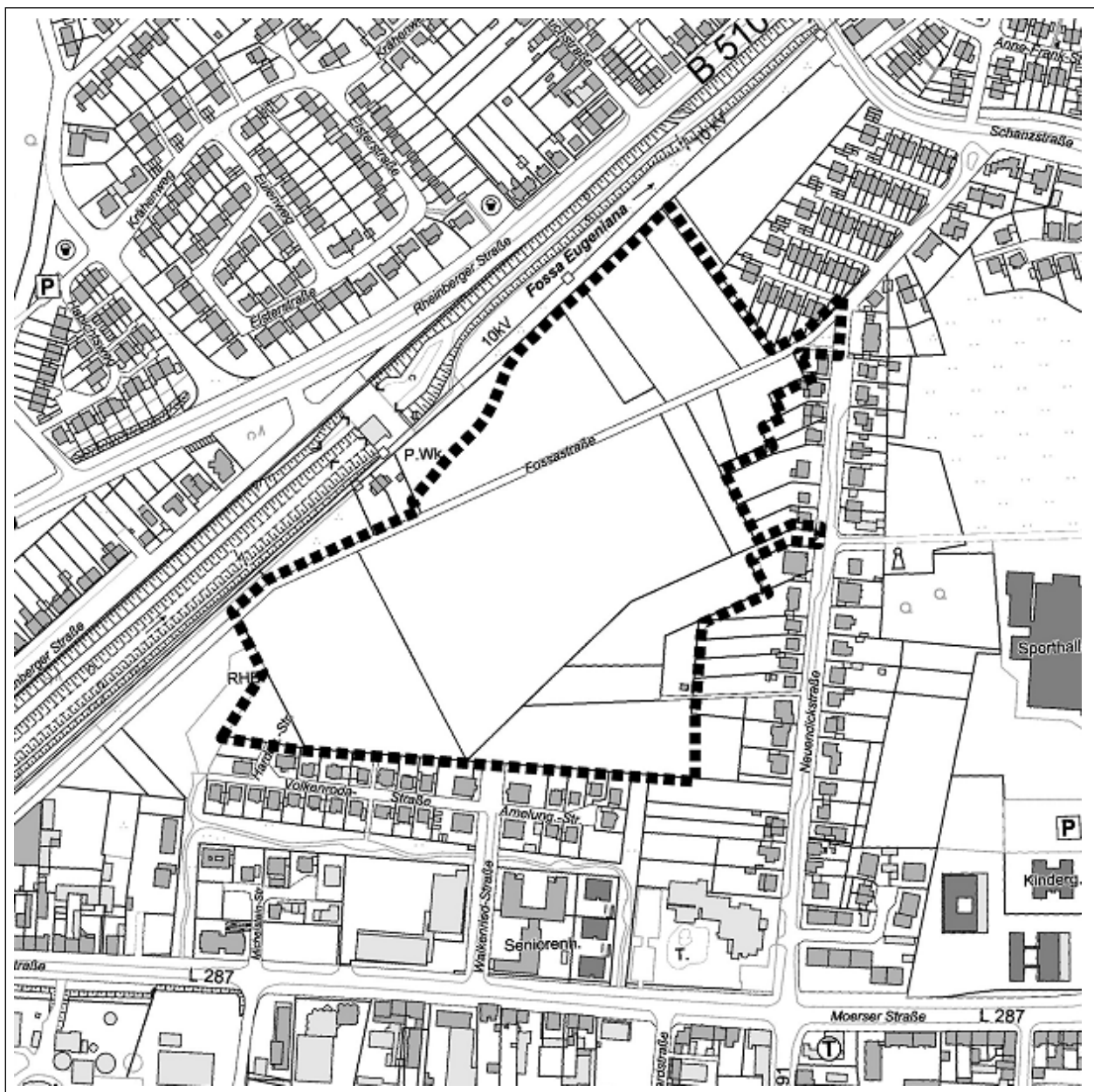


## Begründung zum Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“

*Öffentliche Auslegung*



## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Vorgaben zur Planung</b>	<b>2</b>
4.1	Gebietsentwicklungsplan	2
4.2	Flächennutzungsplan	2
4.3	Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	5
4.4	Rahmenplanung Moerser Straße West	5
4.5	Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP)	5
4.6	Handlungskonzept Wohnen	5
4.7	Gegenwärtiges Planungsrecht	6
<b>5</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
6.1	Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes	6
6.2	Verkehrliche Erschließung	7
6.3	Grün-und Freiraum/ Gewässer	8
<b>II</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Ziel der Planung</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
10.1	Grundflächenzahl	11
10.2	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen	12
<b>11</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>16</b>
13.1	Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Dachaufbauten	16
13.2	Dachmaterial und Dachfarbe	18

13.3 Fassadenmaterial und Fassadenfarbe	18
13.4 Begrünung, Einfriedungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen	20
13.5 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder	21
<b>14 Verkehrliche Erschließung</b>	<b>21</b>
14.1 Äußere und innere Erschließung/ Ruhender Verkehr	21
14.2 Verkehrsgutachten	22
<b>15 Grün- und Freiraum mit Fuß- und Radwegeverbindungen</b>	<b>23</b>
<b>16 Ver- und Entsorgung</b>	<b>24</b>
16.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	24
16.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	24
<b>17 Umweltbelange/ Artenschutz</b>	<b>26</b>
17.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	26
17.2 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes	28
17.3 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen	29
17.4 Ökologische Ausgleichbilanzierung und externe Ausgleichsmaßnahme	29
<b>18 Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
<b>19 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel</b>	<b>33</b>
<b>20 Baugrund und Erdbebengefährdung</b>	<b>33</b>
<b>21 Grundwasser</b>	<b>34</b>
<b>22 Bergbau</b>	<b>34</b>
<b>23 Hochwasser</b>	<b>35</b>
<b>24 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>35</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>35</b>
<b>IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>36</b>
<b>25 Auswirkungen der Planung</b>	<b>36</b>
<b>26 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>39</b>
<b>V VERFAHREN</b>	<b>39</b>

## **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung 2002

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf - Variante 1

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

Anlage 5: Fragebogen zu Wohnwünschen (Bürgerbefragung Mai 2016)

Anlage 6: Bereichsweise Gliederung des Baugebietes nach Gebäudetypologien

Anlage 7: Bebauungsplan

Anlage 8a-d: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss

Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 10: Pflanzliste

Anlage 11: Liste der Fachgutachten

Abkürzungsverzeichnis

**Der Umweltbericht bildet als gesonderter Teil der Begründung ein eigenständiges Dokument.**

***Stand der Bearbeitung: Januar 2017***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, die hinter dem 1. Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West gelegenen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, einer weiteren baulichen Entwicklung zuzuführen. Damit soll ein attraktives Baulandangebot in der Nähe zum Stadtkern geschaffen werden. Aktuell sind auf dem Kamp-Lintforter Grundstücksmarkt nur noch vereinzelt städtische Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verfügbar. Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den letzten drei Jahren sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken lassen vermuten, dass der Bedarf in den kommenden Jahren weiterhin bestehen bleibt.

Grundlage für die bauliche Entwicklung des Stadtquartiers Moerser Straße West ist die 2002 erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung (Anlage 2). Die Rahmenplanung sieht die Entwicklung in drei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt ist nahezu vollständig bebaut. Der Bereich entlang der Moerser Straße ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen.

Für eine weitere Umsetzung der Planung wurden im 2. und 3. Bauabschnitt alle privaten Grundstücke von der Stadt Kamp-Lintfort erworben, so dass für den gesamten Bereich im März 2015 ein Bebauungsplan- und FNP-Änderungsverfahren eingeleitet werden konnten. Gleichzeitig wurde ein weiteres FNP-Änderungsverfahren für die Rücknahme von Wohnbauflächen erforderlich, um im Rahmen des Bedarfsnachweises gegenüber dem RVR die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu begründen (siehe Kapitel 4.1).

Das städtebauliche Konzept für den 2. und 3. Bauabschnitt wurde konkretisiert und in Entwurfsvarianten bearbeitet. Diese bilden die Grundlage für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung. Beide Bauabschnitte sollen ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten sein. Es sollen Bauflächen für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Je nach Bebauungskonzept und Dichte der Bebauung können ca. 100 Einfamilienhäuser und ca. 15-17 Mehrfamilienhäuser entstehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich des Innenbereichs besteht ein Planerfordernis. Die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 142 für den 2. und 3. Bauabschnitt und die 23. Flächennutzungsplanänderung dient dem Ziel, im Plangebiet zeitnah Baurechte zu schaffen. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst ca. 10,3 ha. Die südliche Grenze des Plangebietes bilden die Grundstücke an der Volkenrodastraße und Amelungsbornstraße. Im Westen grenzen Ackerflächen und Grabelandparzellen (mit der dahinter gelegenen Fossa Eugeniana) sowie im Osten und Nordosten Privatgrundstücke der Neuendickstraße an das Plangebiet. Die nördli-

che Grenze verläuft entlang einer landwirtschaftlichen Fläche (Gemarkung Kamperbruch, Flur 2, Flurstücke 3067, 3068) (Anlage 1). Im Nordosten des Plangebietes – an der Neuendickstraße - wurde ein Grundstück, das bislang eine untergenutzte Grünfläche darstellte, in den Geltungsbereich einbezogen (Gemarkung Kamperbruch, Flur 2, Flurstück 2710).

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

Alle Flächen des Plangebietes befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt. Die Flächen wurden, sofern sie nicht im städtischen Eigentum waren, von der Stadt in den letzten Jahren nach und nach von einzelnen Privateigentümern erworben. Der Planungsraum besteht im Wesentlichen aus Ackerflächen. Kleinere Teilflächen sind ehemalige Gartengrundstücke.

### **4 Vorgaben zur Planung**

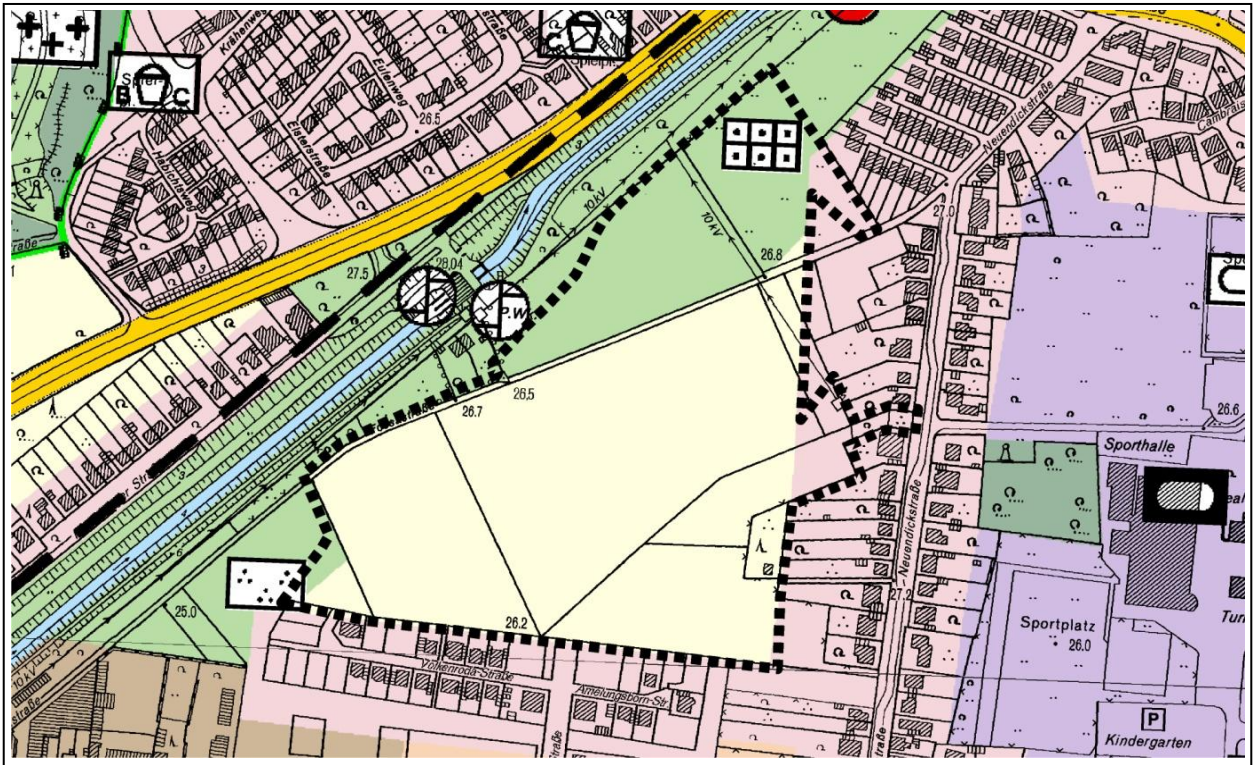
#### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr, der den GEP 99 ersetzen wird. Zwar liegt bislang noch kein Vorentwurf des aktuellen Regionalplanes vor, es ist jedoch nach der bislang erfolgten Abstimmung zur Abgrenzung der Siedlungsbereiche davon auszugehen, dass der Planbereich als ASB-Fläche erhalten bleibt. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass im neuen Regionalplan die Siedlungsflächen auf Grundlage einer rechnerischen Siedlungsflächenbedarfsberechnung ermittelt wurden und demnach bedarfsgerecht ausgewiesen werden sollen. Die aktuelle Bedarfsberechnung des RVR hat ergeben, dass in Kamp-Lintfort voraussichtlich keine zusätzlichen Wohnbauflächenpotenziale im FNP ausgewiesen werden können. Hier sollen über die Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle die erforderlichen Flächenpotenziale bereitgestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird parallel zur Entwicklung der Wohnbauflächen für den 2. und 3. Bauabschnitt ein weiteres FNP-Änderungsverfahren 20.2 für die Rücknahme von Wohnbauflächen im Stadtteil Niersenbruch durchgeführt.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist durch die Planung erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend werden die Flächen im Flächennutzungsplan nun als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Sowohl die westliche, östliche und nördliche Begrenzung des Plangebietes, die der Eingrünung des Plangebietes dienen soll, als auch der horizontal verlaufende Grünzug, der den 2. vom 3. Bauabschnitt trennt, werden im FNP als Grünfläche dargestellt.

Im Zuge einer Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans würden ebenfalls die bereits im 1. Bauabschnitt hergestellten Grünzüge, die das Baugebiet im Westen und Osten begrenzen, sowie der horizontal verlaufende Grünzug zwischen der Mischnutzung im südlichen Bereich und der reinen Wohnnutzung im nördlichen Bereich als Grünflächen dargestellt werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unterscheidet sich von dem Geltungsbereich der FNP-Änderung insofern, dass nur die Flächen in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen wurden, die tatsächlich geändert werden müssen.



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



#### **4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort**

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel vom 14.08.2013, Raum Kamp-Lintfort.

#### **4.4 Rahmenplanung Moerser Straße West**

Die Rahmenplanung für das Stadtquartier Moerser Straße West wurde im Jahr 2002 fertig gestellt. Mit der Zielvorstellung, das ca. 17 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände in integrierter Lage schrittweise einer zukunftsfähigen Folgenutzung zuzuführen, bestand die planerische Aufgabe darin, einen städtebaulichen Entwurf einschließlich eines Nutzungs- und Erschließungskonzeptes sowie eines Grün- und Freiraumkonzeptes zu erarbeiten. Auf der Grundlage eines Leitbildgerüsts wurden verschiedene Entwurfsvarianten in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, die Größe und Anordnung der Baufelder, die Grün- und Freiraumstruktur und die Integration des zukünftigen Stadtquartiers in die Umgebung entwickelt. In einem kommunikativen Prozess unter Beteiligung der Fachämter der Verwaltung, der politischen Gremien und der Öffentlichkeit wurde eine der Varianten ausgewählt, die als Rahmenplanung für die Entwicklung des Baugebietes für die nächsten Jahre die Grundlage bilden sollte.

#### **4.5 Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP)**

Als einer der Bausteine der Stadtentwicklung wurden die Flächen des Stadtquartiers Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt in den Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 aus dem Jahr 2009 als Potenzialfläche für eine zukünftige Wohnnutzung aufgenommen. Unter dem Leitbild „Urbanes Wohnen in zentraler Lage“ soll der vorangegangene 1. Bauabschnitt fortgesetzt werden. Durch Grünzüge gegliederte Quartiere sollen zentrumsnahes Wohnen bieten. Als Ziel wird im STEP formuliert, dass sich die hohe städtebauliche Qualität und Qualität des Freiraums auch in der Bebauung wiederfinden sollte. Bei der weiteren Entwicklung soll gemäß den Aussagen des STEP daher geprüft werden, ob dem bisherigen individuellen Bauen innovative Wohn- und Baukonzepte bzw. zukunftsfähige Wohnformen zur Seite gestellt werden.

Auf den Wohnbauflächen des Stadtquartiers Moerser Straße West können unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, insbesondere die Bauflächen für Mehrfamilienhäuser erlauben auch die Umsetzung innovativer Konzepte. Im Rahmen der Vermarktung der Flächen kann darauf Rücksicht genommen werden.

#### **4.6 Handlungskonzept Wohnen**

Auch das Handlungskonzept Wohnen Kamp-Lintfort aus dem Jahr 2015 sieht in der Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen einen wichtigen Baustein zur zukünftigen Wohnraumversorgung und benennt den 2. und 3. Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West als geeignetes Entwicklungsgebiet. Als integrierte Wohnlage und im Rahmen der Wohnbaulandstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“ besteht hier die Möglichkeit, die bestehende Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu bedienen und den

Neubau im Mehrfamilienhaussegment zu ergänzen. Integrierte Wohnlagen werden gemäß des Handlungskonzeptes außerdem als für die Realisierung innovativer Wohnprojekte geeignet bezeichnet. Dies sei im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan für das Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen der Vermarktung der Flächen kann grundsätzlich auf Belange innovativer Wohnprojekte Rücksicht genommen werden.

#### **4.7 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Entwicklung als Wohngebiet sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **5 Alternativenprüfung**

Die Entscheidung, die Flächen des Plangebietes zu Wohnbauland zu entwickeln, basiert auf der konzeptionellen städtebaulichen Rahmenplanung für das Stadtquartier Moerser Straße West aus dem Jahr 2002 und stellt die konsequente Weiterentwicklung des Stadtquartiers dar (Anlage 2). Mit der Weiterentwicklung des Stadtquartiers wird zudem dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt, das mit dem Stadtentwicklungsplan in 2009 beschlossen wurde. Die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte anhand verschiedener Entwurfsvarianten. Hierzu wurde das Büro Druschke und Grosser beauftragt. Zwei der Varianten sind den Anlagen 3 und 4 beigefügt.

Zeitgleich werden im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen am Rande des Siedlungsgebietes von Kamp-Lintfort – im Niersenbruch – zurückgenommen (siehe Kapitel 4.1).

### **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes**

Der Planbereich ist von unterschiedlich geprägten Randnutzungen umgeben: Südlich an das Plangebiet grenzt der 1. Bauabschnitt des „Stadtquartiers Moerser Straße West“ an, der bereits nahezu vollständig bebaut ist. Der Bereich entlang der Moerser Straße ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen und einem Seniorenpflegeheim. Dahinter - und somit direkt an das Plangebiet angrenzend - ist in den letzten Jahren ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und vier Mehrfamilienhäusern (Stadt villen) entstanden. Östlich und nordöstlich des Plangebietes grenzen private Gärten der Wohnbebauung aus den 1960er und Anfang der 2000er Jahre an der Neuendickstraße an. Von der Neuendickstraße gelangt man über eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Osten zum nahe gelegenen Schulzentrum mit Kindertagesstätte und Stadthalle.

Diesen urbanen Strukturen stehen im Westen landschaftlich geprägte Umgebungsstrukturen gegenüber. Das Gewässerband der Fossa Eugeniana mit seiner beiderseits begrünten Uferzone grenzt mit vorgelagerten Grabelandparzellen westlich an das Plangebiet an (siehe Kapitel 6.3). Nahe des Pumpwerks an der Fossa Eugeniana befinden sich zwei Wohnhäuser (Rheinberger Straße 220 und 222), die von der Alten Rheinberger Straße und der Zuwegung am Pumpwerk erschlossen sind (außerhalb des Planbereichs). Die Zäsur zum Stadtquartier „Moerser Straße West“ bilden im Westen die Alte Rheinberger Straße und die Rheinberger Straße (B 510).

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Diese befindet sich im Privateigentum und wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da der Erschließungsaufwand für diese Fläche als zu hoch im Verhältnis zu den entstehenden Bauflächen betrachtet wurde. Bereits die städtebauliche Rahmenplanung 2002 hat diese Fläche nicht berücksichtigt.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

### Anbindung an das Straßennetz (Motorisierter Verkehr)

Das neue Stadtquartier ist über die Walkenriedstraße an die Moerser Straße angebunden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit dieser Erschließung wurde bereits mit der Rahmenplanung 2002 durch einen Gutachter untersucht und wurde durch eine verkehrliche Kontrolluntersuchung 2015 gutachterlich bestätigt (siehe Kapitel 14.2). Alternative Erschließungsmöglichkeiten über die Neuendickstraße und Öffnung der Schanzstraße nach Norden werden nicht als notwendige und adäquate Lösungen gesehen, da dies zu erheblichem Durchgangsverkehr (auch gebietsfremden Verkehrs) in der Neuendickstraße - und damit zu weiteren, bereits bestehenden höheren Wartezeiten am Knotenpunkt Neuendickstraße/ Moerser Straße - und ggf. auch im neuen Baugebiet in der Walkenriedstraße führen würde.

Über die Moerser Straße gelangt man in Richtung Westen auf die B 510 und in Richtung Osten ins Stadtzentrum oder auf die Nordtangente zum Autobahnanschluss A 57/ A 42.

### Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt derzeit über mehrere Fuß- und Radweegeanbindungen. Neben der o.a. Anbindung über die Walkenriedstraße wurden Wegeverbindungen über die Grünzüge, die von der Moerser Straße nach Norden in das Baugebiet hineinführen, angelegt. Ebenfalls existiert eine Anbindung über die Fossastraße von der Moerser Straße aus durch das Plangebiet bis zur oberen Neuendickstraße. Diese Verbindungen sollen erhalten bleiben und weitere in Ost-West-Richtung geschaffen werden, um das Plangebiet mit der Umgebung zu vernetzen.

### ÖPNV

Das Stadtquartier Moerser Straße West verfügt über zwei nahe gelegene Bushaltestellen. Dies ist zum einen die Haltestelle „Walkenriedstraße“ direkt an der Moerser Straße auf Höhe

des Supermarktes. Hier verkehren die Buslinien 32 in Richtung Moers Bahnhof und Geldern Bahnhof sowie die Linie SB 30 in Richtung Geldern Bahnhof und Duisburg Bahnhof. Zum anderen befindet sich an der Schanzstraße eine Haltestelle, die die Buslinie 1 in Richtung Ossenberg/ Rheinberg und Neues Rathaus, Kamp-Lintfort anfährt.

### **6.3 Grün-und Freiraum/ Gewässer**

Im 1. Bauabschnitt wurden bereits Grünzüge in Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung angelegt, die im Plangebiet weitergeführt und mit den umgebenden Strukturen vernetzt werden sollen.

Das Gewässerband der Fossa Eugeniana mit seiner beiderseits begrünten Uferzone grenzt mit vorgelagerten Grabelandparzellen westlich an das Plangebiet an. Das Gewässer dient als Vorfluter. Die LINEG strebt den Rückbau der Vorflutpumpanlage, die sich westlich des neuen horizontal verlaufenden Grünzuges an der Fossa Eugeniana befindet, an. Damit würde ein Gewässerausbau der Fossa Eugeniana einhergehen. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf liegt bei einem 40 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante der Fossa Eugeniana. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass der Gewässerausbau außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Auf der westlichen Seite der B 510 schließt sich der Stadtteil Niersenbruch mit ausgedehnten Waldflächen (Niersenberg und Kamper Wald) sowie der Golfplatz an.

## **II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7 Ziel der Planung**

Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, unterschiedliche Gebäude- und Wohntypologien zu ermöglichen und bedarfsgerechte Angebote für den Bau von Einfamilienhäusern als freistehende Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser als auch für Geschosswohnungsbau zu schaffen. Sowohl frei finanzierter als auch öffentlich geförderter Wohnungsbau ist vorstellbar. Die angestrebte Mischung dient auch dazu, soziale Strukturen zu festigen und den Bestand des Wohngebietes nachhaltig zu sichern.

Im Mai 2016 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, in der unter anderem anhand eines Fragebogens die Wohnwünsche der Bauinteressierten abgefragt wurden (Anlage 5). Die Auswertung zeigte, dass eine Nachfrage nach den unterschiedlichsten Haustypen bzw. gestalterischen Ausprägungen von Einfamilienhäusern besteht. Dies sind vorwiegend das klassische I-geschossige Wohnhaus mit Sattel- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoss, das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen, der Bungalow mit Walm- oder Satteldach sowie I- oder II-geschossige Wohnhäuser mit Flachdach.

Um möglichst vielen Wünschen entsprechend der Nachfrage entgegenkommen zu können, gleichzeitig aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen, das eine Zusammengehörigkeit erkennen lässt, wird das Baugebiet in einzelne Bereiche gestalterisch und in der Kombination mit den zulässigen Gebäudehöhen (Geschossigkeit; Traufe/ Firsthöhe/ Gebäudeoberkante) - den Haustypen entsprechend – gegliedert (siehe Kapitel 8 und 13).

## **8 Städtebauliches Konzept**

Grundlage für die bauliche Entwicklung des 2. und 3. Bauabschnittes ist die 2002 erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung für das Stadtquartier Moerser Straße West (Anlage 2). Darauf aufbauend wurde 2015 die Entwurfsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Druschke und Grosser konkretisiert (Anlagen 3 und 4). Die jeweiligen Bearbeitungsstände des städtebaulichen Konzeptes wurden unter Beteiligung der Fachämter weiterentwickelt. Zudem wurden die Entwürfe mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort beraten. Auf Basis der jeweiligen Empfehlungen und gewonnenen Erkenntnisse wurde das Konzept fortlaufend weiterentwickelt.

Das Konzept sieht die Gliederung in zwei Bauabschnitte unter dem Leitbild „Wohnen im Grünen“ vor. Der nördliche und südliche Bauabschnitt werden von Grün- und Freiräumen mit integrierten Fuß- und Radwegen, die das Baugebiet mit der Umgebung vernetzen, umschlossen und durch einen horizontal verlaufenden Grünzug miteinander verbunden. Dem Ziel der Planung entsprechend (siehe Kapitel 7) ist eine bereichsweise Gliederung des Baugebietes je nach Gebäudetypologie angestrebt. Diese ist in generalisierter Darstellung der Anlage 6 zu entnehmen:

### Geschosswohnungsbau

Es ist vorgesehen die bereits im 1. Bauabschnitt realisierten - als Mehrfamilienhäuser geplanten – III-geschossigen Stadtvillen mit teilweise Staffelgeschossen entlang der Walkenriedstraße im 2. Bauabschnitt weiterzuführen. Weitere III-geschossige Mehrfamilienhäuser können am horizontal verlaufenden Grünzug zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt entstehen. Variante 1 zeigt eine mögliche Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude, Variante 2 eine mögliche Ost-West-Ausrichtung. Die Lage der Mehrfamilienhäuser am Grünzug wurde gewählt, um den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser ebenfalls ein qualitativvolles Wohnen im Grünen zu ermöglichen. Beide Varianten sehen vor, die erforderlichen privaten Stellplätze kompakt zwischen den Gebäuden zu platzieren. Eine geordnete Aufstellung von Stellplätzen soll einen angemessenen und zusammenhängenden Freiraum auf den Grundstücken garantieren. Tiefgaragen sind ebenfalls möglich und wünschenswert. Insgesamt können sechs Stadtvillen und je nach Variante neun bis elf weitere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so getroffen, dass beide in den Varianten des städtebaulichen Konzeptes aufgezeigten Ausrichtungen der Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern möglich sind. Im Rahmen der späteren Vermarktung und gemeinsam mit interessierten Bauherren werden die vier Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Grünzug parzelliert werden.

### Einfamilienhäuser

Ein Großteil des Plangebietes soll für den Bau von Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Die Parzellierung der Grundstücke ermöglicht es, Bauflächen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen bereit zu stellen. Insgesamt können ca. 100 freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch ggf. Reihenhäuser realisiert werden.

Ausgehend von der Betonung der besonderen städtebauliche Situation im 2. Bauabschnitt entlang der Haupteerschließungsstraße, der Walkenriedstraße, in Form von mehrgeschossigen Stadtvillen und weiteren sich nach Norden anschließenden mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser sollen sich entlang der Haupteerschließung im 3. Bauabschnitt II-geschossige Einfamilienhäuser (mit Sattel- oder Walmdach) anschließen, um die Ausprägung einer stärkeren Raumkante hier fortzuführen.

Für die häufig nachgefragten klassischen I-geschossigen Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach und ausgebautem Dachgeschoss sollen Baufelder in unterschiedlichen Lagen zur Verfügung stehen, zum einen in den inneren Baufeldern westlich und östlich der Stadtvillen sowie entlang des östlichen Grünzuges, zum anderen westlich der II-geschossigen Bebauung entlang der Walkenriedstraße und entlang des westlichen Grünzuges.

Für die flachgeneigten Bungalows wurde das östliche Baufeld im 3. Bauabschnitt gewählt, um eine niedriggeschossige Bebauung an die benachbarten Privatgärten der Grundstücke an der Neuendickstraße angrenzen zu lassen und so eine angemessene Privatsphäre auf den Wohngrundstücken zu gewährleisten.

In einem Baufeld am westlichen Grünzug im 2. Bauabschnitt können Wohngebäude mit ein oder zwei Geschossen mit Flachdach entstehen. Trotz unterschiedlicher Geschosshöhe harmonisieren die Gebäude aufgrund ihrer gemeinsamen Formsprache untereinander und können daher innerhalb eines Baufeldes errichtet werden.

### Kindertagesstätte

Die Planung für den zukünftigen Bedarf an Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet Kamp-Lintfort befindet sich in der Erarbeitung. Sollte sich wider Erwarten der derzeitigen Situation ein zusätzlicher Bedarf an einer Kita herausstellen, könnte eine Kita im Plangebiet berücksichtigt werden. Für diesen Fall würde eine Fläche südwestlich des geplanten horizontal verlaufenden Grünzuges, die für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, in der Vermarktung vorgehalten werden. Diese Fläche wurde unter Beteiligung verschiedener Fachämter eruiert. Sie eignet sich aufgrund ihrer Größe, zentralen Lage, guten verkehrlichen Erschließung und auch der Nähe zum Grünzug gut für ein Kitagrundstück.



## 9 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem grundsätzlichen Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes werden die Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. Wie bereits im Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ihre Zulässigkeit wird ausgeschlossen. Dadurch soll insbesondere die primäre Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Darüber hinaus ist durch die genannten Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes und damit der Wohnqualität führen würde.

Aufgrund der Aufteilung des Baugebietes in unterschiedliche Baufelder nach Gebäudetypologie werden sieben Allgemeine Wohngebiete definiert (WA 1 bis WA 7), für die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedliche gestalterische Regelungen gelten. Diese sind in den fortlaufenden Kapiteln beschrieben.

## 10 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### 10.1 Grundflächenzahl

Um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert stellt gemäß § 17

Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

## **10.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen**

Um für das Baugebiet zu einer angemessenen städtebaulich-gestalterischen Qualität beizutragen, werden die Baugebiete in Bereiche gegliedert, die unterschiedlichen Gebäudetypologien entsprechen. Unter Berücksichtigung dieser Gliederung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und 5 BauNVO für einzelne Bereiche des Plangebietes daher unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Diese bilden in Verbindung mit weiteren Vorschriften zur Dachneigung und -form und Fassadenmaterialien und -farben (Kapitel 13.) das Grundgerüst der Gebäudehöhen und -gestaltung:

### Stadtvillen (WA 5)

Ausgehend von der Betonung der besonderen städtebauliche Situation im bereits realisierten 1. Bauabschnitt entlang der Haupterschließungsstraße, der Walkenriedstraße, in Form von dreigeschossigen Stadtvillen mit teilweise Staffelgeschossen sollen die Stadtvillen im 2. Bauabschnitt entlang der Walkenriedstraße weitergeführt werden. In Anlehnung an den Bestand wird für dieses Baufeld (WA 5) eine zwingende III-Geschossigkeit und eine maximale Oberkante/ Firsthöhe der Gebäude von 12 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich. Wenn kein Staffelgeschoss ausgebildet wird, wäre auch die Errichtung von drei Vollgeschossen bis zu 12 m möglich, die ggf. ein erhöhtes Erdgeschoss oder eine Tiefgarage haben, die über der Geländeoberfläche herausragt. Durch die Lage der Baugrenzen zur Walkenriedstraße hin ist ein ausreichender Abstand zur geplanten eingeschossigen Nachbarbebauung gewahrt.

### Mehrfamilienhäuser (WA 6a/6b und WA 7)

In den sich gen Norden anschließenden Baufeldern südlich und nördlich des horizontal verlaufenden Grünzuges sollen dem städtebaulichen Konzept entsprechend weitere mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Um eine Abstufung der Gebäudehöhen und eine für die umgebende Bebauung und das gesamte Stadtquartier maßstabsverträgliche Bebauung mit ca. 9-11 möglichen Gebäuden zu erreichen, wird für diese Baufelder eine zwingende III-Geschossigkeit mit einer maximalen Oberkante von 10,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll die Ausbildung eines Staffelgeschosses - zusätzlich zu den drei Vollgeschossen - verhindert werden. Da im Baufeld WA 6b auch die Errichtung einer Kita zulässig sein soll, wird für dieses Baufeld als Ausnahme festgesetzt, dass von der zwingenden III-Geschossigkeit abgesehen werden kann, wenn eine Kita errichtet wird. Als Sonderbauwerk ist eine geringere Geschossigkeit an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

### Einfamilienhäuser, II-geschossig mit Sattel- und Walmdach (WA 3)

Der Haustyp der II-geschossigen Einfamilienhäuser ist für das weiter nach Norden angrenzende Baufeld (WA 3) vorgesehen, um zum einen eine weitere Abstufung und einen harmo-



nischen Übergang der Gebäudehöhen - auch in Hinblick auf die benachbarte angestrebte I-geschossige Bebauung - zu erreichen, zum anderen jedoch auch die Walkenriedstraße als raumprägende Haupteerschließung mit einer räumlichen Fassung weiter zu betonen. Um eine einheitliche Höhenausbildung ohne allzu große Versprünge in der Gebäudehöhe zu erreichen, wird eine Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 6-6,5 m festgesetzt. Dadurch ist gleichzeitig ein angemessener Spielraum bei der Bauausführung gegeben.

#### Einfamilienhäuser, I-geschossig mit Sattel- und Walmdach (mit Dachausbau) (WA 1)

Der Haustyp der I-geschossigen Einfamilienhäuser, der gleichfalls ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt, ist ein verbreitet nachgefragter Haustyp und daher für drei Baufelder in unterschiedlichen Lagen (WA 1) vorgesehen. Diese befinden sich zum einen im Inneren des Baufeldes westlich der Stadtvillen (WA 5), zum anderen östlich der Stadtvillen und an den östlichen Grünzug angrenzend sowie westlich des Baufeldes, das für II-geschossige Einfamilienhäuser vorgesehen ist (WA 3), und an den westlichen Grünzug grenzt. Um die Errichtung dieses Haustyps mit einem Vollgeschoss zu erreichen, wird die zulässige Traufhöhe auf ein Höchstmaß von 4,50 m festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung (siehe Kapitel 13.1) ist der Ausbau des Dachgeschoss zulässig.

#### Bungalows mit Sattel- und Walmdach (WA 4)

Für das Baufeld, das teilweise unmittelbar an die Gärten der Wohngrundstücke an der Neuendickstraße angrenzt, ist eine niedriggeschossige Bebauung mit Bungalows angestrebt, um - in Verbindung mit der Lage der Baugrenzen - eine angemessene Privatsphäre auf den Wohngrundstücken zu gewährleisten (WA 4). Für dieses Baufeld erfolgt - in Verbindung mit der festgesetzten Dachform und einer flachen Dachneigung - die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4 m. Das Grundstück an der Neuendickstraße, das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde, wird ebenfalls dem WA 4 zugeordnet, da eine niedrige Bauweise an diesem Standort als angemessen betrachtet wird. Die niedrige Geschossigkeit passt sich damit auch dem I-geschossigen Nachbargebäude an der Neuendickstraße an.

#### Bungalows und Typ „Bauhaus“ mit Flachdach (WA 2)

Bungalows mit Flachdach und II-geschossige Gebäude mit Flachdach können gemeinsam in einem Baufeld (WA 2) errichtet werden, da beiden *eine* Architektursprache und ein auf klare geometrische Formen reduziertes äußeres Erscheinungsbild gemein ist, das auch bei unterschiedlicher Geschossigkeit gut harmonisiert. Das zulässige Höchstmaß der Gebäudeoberkante beträgt 7 m. Dies ermöglicht eine flexible Höhengestaltung in der I bis II-Geschossigkeit.

#### Bezugspunkt der Gebäudehöhen

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endaus-

baus zur Erschließung dient. Die Höhenlagen der neuen Erschließungsstraßen sind der Straßenhöhenplanung des Tiefbauamtes zu entnehmen. Die Straßenhöhenplanung wird als Nebenplan Teil des Bebauungsplans. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist – bezogen auf die parallel zur Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes – der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen 139 (an der Pumpanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

## **11 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

### Bauweise

Gemäß dem Ziel des städtebaulichen Konzeptes, eine aufgelockerte Baustruktur mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und eine Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern in verträglichem Maße zu schaffen, wird im Bebauungsplan für die Baufelder WA 1 – WA 4 die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit einer Länge von bis zu 50 m.

In den Baufeldern WA 6 und WA 7 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. In den Varianten des städtebaulichen Konzeptes werden mögliche unterschiedliche Ausrichtungen der Gebäude aufgezeigt. Um zu verhindern, dass in diesen Baufeldern, eine zu dichte, abschirmende Bebauung entsteht, wird für das WA 6 und WA 7 ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. So ist in diesen Wohngebieten die Gesamtlänge der Gebäude auf maximal 50 m beschränkt. Durch die enger gefassten Baufenster im WA 5 (Stadtvillen) ist hier die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch wird die Positionierung der Gebäude im Plangebiet gesteuert und damit ein städtebaulich geordnetes Bild entsprechend der Entwurfsplanung erzeugt. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen.

Um den in den verschiedenen Baufeldern vorgesehenen Gebäudetypologien Rechnung zu tragen, wird im WA 1 und WA 3, in denen die „klassischen“ Einfamilienhäuser mit einer I-II-geschossigen Bauweise vorgesehen sind, eine Bautiefe von 14 m festgesetzt. Im WA 2 und WA 4 wird eine Tiefe der Baufenster von 16 m festgesetzt, um einem ggf. größeren Flächenbedarf für die ebenerdige Bungalowbebauung gerecht zu werden. Im WA 5 entlang der Walkenriedstraße sind die Baugrenzen mit 16 m x 16 m so gefasst, dass die beabsichtigte Kubatur der Stadtvillen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und in Anlehnung an die bestehenden Stadtvillen an der Walkenriedstraße umgesetzt werden kann. In den Baufeldern WA 6a/6b und WA 7 sind die Baufenster großzügig gefasst, um beide in den Varianten des städtebaulichen Konzeptes aufgezeigten Ausrichtungen der Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern ermöglichen und auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können. Auch für

die mögliche Errichtung einer Kita im WA 6b besteht damit innerhalb des Baufeldes genügend Spielraum.

Das Konzept sieht die Ausbildung einer weitgehend einheitlich tiefen Vorgartenzone vor; gleichzeitig sollen im rückwärtigen Bereich Gartenflächen als Ruhebereiche zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt.

#### Stellung baulicher Anlagen

In Verbindung mit der Höhenfestsetzung, der Dachform und -neigung wird zur Betonung des einheitlichen Straßen- und Siedlungsbildes und um eine markantere raumprägende Wirkung zu erreichen, entlang der Walkenriedstraße im WA 3 die traufständige Firstrichtung der Dächer gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und damit die einheitliche Ausrichtung der Gebäude festgesetzt.

#### Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit den Vorgartenbereich sowie die privaten Gartenflächen der Wohngrundstücke vor ungeordnetem, das Wohnen in der Nachbarschaft störendem Parken und vor unangemessener Bodenversiegelung durch lange Zufahrten zu schützen, wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 und WA 6a/6b und WA 7 festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Im WA 5 können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, da die Baugrenzen eng gefasst sind, um die gewünschte Gebäudekubatur zu erreichen, jedoch nicht im Vorgartenbereich, d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen.

Tiefgaragen sind im WA 5 ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenso wird festgesetzt, dass in allen WA Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig sind. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten.

## **12 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Ziel der Planung ist es, der vorhandenen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Haustypen im Plangebiet gerecht zu werden. Durch verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baufeldern wird zum einen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, zum anderen von Einfamilienhäusern ermöglicht. Zugleich wird das Wohn-

gebiet dadurch städtebaulich gegliedert und die angestrebte Durchmischung des Gebietes sichergestellt.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind dabei ausschließlich für Einfamilienhäuser vorgesehen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wäre in diesen Baufeldern grundsätzlich jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich, wenn ein Bauherr mehrere nebeneinanderliegende Grundstücke erwirbt. Dies würde der angestrebten städtebaulichen Gliederung des Gebietes widersprechen. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird daher die in den oben genannten Allgemeinen Wohngebieten zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei begrenzt.

### **13 Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Um die Gebäudetypologien, nach denen die Baufelder gegliedert sind, ausreichend zu bestimmen, sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere gestalterische Regelungen erforderlich (siehe Kapitel 7 und 8). Diese werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen für die jeweiligen Gebäudetypologien betreffen insbesondere die Dachform, -neigung und -farbe (siehe Kapitel 13.1 und 13.2). Regelungen zu Fassadenmaterialien und -farben sollen den möglichen Fassaden- und Farbmix einschränken und so zu einem geordneten harmonischen Siedlungsbild beitragen (siehe Kapitel 13.3).

#### **13.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Dachaufbauten**

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sind für das Erscheinungsbild des Siedlungsbildes von großer Bedeutung. Deutlich voneinander abweichende Ausgestaltungen des Daches können das Straßenbild stören. Eine einheitliche Dachlandschaft fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und trägt auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei. Den unterschiedlichen Gebäudetypologien entsprechend werden unterschiedliche Regelungen getroffen. In den Baufeldern, in denen geneigte Dächer zulässig sind, ist auch die Größe des Dachüberstandes geregelt, da unterschiedliche und deutlich voneinander abweichende Dachüberstände – trotz einheitlicher Traufhöhe – das Erscheinungsbild des Straßenraums beeinträchtigen können. Die Begrenzung des Dachüberstandes zielt darauf ab, dieses zu verhindern und einen Zusammenhang unter den Gebäuden herzustellen.

##### Einfamilienhäuser, I-geschossig mit Sattel- und Walmdach (mit Dachausbau) (WA 1)

Der Haustyp der I-geschossigen Einfamilienhäuser mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und Sattel- oder Walmdach soll den Ausbau eines Dachgeschosses erlauben, um eine bedarfsgerechte Wohnfläche für diesen Haustyp sicherzustellen. Dachaufbauten sollen sich entsprechend ihrer Funktion als untergeordnetes Dachelement auch optisch unterordnen und das Dach nicht überfrachten. Daher ist die Dimensionierung und Lage von Dachaufbauten geregelt.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des WA 1 das Dach als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 40°- 45° auszuführen ist. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind nur in der ersten Dachebene zulässig.

#### Einfamilienhäuser, II-geschossig mit Sattel- und Walmdach (WA 3)

Der Haustyp der II-geschossigen Einfamilienhäuser mit einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 6-6,5 m ist mit einem Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 30°- 35° auszuführen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig. Da Dachaufbauten mit flachgeneigten Dächern nicht harmonieren, sind diese unzulässig. Da durch die vorgegebene Traufhöhe ein zweites Vollgeschoss möglich ist, ist eine Ausnutzung des Dachraums als Wohnfläche bei diesem Haustyp entbehrlich.

#### Bungalow mit Sattel- und Walmdach (WA 4)

Dieser Bungalowtyp mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4 m ist mit einem Satteldach mit einer Neigung von 20°- 30° auszuführen. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig. Da Dachaufbauten mit flachgeneigten Dächern nicht harmonieren, sind diese unzulässig.

#### Bungalows und Typ „Bauhaus“ mit Flachdach (WA 2)

Im WA 2 sind maximal II-geschossige Gebäude mit einem Höchstmaß der Gebäudeoberkante von 7 m und einem Flachdach zulässig. Die Neigung des Flachdachs darf maximal 7° betragen. Dieser Neigungsgrad ist vom öffentlichen Raum aus in der Regel nicht sichtbar und daher nicht störend für das Erscheinungsbild.

#### Stadtvillen (WA 5)

Die im WA 5 zulässigen zwingend III-geschossigen Stadtvillen mit einer maximal zulässigen Oberkante/ Firsthöhe der Gebäude von 12 m sind entweder mit einem Flachdach oder einem Zeltdach auszuführen. Andere Dachformen sind unzulässig. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an die bereits bestehenden Stadtvillen getroffen, da diese Baufelder insgesamt als städtebauliches Ensemble wirken sollen. Die Neigung des Flachdachs darf maximal 7° betragen. Dieser Neigungsgrad ist vom öffentlichen Raum aus in der Regel nicht sichtbar und daher nicht störend für das Erscheinungsbild. Das bereits vorhandene Pultdach an einer Stadtvilla wird als Ausreißer betrachtet, der sich nicht ins Gefüge integriert. Daher soll diese Dachform nicht zulässig sein.

#### Mehrfamilienhäuser (WA 6a/6b und WA 7)

Für die III-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Oberkante von 10,5 m sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Dieser Neigungsgrad ist vom öffentlichen Raum aus in der Regel nicht sichtbar und daher nicht störend für das Erscheinungsbild. Diese Festsetzung wurde gewählt, da im Geschosswohnungsbau gegenwärtig vorwiegend mit Flachdächern gebaut wird. Da die insgesamt ca. 9 bis 11 mögli-

chen Gebäude innerhalb der vier Baufelder als städtebauliches Ensemble wirken sollen, ist keine weitere Dachform zulässig.

### Garagen

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

### Doppel- und Reihenhäuser

Die Bedeutung einheitlicher Dachausbildungen ergibt sich insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern. Es ist daher wünschenswert, dass bei diesen Gebäuden Dachform und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **13.2 Dachmaterial und Dachfarbe**

Eine einheitliche Dachlandschaft fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Sie stellt zwischen unterschiedlich gestalteten Gebäuden eine Zusammengehörigkeit her und trägt auf diese Weise zu einem ruhigen Straßenbild bei. Insbesondere die Farbe, aber auch das Material des Daches ist dabei von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild einer Siedlung. Es entsteht trotz individueller Vielfalt ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.

Während des Planungsprozesses wurde festgestellt, dass in jüngeren Neubaugebieten und auch in den angrenzenden Wohngebieten des neuen Stadtquartiers Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt vorwiegend das anthrazitfarbene Dach vorherrscht – ohne dass farbliche Vorgaben zur Dachfarbe gemacht wurden. Aus diesem Grund ist für das gesamte Baugebiet ein grau bis anthrazitfarbenedach vorgegeben. Dieses harmoniert gut mit den im Wohngebiet zulässigen Fassadengestaltungen (weißer bis hellgrauer Putz, roter bis rotbrauner Klinker und grauer bis anthrazitfarbener Klinker) und ist optisch unempfindlich gegenüber Photovoltaikanlagen. Die Dacheindeckungen sind zudem in einer matten Optik auszuführen. Stark glänzende, zum Beispiel edel-engobierte oder glasierte Dacheindeckungen haben - auch in gleicher Farbe - einen deutlich anderen optischen Effekt als nicht glänzende Eindeckungen. Glänzende Dacheindeckungen sind daher unzulässig. Die textliche Festsetzung lautet:

Als Dacheindeckung für Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind in den WA 1, 3, 4 und 5 ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Für Flachdächer in den WA 2, 5, 6a/6b und 7 ist ebenfalls graues bis anthrazitfarbenedach, nicht glänzendes Material zu verwenden.

## **13.3 Fassadenmaterial und Fassadenfarbe**

Die Wirkung des Straßenbildes wird stark durch die Anzahl und das Spektrum unterschiedlicher Fassadenmaterialien und -farben beeinflusst. Aus diesem Grund soll sich bei der Gestaltung der Fassaden im gesamten Baugebiet eine einheitliche Material- und Farbsprache finden. Für das gesamte Baugebiet wurde eine Material- und Farbauswahl getroffen, die eine

---

*Öffentliche Auslegung*

beschränkte Bandbreite an Material und Farben erlaubt: Es sind dies rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Klinker, Ziegel, Backsteine oder Riemchen und weißer bis hellgrauer Putz. Die Putzfarben werden mit RAL-Farben definiert, um den farblichen Rahmen möglichst präzise zu erfassen und weitreichende Interpretationen zu verhindern, die das harmonische Straßenbild stören würden. Für den Sockelbereich und untergeordnete Fassadenelemente, z.B. Fensterumrahmungen, können in der Ausführung mit Putz auch dunkle Grautöne gewählt werden, die hier nicht näher durch RAL-Farben bestimmt werden, da davon ausgegangen wird, dass sie nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Mit den genannten Materialien und Farben und Kombinationsmöglichkeiten untereinander steht den Bauherren in Hinblick auf die Fassadengestaltung eine Auswahl zur Verfügung, die derzeit gängigen Fassadengestaltungen in Neubaugebieten entspricht und gleichzeitig eine ungeordnete gestalterische Vielfalt sowie gestalterische Ausreißer verhindern soll. Damit soll ein harmonisches Bild innerhalb der einzelnen Baufelder, die nach Gebäudetypologie gegliedert sind, erreicht und das Gesamtbild der Siedlung gestärkt werden.

Für die Stadtvillen und sonstigen Mehrfamilienhäuser (WA 5, WA 6a/6b und WA 7) wurden einschränkendere Regelungen getroffen als für die Einfamilienhausgebiete, da diese aufgrund ihrer Anzahl, Lage und Geschossigkeit eine noch stärkere Prägung für das gesamte Gebiet haben. Die Regelungen für die sechs Stadtvillen (WA 5) wurden in Anlehnung an die Fassadengestaltung der bestehenden Stadtvillen getroffen, da diese Baufelder insgesamt als städtebauliches Ensemble wirken sollen und ein einheitliches weiterführendes Bild entlang der Walkenriedstraße erreicht werden soll. Für die sich nördlich anschließenden Baufelder für die Mehrfamilienhäuser werden unterschiedliche Regelungen für die Fassadengestaltung getroffen, um sowohl die Errichtung Gebäuden mit Putz- als auch Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zu ermöglichen und gleichzeitig die Wirkung eines zusammenhängendes städtebaulichen Ensembles mit einer gegliederten Anordnung der Gebäude zu gewährleisten.

Folgende Regelungen werden getroffen:

#### Stadtvillen (WA 5)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden oder eine Kombination dieser mit weißen bis hellgrauen Putz- oder anderen Materialanteilen (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) zulässig. Der Anteil des Klinkers, Ziegels, Backsteins oder Riemchens an der Fassade muss mindestens 50 % betragen. Die Fassadenanteile aus Klinker, Ziegel, Backstein oder Riemchen sowie Putz sind vertikal zu gliedern.

#### Mehrfamilienhäuser (WA 6a/6b)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6a/6b sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig. Ausnahmsweise kann im WA 6b von dieser Materialität und Farbe für die Errichtung einer Kita abgewichen werden, da es sich bei einer

Kita um ein Sonderbauvorhaben handelt, das eine gesonderte Stellung einnimmt, in seinem äußeren Erscheinungsbild abweichend sein kann und sich mit einer eigenen Fassadensprache gleichzeitig städtebaulich-gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügt.

#### Mehrfamilienhäuser (WA 7)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind nur weiße Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016) zulässig. Diese können mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm in Putz der Farbe Grau bis anthrazit und als Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchensockel in der Farbe Rot bis Rotbraun ausgeführt werden.

#### Einfamilienhausgebiete (WA 1, 2, 3 und 4)

In allen Einfamilienhausgebieten (WA 1, 2, 3 und 4) sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden und weiße bis hellgraue Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Für Gebäudesockel und sonstige untergeordnete Fassadenelemente sind in der Ausführung mit Putz auch dunklere Grautöne zulässig.

#### Garagen

Neben der Fassade des Haupthauses tragen auch Garagen zum Erscheinungsbild bei. Um ein ruhiges, einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass Garagen in Materialität und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen sind.

#### Doppel- und Reihenhäuser

Die Bedeutung einheitlicher Fassaden ergibt sich insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern. Es ist daher wünschenswert, dass bei diesen Gebäuden die Fassaden in gleicher Materialität und Farbe ausgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **13.4 Begrünung, Einfriedungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Das Stadtquartier wird mit großzügigen öffentlichen Grünflächen angelegt, die zur Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner im Gebiet maßgeblich beitragen und die städtebauliche Qualität beeinflussen. Ebenfalls prägen die privaten Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, das städtebauliche Bild und tragen zur Wohnqualität bei. Um den angestrebten Gesamteindruck des Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, wird eine harmonische und naturnahe Vorgartengestaltung angestrebt. Es wird dazu festgesetzt, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen – von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen sind. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Kiesgärten laufen durch ihre Gestaltung dem naturnahen Eindruck zuwider. Um dennoch dem Gestaltungswunsch der Anwohner gerecht zu werden, wird die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien auf maximal 15 % der Vorgartenfläche begrenzt. Zufahrten für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Breite von jeweils 3 m zulässig.



Wie die Vorgartenzone bestimmt auch der Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße und zu öffentlichen Grünflächen hin den gestalterischen Gesamteindruck mit. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, werden im gesamten Plangebiet 1,50 m breite Streifen entlang der seitlichen, an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzende Grundstücksgrenzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den entsprechenden Flächen Hecken in einer Höhe von 1,60 – 2,0 m anzupflanzen und zu erhalten sind. Um dem Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, sind in die Hecke integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Von besonderer Bedeutung sind neben den seitlichen Einfriedungen auch die rückwärtigen Garteneinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin, die von den öffentlichen Grünflächen für den Fußgänger sichtbar sind und den räumlichen Eindruck der Grünzüge prägen. Sie sollen zum einen dem Sichtschutzbedürfnis der Bewohner für die privaten Gartenbereiche Rechnung tragen, zum anderen eine klare Abgrenzung von privaten und öffentlichen Grünflächen definieren. Daher wird festgesetzt, dass Baugrundstücke zu öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden sind. Als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen zulässig. Die Zäune und Hecken dürfen im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Im WA 6a/6b und WA 7 sind Einfriedungen als Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von 80 cm anzulegen. Die Höhe ist auf 80 cm begrenzt, um zwischen dem verdichteten Geschosswohnungsbau und den Grünzügen möglichst durchlässige Strukturen auszubilden. Die einheitliche Höhe der Einfriedung soll das einheitliche Erscheinungsbild garantieren. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

### **13.5 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**

Gemäß § 73 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

## **14 Verkehrliche Erschließung**

### **14.1 Äußere und innere Erschließung/ Ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Walkenriedstraße an die Moerser Straße. Entsprechend des 1. Bauabschnittes wird die Walkenriedstraße im 2. Bau-

abschnitt in einer Breite von 17 m angelegt. Hier soll das Prinzip der wechselseitigen Senkrechtaufstellung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum weitergeführt werden. Im 3. Bauabschnitt wird die Haupteinschließung auf 8 m Breite reduziert. Es ist beabsichtigt, die Walkenriedstraße als Tempo 30-Zone auszuweisen.

Die Wohnstraßen der inneren Erschließung des neuen Quartiers werden als Ringerschließung ausgebildet und ebenfalls mit einer Breite von 8 m ausgeführt. Es ist geplant, die inneren Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen. Öffentliche Besucherparkplätze können in Längsausrichtung wechselseitig angelegt werden. Die Entwurfsplanung zeigt in der Variante 1 im 3. Bauabschnitt eine durchlaufende Ringerschließung. Diese wurde der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 zugrunde gelegt. In Variante 2 ist im Norden eine Platzsituation als Endpunkt des Straßenraumes dargestellt. Diese Variante wurde im weiteren Planverfahren verworfen, da eine Ausbildung als Platz vor dem Hintergrund der ausreichend vorhandenen Grün- und Aufenthaltsflächen als nicht erforderlich erachtet wurde. In beiden Varianten führt im nördlichen Bereich nur noch eine Fuß- und Radwegeverbindung in die Neuendickstraße.

Verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen vernetzen das neue Quartier mit den umgebenden Strukturen (siehe Kapitel 15). Diese werden im Bebauungsplan entsprechend als Rad- und Fußweg mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Im 2. Bauabschnitt führt ein 3 m breiter Weg von der Hardehausen Straße zum Versickerungsbecken. Dieser Weg dient ausschließlich der Anfahrbarkeit des Versickerungsbeckens und der Entwässerungsrinnen innerhalb dieser Fläche. Daher ist diese Fläche als Privatweg festgesetzt. Die Fläche verbleibt im städtischen Eigentum.

Im Rahmen einer „Bürgerinformationsveranstaltung vor Ort“ am 19.11.2015 wurde von einem Vertreter des Caritasverbandes Moers-Xanten e.V. angemerkt, dass die Überquerung der Walkenriedstraße auf Höhe des Seniorenpflegeheims problematisch sei, und die Sorge geäußert, dass die Situation durch die neuen Baugebiete und den künftigen Baustellenverkehr weiter erschwert würde. Die Walkenriedstraße ist bereits als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Auf Höhe des Seniorenpflegeheims wurde das Fahrbahnniveau erhöht angelegt, um Fahrzeuge zu verlangsamen und Fußgängerquerungen sicherer und barrierefrei zu ermöglichen. Die Situation wurde vor Ort durch die zuständige Fachbehörde (Tiefbauamt) überprüft. Weitere Maßnahmen werden als nicht notwendig erachtet.

## **14.2 Verkehrsgutachten**

Für die Planverfahren wurde eine verkehrsgutachterliche Kontrolluntersuchung durch das Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, BVS Rödel & Pachan veranlasst. Die durchgeführten Arbeiten dienten der Überprüfung der Verkehrsentwicklung seit dem Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2003. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sollte geprüft werden, ob die im Jahre 2003 getroffenen Annahmen und Prognosewerte am Knotenpunkt Moerser Straße/ Wal-

kenriedstraße noch tragfähig sind. Es wurden daher Verkehrszählungen und Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt.

Die Prognosewerte aus dem Jahr 2003 wurden hinsichtlich der Moerser Straße nicht erreicht. Der Verkehr auf der Moerser Straße hat nicht so stark zugenommen wie seinerzeit angenommen. Die Prognosewerte in der Walkenriedstraße entsprechen den im Altgutachten angenommenen Verkehrserzeugungswerten. In der Spitzenstunde wurden nach Realisierung aller Bauabschnitte 224 Kfz in beiden Fahrtrichtungen prognostiziert. Im Status quo des bereits realisierten 1. Bauabschnitts wurden 2015 54 Kfz in beiden Fahrtrichtungen gezählt. Es zeigt sich, dass aktuell auf allen untersuchten Straßen und Verkehrsströmen eine sehr gute Abwicklung des Verkehrs gewährleistet ist. Auf dem Verkehrsstrom „Linkseinbieger von der Walkenriedstraße in die Moerser Straße“ wird eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) B erreicht. Auf allen anderen Strömen wird eine QSV A erzielt. Die Kennzeichnung QSV kennt die Stufen A bis F, wobei erst ab Stufe E unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass an der betrachteten Einmündung Moerser Straße/ Walkenriedstraße keine Problematik hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs erkennbar ist. Es liegen ausreichend Leistungsfähigkeitsreserven vor, um die weiteren Bauabschnitte zu realisieren. Verkehrliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich wurde zu einem frühen Zeitpunkt der Rahmenplanung 2002 eine zweite Zufahrt zum Plangebiet von der nördlichen Neuendickstraße aus geprüft. Diese Möglichkeit wurde verworfen, da sie nur Sinn macht, wenn die Durchfahrt zur Schanzstraße ermöglicht würde. Dies würde jedoch generell zu einem Durchfahrtsverkehr sowohl durch die Neuendickstraße als auch durch die Walkenriedstraße führen, der zudem gebietsfremden Verkehr für die Anwohner nach sich ziehen würde.

## **15 Grün- und Freiraum mit Fuß- und Radwegeverbindungen**

Die Planung sieht für das neue Quartier die Ausbildung verschiedener Grünzüge vor. Die Grünzüge haben zum einen eine siedlungsgliedernde Funktion. Zum anderen soll durch sie eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Einzelne Spielgeräte können in diese Bereiche integriert werden. Ein Spielplatz wird bereits im 1. Bauabschnitt westlich des Sickerbeckens realisiert.

Die Grünflächen sind als eigenständige Grünachsen in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung mit entsprechenden Wegeverbindungen angelegt. Über den Grünzug zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt erfolgt eine Vernetzung des Baugebietes zur östlich gelegenen Neuendickstraße in Richtung Schulzentrum. Eine Teilfläche davon ist ein Teil aus Flurstück 3755, Flur 2, Gemarkung Kamperbruch (300 m<sup>2</sup>), das im Bebauungsplan 21 c, 1. Änderung als Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche und Teil eines Reinen Wohngebietes (ohne Baugrenzen) festgesetzt ist und ursprünglich die Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes sichern sollte. Das Flurstück wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in die ein Fuß- und Radweg integriert werden wird. Dieser Weg stellt damit eine wichtige Wegeverbindung zum Schulzentrum dar. Das Flurstück befindet sich im städtischen Eigentum.

Im Nordosten führt ebenfalls eine Wegeverbindung zur Neuendickstraße in Richtung Schanzstraße. Eine Teilfläche davon ist ein Teil aus Flurstück 3260, Flur 2, Gemarkung Kamperbruch (ca. 350 m<sup>2</sup>) und im Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Fläche dient nicht der Pkw-Erschließung und ist derzeit ein Fußweg („Trampelpfad“), der ins Plangebiet hineinführt. Zukünftig wird ein kleiner Teil dieser Fläche einem Baugrundstück (Flurstück 2710) zugeteilt werden. Es verbleibt ein Weg von 3-5 m Breite, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt wird. Die Bestandsnutzung bleibt daher nahezu unverändert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Im Westen könnte eine Wegeverbindung am Pumpwerk vorbei zur Rheinberger Straße geschaffen werden. In Vorgesprächen mit der LINEG wurde einer möglichen Fuß- und Radwegeverbindung zugestimmt. In diesem Fall sind Maßnahmen zu überlegen, wie an eine Überquerung der Rheinberger Straße (B 510) sinnvoll angeknüpft und der Fuß- und Radverkehr sicher über die B 510 geführt werden kann. Auch in Richtung Süden werden die vorhandenen Grünflächen und Wegebeziehungen aufgenommen, so dass das neue Baugebiet mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz verknüpft ist.

Die Grünflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie stehen in Teilbereichen zugleich als ökologische Ausgleichsflächen zu Verfügung (siehe Kapitel 17). Um die Erschließung für die Anlieger der Grabelandflächen, die sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden, zu sichern, wird zugunsten der Anlieger ein Fahrrecht am westlichen Rand der Grünfläche eingetragen.

## **16 Ver- und Entsorgung**

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

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

### **16.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)**

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt an das vorhandene Kanalnetz in der Walkenriedstraße.

Nach § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der übrigen befestigten Privatflächen ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken und oberflächennah entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Das Gutachten empfiehlt als Versickerungsbauwerke Rigolen. Die Flurabstände des Grundwassers sind mit ca. 7 m unter Geländeoberkante aus-

reichend. Die Sohlentiefe der Rigolen sollte mindestens bei 2 m unter Geländeoberkante liegen und somit ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche haben. Die Dimensionierung der Rigolen ist für jedes Bauwerk einzeln festzulegen. Hierbei soll eine Breite von 1,5 m und die Höhe von 1,0 m gewählt werden. Die Länge ist variabel und richtet sich zum einen nach dem örtlich gültigen Durchlässigkeitsbeiwert und zum anderen nach der angeschlossenen versiegelten Fläche. Die Möglichkeit, Versickerungsmulden anzulegen, wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens nicht empfohlen, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit hier lange Einstauzeiten zu erwarten sind. Dies kann zur Bodenvernässung führen und lässt auch den Flächenbedarf für die Mulden steigen. Daher ist die Versickerung über Mulden unzulässig. Die Versickerungsmöglichkeit über Schachtbauwerke ist ebenfalls nicht zulässig. Bei der Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu Mindestabständen von Gebäuden zu Versickerungsanlagen zu beachten. Das Niederschlagswasser der befestigten, öffentlichen Flächen wird über Entwässerungsrinnen gefasst und einem zentralen Versickerungsbecken zugeleitet. Entsprechende textliche Festsetzungen sind als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine Beeinträchtigung des nachgeschalteten Versickerungsbeckens durch eingetragene Schwemmstoffe dauerhaft auszuschalten, wird dem Versickerungsbecken ein Absetzraum vorgeschaltet. Das Versickerungsbecken wurde bereits im westlichen Grünzug mit Überlauf in die Fossa Eugeniana angelegt (1. Bauabschnitt). Ein weiteres Versickerungsbecken wird im nordwestlichen Grünzug angelegt und ist als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung - Zweckbestimmung Versickerungsbecken - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az.: -IV – 9 031 001 2104 vom 26.4.2004 sind zu beachten. Es ist beabsichtigt, das Versickerungsbecken gestalterisch in die Grünfläche zu integrieren.

#### Abfallwirtschaft

Da der größte Teil der Straßen innerhalb des Baugebietes für Müllfahrzeuge befahrbar ist, kann die Abfuhr unmittelbar vor den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Eine Ausnahme bilden zwei bis drei Grundstücke im Norden des WA 2 und vier Grundstücke im WA 1 des 3. Bauabschnitts, die über 4,50 m breite Stichwege erschlossen werden. Um die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wäre die Verbreiterung dieser Stichwege um 0,5 m sowie die Herstellung von Wendeanlagen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße 2006 erforderlich. Da über die Stichwege nur diese wenigen Grundstücke erschlossen werden, erscheinen diese Maßnahmen unverhältnismäßig. Auch angesichts des hierdurch erzeugten größeren ökologischen Eingriffs soll von zusätzlichen Flächenversiegelungen abgesehen werden. Aus den genannten Gründen müssen die Mülltonnen an den Abfuhrtagen von den betroffenen Bewohnern zum jeweiligen Einmündungsbereich der Stichstraße bewegt

werden. Bei der Vermarktung der Grundstücke wird darauf entsprechend hingewiesen werden.

## **17 Umweltbelange/ Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2 Abs.4 BauGB durch das Büro Ökoplan in Essen durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der vorliegende Umweltbericht ist der Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Erfordernissen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes NRW (§§ 14 ff. BNatSchG und §§ 30 ff. LNatSchG NRW), wonach der Verursacher eines Eingriffs alle Angaben zu machen hat, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, wird Rechnung getragen, indem im Umweltbericht die Maßnahmen dargestellt werden, die zur Vermeidung/Minderung sowie zum ökologischen Ausgleich notwendig sind. Die Maßnahmen wurden als Vermeidungs-/ /Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen als Hinweise bzw. textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss durch eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (siehe Kapitel ff.).

### **17.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Planverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durch das Büro Ökoplan in Essen durchgeführt, da artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszuschließen sind und um zu ermitteln, inwieweit artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Im Ergebnis ist eine Betroffenheit nicht planungsrelevanter Vogelarten durch eine Zerstörung besetzter Nester mit Jungvögeln oder Eiern nicht auszuschließen. Um dies zu verhindern, wird daher wird folgende Maßnahme als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.“

Auf eine besondere ökologische Bedeutung der Brachflächen und des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Untersuchungsraums weisen Vorkommen und Raumnutzung von Star, Rohrammer, Haussperling, Bluthänfling und Bachstelze hin (Arten der Vorwarnlisten NRW´s und/oder Deutschlands bzw. der regionalen Roten Liste (Kategorie V bzw. 3)).

Die Fläche westlich des Regenrückhaltebeckens liegt im 1. Bauabschnitt und ist somit nicht Bestandteil des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes. Das Regenrückhaltebecken selbst bleibt erhalten. Die angrenzenden Ackerbereiche wurden bis zum Jahr 2015 noch intensiv genutzt. Eine artenschutzrechtliche Relevanz im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergibt sich im Hinblick auf das in diesem Rahmen zu betrachtende Vorhaben nicht. Zum Erhalt der natürlichen Funktionen werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Folgende textliche Festsetzung wird als Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### „Artenschutzmaßnahme

Zur Schaffung eines geeigneten Nahrungshabitates, unter anderem für die Arten Star, Rohrammer, Haussperling und Bluthänfling, ist innerhalb des Plangebietes in einem Streifen nordöstlich angrenzend an das bestehende Regenrückhaltebecken (rund 0,4 ha) eine Blühbrache anzulegen. Um die ökologische Funktion der Fläche zu sichern, ist die Fläche mit einer Hecke einzufrieden. Die Auswahl von geeigneten Arten für die Heckeneinfriedung ist anhand der Pflanzliste des Kreises Wesel vorzunehmen. Die übrige Fläche ist mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen (z.B. Rieger-Hofmann, Saatgutmischung Nr. 8: Schmetterlings- und Wildbienensaum (90% Blumen, 10% Gräser oder vergleichbar) und einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen (Februar/März). Zwischen Weg und Maßnahmenfläche ist ein schmaler Bankettstreifen regelmäßig zu mähen.“

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht von einem Verlust der ökologischen Funktion einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Tötungen bzw. erhebliche Störungen infolge der Entfernung der vorhandenen Nisthilfen werden durch die beschriebenen Maßnahmen in Kapitel 3.1 der ASP so weit wie möglich verhindert. Folgende Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Fledermäusen im Falle einer Zerstörung besetzter Quartiere sind die beiden vorhandenen Nistkästen und der Schuppen im Bereich der Gärten kurz vor der Entfernung auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Der zu fällende Baum im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf vorhandene Höhlen und ggf. auf Besatz zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so muss gewartet werden, bis die Tiere die Quartiere von selbst verlassen haben. Die Nistkästen sollten möglichst im Umfeld wieder angebracht werden. Für eine Ansiedlung des Steinkauzes sind keine ausreichenden Nahrungshabitats im Umfeld vorhanden, so dass auf ein Umhängen der Röhre verzichtet werden kann.“

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.1 der ASP dargestellten und oben beschriebenen Maßnahmen sind daher keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

## **17.2 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes**

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textlich festgesetzt.

### „Anlage von strukturreichen Grünflächen

Mit Ausnahme der Fläche für die anzulegende Blühbrache sind die verbleibenden Grünflächen locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind groß- und mittelkronige Gehölze sowie Strauchgruppen zu setzen. Insgesamt sind 6 großkronige Gehölze und 20 mittelkronige Bäume zu pflanzen (Stammumfang 16-18 cm); die Auswahl der Gehölze erfolgt auf der Grundlage der Pflanzliste des Kreises Wesel. Darüber hinaus sind etwa 10% der Grünfläche (außerhalb der Flächen für die Artenschutzmaßnahme) mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel. Es sind verschiedene Arten zu verwenden; auf ein ausgewogenes Verhältnis mit unterschiedlichen Endwuchshöhen ist zu achten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

### Anpflanzung von Gehölzen an den öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der Fortführung der Walkenriedstraße sind insgesamt 73 Gehölze (3x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt anhand der GALK-Straßenbaumliste. Diese ist im Internet abrufbar ([http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_-stadtbaeume/webprojekte/sbliste/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_-stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)) und im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen. Die Baumscheibe muss pro Baum mindestens 4 m<sup>2</sup> groß sein; ein wirksamer Anfahrtschutz ist vorzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die kleinflächigen Zierbeete im Bereich der Stellplatzflächen sind zu begrünen.

### Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel in einer Höhe von 1,60 bis 2,0 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.“

Die Stadt Kamp-Lintfort ist Eigentümerin der öffentlichen Grünflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Sie ist damit zuständig für die erstmalige Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die langfristige Pflege.



### **17.3 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Das Vorhaben führt zu baubedingten Beeinträchtigungen, die durch die im Umweltbericht formulierten, allgemeinen Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können. Es werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Um Stoffeinträge in den Boden zu verhindern, müssen die eingesetzten Maschinen dem Stand der Technik entsprechen und in einem guten Wartungszustand sein.
2. Notwendiger Bodenabtrag ist bodenschonend mit Kettenbaggern anstatt mit Planierrau-  
pen vorzunehmen. Eine getrennte Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens ist er-  
forderlich. Die Mietenlagerung ist fachgerecht mit Begrenzung der Mietenhöhe nach DIN  
19732 ohne jegliche Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien auf den Bodenmieten  
selbst durchzuführen. Der Wiedereinbau der Böden ist ebenfalls fachgerecht durchzufüh-  
ren; beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder her zu rich-  
ten.
3. Aufgrund wechselnder Boden- und Vernässungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes  
sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### **17.4 Ökologische Ausgleichbilanzierung und externe Ausgleichsmaßnahme**

Der erforderliche Umfang der Kompensation wurde anhand der Gegenüberstellung der Be-  
stands- mit der Planungssituation ermittelt. Dazu wird für die Bestandssituation als auch für  
die Planungssituation ein Gesamtwert aus der Flächengröße und den Biotopwerten als Fak-  
tor berechnet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der Numerischen Bewertung  
von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV 2008). Der Ermittlung des Kom-  
pensationsdefizites liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde. Für die  
überbaubare Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten wurde eine GRZ von 0,5 in Anrech-  
nung gebracht. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist zwar gemäß §19 der  
BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich, jedoch hat sich bei der  
Überprüfung der tatsächlichen Versiegelungsrate bei einzelnen älteren Bebauungsplänen mit  
vergleichbaren Wohngebieten und derselben GRZ-Festsetzung gezeigt, dass keine Ausnut-  
zung bis zu einer GRZ von 0,6 vorliegt. Tatsächlich liegt im Schnitt eine Versiegelungsrate  
von 50% vor, so dass diese in die aktuelle Bilanz übernommen wird.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 62.273 Wertpunkten. Die Kompensation des  
Punktedefizits soll über eine landschaftspflegerische Maßnahme außerhalb des Plangebiets  
erfolgen. Es ist vorgesehen, die Kompensation durch eine Aufwertung der Ökopoolflächen in  
der Leucht zu erreichen. Die Maßnahme dient der Biotopwertsteigerung bzw. der Aufwertung  
des Lebensraumes und der Aufwertung bzw. Belebung des Landschaftsbildes. Darüber hin-  
aus wird über die Stilllegung der Ackerfläche bzw. das Beenden der landwirtschaftlichen  
Nutzung und den damit einher gehenden Bodenbelastungen wie Bodenbearbeitung, Eintrag  
von Düngemitteln und Herbiziden u.ä. eine wesentliche Verbesserung für die anstehenden

Böden erzielt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort (Gemarkung Saalhoff, Flur 7, Flurstück 41).

Die Gestaltung der Flächen folgt dem vorliegenden Konzept aus dem Jahr 1997. Auf die Anlage eines Laichgewässers wird jedoch aufgrund der anstehenden sandigen Bodenverhältnisse verzichtet. Teile der zur Verfügung stehenden Flächen sind bereits in der Vergangenheit ökologisch aufgewertet worden. Für eine weitere Aufwertung bzw. die Kompensation des aktuellen Vorhabens stehen noch rund 30.000 m<sup>2</sup> Ackerfläche zur Verfügung. Das bisher verfolgte Konzept mit einer randlichen Abpflanzung aus Sträuchern, die teilweise fingerartig in die Fläche hineinragen sowie der Ansaat und Entwicklung einer artenreichen Mähwiese soll aufgrund der guten Entwicklung der bereits hergerichteten Flächen beibehalten werden. Die noch verbliebenen bisher gehölzfreien Randflächen des Ackers sind wie in den bereits hergerichteten Abschnitten mit Gehölzen zu bepflanzen. Im Süden der Fläche wurde zu einem benachbarten Gehölzbestand ein Waldmantel angelegt, dieser ist an der Waldkante in den noch nicht hergerichteten Flächen entsprechend fortzusetzen. Für sämtliche Gehölzpflanzungen auf den Flächen erfolgt die Gehölzauswahl nach der Pflanzliste des Kreises Wesel. Die randlichen Gehölzbestände und verbliebenen Ansaatflächen erhalten eine Untersaat entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht. Die Art der Pflege der Fläche ist ebenfalls im Umweltbericht festgelegt (Kapitel 3.5).

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird auf der gesamten Fläche ein Zuwachs von 3 ökologischen Wertpunkten pro Quadratmeter erzielt, so dass sich insgesamt auf der Fläche ein Wertpunktezuwachs von 90.000 ökologischen Wertpunkten ergibt. Nach der Kompensation des errechneten Defizites von 62.273 Wertpunkten verbleiben noch 27.727 Wertpunkte, die zur Kompensation anderweitiger Vorhaben genutzt werden können. Zum vollständigen Ausgleich des Kompensationsdefizites für das Bebauungsplanverfahren „STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt wird ein Flächenanteil von 20.758 m<sup>2</sup> benötigt.

Folgende Festsetzung zur Durchführung der externen Maßnahme in der Leucht wurde gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme in der Leucht realisiert (Gemarkung Saalhoff, Flur 7, Flurstück 41). Die Maßnahme ist im Umweltbericht erläutert.“

Mit der Unteren Landschaftbehörde des Kreises Wesel wurde vereinbart, dass statt dieser Maßnahme ggf. eine andere Maßnahme umgesetzt werden kann, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass z.B. auf dem Landesgartenschaugelände die Umsetzung anderer Maßnahmen sinnvoller ist.

## **18 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Es

*Öffentliche Auslegung*

wurden die für das Plangebiet vorliegenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßenverkehrswege (B 510, Moerser Straße, Neuendickstraße, Eyller Straße, Schanzstraße, Wilhelmstraße, Walkenriedstraße, Volkenrodastraße, Amelungsbornstraße, Michelsteinstraße) gemäß der RLS-90 auf Grundlage eines digitalen Simulationsmodells ermittelt. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Eine Berechnung der Gewerbelärmimmissionen relevanter Nutzungen an der Moerser Straße war nicht erforderlich, da direkt angrenzend bereits Wohnbebauung existiert und schon dort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Für die Straßen innerhalb des Plangebietes wurde, obwohl diese verkehrsberuhigt geplant sind, eine Geschwindigkeit von 30 km/h im Rahmen der Immissionsberechnungen angesetzt, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit zur Ermittlung der sog. Geschwindigkeitskorrektur gemäß Punkt 4.4.1.1.2 der RLS-90 mindestens 30 km/h betragen muss. Die Emissionsansätze stellen daher das „worst-case“-Szenario, den ungünstigsten Fall, dar.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass der innerhalb des Plangebietes zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) um 3 dB(A), jedoch nur in Teilbereichen, überschritten wird. In einem Großteil des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert tags jedoch eingehalten. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird bei Beurteilungspegeln von bis zu rund 50 dB(A) um 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Im vorliegenden Fall werden vom Gutachter keine aktiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen, da die Überschreitungen maximal 5 dB(A) betragen und aktive Schallschutzmaßnahmen wenig wirksam wären. Für eine auch in den Obergeschossen der geplanten Gebäude wirksame Abschirmung müsste z.B. eine Schallschutzwand eine Höhe von mindestens 6 m betragen und im Nahbereich der Straßen errichtet werden, was aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen ist. Es wird daher empfohlen, aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmärmer Seite), Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen. Eine Vielzahl der vorgenannten

Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen:

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich ohne Berücksichtigung der Bebauung (freie Schallausbreitung) Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen an die Fassaden der Gebäude bis maximal Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Dem Gutachten entsprechend wird für das Plangebiet durch eine textliche Festsetzung der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Für einige kleine Bereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt der Lärmpegelbereich III (im Bereich des WA 5 und im nordwestlichen Bereich des WA 1 im 3. Bauabschnitt). Folgende textliche Festsetzung wird als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet, bezogen auf die Bauflächen, als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist einzusehen im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort.“

Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Je nach Flächenverhältnissen und Aufbau des Mauerwerkes gilt dies sogar auch meist für Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III.

Über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche hinaus wird gemäß des Gutachtens in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel  $> 45$  dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel innen von  $\leq 30$  dB(A) gesichert ist. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 8a-d der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist zudem, dass es im Bereich der bereits bestehenden Bebauung im ersten Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West (Bebauungsplan STA 142, Teilbereich Süd) zu Pegelerhöhungen durch den Zusatzverkehr von 3 dB(A) kommt, diese jedoch bezüglich der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auslösen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im o.g. Text genannten Regelwerke im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort eingesehen werden können.

## **19 Bodenverunreinigungen und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Verdachtsflächen für Altlasten bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise zu ggf. im Plangebiet vorhandenen Kampfmitteln gegeben:

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden:  
[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **20 Baugrund und Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise zum Baugrund gegeben:

„Den Baugrund im Plangebiet bilden unterschiedliche Substrate wechselnder Mächtigkeiten mit Vernässungsmerkmalen (Schluff, Feinsand, Feinkies, Grobkies über Ton- und Kieslagen). Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.“

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise zur Erdbebengefährdung gegeben:

„Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.“

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das genannte Regelwerk ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

## **21 Grundwasser**

Von der LINEG wird zur Höhe des Grundwasserstandes im Plangebiet folgendes ausgeführt: „Im geologischen Gutachten ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand gemäß der Grundwassergleichenkarte NRW von 1988 mit 7,0 m unter Geländeoberkante angegeben. Laut den Grundwassergleichenplänen der LINEG von 10/2015 befindet sich der Grundwasserstand zwischen 19,75 bis 20,00 mNHN. Je nach Geländehöhe bedeutet dies einen Flurabstand von 5,5 m bis 6,5 m. Zwischen 2000 bis heute befand sich der maximale Grundwasserstand bei 20,45 mNHN, das bedeutet (je nach Geländehöhe) einen minimalen Flurabstand von 5,05 m.“

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist.

## **22 Bergbau**

Der Planungsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rossenray“, „Friedrich-Heinrich 1“, „Camp 6“ und „Kamp 7“, sowie über der auf Kohlewasserstoffe erteilten Bewilligung „West Gas“. Eigentümer der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaber der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Gemäß Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, ist nach derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Planungsbereich ist danach nicht zu rechnen. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung

ist nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen auf dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Von der RAG Aktiengesellschaft wurden im Rahmen der Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken geäußert.

### **23 Hochwasser**

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

### **24 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Das nahe des Plangebietes verlaufende Fließgewässer Fossa Eugeniana stellt ein Bodendenkmal dar. Die Fossa Eugeniana wird durch die Planung weder unmittelbar in ihrer Substanz noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Für den Bebauungsplan wurde eine Flächenbilanz erstellt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 103.023 qm.

Wohnbauflächen	66.067 qm
Erschließungsflächen	14.641 qm
Grünflächen einschließlich Fuß- und Radwege und Regenrückhaltebecken	22.316 qm

Das potentielle Kitagrundstück (WA 6b) hat eine Größe von ca. 3.940 qm.

---

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **25 Auswirkungen der Planung**

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, die hinter dem 1. Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West gelegenen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, einer weiteren baulichen Entwicklung zuzuführen. Damit soll ein attraktives Baulandangebot in der Nähe zum Stadtkern geschaffen werden. Aktuell sind auf dem Kamp-Lintforter Grundstücksmarkt nur noch vereinzelt städtische Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verfügbar. Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den letzten drei Jahren sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken lassen vermuten, dass der Bedarf in den kommenden Jahren weiterhin bestehen bleibt.

Durch die Planung werden die ehemaligen Ackerflächen im Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt. Dadurch entfällt die ehemals landwirtschaftliche Nutzung endgültig. Die Flächen werden nun städtebaulich arrondiert und dem Umfeld und der innerstädtischen Lage entsprechend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Durch die Bebauung entsteht im Stadtgefüge und für die umgebende Nachbarschaft eine neue Raumsituation.

Sowohl für die Anwohner der nördlichen Volkenroda- und Amelungsbornstraße im 1. Bauabschnitt des Stadtquartiers Moerser Straße West als auch für die Anwohner der westlichen Neuendickstraße entsteht ein neues räumliches Umfeld. Zukünftig werden die Gärten der Wohngrundstücke an der Volkenroda- und Amelungsbornstraße an die Gärten der Wohngrundstücke des 2. Bauabschnittes grenzen. Ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung ist durch die Lage der Baufenster gewahrt. Im Nordosten des Plangebietes grenzen ebenfalls Baugrundstücke und private Gärten an bestehende Gärten einiger Wohngrundstücke der Neuendickstraße. Die festgesetzte Bungalowbauweise in diesem Bereich soll eine angemessene Privatsphäre für die angrenzenden privaten Gärten sichern. Alle weiteren im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke der Neuendickstraße grenzen an öffentliche Grünflächen. Beeinträchtigungen sind hiermit nicht verbunden.

Einzelne Flurstücke (Gemarkung Kamperbruch, Flur 2) des Plangebietes überschneiden sich mit dem Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung. Dies sind

- das Flurstück 2710 (ca. 210 m<sup>2</sup>): Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung als Reines Wohngebiet, jedoch ohne Baugrenzen festgesetzt. Derzeit ist die Fläche als Grünfläche angelegt. Zukünftig entsteht hier ein Baugrundstück. Damit wird die vorhandene Bebauung entlang der Neuendickstraße aufgenommen und fortgesetzt. Im Bebauungsplan wird die vordere Bauflucht der Nachbarbebauung aufgenommen, die hintere bleibt hinter der hinteren Bauflucht der Nachbarbebauung zurück. Das Grundstück wird dem WA 4 zugeordnet, das eine niedriggeschossige Bauweise vorsieht und sich so der Nachbarbebauung anpasst. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt.
- ein Teil aus Flurstück 3260 (ca. 350 m<sup>2</sup>): Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Fläche



dient nicht der Pkw-Erschließung und ist derzeit ein Fußweg („Trampelpfad“), der ins Plangebiet hineinführt. Zukünftig wird ein kleiner Teil dieser Fläche dem vorgenannten Baugrundstück (Flurstück 2710) zugeteilt werden. Es verbleibt ein Weg, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt wird. Die Bestandsnutzung bleibt daher nahezu unverändert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

- ein Teil aus Flurstück 1689 (345 m<sup>2</sup>): Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung als Reines Wohngebiet, jedoch ohne Baugrenzen (bis auf einen minimalen Teilbereich) festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, war bislang verpachtet und wurde - wie ein Großteil des Plangebietes - als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zukünftig wird die Fläche Teil eines Baugrundstücks sein. Damit grenzt dieses Grundstück direkt an zwei bestehende Gärten von Wohngrundstücken an der Neuendickstraße. Die festgesetzte Bungalowbauweise in diesem Bereich soll eine angemessene Privatsphäre für die angrenzenden privaten Gärten sichern.
- ein Teil aus Flurstück 3755 (300 m<sup>2</sup>): Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan 21 c, 1.Änderung als Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche und Teil eines Reinen Wohngebietes festgesetzt (ohne Baugrenzen) und sollte ursprünglich die Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes sichern. Das Flurstück wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in die ein Fuß- und Radweg integriert werden wird. Der Weg stellt damit eine wichtige Wegeverbindung zum Schulzentrum dar. Das Flurstück befindet sich im städtischen Eigentum.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 21 c, 1.Änderung werden mit dem Satzungsbeschluss des STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt aufgehoben.

Zwischen den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne 21 c, 1.Änderung und STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt ergibt sich ein Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Da es sich hier vorwiegend um Gartenflächen der zugehörigen Wohngrundstücke entlang der Neuendickstraße handelt, ergeben sich hier keine Veränderungen für die bestehende Nutzung. Neue Nutzungsoptionen ergeben sich für diese Flächen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt ebenfalls nicht. Sollte im Laufe der Zeit Einigkeit von Seiten der Grundstückseigentümer an der Neuendickstraße bestehen, die teilweise großen Gartenbereiche einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen, müsste hierfür ein städtebauliches Konzept erarbeitet und eigenständiges Planverfahren durchgeführt werden. Die „Hinterlandgrundstücke“ sind in diesem Fall von der Neuendickstraße aus zu erschließen.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese befindet sich im Privateigentum und wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da der Erschließungsaufwand für diese Fläche als zu hoch im Verhältnis zu den entstehenden Bauflächen betrachtet wurde. Bereits die städtebauliche Rahmenplanung 2002 hat diese Fläche nicht berücksichtigt.

Um für das Baugebiet zu einer angemessenen städtebaulich-gestalterischen Qualität beizutragen, werden die Baugebiete in Bereiche gegliedert, die unterschiedlichen Gebäudetypologien entsprechen. Um die Gebäudetypologien, nach denen die Baufelder gegliedert sind, ausreichend zu bestimmen, sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere gestalterische Regelungen erforderlich (siehe Kapitel 7, 8, 10 und 13). Die Regelungen betreffen insbesondere die Dachform, -neigung und -farbe. Regelungen zu Fassadenmaterialien und -farben sollen den möglichen Fassaden- und Farbmix einschränken und so zu einem geordneten harmonischen Siedlungsbild beitragen. Die gestalterischen Regelungen werden als örtliche Bauvorschriften mit der Aufnahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Festsetzungen des Bebauungsplanes. Rechtsgrundlage gestalterischer Vorschriften im Bebauungsplan bleibt die Ermächtigungsvorschrift des § 86 BauO NRW. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen, die durch das Planverfahren hervorgerufen werden könnten, wurden in einem Umweltbericht und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der im Bebauungsplan verankerten Vermeidungs-, Minderungs- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsbilanzierung wurde ein Ausgleichsdefizit von 62.273 Wertpunkten ermittelt. Die Kompensation des Punktedefizits soll über eine landschaftspflegerische Maßnahme außerhalb des Plangebiets erfolgen. Es ist vorgesehen, die Kompensation durch eine Aufwertung der Ökopoolflächen in der Leucht zu erreichen. Mit der Unteren Landschaftbehörde des Kreises Wesel wurde vereinbart, dass statt dieser Maßnahme ggf. eine andere Maßnahme umgesetzt werden kann, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass z.B. auf dem Landesgartenschau Gelände die Umsetzung anderer Maßnahmen sinnvoller ist (siehe Kapitel 17)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Plangebiet der Lärmpegelbereich II gilt. Nur für einige kleine Bereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt der Lärmpegelbereich III. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 einzuhalten haben. Darüber hinaus wird durch den Schallschutzgutachter empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel innen von ≤30 dB(A) gesichert ist (siehe Kapitel 18).

## **26 Finanzielle Auswirkungen**

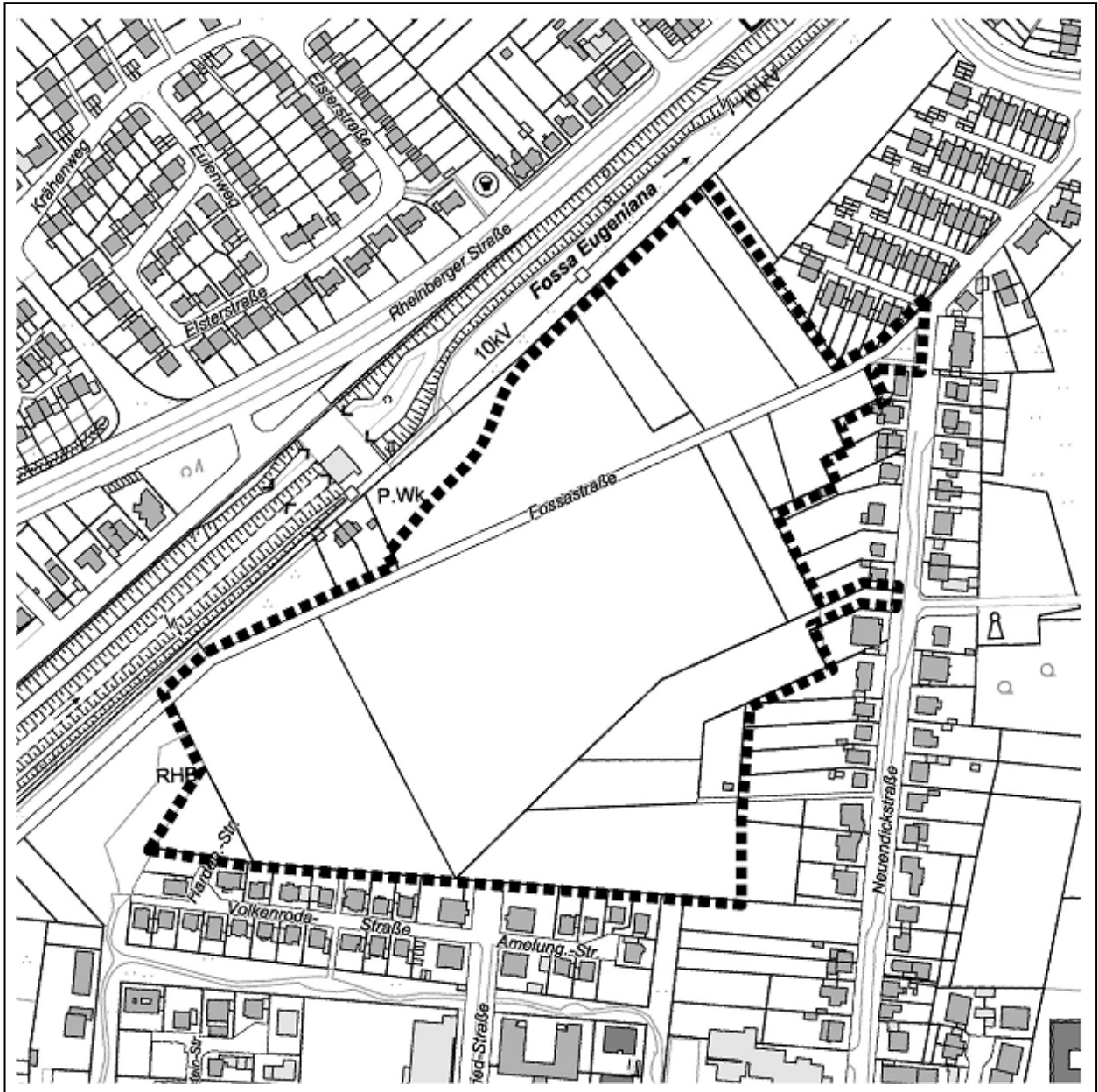
Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Erstellung erforderlicher Gutachten werden von der Stadt übernommen (z.B. Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, verkehrsgutachterliche Kontrolluntersuchung, Lärmschutzuntersuchung, vermessungstechnische Grundlagen).

Die erforderlichen Mittel für die Planungskosten, die Erschließung und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden im städtischen Haushalt eingestellt. Durch die Grundstücksverkäufe werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

## **V VERFAHREN**

▪ Aufstellungsbeschluss DS Nr. 165	<b>STE A</b> 03.03.2015
▪ Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit DS Nr. 165/ 1	<b>STE A</b> 03.05.2016
▪ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22.05.-10.06.2016
▪ Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	<b>STE A</b> 14.02.2017
▪ Öffentliche Auslegung	03.03.-03.04.2017
▪ Satzungsbeschluss	

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung 2002



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf – Variante 1




Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf – Variante 2



Anlage 5: Fragebogen zu Wohnwünschen (Bürgerbefragung Mai 2016)

**Neues Stadtquartier Moerser Straße West 2. und 3. Bauabschnitt**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung am 24. Mai 2016**  
**Ihre Meinung ist gefragt!**



Wie möchten Sie gern wohnen?

Einfamilienhaus    Doppelhaus    Reihenhaushaus    Mehrfamilienhaus

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Sind sie an Eigentum interessiert oder möchten Sie mieten?

Eigentum    Miete

Haben Sie einen bevorzugten Haustyp? Weiteres hierzu finden Sie auf der Rückseite. ➔

Wie groß sollte das Grundstück sein?

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Haben Sie weitere Anregungen?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Freiwillige Angaben: Name, Adresse und/oder E-Mail-Adresse

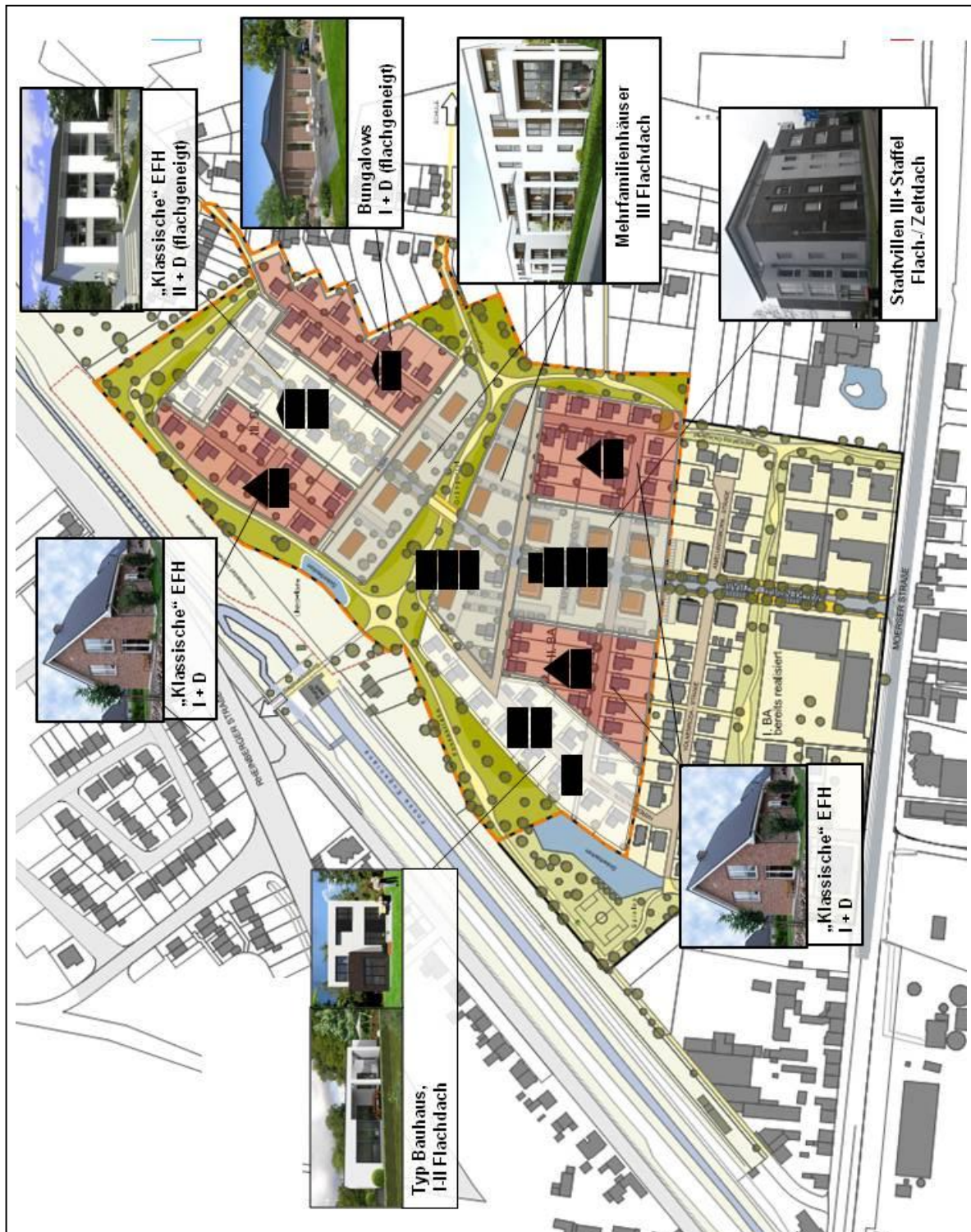
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

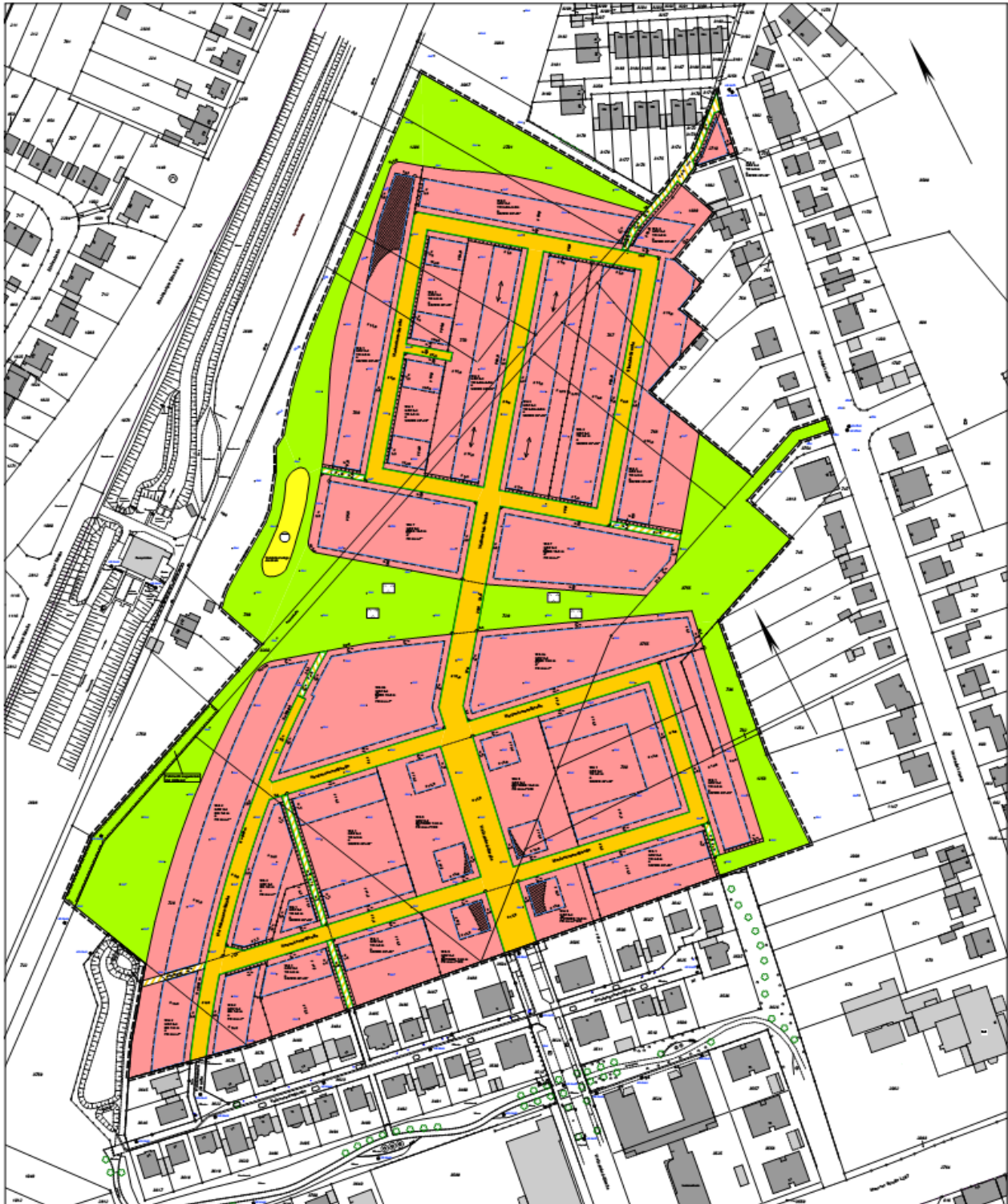
		
<input type="checkbox"/> I-geschossig + Dach	<input type="checkbox"/> II-geschossig + Dach	
		
<input type="checkbox"/> Bungalow mit Flachdach/ flachgeneigtem Pultdach	<input type="checkbox"/> Bungalow mit flachgeneigtem Walm-/Satteldach	<input type="checkbox"/> Typ „Bauhaus“
		
<input type="checkbox"/> (Mehrfamilien-)Stadtvilla	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	



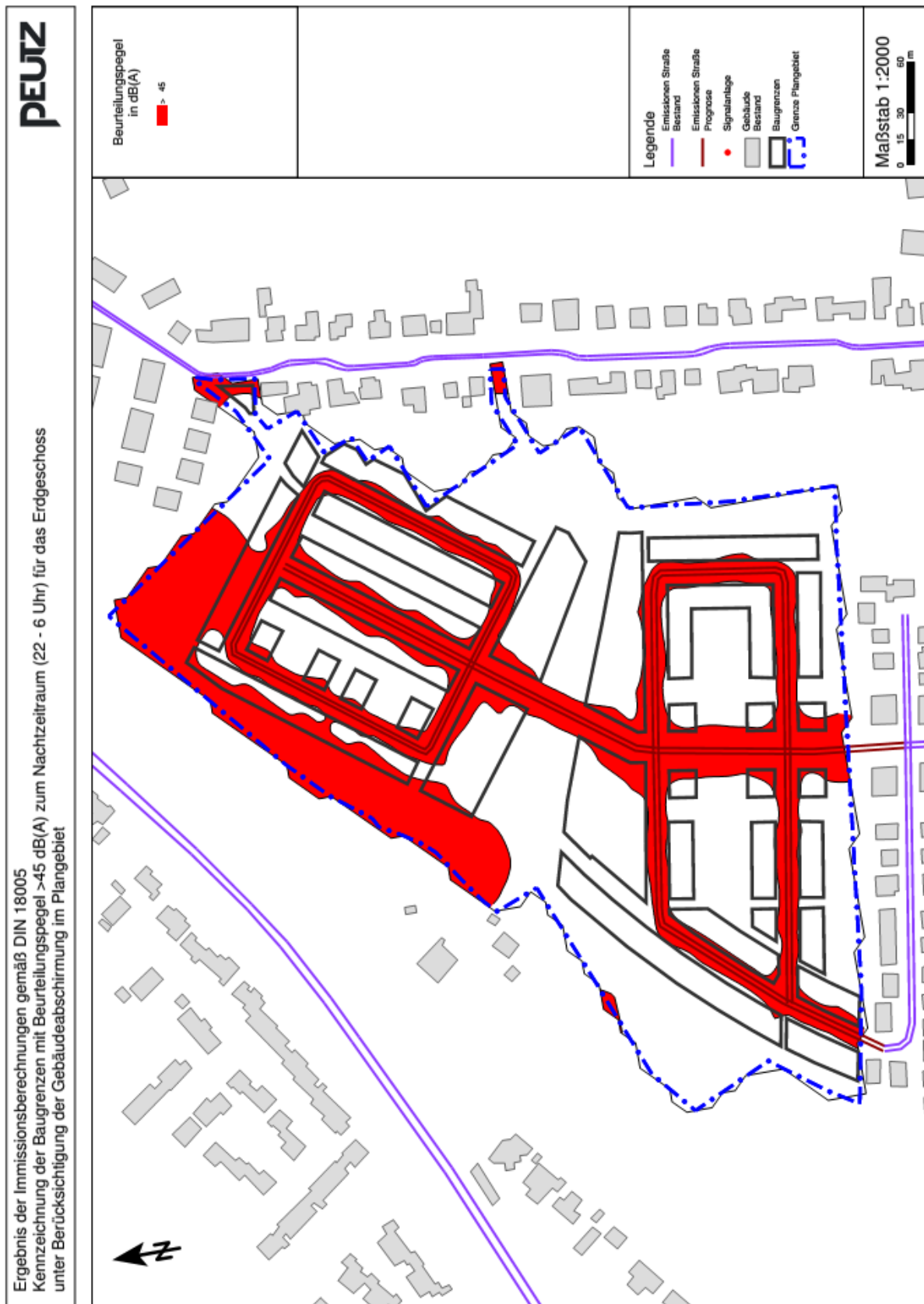
Anlage 6: Bereichsweise Gliederung des Baugebietes nach Gebäudetypologien (Generalisierte Darstellung: Es werden beispielhafte Haustypen gezeigt)



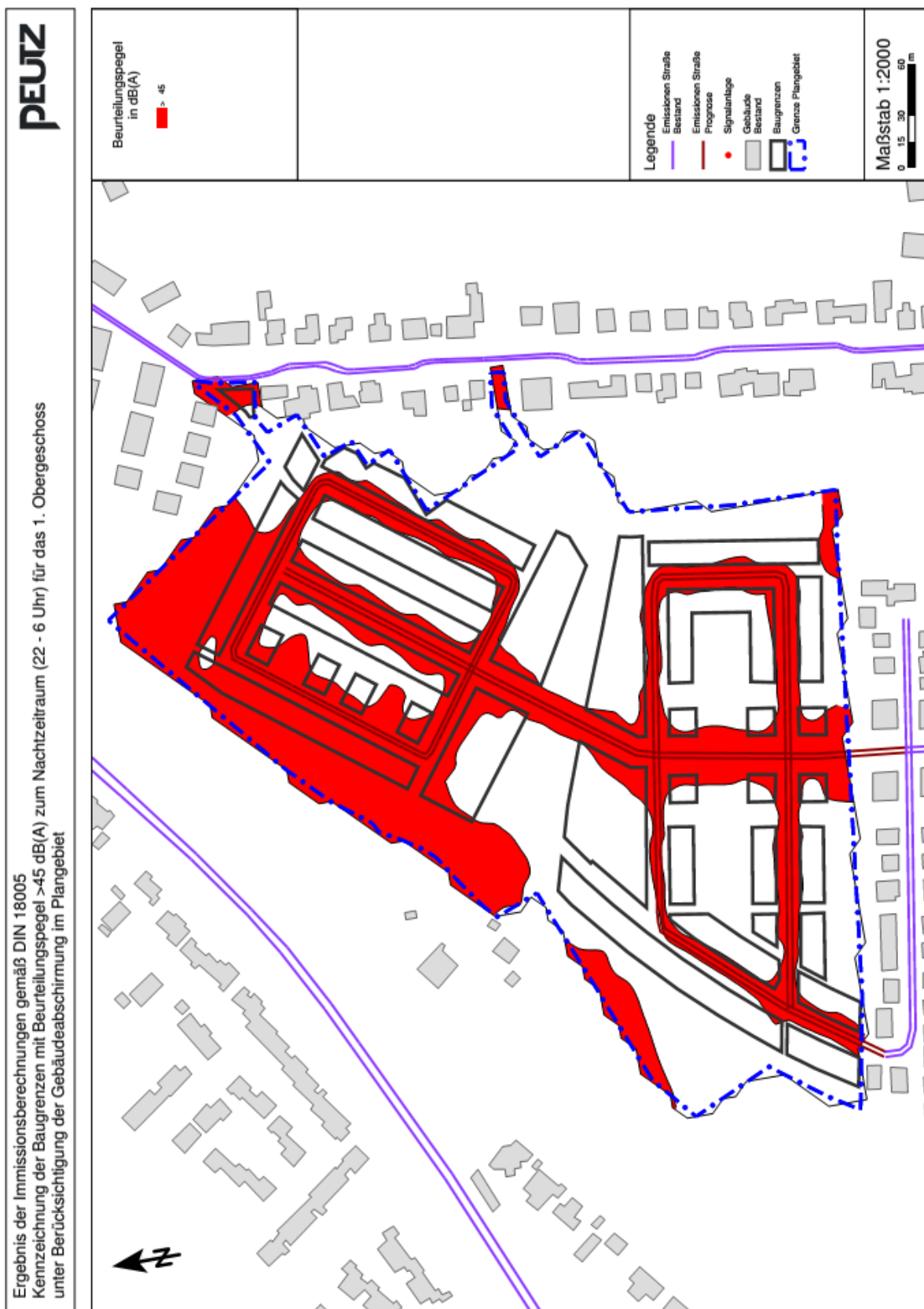
**Anlage 7: Bebauungsplan**



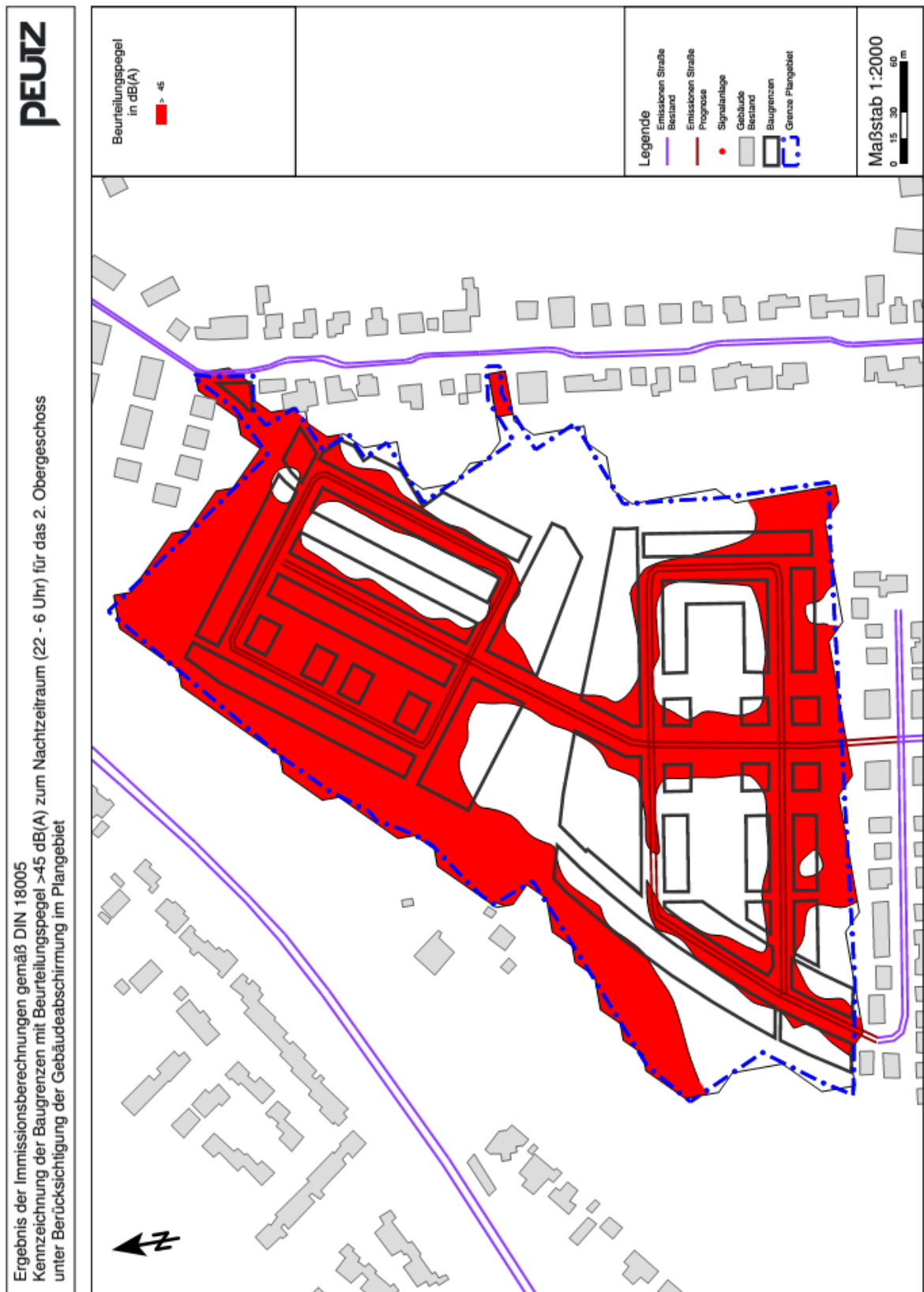
Anlage 8a: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts - Erdgeschoss



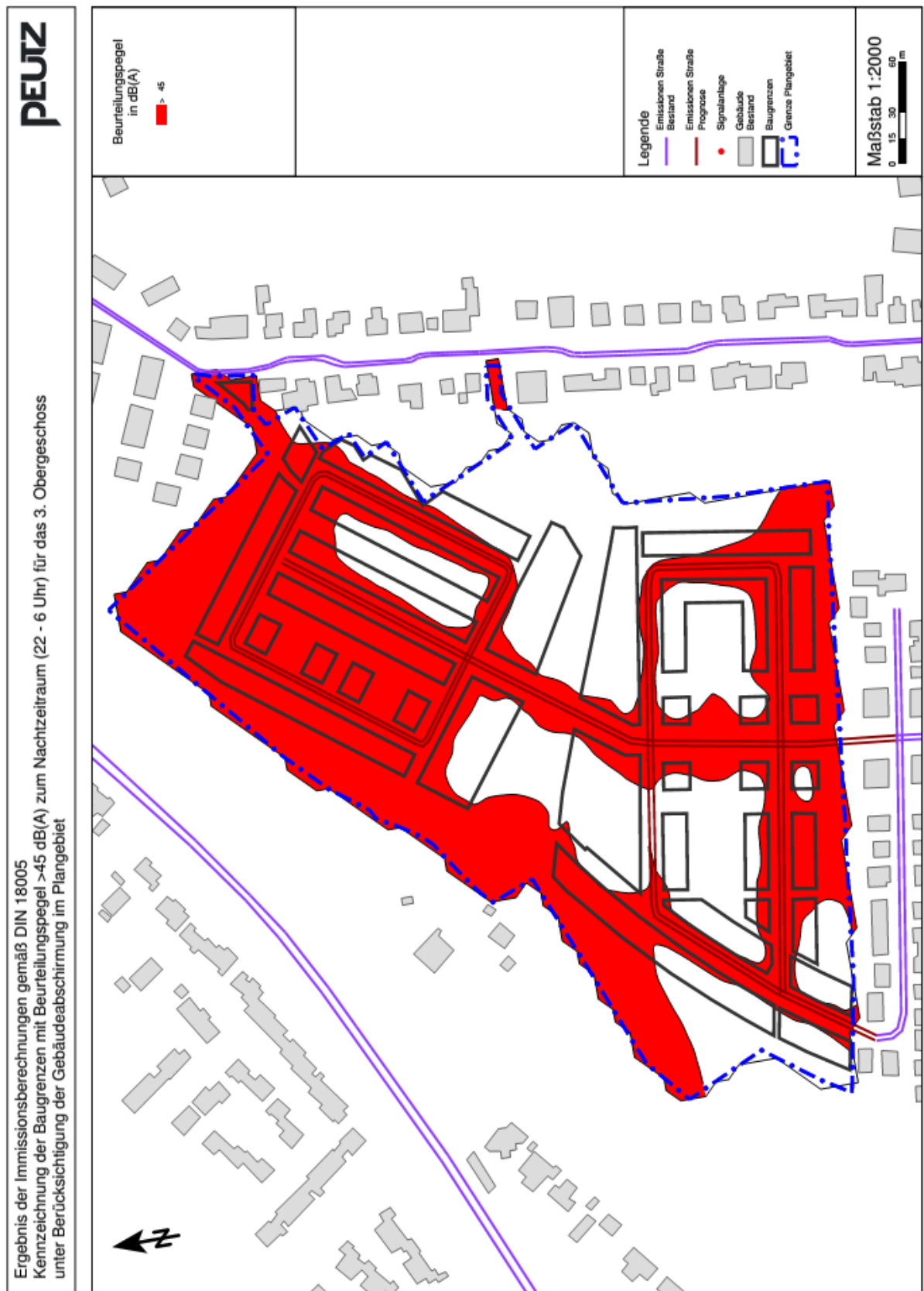
**Anlage 8b: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 1. Obergeschoss**



Anlage 8c: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 2. Obergeschoss



Anlage 8d: Immissionsschutz: Bereiche mit einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts – 3. Obergeschoss



## **Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeines Wohngebiet - WA 1 bis WA 7** (§ 4 BauNVO)

##### Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Ausnahmsweise kann im Wohngebiet WA 6b von der festgesetzten zwingenden III-Geschossigkeit abgesehen werden kann, wenn eine Kita errichtet wird.

2. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Die Höhenlagen der neuen Erschließungsstraßen sind der Straßenhöhenplanung des Tiefbauamtes zu entnehmen. Die Straßenhöhenplanung wird als Nebenplan Teil des Bebauungsplans. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist – bezogen auf die parallel zur Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes – der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen 139 (an der Pumpanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Im Bereich des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, WA 6a/6b und WA 7 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich des WA 5 können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich, d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen. Ebenso sind in allen WA Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig. Tiefgaragen sind im WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit begrenzt.

**Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften)** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachüberstände sind im WA 1, WA 3 und WA 4 bis maximal 0,70 m zulässig.
2. Dachaufbauten sind im WA 3 und WA 4 unzulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln im WA 1 sind nur in der ersten Dachebene zulässig.
3. Als Dacheindeckung für Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind in den WA 1, 3, 4 und 5 ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Für Flachdächer in den WA 2, 5, 6a/6b und 7 ist ebenfalls graues bis anthrazitfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
4. Im WA 5 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden oder eine Kombination dieser mit weißen bis hellgrauen Putz- oder anderen Materialanteilen (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) zulässig. Der Anteil des Klinkers, Ziegels, Backsteins oder Riemchens an der Fassade muss mindestens 50 % betragen. Die Fassadenanteile aus Klinker, Ziegel, Backstein oder Riemchen und Putz sind vertikal zu gliedern.
5. In den WA 6a/6b sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig. Ausnahmsweise kann im WA 6b von dieser Materialität und Farbe für die Errichtung einer Kita abgewichen werden.
6. Im WA 7 sind nur weiße Putzfassaden zulässig. Diese können mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm in Putz der Farbe Grau bis anthrazit und als Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchensockel in der Farbe Rot bis Rotbraun ausgeführt werden.
7. In allen Einfamilienhausgebieten (WA 1, 2, 3 und 4) sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden und weiße bis hellgraue Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Für Gebäudesockel und sonstige untergeordnete Fassadenelemente sind in der Ausführung mit Putz auch dunklere Grautöne zulässig.
8. Garagen sind in Materialität und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.
9. Zufahrten für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Breite von jeweils 3 m zulässig.
10. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.



11. Baugrundstücke sind zu öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen zulässig. Die Zäune und Hecken dürfen im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Im WA 6a/6b und WA 7 sind Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen als Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von 80 cm anzulegen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist mittels Rigolen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Anlegen von Versickerungsmulden und Schachbauwerken ist unzulässig.
2. Das Regenwasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen wird über Entwässerungsrinnen gefasst und einem zentralen Versickerungsbecken - mit einem Notüberlauf zur Fossa Eugeniana - zugeleitet.

#### **Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

##### **1. Artenschutzmaßnahme**

Zur Schaffung eines geeigneten Nahrungshabitates, unter anderem für die Arten Star, Rohrammer, Haussperling und Bluthänfling, ist innerhalb des Plangebietes in einem Streifen nordöstlich angrenzend an das bestehende Regenrückhaltebecken (rund 0,4 ha) eine Blühbrache anzulegen. Um die ökologische Funktion der Fläche zu sichern, ist die Fläche mit einer Hecke einzufrieden. Die Auswahl von geeigneten Arten für die Heckeneinfriedung ist anhand der Pflanzliste des Kreises Wesel vorzunehmen. Die übrige Fläche ist mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen (z.B. Rieger-Hofmann, Saatgutmischung Nr. 8: Schmetterlings- und Wildbienensaum (90% Blumen, 10% Gräser oder vergleichbar) und einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen (Februar/März). Zwischen Weg und Maßnahmenfläche ist ein schmaler Bankettstreifen regelmäßig zu mähen.

## 2. Anlage von strukturreichen Grünflächen

Mit Ausnahme der Fläche für die anzulegende Blühbrache sind die verbleibenden Grünflächen locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind groß- und mittelkronige Gehölze sowie Strauchgruppen zu setzen. Insgesamt sind 6 großkronige Gehölze und 20 mittelkronige Bäume zu pflanzen (Stammumfang 16-18 cm); die Auswahl der Gehölze erfolgt auf der Grundlage der Pflanzliste des Kreises Wesel. Darüber hinaus sind etwa 10% der Grünfläche (außerhalb der Flächen für die Artenschutzmaßnahme) mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel. Es sind verschiedene Arten zu verwenden; auf ein ausgewogenes Verhältnis mit unterschiedlichen Endwuchshöhen ist zu achten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

## 3. Anpflanzung von Gehölzen an den öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der Fortführung der Walkenriedstraße sind insgesamt 73 Gehölze (3x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt anhand der GALK-Straßenbaumliste. Diese ist im Internet abrufbar ([http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_-stadtbaeume/webprojekte/sbliste/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_-stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)) und im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen. Die Baumscheibe muss pro Baum mindestens 4 m<sup>2</sup> groß sein; ein wirksamer Anfahrtsschutz ist vorzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die kleinflächigen Zierbeete im Bereich der Stellplatzflächen sind zu begrünen.

## 4. Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel in einer Höhe von 1,60 bis 2,0 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme in der Leucht realisiert (Gemarkung Saalhoff, Flur 7, Flurstück 41). Die Maßnahme ist im Umweltbericht erläutert.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet, bezogen auf die Bauflächen, als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in

Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist einzusehen im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort.

## **Hinweise**

### **Fassaden- und Dachausbildung bei Doppel- und Reihenhäusern**

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung anzustreben.

### **Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen**

1. Um Stoffeinträge in den Boden zu verhindern, müssen die eingesetzten Maschinen dem Stand der Technik entsprechen und in einem guten Wartungszustand sein.
2. Notwendiger Bodenabtrag ist bodenschonend mit Kettenbaggern anstatt mit Planierraupen vorzunehmen. Eine getrennte Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens ist erforderlich. Die Mietenlagerung ist fachgerecht mit Begrenzung der Mietenhöhe nach DIN 19732 ohne jegliche Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien auf den Bodenmieten selbst durchzuführen. Der Wiedereinbau der Böden ist ebenfalls fachgerecht durchzuführen; beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder her zu richten.
3. Aufgrund wechselnder Boden- und Vernässungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### **Artenschutz**

1. Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
2. Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Fledermäusen im Falle einer Zerstörung besetzter Quartiere sind die beiden vorhandenen Nistkästen und der Schuppen im Bereich der Gärten kurz vor der Entfernung auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Der zu fällende Baum im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf vorhandene Höhlen und ggf. auf Besatz zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so muss gewartet werden, bis die Tiere die Quartiere von selbst verlassen haben. Die Nistkästen sollten möglichst im Umfeld wieder angebracht werden. Für eine Ansiedlung des Steinkauzes sind keine ausreichenden Nahrungshabitate im Umfeld vorhanden, so dass auf ein Umhängen der Röhre verzichtet werden kann.

### **Immissionsschutz**

Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schalldämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel innen von ≤30 dB(A) gesichert ist. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 8a-d der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigelegten Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden:  
[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahreneabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahreneabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

### **Baugrund**

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Den Baugrund im Plangebiet bilden unterschiedliche Substrate wechselnder Mächtigkeiten mit Vernässungsmerkmalen (Schluff, Feinsand, Feinkies, Grobkies über Ton- und Kieslagen). Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Kreis Wesel weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingmaterial (z.B. als Trag-schicht) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen ist.

### **Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

### **Grundwasserstand**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### **Hochwasser**

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

### **Bodendenkmalpflege**

Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Alle dem Bebauungsplan zugrunde liegenden und in der Begründung genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

## Anlage 10: Pflanzliste

### Bäume als Hochstämme und Heister

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Alnus incana (Grauerle)  
Betula verrucosa (Weißbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Eßkastanie)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Crataegus in Sorten (Weißdorn/Rotdorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Malus sylvestris (Holzapfel)  
Pinus sylvestris (Kiefer)  
Populus nigra (Schwarzapfel)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Taxus baccata (Eibe)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)  
Ulmus laevis (Flatterulme)

### Sträucher, 2 x verpflanzte Ware

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Mespilus germanica (Mispel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus fragula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (Johannisbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)  
Rosa rugosa (Apfelrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix aurita (Ohrweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix daphnoides (Reifweide)  
Salix incana (Lavendelweide)  
Salix pentandra (Lorbeerweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzholunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## **Anlage 11: Fachgutachten**

- Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplan Moerser Straße West, Hydr.O.Geologen und Ingenieure; Aachen, Oktober 2002
- Verkehrsgutachten für das Plangebiet "Moerser Straße West", Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan; Kamp-Lintfort, Oktober 2004
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“, Kontrolluntersuchung 2015, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, November 2015
- Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur 23. FNP-Änderung „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, Stadt Kamp-Lintfort, Ökoplan, Essen, Januar 2017
- Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan und zur 23. FNP-Änderung „Stadtquartier Moerser Straße West“, 2. und 3. Bauabschnitt, Stadt Kamp-Lintfort, Ökoplan, Essen, Januar 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt“, Peutz Consult; Düsseldorf, Januar 2017

## **Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	Dezibel
DIN 18005	DIN-Norm „Schallschutz im Städtebau“
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
HFA	Haupt- und Finanzausschuss
LNatSchG NRW	Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
mNHN	Meter über Normalhöhennull
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
STEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions-schutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)