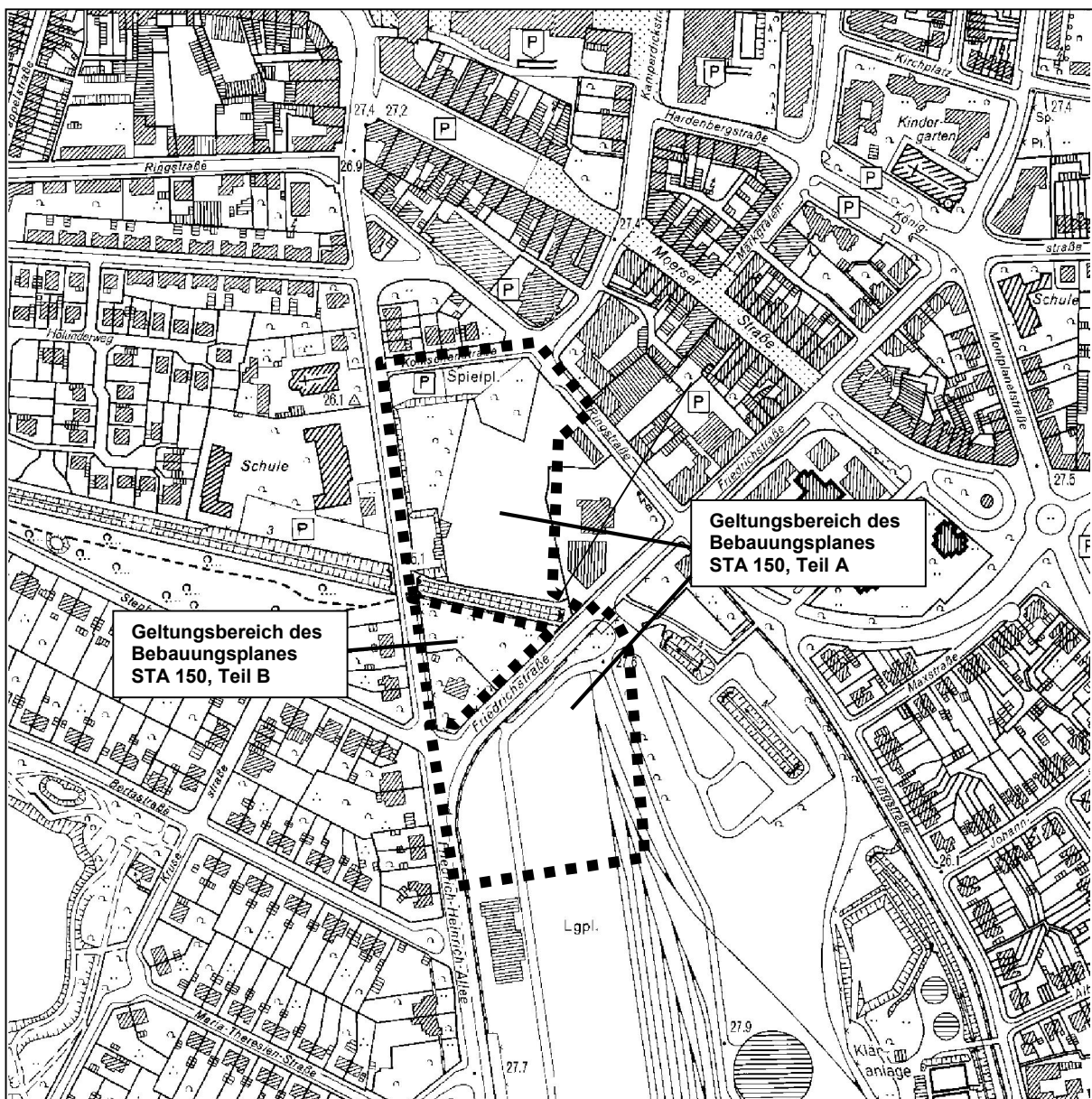


Begründung zum Bebauungsplan STA 150, Teil B „Hochschule Rhein-Waal“

Satzungsbeschluss



I N H A L T	S E I T E
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	6
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	6
4 Vorgaben zur Planung	7
4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	7
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	7
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	8
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	8
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
5.1 Lage des Plangebietes	8
5.2 Verkehrliche Erschließung	8
5.3 Grün- und Freiraum	9
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
6 Ziel der Planung	10
7 Städtebauliches Konzept	10
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	13
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
10 Öffentliche Grünfläche	13
11 Erschließung / Verkehr	14
11.1 Verkehrsgutachten	14
11.2 Öffentliche Verkehrsfläche	14
11.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche	14
11.4 Ruhender Verkehr	14
11.5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen	15

12 Ver- und Entsorgung	15
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	15
12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	15
13 Umweltbelange, Natur und Landschaft	16
14 Immissionsschutz	20
15 Altlasten	21
16 Kampfmittel	22
17 Bergbau	22
18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	23
19 Hochwasser	23
III FLÄCHENBILANZ	23
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
20 Finanzielle Auswirkungen	24
V VERFAHREN	24
ANLAGEN	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich	25
Anlage 2: Städtebauliches Konzept	26
Anlage 3: Bebauungsplanentwurf	27
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise	28
Anlage 5: Fachgutachten	33

Bearbeitet von:

atelier stadt haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75, 45141 Essen, ☎ 0201/86070-25

mail@ash-planung.de

Stand der Planung: Januar 2014

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe der Innenstadt von Kamp-Lintfort befindet sich die Hochschule Rhein-Waal im Bau. Ergänzend zur Hochschule sollen studentische Wohneinrichtungen im Nahbereich zum Campus errichtet werden. Das Gelände zwischen der Großen Goorley, der Friedrich-Heinrich-Allee und der Friedrichstraße ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Hochschule gut zur Unterbringung der Gebäude für die erforderlichen studentischen Wohneinrichtungen geeignet.

Der Gesamtbereich mit der eigentlichen Hochschule und den studentischen Wohneinrichtungen war ursprünglich Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens STA 150. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes STA 150 hat sich gezeigt, dass für den Bereich der vorgesehenen studentischen Wohneinrichtungen im Dreieck zwischen der Großen Goorley, der Friedrich-Heinrich-Allee und der Friedrichstraße weitergehende Überlegungen hinsichtlich einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption erforderlich waren. Das ursprüngliche Planverfahren des Bebauungsplanes STA 150 wurde daher in die beiden Teilbereiche A und B aufgeteilt. Der seit dem 17.11.2011 rechtskräftige Bebauungsplan STA 150, Teil A „Hochschule Rhein-Waal“ umfasst ausschließlich die Flächen der Hochschulansiedlung im Norden und der Stellplatzanlage im Süden sowie die Erschließungsanlagen (Straßen und Gewässer).

Die für die studentischen Wohneinrichtungen vorgesehenen Bereiche südlich der Großen Goorley werden im Zuge des in Rede stehenden Planverfahrens zum Bebauungsplan STA 150, Teil B „Hochschule Rhein-Waal“ überplant (siehe Anlage 1). Im Vorfeld ist für den Bereich der studentischen Wohneinrichtungen eine Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros erfolgt. Auf der Grundlage des favorisierten Entwurfes erfolgte durch ein weiteres Architekturbüro in Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk eine Weiterentwicklung der baulichen Konzeption, dessen baulich-räumliche Struktur Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist.

Der Planbereich ist derzeit als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu bewerten. Um die studentischen Wohneinrichtungen errichten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Alternativenprüfung

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet ist Teil des Gesamtkonzeptes des Hochschulareals und wurde speziell für die zur Rede stehende Fläche entwickelt. Ein alternativer Standort kommt daher für dieses Entwicklungskonzept nicht in Betracht. Die Fläche wurde aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Hochschule für studentische Wohnungen als geeignet betrachtet.

Planverfahren

Wesentliche Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes STA 150 war es, einerseits Teile der ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen südlich der Friedrichstraße umzunutzen und andererseits die bisher nur gering verdichteten Flächen nördlich der Friedrichstraße durch die Ansiedlung der Hochschule mit den ergänzenden Einrichtungen stärker für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

Seit dem Jahr 2007 besteht dabei die Möglichkeit, Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ planungsrechtlich umzusetzen. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei kommen insbesondere Flächen, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB liegen, bzw. innerhalb von Siedlungsbereichen befindliche Brachflächen (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“) in Betracht.

Im vorliegenden Fall dient das Planverfahren zu einem großen Teil der Wiedernutzung von Brachflächen (insbesondere für den Teil A) bzw. der Nachverdichtung (für den in Rede stehenden Teil B des Bebauungsplanes STA 150). Durch die Lage am Rand der Innenstadt von Kamp-Lintfort ist die Voraussetzung der Innenentwicklung eindeutig gegeben. Zu allen Seiten ist eine bauliche Vorprägung durch infrastrukturelle Nutzungen, wohnbauliche Nutzungen und gewerblich-industrielle Flächen gegeben. Das Planungsgebiet erfüllt somit die diesbezüglichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ist, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird oder die Gemeinde bei Flächen von 20 000 bis weniger als 70 000 qm zulässiger Grundfläche auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes STA 150 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass aufgrund der behandelten Kriterien keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Weiterhin wurde zur Vermeidung der Verletzung von Tötungs- und Störungsverboten sowie dem Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Da somit die Vorgaben allesamt erfüllt wurden, wurde das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend.

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB könnte auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um aber dennoch der Öffentlichkeit sowie den relevanten Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu einem frühen Zeitpunkt Gelegenheit zu geben, sich zu dem

Planverfahren zu äußern, wurde unabhängig von der Möglichkeit auf einen Verzicht eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im September 2010 sowie eine Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Oktober / November 2010 zum Gesamtbebauungsplan STA 150 durchgeführt.

Nach der Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes STA 150 in die Teile A und B konnte aufgrund der erfüllten Voraussetzungen auch der Teil B als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB fortgeführt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 150, Teil B „Hochschule Rhein-Waal“ ist in dem beigegefügteten Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Das ca. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt von Kamp-Lintfort in zentraler Innenstadtlage und schließt unmittelbar an das Gewässer „Große Goorley“ bzw. den nördlich gelegenen Hochschulcampus an.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Große Goorley im Norden/Nordosten,
- die Friedrichstraße im Süden/Südosten,
- die Friedrich-Heinrich-Allee im Westen.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Auf den südlich der Großen Goorley liegenden Flächen befindet sich an der Ecke Friedrichstraße/ Friedrich-Heinrich-Allee eine ehemalige Markscheidervilla. Sie wurde in den 1920/30er Jahren erbaut und diente dem damaligen Markscheider als Wohnsitz. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, allerdings wurde es aufgrund seiner besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung in das Plankonzept eingebunden. Die grundstücksbezogenen Freiflächen waren im Bestand als Rasenflächen mit zum Teil dichtem Buschwerk und parkartigem Baumbestand ausgeprägt. In Richtung Norden dominierten bis zum Uferbereich der Großen Goorley verwilderte, baumbestandene Freiflächen. Diese wurden mittlerweile im Vorgriff auf die anstehenden Baumaßnahmen gerodet. Unmittelbar vor den Rodungsarbeiten ist eine Kontrolle des faunistischen Besatzes der Gehölze sowie der Nebengebäude vorgenommen worden. Dabei konnte festgestellt werden, dass einer Rodung der Flächen keine faunistischen Vorkommen entgegenstehen.

Außerhalb des Plangebietes grenzt unmittelbar nördlich das Gewässer „Große Goorley“ an. Dieses ist ein historisches Gewässer, welches heute der Entwässerung der Siedlungsflächen und des Bergbaubetriebes dient. Zukünftig soll die Große Goorley auch im Abschnitt entlang des Planbereiches gestalterisch aufgewertet und ökologisch verbessert werden. Entlang des Gewässers verläuft der jenseits der Friedrich-Heinrich-Allee in Richtung Westen bereits fertiggestellte, sogenannte Wandelweg, der das Kloster Kamp im westlichen Bereich von Kamp-Lintfort mit dem ehemaligen Bergwerksgelände verknüpfen soll.

Die Markscheidervilla mit ihren Gartenflächen wurde mittlerweile vom Studentenwerk erworben. Auch für die nördlich angrenzenden Freiflächen, die sich derzeit noch im Eigentum der RAG MI befinden, ist ein Erwerb durch das Studentenwerk vorgesehen. Davon ausgenommen ist lediglich die Fläche des vorgesehenen Wandelwegs entlang der Großen Goorley. Dieser soll zukünftig in das Eigentum der LINEG übertragen werden.

4 Vorgaben zur Planung

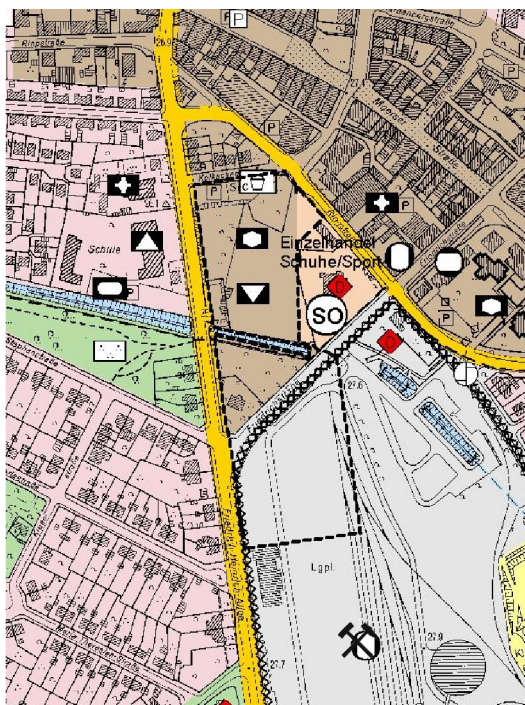
4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Gebietsentwicklungsplan vom 15.12.1999 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 150 mit seinen Teilen A und B als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

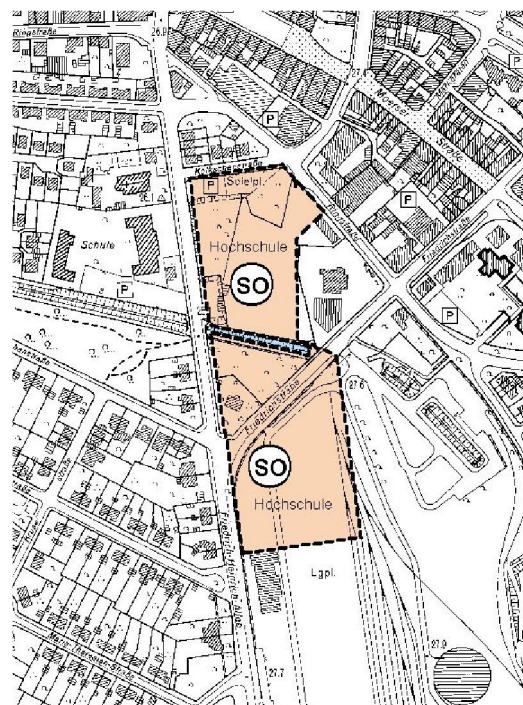
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort war die Fläche bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Zielvorstellung der Entwicklung eines Hochschulstandortes und der damit verbundenen beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes konnte der Gesamtbebauungsplan STA 150 nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde der FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplanes STA 150, Teil A im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a BauGB bereits auch für den Geltungsbereich des Teils B angepasst. Der FNP stellt nun für den Bereich der studentischen Wohneinrichtungen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dar. Die Durchführung eines eigenständigen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Abb.: FNP Ausschnitt Hochschule Rhein-Waal



Frühere Darstellung



Angepasste Darstellung

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Kreis Wesel - Raum Kamp-Lintfort.

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da das Plangebiet als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu bewerten ist, ist zur geplanten Ansiedlung der studentischen Wohneinrichtungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Teils B des Bebauungsplans STA 150 liegt in unmittelbarer Nähe des Campus der Hochschule Rhein-Waal, die sich derzeit in der Hochbauphase befindet. Zwischen der Hochschule und den studentischen Wohneinrichtungen befindet sich die Große Goorley. Entlang dieses Gewässers verläuft der sogenannte Wandelweg zwischen dem Kloster Kamp und dem ehemaligen Bergwerksgelände. Künftig soll eine Brücke über die Große Goorley die studentischen Wohneinrichtungen mit dem Hochschulcampus verbinden.

Westlich an den Planbereich angrenzend befindet sich die sog. ehemalige Angestelltensiedlung der Zeche Friedrich-Heinrich mit II-geschossigen Doppelhäusern; im Nordosten grenzen Einzelhandelsbetriebe an. Hier befinden sich entlang der Ringstraße im ehemaligen ABC-Gebäude ein Schuhfachgeschäft sowie Sport- und Bekleidungsgeschäfte in ergänzenden Neubauten.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr über die Friedrich-Heinrich-Allee gesichert.

Im Rahmen des zum Bebauungsplan STA 150 erarbeiteten Verkehrsgutachtens wurde eine ausreichende Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes auch nach Ansiedlung der Hochschule und der ergänzenden studentischen Wohneinrichtungen unter Berücksichtigung einzelner Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum konstatiert.

Ruhender Verkehr

Der Bereich der studentischen Wohneinrichtungen soll frei von Stellplätzen gehalten werden, um die erwünschte Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen sicherzustellen. Im Zuge der Gesamtplanung sind ausreichende Parkraumangebote auf der nördlichen Fläche des ehemaligen Bergwerksgeländes vorgesehen worden. Die dort für Besucher und Bewohner

der Studentenwohnungen vorgehaltenen Stellplatzmöglichkeiten sollen über eine Baulasteintragung im Baugenehmigungsverfahren dem Studentenwohnen zugeordnet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Kamperdickstraße der zentrale Verkehrsknoten mit der Haltestelle „Neues Rathaus“. Hier treffen sich in unmittelbarer Innenstadtlage alle Buslinien und bieten vielfältige Umsteigebeziehungen. Insbesondere der SchnellBus 30 verbindet die Innenstadt ohne Umstieg im 30-Minuten-Takt mit den Innenstädten und Hauptbahnhöfen in Moers, Duisburg und Geldern. Ferner besteht durch die Linien 1, 2, 7, 32 und 911 ein gut ausgebautes innerstädtisches und regionales ÖPNV-Angebot. Somit ist für die zukünftigen Bewohner auch eine gute Anbindung an die Nachbarstädte und die Region gegeben.

Mittelfristiges Ziel der Verkehrsentwicklungsplanung ist zudem die Nutzung der Zechenbahntrasse für den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV). Die Konzeption des Gemeinschaftsprojektes der Städte Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Moers und Duisburg sieht eine direkte Schienenverbindung von Kamp-Lintfort bzw. Neukirchen-Vluyn nach Moers und weiter nach Duisburg vor (sogenannte „Niederrheinbahn“). Der Endhaltepunkt in Kamp-Lintfort wird sich im Bereich des nördlichen Zechengeländes befinden. Ob und wann die Schienenstrecke realisiert werden kann, ist aktuell nicht prognostizierbar.

Fußgänger- und Radverkehr

Die fußläufige Anbindung der studentischen Wohneinrichtungen an den Hochschulcampus und im weiteren an die Fußgängerzone Moerser Straße mit ihrem gewachsenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird über die zukünftige Fußwegverbindung mit einer neuen Brücke über die Große Goorley sichergestellt. Auch über die Friedrichstraße ist eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt von Kamp-Lintfort gegeben. Der Wandelweg bietet darüber hinaus für Fußgänger und Radfahrer gute Anschlussmöglichkeiten an die Freiflächen im Bereich des Klosters Kamp.

5.3 Grün- und Freiraum

Die an das Plangebiet angrenzende Große Goorley stellt das verbindende Element zwischen den beiden historischen Wurzeln der Stadtentwicklung, dem Kloster Kamp und dem Bergwerk West, dar. Diese beiden Pole sollen über einen landschaftsarchitektonisch gestalteten Weg, den sogenannten Wandelweg, miteinander verbunden werden. Das Planungskonzept des Preisträgers, der Planungsgruppe Hoff/ Reinders, zeichnet sich besonders dadurch aus, dass die vielfältigen historischen Bezüge im Konzept aufgegriffen und für den Besucher wieder erlebbar gemacht werden. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind die Verbindung der o.g. Entwicklungspole, die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung entlang von Wasserläufen und die Erschließung neuer Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Abschnitt zwischen dem Kloster Kamp und dem westlich der Friedrich-Heinrich-Allee liegenden Stephanswäldchen wurde im Mai 2010 offiziell eröffnet. In diesem Bereich verläuft der Wandelweg überwiegend im südlichen Gewässerunterhaltungstreifen der LINEG. Vom

bislang fehlenden Teilabschnitt zwischen der Friedrich-Heinrich-Allee und dem ehemaligen Bergwerksgelände soll nun der im Plangebiet liegende Teilabschnitt realisiert werden. Im Teil B des Bebauungsplanes STA 150 erfolgt daher eine Sicherung von zusätzlichen Flächen für die angestrebte Umgestaltung entlang des südlichen Ufers.

Die Große Goorley wurde bereits mehrmals von der LINEG, die für die Gewässerunterhaltung zuständig ist, ausgebaut. Bei dem letzten Ausbau im Jahre 1989 handelte es sich um die naturnahe Umgestaltung des Unterlaufes bis zur Friedrichstraße. Nach Schließung des Bergwerks West beabsichtigt die LINEG, auch den Oberlauf der Großen Goorley naturnah umzugestalten. Diese Umgestaltung soll zum Teil als Kompensationsmaßnahme für den Teil A des Bebauungsplanes STA 150 erfolgen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6 Ziel der Planung

Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes STA 150 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal zu schaffen. Mit der Hochschule und den ergänzenden studentischen Wohneinrichtungen kann im Rahmen des Strukturwandels ein wesentlicher Aspekt zur angestrebten Attraktivitätssteigerung der Stadt Kamp-Lintfort umgesetzt werden.

Für den Teil B als Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes STA 150 sollen studentische Wohneinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden, um dem absehbaren Bedarf an studentischem Wohnraum zu begegnen. Weiterhin soll mit der Umgestaltung der Uferzone der Großen Goorley und der Anlage des Wandelweges im Plangebiet auch ein wichtiger Teilabschnitt der Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Kloster Kamp im Westen und der Innenstadt bzw. dem Bergwerk West im Osten realisiert werden. Ein weiteres Ziel ist die Umnutzung und Integration der ehemaligen Markscheidervilla in den Hochschulbereich.

7 Städtebauliches Konzept

Baulich-räumliches Konzept

Das baulich-räumliche Konzept der studentischen Wohneinrichtungen, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt wird, basiert auf dem Siegerentwurf einer durchgeführten Mehrfachbeauftragung. Das von der Empfehlungskommission ausgewählte städtebauliche Konzept stammt aus dem Büro bahl architekten und besteht aus vier gleichartigen Baukörpern. Konkretisiert wurde das städtebauliche Konzept im Auftrag des Studentenwerkes durch das Architekturbüro M+B Projekt und Planung GmbH.

Die Wohnanlage ist als eigenständiges Quartier auf einem mit zum Teil altem Baumbestand bewachsenen Gelände geplant. Sie gruppiert sich in einer aufgelockerten städtebaulichen Anordnung um einen zentralen, öffentlich nutzbaren Platz. Die vorgesehenen vier Baukörper gewährleisten unter Einhaltung der Abstandsflächen eine ausreichende Ausnutzung des Grundstückes, gleichzeitig können Freiflächen in nennenswerten Umfang bereitgestellt werden. In den vier eigenständigen Gebäuden sollen Wohneinheiten für je bis zu 30 Studenten

entstehen; nach derzeitigem Planungsstand sind 113 Appartements vorgesehen. Die abgestufte Geschossigkeit von jeweils fünf Vollgeschossen der beiden Baukörper im Norden und drei Vollgeschossen der beiden südlichen Baukörper greift die Topografie des Geländes, welches in Südrichtung um mehr als 3 Meter ansteigt, auf. Die dreigeschossigen Baukörper gewährleisten darüber hinaus einen verträglichen Übergang zur südlich angrenzenden Villa Kellermann (ehemalige Markscheidervilla), die in das Gesamtkonzept einbezogen wurde.

Freiraum

Die Außenanlage der studentischen Wohneinrichtungen ist von einer zentralen Platzsituation geprägt, die den großzügigen und offenen Charakter verstärken soll. Dieser Platz wird nach Süden hin von einer Stufenanlage begrenzt und eingefasst. Hier bestehen Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten auf den Stufen; zudem wird hierdurch ein Teil des bestehenden Gefälles im Gelände überwunden. Von dem zentralen Platz führen Fußgängerwege zu den einzelnen Häusern und in Richtung Friedrichstraße.

Im Zuge des Planverfahrens zum Teil A wurde eine Querung der Großen Goorley mittels einer Brücke planungsrechtlich gesichert. Über diese Brücke wird eine zentrale Wegeverbindung zwischen Hochschulcampus, studentischen Wohneinrichtungen und Hochschulparkplatz geschaffen. Weiterhin erfolgt über diese Wegeverbindung die Anbindung an die Innenstadt im Norden, an den Wandelweg entlang der Großen Goorley im Westen und an das städtebauliche Entwicklungsgebiet des ehemaligen Bergwerks West im Süden.

Verkehr

Das Plangebiet ist über das umgebende Straßennetz erschlossen. Die Friedrich-Heinrich-Allee stellt eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz dar. Über die Friedrichstraße bzw. die Kolkschenstraße besteht eine direkte Anbindung an den Kernbereich von Kamp-Lintfort.

Die erforderlichen Stellplätze für die studentischen Wohneinrichtungen werden über eine Baulasteintragung im Bereich der zentralen Stellplatzanlage südlich der Friedrichstraße (Sondergebiet Teil 2) gebunden. Auf dem Grundstück der Villa Kellermann (ehemalige Markscheidervilla) sollen auch zukünftig die heute vorhandenen Stellmöglichkeiten für PKW bestehen bleiben.

Fahrradstellplätze werden im Bereich der Wohngebäude in ausreichender Zahl vorgesehen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in Anlehnung an den Bebauungsplan STA 150, Teil A, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt. Das Sondergebiet ist als Teil 3 im Gesamtzusammenhang mit den im Teil A des Bebauungsplanes STA 150 festgesetzten Nutzungen zu sehen. Der Teilbereich 1 des Sondergebiets Hochschule, der das Grundstück

nördlich der Großen Goorley umfasst, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des eigentlichen Hochschulcampus. Im Teilbereich 2 südlich der Friedrichstraße wird die zentrale Stellplatzanlage planungsrechtlich ermöglicht.

Im Teilbereich 3 des Sondergebietes, das Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Studentische Wohneinrichtungen
2. Büro- und Verwaltungsgebäude, die den Hochschuleinrichtungen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen dienen

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von studentischen Wohneinrichtungen, die Hauptplanungsziel sind, werden auch Büro- und Verwaltungsgebäude, die den Hochschuleinrichtungen und sonstigen öffentlichen Bauten dienen, als allgemein zulässig festgesetzt. Dadurch sollen auch ergänzende Nutzungen (z.B. private Forschungseinrichtungen) grundsätzlich ermöglicht und so die gewünschte Entwicklung des Hochschulstandortes in Kamp-Lintfort gefördert werden.

Der Versorgung des Hochschulgebietes dienende Gastronomieeinrichtungen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt, um eine diesbezügliche Infrastruktur ansiedeln zu können. Ebenso sind sonstige Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung soll einerseits ein breites Nutzungsspektrum für den erhaltenswerten baulichen Bestand der ehemaligen Markscheidervilla bieten und andererseits der möglichen Realisierung z.B. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Hausmeisterwohnungen oder Gästehäuser dienen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), zusammen mit einer maximalen Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 BauNVO bestimmt.

Dabei wird die GRZ auf 0,4 beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung mit entsprechenden Frei- und Grünräumen gewährleistet, andererseits können die angestrebten Hochbaumaßnahmen umgesetzt werden. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauGB die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf, ist ein mindestens 40%-iger Freiflächenanteil gesichert.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden für die Wohneinrichtungen baufeldbezogene Gebäudehöhen als Gesamthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für die beiden V-geschossigen Gebäude entlang des Wandelweges wird eine maximale Gebäudehöhe von 39,0 m über NHN festgesetzt. Da die Erdgeschossfußbodenhöhe bei ca. 24,0 m über NHN liegen soll, entspricht dies einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 15,0 m. Für die beiden anderen III-geschossigen Gebäude im Süden wird eine Höhe von 36,5 m über NHN festgesetzt. Aufgrund des ansteigenden Geländes liegt die Erdgeschoss-

fußbodenhöhe bei ca. 27,0 m über NHN, so dass diese Gebäude eine Höhe von rund 9,5 m aufweisen werden.

Die ehemalige Markscheidervilla wird mit einer maximal festgesetzten Gebäudehöhe von 41,5 m über NHN im Bestand bestätigt.

8.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Lage der Baufelder. Die Größe der Baufelder gewährleistet darüber hinaus einen ausreichenden Spielraum für die genaue Lage der geplanten Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die bestehende ehemalige Markscheidervilla dagegen wird durch Baugrenzen eng umfasst. Die Villa ist in den 1920-1930er Jahren entstanden und für die Stadtgeschichte im Zusammenhang mit der bergbaulichen Entwicklung der Stadt Kamp-Lintfort von Bedeutung. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Erweiterungen an der Villa erfolgen sollen, wird textlich festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur dann zulässig, wenn der städtebauliche Kontext gewahrt bleibt und das architektonische Erscheinungsbild der Villa nicht beeinträchtigt wird.

Um den angestrebten Freiflächenanteil qualitativ hochwertig gestalten und als gebäudebezogene Frei- und Aufenthaltsflächen auch den Bewohnern zur Verfügung stellen zu können, ist die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Studentenwohnungen nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich der Villa werden die bestehenden Stellplätze planungsrechtlich bestätigt. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wird folglich festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NRW werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen sollen, die angestrebte städtebauliche Qualität auch planungsrechtlich zu sichern.

So werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für die Gestaltung der neuen Wohngebäude lediglich Flachdächer als zulässig festgesetzt. Damit sollen eine einheitliche Dachlandschaft und die Möglichkeit der Dachbegrünung gesichert werden.

Weitere gestalterische Merkmale, die die Architektur, Fassaden, Materialien und Farben betreffen, wurden mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort beraten und werden vom Studentenwerk als Bauherr umgesetzt.

10 Öffentliche Grünfläche

Die für die Fortführung des Wandelweges vorgesehene Fläche in einer Breite von 7,5 m südlich des Flurstücks 1087 (Große Goorley) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der zukünftigen Funktion der Fläche als ein Bestandteil der parkähnlich gestalteten Wegeverbindung vom ehemaligen Bergwerk West bis zum Kloster Kamp entsprochen.

11 Erschließung / Verkehr

11.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (BVS Rödel+Pachan, Oktober 2010) wurde das durch die Ansiedlung der Hochschule und der ergänzenden studentischen Wohneinrichtungen zu erwartende Fahrtenaufkommen prognostiziert und die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz geprüft. Grundsätzlich kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung einiger Verbesserungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im angrenzenden Straßenraum gut abgewickelt werden kann.

Die Erläuterung dieser Verbesserungs- und Umgestaltungsmaßnahmen ist ausführlich in die Begründung zum Teil A des Bebauungsplanes STA 150 aufgenommen worden. An dieser Stelle wird daher auf eine Wiederholung der Maßnahmen verzichtet.

11.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Ein Teil der Friedrich-Heinrich-Allee innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der studentischen Wohneinrichtungen ist nicht erforderlich.

11.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Friedrich-Heinrich-Allee / Friedrichstraße werden weitere als die vorhandene Zufahrt auf das Grundstück der Villa ausgeschlossen. Daher werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

11.4 Ruhender Verkehr

Für die studentischen Wohneinrichtungen werden Stellplätze in ausreichender Zahl im Bereich der zentralen Stellplatzanlage südlich der Friedrichstraße angeboten. Die dort für Besucher und Bewohner der Studentenwohnungen vorgehaltenen Stellplatzmöglichkeiten sollen über eine Baulasteintragung im Baugenehmigungsverfahren dem Studentenwohnen zugeordnet werden.

Daher werden mit den Festsetzungen des Teils B des Bebauungsplanes STA 150 ausschließlich die vorhandenen Stellplätze der Villa planungsrechtlich bestätigt. Dem entsprechend wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Die zeichnerische Verortung erfolgt in der Planzeichnung.

11.5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Über einen neuen Fußweg soll die Verbindung von der zentralen Stellplatzanlage der Hochschule im Süden über das Gelände des Studentenwohnens zum Campus der Hochschule im Norden hergestellt werden. Diese zentrale Verbindung, die auch an den von Westen nach Osten verlaufenden Wandelweg anbindet, wird über die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Dabei wird zunächst nur eine Mindestbreite von 2,0 bzw. 3,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Wegeflächen werden schon aufgrund der notwendigen Anleiter- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und zur internen Fußgängererschließung der einzelnen Gebäude erforderlich. Die genaue Lage der Wege soll aber der nachfolgenden Ausbauplanung für die Freiflächen vorbehalten bleiben. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Ziel einer durchgehenden Verbindung von der Großen Goorley bis zur Friedrichstraße ausreichend umgesetzt.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

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

12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und keine gemeindlichen Belange dem entgegenstehen. Für die das Gebiet umschließenden Straßenzüge besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang. Aufgrund der sehr geringen Leistungsfähigkeit dieser Kanäle können zusätzliche Wassermengen über das jetzige Maß hinaus ohne eine Querschnittsvergrößerung

nicht mehr aufgenommen werden. Deshalb wird hier seitens der Stadt Kamp-Lintfort von einem Anschlusszwang abgesehen und einer unschädlichen Versickerung bzw. einer ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zugestimmt.

Grundsätzlich kommt im vorliegenden Fall sowohl die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Große Goorley) als auch eine Versickerung in Betracht. Für den benachbarten Teil A wurde gutachterlich bestätigt, dass aufgrund der vorherrschenden Baugrundverhältnisse grundsätzlich eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rohrrigolen oder Muldenrigolen in den durchlässigen Sandböden erfolgen kann.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange wurde allerdings festgelegt, die anfallenden Regenmengen der befestigten Flächen der Außenanlagen und der Dachflächen sowohl vom Hochschulcampus als auch von den studentischen Wohneinrichtungen ortsnahe in die Große Goorley einzuleiten. Gegebenenfalls sind hierbei Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung (Rückhaltung) erforderlich, die dafür sorgen, dass es vor allen Dingen bei Starkregen zu keinen Abflussverschlechterungen im Gewässer und damit zu schädlichem Rückstau in das vorhandene städtische Kanalnetz kommt.

13 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Mit Novellierung des BauGB zum 1.1.2007 ist es möglich, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Zu den beschleunigenden Faktoren zählt unter anderem, dass es nicht erforderlich ist, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht zu erstellen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan STA 150 Teil B um einen solchen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, entfällt somit die Anfertigung eines förmlichen Umweltberichtes. Im Rahmen der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes STA 150 (REGIO GIS + PLANUNG März 2010) wurde bereits festgehalten, dass durch die im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch das Büro REGIO GIS + PLANUNG wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) ebenfalls für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes STA 150 durchgeführt. Dazu wurden seit Mai 2010 Begehungen und Untersuchungen des Plangebietes vorgenommen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich einen wichtigen Rückzugsraum für viele Tierarten darstellt. Im Rahmen der Potenzialkartierung konnten planungsrelevante Tierarten nachgewiesen und durch Dritte bestätigt werden.

Durch das geplante Vorhaben können Störungen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der vorkommenden Tierarten führen können. Die Störungen sind relevant in Bezug auf die Dauer, Intensität, Frequenz sowie die zeitliche Verteilung Tages- und Jahreszeit. Die baubeding-

ten Störungen durch die Abriss-, Bau- und Rodungsmaßnahmen sind temporär. Durch den Baustellenverkehr und die Arbeiten kommt es zu Lärm und Erschütterungen, Verschmutzungen und Staubentwicklung, Bodenbewegungen, Licht- und Schadstoffemissionen. Weitere Störungen werden durch die Nutzung der Hochschule entstehen, die Biotopfläche für vorkommende Arten wird durch die Versiegelung verringert, des Weiteren kann das erhöhte Verkehrsaufkommen Störungen verursachen.

Diese Störungen können zur Beeinträchtigung des Lebensraums bis zur Vergrämung von Arten führen. Je nach Betroffenheit der Arten sind spezifische Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzuschlagen. Zum Schutz der potenziell vorkommenden Arten im Geltungsbereich ist während der Brutperiode (März-September) der Baumbestand zu kontrollieren und die Rodungsmaßnahmen im Bereich der Brutplätze nur im unbedingt notwendigen Umfang durchzuführen und ansonsten in dieser Zeit zu unterlassen. Sie sollten erst bei Baubeginn dieser Fläche durchgeführt werden. Die in diesem Bereich vorkommenden Bäume sind ebenfalls vor der Rodung auf Besatz von Arten zu kontrollieren.

Die Artenschutzprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Die Umsetzung der Baumaßnahmen führt jedoch zur Inanspruchnahme überwiegend naturnaher, lebensraumtypischer Biotopstrukturen, die planungsrelevanten und anderen Tierarten eine Brut- und Nahrungsstätte bieten können. Eine ökologische Baubegleitung zur Dokumentation des Vorhabens und der Beratung bei artenschutzrechtlichen Problemen ist ratsam.

Mittlerweile sind die Abrissarbeiten und die erforderlichen Rodungsarbeiten vollständig abgeschlossen. Sie wurden außerhalb des Zeitraums von März bis Oktober im Dezember 2013 durchgeführt. Unmittelbar vor den Rodungsarbeiten ist eine Kontrolle des faunistischen Besatzes der Gehölze sowie der Nebengebäude vorgenommen worden. Dabei konnte festgestellt werden, dass einer Rodung der Flächen keine faunistischen Vorkommen entgegenstehen. An die Kontrolle anschließend wurde mit der Rodung der Gehölze begonnen. Über die Vorgehensweise wurde die Verwaltung vorab in Kenntnis gesetzt. Die Bestimmungen zur Beseitigung von Gehölzen wurden somit beachtet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der o.g. Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens analysiert, die naturräumlichen Gegebenheiten und Qualitäten des Standortes dargestellt sowie eine Einschätzung der Erheblichkeit der vorhabenbedingten Auswirkungen gegeben. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass für den Neubau der Hochschule Rhein-Waal und die studentischen Wohneinrichtungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. Allerdings ist es erforderlich, neben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

Mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird den Erfordernissen von Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landschaftsgesetz NRW Rechnung getragen (§§ 14 ff. BNatSchG und §§ 4 ff. LG-NW), wonach der Verursacher eines Eingriffs alle Angaben zu machen hat, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind und

die Maßnahmen darzustellen hat, die zur Vermeidung/Minderung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz notwendig sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag für den Teil B des Bebauungsplanes STA 150 wurde durch das Büro REGIO GIS + PLANUNG im September 2013 erarbeitet. Die dort vorgeschlagenen Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Minderungsmaßnahmen

Maßnahme 1: Begrünung der Flachdächer

Durch die Gebäude werden bisher unversiegelte Böden neu versiegelt. Dies führt zum Verlust von Lebensräumen und zur Veränderung des natürlichen Bodengefüges und zum Verlust von Boden- und Klimafunktionen. Zum Ersatz der Retentionsfunktion des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas werden die Flachdächer extensiv begrünt.

Maßnahme 2: Befestigung der Wege und Zufahrten

Weiterhin werden durch die Wege und Zufahrten bisher unversiegelte Böden neu in Anspruch genommen. Dies führt zum Verlust von Lebensräumen und zur Veränderung des natürlichen Bodengefüges und zum Verlust von Boden- und Klimafunktionen. Zur Aufrechterhaltung der Retentionsfunktion des Bodens sind die Wege und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau oder alternativ mit einer ortsnahe Versickerung herzustellen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahme 3: Anlage eines Grünstreifens mit einer Baumreihe

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zum Verlust und zur Inanspruchnahme von Kleingehölzen in Form von Baumgruppen und Gebüsch- und Strauchstrukturen. Sie besitzen Lebensraumfunktionen. Zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion ist eine Baumreihe aus lebensraumtypischen, standortgerechten Baumarten entlang des Wandelweges anzulegen. Die verbleibenden Grünflächen entlang der Baumreihe werden mit Sträuchern bepflanzt, um Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Maßnahme 4 : Anpflanzung von neun Hochstämmen

Für die Feuerwehrezufahrt an der Friedrich-Heinrich-Allee und die Aufstellfläche an der Friedrichstraße werden drei Platanen gefällt. Die Bäume weisen Lebensraumfunktionen sowie Funktionen für das Landschaftsbild und das Klima auf. Die Bäume sind innerhalb des Grünbereichs des Bebauungsplanes aufgrund des Alters der Bestandsbäume im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen.

Maßnahme 5 : Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen als Aufenthaltsflächen gestaltet werden. Zur Eingrünung der Flächen ist ein extensiver Kräuterrasen besonders geeignet. Dieser ist pflegeleicht und trittfest und reichert zudem den Geltungsbereich durch seine Artenvielfalt an. Im Rahmen der Unterhaltungspflege sollte eine extensive Pflege und Bewirtschaftung mit einer

maximal dreimaligen Mahd durchgeführt werden. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Teilfläche der Freiflächen in einer Größe 800 m² ist als Wildblumenwiese zu gestalten. Als gestalterisches Element im städtischen Raum ist eine Wildblumenwiese mit Arten für den innerstädtischen Bereich besonders geeignet und wertet sowohl die Lebensraumfunktion als auch das Landschafts-/Ortsbilds auf. Die Anlage einer artenreichen Blumenwiese aus regional zertifiziertem Saatgut bietet verschiedenen Tierarten einen Lebensraum und ein Nahrungsangebot.

Eingriff in Natur und Landschaft

Im Zuge des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde der Umfang der Kompensation anhand einer Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation überprüft. Dazu wurde sowohl für die Bestandssituation als auch für die Planungssituation ein Gesamtwert aus der Flächengröße und den Biotopwerten als Faktor berechnet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Absprache mit der Stadt Kamp-Lintfort und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW (2008). Die Planung wurde anhand der vorgesehenen Nutzung (gem. BauNVO) und anhand der Beschreibung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB) bewertet.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergab ein Defizit an 8.895 Ökopunkten. Im Geltungsbereich stehen nur wenige Flächen zur Verfügung, die als Ausgleichsflächen gestaltet werden können. Aufgrund der überwiegend lebensraumtypischen Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist es nicht möglich, die erforderliche Wertigkeit mit den zur Verfügung stehenden Flächen zu erzielen.

Ein auswärtiger Ausgleich wird daher notwendig. Analog zum Teil A des Bebauungsplanes STA 150 soll die Kompensation in erster Linie durch den naturnahen Gewässerausbau der Großen Goorley auf dem ehemaligen Schachtanlagengelände des Bergwerks West erfolgen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bzw. die damit verbundene Kostenübernahme wurden vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Kamp-Lintfort geregelt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Verlauf der Friedrich-Heinrich-Allee stehenden Straßenbäume bestimmen den Alleecharakter insbesondere der Friedrich-Heinrich-Allee. Daher ist es grundsätzlich vorgesehen, die Bäume langfristig zu erhalten. Sie sind daher jeweils als zu erhaltender Einzelbaum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt. Davon ausgenommen sind zwei Baumstandorte zwischen den beiden geplanten Baukörpern an der Friedrich-Heinrich-Allee. An dieser Stelle ist die Anlage einer Feuerwehrezufahrt und Anleiterflächen erforderlich, so dass diese beiden Bäume nicht erhalten werden können.

14 Immissionsschutz

Im Auftrag der Stadt Kamp-Lintfort wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult GmbH zunächst eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan STA 150 "Hochschule

Rhein-Waal" durchgeführt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld waren zu ermitteln und zu beurteilen. Weiterhin waren die vom Plangebiet auf die Umgebung einwirkenden und die aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmemissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Auf der Grundlage des konkreten städtebaulichen Entwurfes für den Bereich des Studentenwohnens erfolgte mit Datum vom 26.07.2013 eine Überarbeitung durch das Gutachterbüro Peutz Consult GmbH unter Berücksichtigung der Neuplanung.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung für den Bereich der studentischen Wohneinrichtungen wiedergegeben.

Verkehrslärm im Plangebiet

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden gemäß der DIN 18005 beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich der geplanten studentischen Wohneinrichtungen überschritten werden.

Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude an den Straßenfronten entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis IV. Aufgrund der Immissionen an den festgesetzten Baugrenzen liegen Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich IV vor.

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III 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.

Deshalb werden für die betreffenden Bereiche die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV für einzelne Baugrenzen festgesetzt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Eine Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Maßnahmen (z.B. Schallschutzwand oder -wall) wäre nur möglich, wenn der unmittelbare Sichtkontakt zwischen den Fenstern und der Fahrbahn unterbrochen würde. Zur Abschirmung der Wohnungen in den bis zu 5-geschossigen Gebäuden würden dann aber Wandhöhen von mehreren Metern erforderlich. Im vorliegenden Fall soll aufgrund der Lage des Planbereiches im innerstädtischen Raum auf aktive Maßnahmen insgesamt verzichtet werden, da sie aus stadtgestalterischer Sicht und auch für die zukünftigen Bewohner der Wohngebäude als unzumutbar zu bezeichnen sind. Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet soll daher durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erfolgen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Schalluntersuchung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten erforderlich sind, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen. Das bedeutet, dass für Wohnräume an den betreffenden Fassaden i.d.R. Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgesehen werden müssen. Für Büroräume in den Lärmpegelbereichen III und IV bzw. Wohnräume in den Lärmpegelbereichen III sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Da diese Schallschutzklasse aber bereits mit handelsüblichen, aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung vorzusehenden Fenstern erreicht wird, ist eine Festsetzung hierzu nicht erforderlich.

Auf Grund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts wird im Rahmen des Schallgutachtens empfohlen, in Schlafräumen und Übernachtungsräumen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen, eine ausreichende Belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. In den Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss wird dieser Empfehlung durch die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung entsprochen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass lärmverursachende klima- und lüftungstechnische Anlagen im Bereich der geplanten Studentenwohnungen errichtet werden. Da solche Anlagen aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird analog zum Teil A vorsorglich auch in den Teil B des Bebauungsplans eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss aufgenommen. Danach sind klima- und lüftungstechnische Anlagen schalltechnisch so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 10 dB(A) zum Tages- und Nachtzeitraum unterschreiten.

Zudem wird festgesetzt, dass die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie die erforderlichen Schalldämmmaße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

15 Altlasten

Im Zuge eines Folgenutzungs- und Entwicklungskonzeptes für die Entwicklungsflächen zwischen der Friedrich-Heinrich-Allee und der Friedrichstraße wurde die GEOfactum GmbH von der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (jetzt RAG Montan Immobilien GmbH) mit der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung und einer Baugrundvoruntersuchung beauftragt. Über Bodenaufschlüsse sollten mögliche Schadstoffgehalte im Untergrund erkundet werden, um weitere Maßnahmen auf der Fläche durchführen zu können. Aus den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung sollte abgeleitet werden, inwieweit ein eventuelles Gefährdungsrisiko für die relevanten Schutzgüter vorliegt. Ziel der Untersuchung war die Abschätzung der Altlasten- und Baugrundsituation sowie Möglichkeiten einer Flächenaufbereitung.

Im Zuge der Gefährdungsabschätzung wurden auch die Flächen der RAG Montan Immobilien im Teil B des Bebauungsplanes STA 150 untersucht. Insgesamt bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Teils B.

16 Kampfmittel

Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt.

Er weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis mit den Inhalten der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

17 Bergbau

Bis zur Offenlage des Bebauungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und die Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle in Herne Kontakt aufzunehmen.

Mit Datum vom 18.12.2013 hat die RAG AG im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben, wonach der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwar bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat; die Bodenbewegungen jedoch inzwischen abgeklungen sind. Es lägen keine Hinweise vor, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen.

Daher wird die bisher im Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in der Fassung zum Satzungsbeschluss gestrichen. Auf dem Plan wird dazu

folgender Vermerk aufgenommen: „Die Kennzeichnung entfällt auf der Grundlage der von der RAG AG mit Datum vom 18.12.2013 vorgebrachten Stellungnahme.“

18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Im unmittelbaren Umfeld steht aber das stadtbildprägende sogenannte ABC-Gebäude seit 1986 unter Denkmalschutz.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten ist.

19 Hochwasser

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Hochwassergefährdung des Planbereiches zwar unwahrscheinlich, sie kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nach den im Rahmen des sog. VIKING-Projektes berechneten Deichbruchszenarien ist das direkte Plangebiet nicht von Überflutungen betroffen. In den durch die Bezirksregierung Düsseldorf zur Verfügung gestellten Hochwasser-Risiko und Gefahrenkarten des Rheins liegen jedoch Teile des Plangebietes bei einem 100-jährlichen und extremen Hochwasserereignis im deichgeschützten Bereich. Im Kartenblatt 050 werden Überstauhöhen von bis zu einem Meter dargestellt. Die unterschiedlichen Ergebnisse resultieren aus unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Abflussmengen.

Auf Anregung des Kreises Wesel mit Stellungnahme vom 16.12.2013 wird daher in den Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss ein Hinweis bezüglich einer nicht auszuschließenden Hochwassergefährdung aufgenommen.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,63 ha. Davon entfallen auf:

Sondergebiet Hochschule Teilbereich 3 (Studentische Wohneinrichtungen)	ca. 4.870 qm
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.560 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Friedrich-Heinrich-Allee)	ca. 680 qm
Öffentliche Grünfläche (Wandelweg entlang der Großen Goorley)	ca. 780 qm

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

20 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung des Teils B des Bebauungsplanes STA 150 einschließlich der Erstellung der Gutachten werden durch die RAG Montan Immobilien bzw. das Studentenwerk getragen.

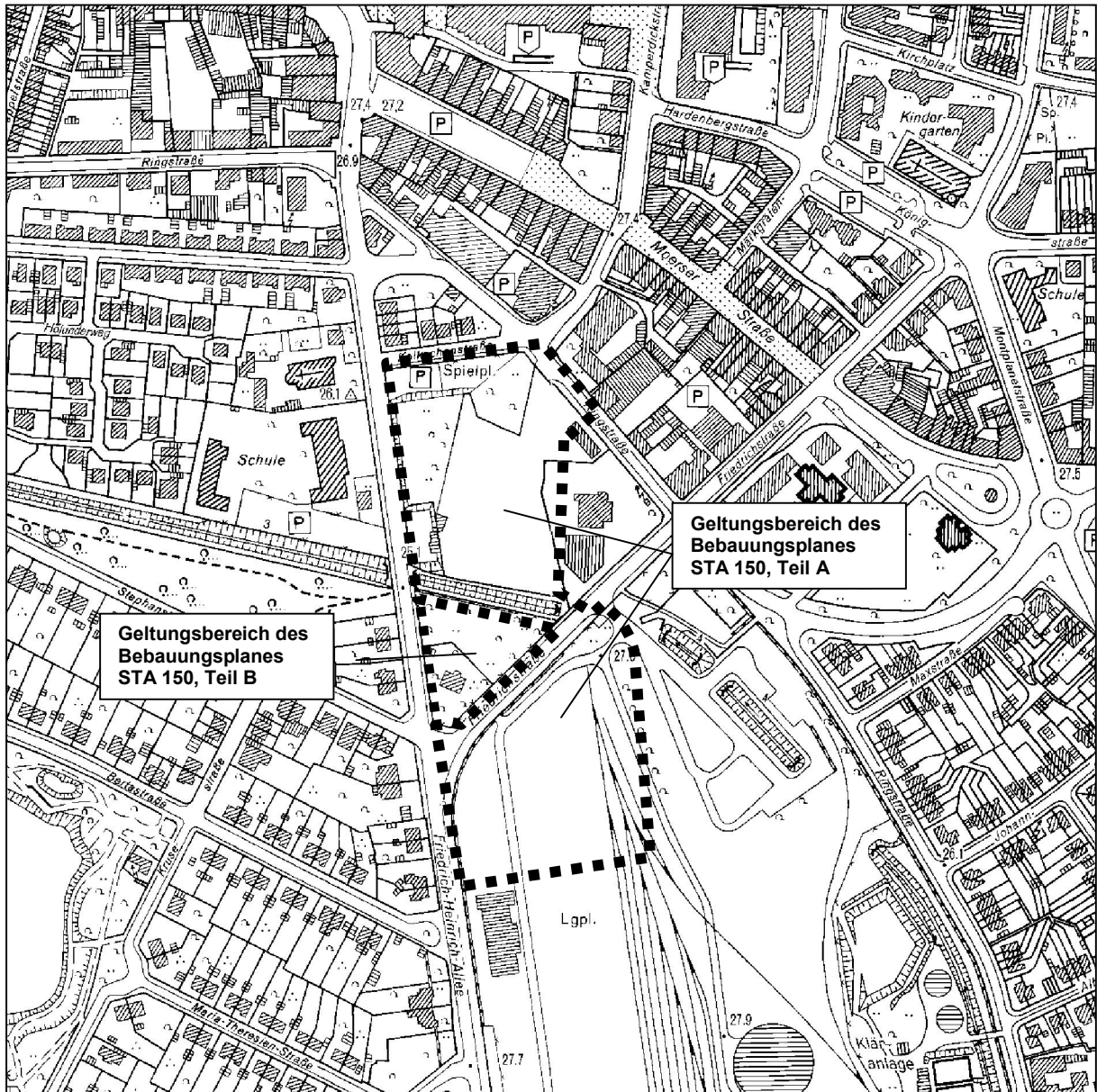
Mit dem Studentenwerk wurde im Zuge der vertraglichen Regelungen darüber hinaus eine Kostenübernahme für alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Die Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche (Wandelweg) werden wie bei den bereits bestehenden Abschnitten des Wandelweges von der Stadt Kamp-Lintfort getragen.

V VERFAHREN

• Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes STA 150 (DS 154)	Rat 03.07.2010
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.09. - 01.10.2010
• Bürgerinformationsveranstaltung	30.09.2010
• Beschluss zur öffentlichen Auslegung des STA 150, Teil B (DS 659)	STEA 05.11.2013
• Öffentliche Auslegung	22.11. - 23.12.2013
• Abwägungs- und Satzungsbeschluss (DS 659/1)	STEA 28.01.2014 HFA 18.02.2014 Rat 25.02.2014
• Bekanntmachung im Amtsblatt	

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



Anlage 2: Städtebauliches Konzept



Anlage 3: Bebauungsplanentwurf



Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Hochschule

Das Sondergebiet Hochschule dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Lehre. Im Teilbereich 3 des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

Sondergebiet Hochschule / Teilbereich 3:

1. Studentische Wohneinrichtungen
2. Büro- und Verwaltungsgebäude, die den Hochschuleinrichtungen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gastronomieeinrichtungen

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Im Fall baulicher Erweiterungen der ehemaligen Markscheidervilla ist eine Überschreitung der Baugrenzen der Villa ausnahmsweise zulässig, wenn das architektonische Erscheinungsbild der Villa nicht beeinträchtigt wird und der städtebauliche Kontext gewahrt bleibt.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten erforderlich, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bau-Schalldämmmaße Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume u.ä.	Bau-Schalldämmmaße für Büroräume* u.ä.
		<u>Erf. R'_{w,res} des Außenbauteiles in dB</u>	
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Änderung zum Satzungsbeschluss:

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- zur Nachtzeit ist in Schlaf- und Übernachtungsräumen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen die ausreichende Belüftung der betroffenen Räume sicher zu stellen.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen sind schalltechnisch so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 10 dB(A) zum Tages- und Nachtzeitraum unterschreiten.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dazu ist ein flachgründiger Bodenauftrag aufzubringen und eine geeignete Gras- und Staudenvegetation anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Neu anzulegende Wege und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist ein 7,5 m breiter Grünstreifen mit einem 3 m breiten Fußgängerweg anzulegen. Entlang des Weges ist eine Baumreihe aus standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18-20 cm) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 7,5 m zu pflanzen. Die Baumreihe ist mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens neun standortgerechte Bäume (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 7,5 m zu pflanzen.

5. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet ist mit Ausnahme der für Zuwegungen und Zufahrten vorgesehenen Flächen ein Kräuterrasen anzulegen. Es ist eine regional zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden. Auf einer Teilfläche in einer Größe von 800 m² ist eine Wildblumenwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die als Kräuterrasen gestalteten Flächen sind drei Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Wildblumenwiesen sind nach Beendigung der Blüte im Winter zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NRW)

Mit Ausnahme von Bestandsgebäuden sind für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Flachdächer zulässig.

Hinweise

Grundwasserstand

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft – Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.

Bodendenkmäler

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel: 02801/776290, Fax: 02801/7762933) anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Die genaue Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Vorab werden zwin-

gend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bzw. der LINEG und der Stadt Kamp-Lintfort ortsnah in das Gewässer 'Große Goorley' einzuleiten.

Alternativ ist eine Versickerung über geeignete Versickerungsanlagen (z.B. Rohrrigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme) in die durchlässigen Sandschichten unterhalb der anstehenden Anschüttungen, Lehm- und Torfböden möglich. Eine Versickerung in die vorhandenen Anschüttungen ist durch die entsprechende Tiefenlage der Versickerungselemente oder durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mit Folien zu verhindern.

Versorgungsleitungen

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH weisen auf folgendes hin:

Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tiefwurzelnenden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVGW Regelwerk herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ - GW125 März 1989 - sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -Kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursacher gehen.

Änderung zum Satzungsbeschluss:

Hochwassergefährdung

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschütztem Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden.

Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Bergbau

~~Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle in Herne Kontakt aufzunehmen.~~

Änderung zum Satzungsbeschluss: Die Kennzeichnung ist auf der Grundlage der von der RAG AG mit Datum vom 18.12.2013 vorgebrachten Stellungnahme entfallen.

Anlage 5: Fachgutachten

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) für die Hochschule Rhein-Waal, REGIO GIS + PLANUNG, Neukirchen-Vluyn, März 2010
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für die Hochschule Rhein-Waal, REGIO GIS + PLANUNG, Neukirchen-Vluyn, November 2010
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan STA 150, Teil B „Hochschule Rhein-Waal“, REGIO GIS + PLANUNG, Neukirchen-Vluyn, September 2013
- Verkehrsgutachten Ansiedlungsvorhaben Hochschule Rhein-Waal in Kamp-Lintfort, BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, 05.10.2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. STA 150 "Hochschule Rhein-Waal" der Stadt Kamp-Lintfort Hier: Berücksichtigung der Neuplanung im Bereich der Studentenwohnheime und des Campus (Planstand 15.05.2013), Peutz Consult, Düsseldorf, 26.07.2013