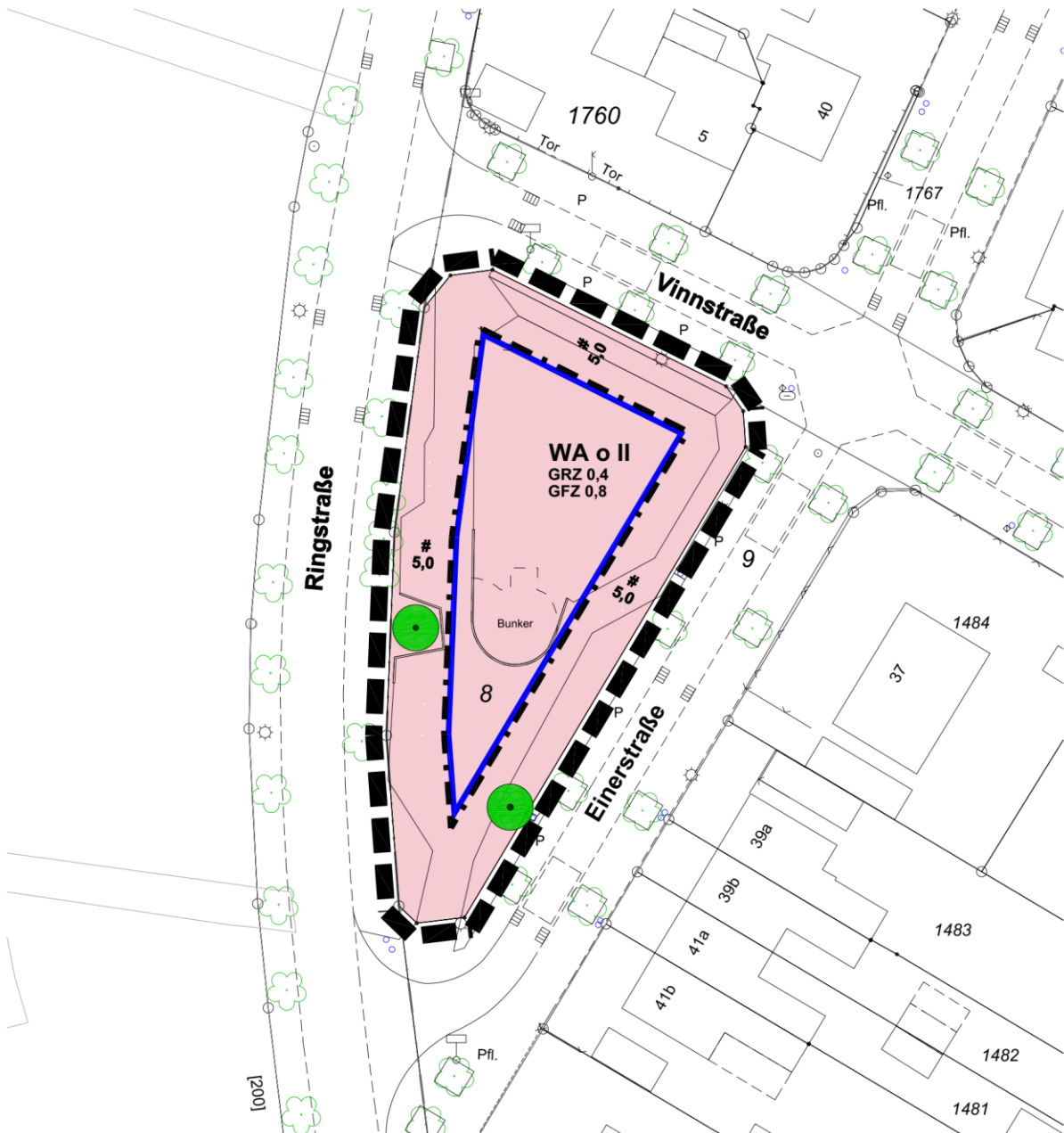


Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 144



In Gelb: Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“, 1. Änderung

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 144 „Altsiedlung – Teilbereich West“, 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

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können, sind verboten. Bei baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu schaffen.

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 entnommen werden.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

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

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die westlich des Geltungsbereichs gelegene ehemalige Betriebsstätte Friedrich-Heinrich 1/2, Zeche und Kokerei mit Nebengewinnung, im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) geführt wird (BAV-Kat Nr.: 4505-S-004). Das Gelände wurde im Rahmen eines abgeschlossenen bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahrens saniert. Die Bergaufsicht für diese Fläche hat bereits geendet. Ergänzend wurde für die Fläche ein Grundwassermonitoring eingerichtet.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, 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, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung vom 19.02.2002.

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 von Bauarbeiten und 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.

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, zu erfragen.

Grundwassermessstelle

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die Grundwassermessstelle 1997H der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft. Die Grundwassermessstelle darf nicht mit baulichen Anlagen überstellt oder beschädigt werden und muss jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Ab-

stand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwassermessstellen auch langfristig sichergestellt ist. Bauvorhaben im Umfeld der Grundwassermessstellen sind mit der Linksnieder-rheinischen Entwässerungsgenossenschaft abzustimmen.

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 Bombenabwürfe 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>).

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 0,30 m überschwemmt werden.

Anlage 5: Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umnutzung einer nicht mehr benötigten Spielfläche Vinnstraße Kamp-Lintfort, Oekoplan Ingenieure GmbH & Co.KG, Hamminkeln, Oktober 2021

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