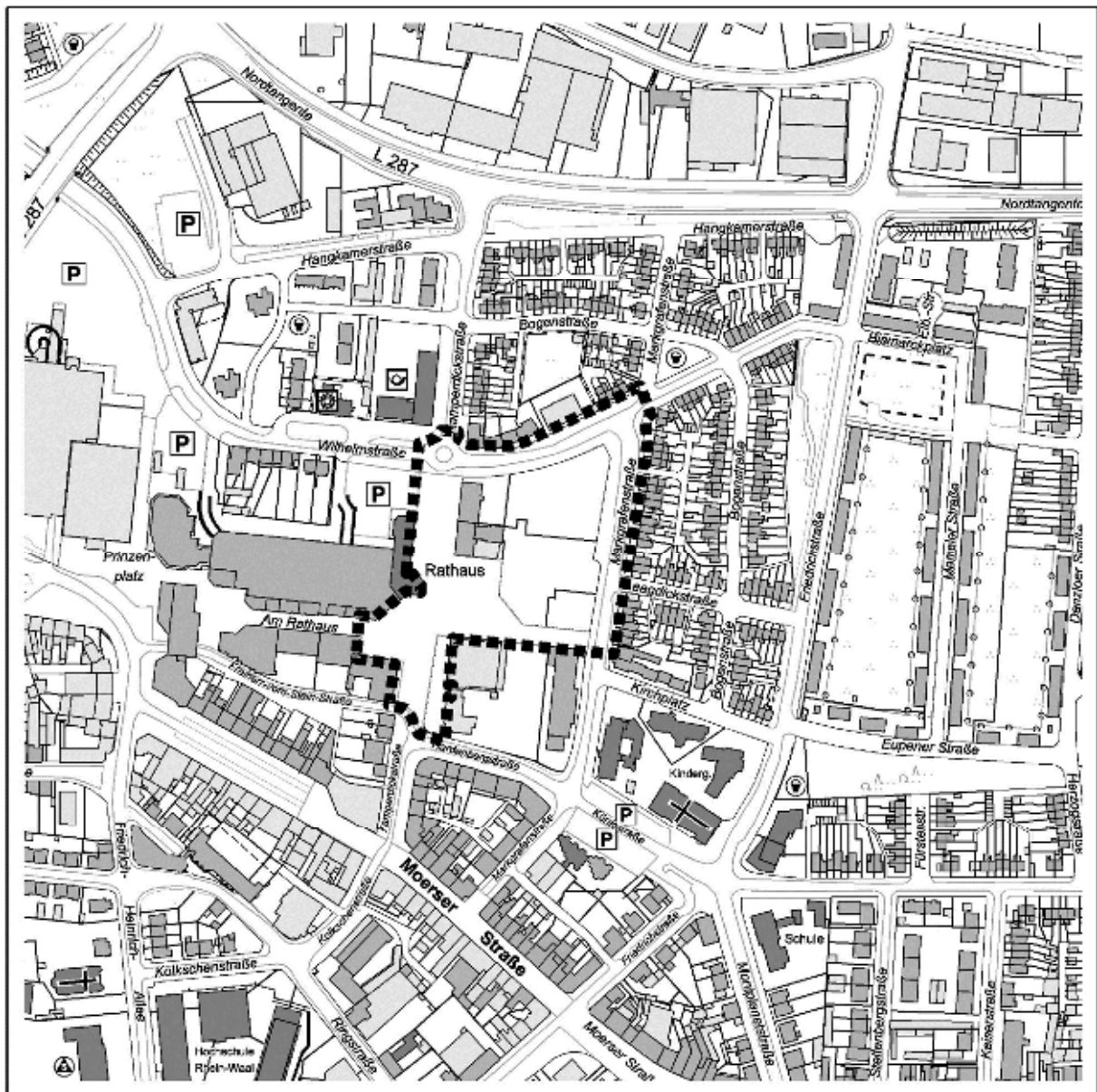


## Begründung zum Bebauungsplan STA 161 „Rathausquartier“

### *Begründung*



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>2</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>3</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	4
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	4
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	4
4.5 Konzepte und Gutachten	4
4.6 Gegenwärtiges Planungsrecht	7
<b>5 Standortalternativenprüfung</b>	<b>8</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes	8
6.2 Verkehrliche Erschließung/ Parken	8
6.3 Grün- und Freiraum	9
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
<b>7 Ziel der Planung</b>	<b>9</b>
<b>8 Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
<b>9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>13</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.3 Bauweise	17
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	18
9.5 Stellplätze, Garagengeschosse, Tiefgaragen und Nebenanlagen	20
9.6 Höhenlage der Baugrundstücke	23
<b>10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>23</b>
10.1 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder	25

<b>11 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>25</b>
<b>12 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr und Geh- und Fahrrechte</b>	<b>26</b>
<b>13 Öffentlicher Grün- und Freiraum</b>	<b>27</b>
<b>14 Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
14.1 Versorgung (Strom, Fernwärme, Gas, Wasser, Telekommunikation)	28
14.2 Entsorgung (Entwässerung)	29
<b>15 Umweltbelange/ Artenschutz</b>	<b>29</b>
15.1 Artenschutzprüfung	29
<b>16 Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
<b>17 Bodenverunreinigungen/ Kampfmittel</b>	<b>34</b>
17.1 Bodenverunreinigungen	34
17.2 Kampfmittel	40
<b>18 Baugrund und Erdbebengefährdung</b>	<b>40</b>
<b>19 Bergbau und Energie</b>	<b>41</b>
<b>20 Grundwasser</b>	<b>41</b>
<b>21 Hochwasser</b>	<b>41</b>
<b>22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>42</b>
<b>III FLÄCHENBILANZ</b>	<b>42</b>
<b>IV REALISIERUNG DER PLANUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>42</b>
<b>23 Sozialplan</b>	<b>42</b>
<b>24 Weitere Auswirkungen der Planung</b>	<b>43</b>
<b>25 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>46</b>
<b>V VERFAHREN</b>	<b>47</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan der Bunten Riesen
- Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf für das Rathausquartier „Grüner Salon, scheuven + wachten/ scape Landschaftsarchitekten, 2014
-

- Anlage 4: Städtebauliche Entwurfsvariante, Investorenwerkstatt, scheuven + wachten, 2016
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf, Investorenwerkstatt, New Architekten, 2017
- Anlage 6: Bebauungsplanentwurf STA 161
- Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf, Beispielberechnung GRZ, GFZ, BGF, New Architekten
- Anlage 8: Bestandssituation „Bunte Riesen“ mit Rückbaukante
- Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan 6a/5 „Stadtkern – Wilhelmplatz“
- Anlage 10: Städtebaulicher Entwurf, Stellplatznachweis (Zuordnung zu den Bauflächen)
- Anlage 11: Städtebaulicher Entwurf, Beispielhafte Grundrisse und Stellplätze, New Architekten
- Anlage 12a: Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 h), Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe EG
- Anlage 12b: Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 h), Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe 2.OG
- Anlage 13: Abgrenzung der untersuchten Bereiche im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Bewertung (Gutachten Sacosta Cau GmbH)
- Anlage 14: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 15: Fachgutachten

Abkürzungsverzeichnis

***Stand der Bearbeitung: Juni 2020***

## I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Der Umbau des Rathausquartiers ist eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in der Stadt Kamp-Lintfort. Das Projekt wurde 2015 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Es umfasst die bis zu XIV-geschossige Randbebauung an der Markgrafenstraße - die sogenannten Bunten Riesen, den Rathausplatz, den Rathauskomplex mit dem Rathauscenter und den Geschäftsbereich Am Rathaus.

Für den Rathauskomplex mit dem Rathauscenter und den Geschäftsbereich Am Rathaus liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 6a/10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ vor. Ein möglicher Umbau des Rathauscenters und die Umgestaltung des öffentlichen Raums des Geschäftsbereichs Am Rathaus sind im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes möglich.

Für das Areal der Bunten Riesen und den Rathausplatz bestehen der oben genannte Bebauungsplan 6a/10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ und der Bebauungsplan 6a/5 „Stadtkern – Wilhelmplatz“. Ziel der Planung für diese Bereiche ist es, auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichem Wohnraumangebot und einen attraktiven Freiraum für Bewohner und Besucher zu schaffen. Für beide Bereiche ist durch den geplanten Rückbau der Bunten Riesen und die hier entstehende Neubebauung ein so weitreichender Eingriff geplant, dass das bestehende Planungsrecht nicht mehr greift. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Die betroffenen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden zu gegebener Zeit entsprechend aufgehoben.

Da es sich bei dem Planbereich um einen innerstädtischen, bereits bebauten Bereich handelt, der nach Rückbau der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 161 „Rathausquartier“ ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage 2). Das ca. 3,1 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Kamp-Lintfort.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Wilhelmstraße im Norden (innerhalb des Plangebietes),
- die Markgrafenstraße im Osten (innerhalb des Plangebietes),
- die Sparkasse (Kamperdickstraße 10-12) und das AWO-Gebäude (Markgrafenstraße 11) im Süden (außerhalb des Plangebietes) und
- das Rathaus (Am Rathaus 2) und das Wohn- und Geschäftshaus Kamperdickstraße 15 im Westen (außerhalb des Plangebietes).

Die Wilhelm- und Markgrafenstraße wurden in den Geltungsbereich hineingenommen, da sie der Erschließung des neuen Quartiers dienen. Ggf. sollen zu einem späteren Zeitpunkt Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Fußgängerbereich Kamperdickstraße ist Teil des Geltungsbereichs, da der Bereich im Rahmen des Stadtumbaus neu gestaltet wird und als Einheit mit der Neubebauung zu betrachten ist. Auch für den öffentlichen Raum werden neue Festsetzungen erforderlich.

### **3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

#### Randbebauung an der Markgrafenstraße/ am Rathausplatz

Unmittelbar angrenzend an den Rathausplatz befand sich bis Sommer 2018 eine bis zu XIV-geschossige Randbebauung einschließlich eines Parkhauses, die für die Kamp-Lintforter Innenstadt städtebaulich unmaßstäblich war. Die Gebäude wiesen teilweise erhebliche Mängel auf, die Ladenlokale im Erdgeschoss standen zum Teil leer und das Umfeld drohte zu verwahrlosen. Es bestand ein großes Handlungserfordernis, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Die in der Vergangenheit aufgetretenen häufigen Eigentümerwechsel der Immobilie erschwerten bislang die Einflussmöglichkeiten der Stadt. Durch eine Zwangsversteigerung der sogenannten Bunten Riesen konnte die Stadt Kamp-Lintfort im März 2015 Eigentümerin werden. Da eine Objektsanierung für die Randbebauung als nicht sinnvoll und wirtschaftlich machbar nachgewiesen wurde, wird dieser Bereich aktuell mit Fördergeldern im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebaut, umgestaltet und neu bebaut. Ein Teil des Gebäudekomplexes, das VIII-geschossige Terrassenhaus und das angrenzende IV-geschossige Laubenganggebäude mit dem vorgelagerten I-geschossigen Gebäude, befindet sich im Eigentum von 18 Wohnungseinzeleigentümern und der Stadt, der die Ladenlokale im Erdgeschoss gehören (30%iger städtischer Eigentumsanteil). Grundsätzlich hat die Stadt die Möglichkeit geprüft, auch das Terrassenhaus in das Gesamtprojekt einzubeziehen. Sofern alle Eigentümer verkaufsbereit gewesen wären, hätte das Terrassenhaus ebenfalls zurückgebaut werden können. Eine Befragung aller Wohnungseinzeleigentümer zur Veräußerung der Wohnungen an die Stadt im Jahr 2016 ergab nur einen geringen Rücklauf. Lediglich sechs Eigentümer waren demnach verkaufsbereit. Derzeit ist auf Wunsch des Großteils der Eigentümer von einem Erhalt dieses Gebäudekomplexes (Kamperdickstraße 18, 20) auszugehen.

Die Entmietung des Gebäudebestandes, der zurückgebaut wurde, wurde sozialplanerisch begleitet (siehe Kapitel 21). Der Rückbau befindet sich derzeit noch in der Umsetzung. Das Parkhaus wurde bereits 2017 zurückgebaut. Die Wohngebäude an der Markgrafenstraße Nr. 13, 15, 17, 19 und das „Brückengeschoss“, das die Markgrafenstraße 13 mit dem Seniorenpflegeheim der AWO – Markgrafenstraße 13a – verband, wurden 2018/ 2019 zurückgebaut. Das Gebäude Wilhelmstraße 28 wird bis 2020 zurückgebaut sein.

Die Anlage 1 zeigt den Komplex der Bunten Riesen mit Adressbezeichnung und räumlicher Zuordnung der einzelnen Gebäude, die erhalten bleiben und zurückgebaut werden.

## Rathausplatz

Der Rathausplatz befindet sich etwas abseits der Hauptwegebeziehungen für die einkaufenden Fußgänger. Er wurde in der Vergangenheit hauptsächlich für temporäre Veranstaltungen wie den Wochenmarkt oder Stadtfeste genutzt. Der Wochenmarkt wurde bereits Anfang 2018 auf den Prinzenplatz verlagert. Auch andere Festivitäten wurden an einen anderen Standort verlagert. Der Rathausplatz wies deutliche gestalterische Defizite auf. Material und Muster der Pflasterung erzeugten keinen hochwertigen Raumeindruck und die vereinzelt stehenden Bäume trugen nicht zur Raumbildung bei. Auch die Bepflanzung sowie die punktuellen Hochbeete ließen kein einheitliches Konzept erkennen. Die umgebende, großmaßstäbliche 70er-Jahre-Bebauung verstärkte diese negativen Raumeindrücke.

Der Rathausplatz sowie der angrenzende Freiraum befinden sich zum großen Teil im städtischen Eigentum. Ein Teilbereich entlang der südlichen Kamperdickstraße ist Eigentum der Sparkasse. Der gesamte Bereich wird mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ umgestaltet. Die Umsetzung der Maßnahme hat im Frühjahr 2019 begonnen und wird im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im seit 2017 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum.

Für den Siedlungsraum werden auf Ebene der Landesplanung u.a. das Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (6.1-2) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Damit wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freifläche zu Zwecken der Baulandmobilisierung zu vermindern. Es soll damit das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt werden, den Flächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen auf mindestens 5 ha / Tag zu senken. Es sollen dadurch nicht allein nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Umwelt vermieden werden, sondern zeitgleich auch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden. Die Flächenentwicklung soll angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Sie soll sich auf die Standorte konzentrieren, welche bereits baulich genutzt wurden und sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden. Infrastruktureinrichtungen können so weiterverwendet oder einer höheren und kostenneutraleren Auslastung zugeführt werden. Von der baulichen Nachverdichtung im Inneren soll nur dann abgesehen werden, wenn die Flächen besondere Werte für die Naherholung aufweisen.

Mit der Neuordnung der Flächen im Rathausquartier kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung der ehemals durch die Bunten Riesen bebauten Flächen werden eine Neuinanspruchnahme vermieden und bestehende Siedlungsflächen wieder nutzbar gemacht. Durch die Neugestaltung des Freiraums wird auch den Anforderungen an die Naherholung Rechnung getragen.

## **4.2 Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf**

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. Es ist nach der bislang erfolgten Abstimmung zur Abgrenzung der Siedlungsbereiche davon auszugehen, dass der Planbereich als ASB-Fläche erhalten bleibt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplanes.

## **4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung steht im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

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

## **4.5 Konzepte und Gutachten**

### Innenstadtentwicklungskonzept mit Fortschreibungen und Innenstadtgestaltungskonzept

Aufbauend auf dem partizipativ angelegten Stadtmarketingprozess und flankierenden Gutachten/ Konzepten zu Einzelhandel und Verkehr wurde in 2002 das Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) erarbeitet. Mit dem in 2004 erarbeiteten Innenstadtgestaltungskonzept lagen wichtige Grundlagen vor, die einerseits den Handlungsbedarf in der Innenstadt einschließlich des Rathausquartiers hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Defizite belegen und andererseits Leitbilder und Ziele für die zukünftige Entwicklung formulieren. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West wurden drei Handlungsfelder - Umgestaltung des öffentlichen Raumes, Stadtumbau/ Stadtreparatur nicht mehr bedarfsgerechter Gebäude und Entwicklung von untergenutzten Flächen - benannt. Hierunter fallen auch die Randbebauung an der Markgrafenstraße und der Rathausplatz.

Die Instrumente zur Planung und Realisierung konkreter Maßnahmen waren dialogorientierte Verfahren (Planwerkstatt), qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe), Gestaltungskonzepte, Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Sicherungsinstrumente nach BauGB. Die inhaltlichen und finanziellen Auswirkungen sowie die konzeptionelle Einbindung der Maßnahmen wurden im IEK und seinen bislang fünf Fortschreibungen dargestellt. Die Leitbilder und Ziele des IEK dienen weiterhin als wichtige Orientierung für den innerstädtischen Planungsprozess.

### Standortgutachten

Das von der Innovationsagentur Stadtumbau NRW in 2013 erstellte Standortgutachten empfiehlt für das Rathausquartier eine verstärkte Orientierung als Wohn- und Dienstleistungsstandort. Das Gutachten stellt fest, dass das Umfeld des Rathauses aktuell keinen seinen Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Kamp-



Lintforter Innenstadt leistet. Es sei vielmehr durch eine offensichtliche Funktionsschwäche geprägt, die sich in zunehmendem Maße zu einem negativen Standortfaktor entwickelt. Den seit einiger Zeit zu beobachtenden negativen Entwicklungstendenzen, Risiken und ungenutzten Chancen sollte mit einem gezielten und gut vorbereiteten integrierten Handlungsansatz entgegengewirkt werden. Dieser wurde auf der Grundlage der zwei im folgenden dargestellten Gutachten erarbeitet.

### Handlungskonzept Wohnen

Sowohl im Stadtentwicklungsplan 2020 als auch im Standortgutachten der Innovationsagentur wurde der Bedarf an zeitgemäßem innerstädtischem Wohnen formuliert. Um die entsprechenden quantitativen und qualitativen Anforderungen an innerstädtisches Wohnen zu ermitteln und initiiert durch die planerischen Überlegungen zur Neuordnung des Rathausquartieres, wurde 2015 ein Handlungskonzept Wohnen von Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) erarbeitet. Im Arbeitskreis „Zukunftsforum Wohnen“ 2015 wurden gemeinsam mit verschiedenen Experten aus der Wohnungswirtschaft die Chancen und Risiken für das Rathausquartier diskutiert und folgende Ziele formuliert:

- Stärkung des Wohnens in der Innenstadt
- Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bestandsquartiers und des Wohnumfeldes (u.a. durch Rückbau der Bunten Riesen und Neubebauung)
- Sicherstellung eines angemessenen und vielfältigen Wohnraumangebots für alle Altersgruppen in allen Preissegmenten (u.a. Mehrgenerationenwohnen)
- Gewährleistung der sozialen Wohnraumversorgung
- Schaffung neuer Wohnraumangebote mit hohem Qualitätsanspruch durch Neubau
- Soziale und bauliche Mischung im Wohnquartier
- Aktivierung von Eigentümern als zentrale Aufgabe

Diese Ziele bildeten die Grundlage für zukünftige Nutzungsoptionen und die Basis für die Investorensuche.

### Immobilienbewertung

Sowohl das vorliegende Handlungskonzept Wohnen als auch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2015 kamen zu dem Ergebnis, dass eine nachhaltige Entwicklung von Wohnen im Rathausquartier nur möglich ist, wenn die Grundstücke der Bunten Riesen freigelegt und einer Vermarktung auf Grundlage eines Neuordnungskonzeptes zugeführt werden. Dies wurde sowohl aus städtebaulicher Sicht und aus der Perspektive der realisierbaren Wertentwicklung der Immobilie als auch aus Sicht einer immobilienökonomischen Investitionsrechnung mit Berücksichtigung eines effizienten Fördermitteleinsatzes empfohlen.

### Planwerkstatt

Eine planerische und konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Rathausquartier erfolgte im März 2014 in einer Planwerkstatt. Vier Teams aus Stadt- und Freiraumplanern waren aufgefördert - unter Berücksichtigung der bestehenden vielfältigen Rahmenbedingungen - Entwicklungsszenarien und Leitbilder in Form eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auszuarbeiten. In der abschließenden Jury-Sitzung wählte das Preisgericht das städtebauliche Entwicklungskonzept „Grüner Salon“ der Büros scheuven + wachten und scape Landschaftsarchitekten aus. Laut Preisgericht zeichnet sich der Entwurf durch seine sehr gut angepasste Maßstäblichkeit und die Gestaltung hochwertiger Aufenthaltsräume sowie die Betonung einer neuen Freiraumstruktur und -qualität in der Innenstadt aus (siehe Anlage 3):

„Die offenen Blöcke auf der Fläche der Bunten Riesen schaffen einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Abfolge von unterschiedlich großen Plätzen gewinnt der bislang undefinierte öffentliche Raum an Profil und das Rathaus erlangt hierdurch eine noch zentralere Bedeutung. Die aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und Rahmenbedingungen erforderliche Stufenplanung lässt sich realisieren. Der Entwurf geht davon aus, dass eine qualitativ hochwertige und großflächige Einzelhandelsansiedlung an Stelle des Rathaus-Centers in Verbindung mit einem maßstabsgerechten Wohnquartier an Stelle der Bunten Riesen und dem Rathauspark an Stelle des Rathausplatzes zu einer Belebung des gesamten Quartiers beitragen. Weitere Bausteine zur Steigerung der Besucherfrequenz im Quartier sind die Aufweitung des Geschäftsbereiches Am Rathaus und eine stärkere Betonung der Kamperdickstraße als innerstädtische Nord-Süd-Achse.“ (Wettbewerbsdokumentation Planwerkstatt Neues Rathausquartier, April 2014)

Das Büro scape Landschaftsarchitekten hat die Entwurfsplanung für den Freiraum 2016 abgeschlossen. Die Umsetzung erfolgte ab Frühjahr 2019 und wird im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

### Moderiertes Werkstattverfahren mit Investoren

Ziel der Stadt ist es, das Rathausquartier im Sinne des Stadtumbaus zu einem attraktiven neuen Quartier zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde frühzeitig entschieden, die Ziele aus dem „Zukunftsforum Wohnen“ (siehe Seite 5) gemeinsam mit geeigneten Investoren umzusetzen. Drei interessierte Investoren, die hinsichtlich des von der Stadt angestrebten Wohnungsmixes ein Spektrum von öffentlich geförderten Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und frei finanzierten Wohnungen realisieren wollen, standen bereits seit 2015 für eine Zusammenarbeit zur Verfügung. Daher wurde auf der Grundlage des Entwurfs „Grüner Salon“ von scheuven + wachten und scape Landschaftsarchitekten im Dialog mit diesen Investoren ein konkretisierendes Gesamtkonzept im Rahmen eines moderierten Werkstattverfahrens entwickelt. Dieses wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel durchgeführt, die Interessen der Stadt und der Investoren in Einklang zu bringen und durch den Bebauungsplan in verbindliches Recht zu überführen.

Planungsauftritt für das Werkstattverfahren war im November 2015. Hier wurden unter Aufnahme der Ideen von drei Investorentams vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen von Seiten der Stadt und unter der Moderation des Büros scheuven + wachen erste Planungs- und Entwurfsideen erarbeitet, die im weiteren Prozess und in weiteren Terminen konkretisiert wurden (siehe Anlage 4). Der Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort hat den Prozess begleitet.

Nachdem durch den favorisierten Entwurf die Rahmenbedingungen definiert waren, galt es, die Gebäudetypologie der Entwurfsplanung zu konkretisieren und mit Wohnungsgrundrissen zu hinterlegen, um die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Struktur zu prüfen. Für diesen Arbeitsschritt wurde das Büro New-Architekten beauftragt. Erkenntnisse aus diesem Prozess haben dazu beigetragen, den Entwurf noch einmal zu verändern (siehe Anlage 5). Auch im Nachgang war das Konzept noch einmal hinsichtlich der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze anzupassen. Auch der Erhalt des Gebäudes Wilhelmstraße 28 wurde zwischenzeitlich als eine mögliche Option thematisiert. Diese wird aber nicht weiterverfolgt. Das Gebäude wird ebenfalls zurückgebaut.

Der Abstimmungsprozess wurde verwaltungsmäßig intern mit verschiedenen Fachämtern als auch mit den möglichen Investoren unter fachlicher Begleitung des Gestaltungsbeirates weitergeführt. In der Endphase wurden durch das Büro New-Architekten gestalterische Leitlinien für die einzelnen baulichen Teilbereiche des Konzeptes entwickelt. Das städtebauliche Konzept wird in Kapitel 8 beschrieben.

#### **4.6 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 6a/10 „Geschäftszentrum mit Rathaus“ und des Bebauungsplanes 6a/5 „Stadtkern – Wilhelmplatz“. Für die Neuordnung des Rathausquartiers ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Die betroffenen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (6a/4, 6a/5, 6a/5, 1. Änderung und 6a/10) werden mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes STA 161 „Rathausquartier“ aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 161 „Rathausquartier“ ist Teil des Stadtumbaugebietes „Innenstadt“ gemäß § 171 b BauGB, das vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort in 2005 beschlossen wurde. Zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen wurde 2014 vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort für den Bereich des Rathausquartiers eine Durchführungssatzung gemäß § 171d BauGB beschlossen. Damit bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung. § 15 Abs. 1 BauGB ist auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen entsprechend anzuwenden. Gleichfalls wurde 2014 vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort für den Bereich des Rathausquartiers eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB beschlossen, nach der der Stadt Kamp-Lintfort ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht.

## **5 Standortalternativenprüfung**

Das Ziel der Planung ist der Umbau des Rathausquartiers. Daher kommt eine Alternativenprüfung an anderer Stelle nicht in Betracht, da dort das Planungsziel nicht erreicht werden könnte. Die in Kapitel 5 beschriebenen Konzepte, die der angestrebten Umgestaltung des Rathausquartiers zugrunde liegen, geben Auskunft über die Notwendigkeit der Maßnahme. Im Rahmen des moderierten Werkstattverfahrens wurden Planungsvarianten aufgezeigt.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

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

Der Planbereich ist von unterschiedlich geprägten Randnutzungen umgeben, die in der neuen Konzeption zu berücksichtigen sind: Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zum einen eine heterogene Bebauung mit dem Post- und Polizeigebäude sowie die ehemalige Wilhelmschule aus dem Jahr 1913 mit dem Sitz der Grafschaft Moers, Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH und westlich angrenzender Wohnbebauung aus den 50er Jahren. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die sogenannte Pauensche Siedlung aus den Jahren 1913-1914, eine Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, zwei Geschossen und Walm- oder Mansarddächern, teilweise mit Zwerchgiebeln. Für diese Siedlung besteht eine Gestaltungssatzung.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Seniorenpflegeheim der AWO sowie das Sparkassengebäude. Westlich des Plangebietes - an den Rathausplatz - grenzt der Rathauskomplex mit dem Rathauscenter sowie ein Wohn- und Geschäftshaus an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Westen das VIII-geschossige Terrassenhaus und das angrenzende IV-geschossige Laubenganggebäude mit dem vorgelagerten I-geschossigen Gebäude (Kamperdickstraße 18, 20), die auf Wunsch des Großteils der Eigentümer erhalten bleiben und in die Neubebauung zu integrieren sind.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung/ Parken**

#### Anbindung an das Straßennetz (Motorisierter Verkehr)

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Wilhelmstraße und Markgrafenstraße angebunden. Das neue Wohnquartier kann über beide Straßenzüge erschlossen werden.

#### Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Die zentrale Bushaltestelle „Neues Rathaus“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der Kamperdickstraße. Die Haltestelle wird von allen lokalen und regional verkehrenden Buslinien angefahren. Weitere, direkt an das neue Quartier angrenzende Haltestellen, befinden sich an der Wilhelmstraße auf Höhe der Post und der ehemaligen Wilhelmschule sowie in der Markgrafenstraße auf Höhe des Kirchplatzes. Diese Haltestellen werden von der Buslinie 1 Richtung Rheinberg und zentrale Haltestelle „Neues Rathaus“ angefahren.

### Fußgänger- und Radverkehr

Im Rahmen des Planungsprozesses waren die Anforderungen an den Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen. Es war sicherzustellen, dass weiterhin eine Durchwegung zu den umgebenden Nutzungen, zum öffentlichen Raum und zur Fußgängerzone möglich ist.

### Parken

Parken und Erschließung sind wichtige grundlegende Themen, die den öffentlichen Raum und die Qualität des Wohnens maßgeblich beeinflussen. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Investoreninteressen waren hier verträgliche Lösungen in Verbindung mit der Neubebauung zu entwickeln. Um eine flächenhafte Ausdehnung des Parkens möglichst zu vermeiden, wurden Betrachtungen zu Tiefgaragen und in die Gebäude integrierten Stellplätzen vorgenommen. Für den öffentlichen Raum wurde im Rahmen einer Parkraumanalyse die Auslastung des vorhandenen Parkraums erfasst und anschließend für die zukünftige Entwicklung im Rathausquartier aufgezeigt, welcher Parkbedarf besteht und wie mit der Entwicklung verkehrlich umzugehen ist.

## **6.3 Grün- und Freiraum**

Der derzeitige Rathausplatz aus den 80er Jahren stellt sich als annähernd vollständig versiegelte Fläche dar. Einhergehend mit dem städtebaulichen Missstand der Bunten Riesen verlor auch der Platz deutlich an Aufenthaltsqualität. Bereits in 2004 wurden mit dem Innenstadtgestaltungskonzept von scape Landschaftsarchitekten erste Überlegungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität aufgezeigt. Aufgrund der bislang bestehenden negativen Wirkung der Bunten Riesen bestand lange Zeit keine Entwicklungsmöglichkeit für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes. Nach dem Erwerb der Bunten Riesen durch die Stadt konnte eine Neuplanung in Angriff genommen werden.

Im Rahmen der 2014 durchgeführten Planwerkstatt „Neues Rathausquartier“ wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept der Büros scheuven + wachen und scape Landschaftsarchitekten „Grüner Salon“ ausgewählt. Die Freiraumplanung wurde vom Büro scape Landschaftsarchitekten konkretisiert und diente als Grundlage und Rahmenbedingung für das zu konkretisierende städtebauliche Konzept. Insbesondere der grüne Rathauspark war eine zu berücksichtigende Vorgabe. Er soll als attraktiver Park der Öffentlichkeit und den Bewohnern des Rathausquartiers dienen. Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln soll die Umsetzung der Freiraumplanung im Frühjahr 2020 erfolgt sein.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7 Ziel der Planung**

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes STA 161 ist es, das Rathausquartier im Rahmen des Innenstadtumbaus zu einem zukunftsfähigen Bereich in der Innenstadt mit einer qualitätvollen Wohnbebauung und einem attraktiven Grün- und Freiraum zu entwickeln. Grundlage hierfür ist das im Rahmen der 2014 durchgeführten Planwerkstatt zum neuen Rathausquartier

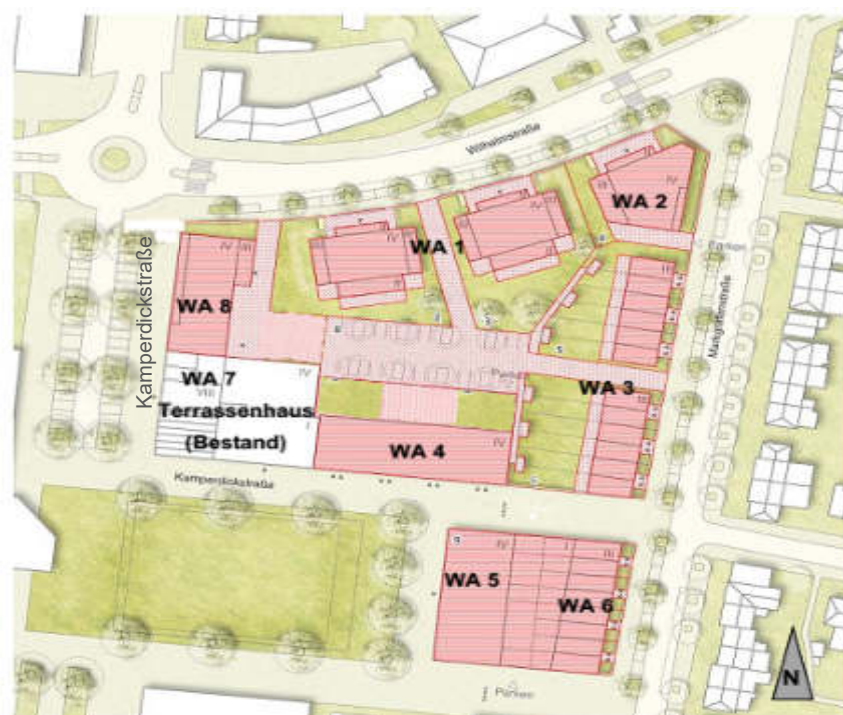
ausgewählte städtebauliche Entwicklungskonzept der Büros scheuven und wachen und scape Landschaftsarchitekten, das den Titel „Grüner Salon“ trägt. Dieses Konzept diente als Grundlage für das im weiteren Planungsprozess zu konkretisierende Konzept im Rahmen des moderierten Werkstattverfahrens unter Beteiligung von möglichen Investoren und Fachgutachtern, unter anderem auch dem Büro New-Architekten.

Durch den Rückbau des Gebäudekomplexes der Bunten Riesen einschließlich des Parkhauses wird eine städtebauliche Neuordnung auf dem Gelände ermöglicht. Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde gemeinsam mit interessierten Investoren entwickelt und ist in einzelnen funktionsfähigen Baufeldern und Grundstücksparzellen umsetzbar. Entsprechend der Nachfrage soll ein unterschiedliches Wohnungsangebot im frei finanzierten und öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Mit der festgesetzten Geschossigkeit von III-IV mit teilweise möglichen Staffelgeschossen wurde eine Maßstäblichkeit gewählt, die die innerstädtische Lage und die umliegenden heterogenen Bebauungsstrukturen (siehe Kapitel 6.1) berücksichtigt. Die angestrebte städtebauliche Qualität soll auch mit gestalterischen Vorgaben erreicht werden.

Die Zielvorstellung für die Umgestaltungsmaßnahme des Rathausplatzes zum Rathauspark besteht in der Schaffung eines attraktiven Parks mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit und die Bewohner des Quartiers. Der Gestaltungsentwurf des Parks ist auf das Gesamtkonzept für das gesamte Rathausquartier abgestimmt.

## 8 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des moderierten Werkstattverfahrens wurden verschiedene Bebauungsvarianten erarbeitet. Aus diesen Varianten wurde eine Entwurfsvorzugsvariante entwickelt, die im weiteren Planungsprozess weiter ausdifferenziert wurde. Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für den Bebauungsplan.



Das favorisierte städtebauliche Konzept mit der aufgezeigten Bebauung entspricht einer offenen Blockrandbebauung und weist eine klare städtebauliche Struktur auf. Sie ist dem Straßenverlauf der Wilhelm- und Markgrafenstraße angepasst (parallel ausgerichtet) und zeigt sich hinsichtlich Maßstäblichkeit und baulichen Proportionen gegenüber dem baulichen Bestand in der Markgrafenstraße und Wilhelmstraße angemessen. Der neue Rathausplatz erhält durch die geschlossene Bebauung eine bauliche Fassung. Für alle Gebäude ist die Errichtung von Tiefgaragen auf dem eigenen Grundstück wünschenswert. Sollten diese nicht umgesetzt werden, stehen mit dem städtebaulichen Konzept Alternativen zur Verfügung. Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept detailliert beschrieben. Die Bezeichnung **WA 1-8** bezieht sich auf die für den jeweiligen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die in dieser Begründung ab Kapitel 9 erläutert werden.

#### Rathauspark Nord (WA 4)

Ausgehend vom Bestand des VIII-geschossigen Terrassenhauses mit dem zugehörigen IV-geschossigen und I-geschossig vorgelagerten Nachbargebäude schließt sich eine Neubebauung in Richtung Osten in Form eines Riegels an. Dieser Neubau bildet eine klare bauliche Raumkante zum Park. Das Gebäude ist IV-geschossig geplant; die Errichtung eines Staffelgeschosses soll grundsätzlich möglich sein. Ausgehend von einer Wohnungsgröße zwischen 60 – 70 m<sup>2</sup> wären hier ca. 20-30 Wohneinheiten realisierbar. Sofern für das Gebäude keine Tiefgarage errichtet wird, bietet die Gemeinschaftsstellplatzanlage im Inneren des Quartiers sowie im hinteren Bereich des Gebäudes die Möglichkeit, erforderliche Stellplätze unterzubringen. Die Anlage 9 zeigt beispielhafte Wohnungsgrundrisse. Sie zeigt auch die Unterbringung von in das Gebäude integrierten Stellplätzen. Diese Variante wurde im Planungsprozess diskutiert, jedoch wieder verworfen.

#### Gebäude Rathauspark Ost/ Markgrafenstraße (WA 5/6)

Um zugleich eine Raumkante entlang der östlichen Seite des Rathausparks und eine bauliche Kante entlang der Markgrafenstraße zu erzeugen, ist hier ein Gebäudekomplex vorgesehen, der aus zwei Gebäudeeinheiten besteht. Zum Rathauspark präsentiert sich der Baukörper IV-geschossig mit einem möglichen Staffelgeschoss. Hier könnten ca. 25 Wohnungen entstehen. Entlang der Markgrafenstraße ist eine Bebauung in Form von ca. 8 Townhouses möglich. Kennzeichnend für Townhouses ist eine eigenständige Gebäudeeinheit über mehrere Etagen und eigenem Garten in einer geschlossenen Bauweise. Hier sind die Gebäude III-geschossig geplant. Falls der Bedarf nach Townhouses nicht bestehen sollte, kann das Gebäude auch als klassischer Wohnriegel errichtet werden. Sofern für diesen Gebäudekomplex keine gemeinsame Tiefgarage errichtet wird, können die Stellplätze in einem separaten Garagengeschoss zwischen den Baukörpern errichtet werden. Für diese Lösung zeigt ebenfalls die Anlage 11 beispielhafte Wohnungsgrundrisse einschließlich der Unterbringung der in das Gebäude integrierten Stellplätze.

### Gebäude Markgrafenstraße – Townhouses (WA 3)

Um die bauliche Kante entlang der Markgrafenstraße zu fassen, ist entlang des Straßenraums eine III-geschossige Bebauung in Form von ca. 10-12 Townhouses vorgesehen. Falls der Bedarf nach Townhouses nicht bestehen sollte, können die Gebäude auch als klassische Wohnriegel errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze können als oberirdische Stellplätze als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Inneren des gesamten Neubaublocks errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Markgrafenstraße.

### Gebäude Wilhelmstraße (WA 1)

An der Wilhelmstraße sollen zwei III-IV-geschossige Wohngebäude entstehen. Möglich sind ca. 30 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 50-80 qm. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auch hier die Errichtung von Tiefgaragen auf dem eigenen Grundstück wünschenswert. Wenn diese nicht hergestellt werden, sollen die privaten Stellplätze zentral im hinteren Bereich der Gebäude als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage platziert werden. Eine geordnete Anlage soll einen angemessenen Frei- und Grünraum auf den Grundstücken gewährleisten. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Markgrafenstraße.

### Gebäude Eckgrundstück Wilhelmstraße/ Markgrafenstraße (WA 2)

Für das Eckgrundstück Wilhelmstraße/ Markgrafenstraße ist eine III-IV geschossige Übereckbebauung vorgesehen. Einen Bebauungsvorschlag mit entsprechenden Grundrissen zeigt die Anlage 11. In dem Gebäude könnten ca. 10-12 Wohnungen mit Größen von 50-100 qm entstehen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage, auf in das Gebäude integrierten Stellplätzen und auf oberirdischen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück möglich.

### Gebäude Kamperdickstraße/ ehemalige Wilhelmstraße 28 (WA 8)

An der Kamperdickstraße nördlich an das Terrassenhaus angrenzend soll ebenfalls wie zur östlichen Seite des Terrassenhauses angrenzend eine IV-geschossige Riegelbebauung mit ggf. einem Staffelgeschoss entstehen. Möglich sind ca. 12-20 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 50-100 qm. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage, auf in das Gebäude integrierten Stellplätzen und auf oberirdischen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück möglich.

### Überplanung Terrassenhauskomplex (WA 7)

Das städtebauliche Konzept zeigt die zukünftige mögliche Bebauung mit Erhalt des Terrassenhauskomplexes. Im Falle eines Rückbaus des Terrassenhauses könnte gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes hier ebenfalls eine IV-geschossige Riegelbebauung - ggf. mit Staffelgeschoss - entstehen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Rathausplatz) ausgerichtet ist und sich maßstabsgerecht an der Neubebauung des Quartiers orientiert. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche nur in einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück möglich. Die Zufahrt erfolgt von der Wilhelmstraße.



### Durchwegung des Quartiers

Eine Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer ist über die Kamperdickstraße am Kreisverkehr und die Markgrafenstraße in Richtung des neuen Rathausparks gegeben. Die öffentlichen Flächen rund um den Park sollen Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein, um eine hohe Aufenthaltsqualität des Parks zu garantieren.

### Alternative Entwurfsplanung

Vorangegangene alternative Entwurfsplanung: Im Rahmen des vorangegangenen Entwurfsprozesses wurde zunächst eine dem Straßenverlauf der Wilhelmstraße angepasste, parallel ausgerichtete Wohnbebauung nicht weiterverfolgt, da angenommen wurde, die Fläche des spitzen Winkels an der Wilhelmstraße/ Markgrafenstraße im Norden sei baulich schwer zu besetzen, da mit einer Bebauung ungünstige Grundrisszuschnitte der Wohnungen verbunden wären. Daher wurde zunächst dem orthogonalen Bauungsprinzip der Vorzug gegeben. Diese Variante konnte jedoch hinsichtlich des entstehenden Freiraums im Eckbereich Wilhelm-/ Markgrafenstraße nicht überzeugen (siehe Anlage 4).

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

### **9.1 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 (**WA 1 - WA 8**). Die Feinsteuerung nach der Art der zulässigen Nutzung erfolgt über textliche Festsetzungen. Alle Wohngebiete sollen entsprechend ihrer typischen Zweckbestimmung gemäß § 4 BauNVO vorwiegend der Wohnnutzung dienen.

Angestrebt wird eine Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für einzelne Grundstücke erfolgt jedoch nicht, da dies eine zu große Bindung darstellen würde und das jeweilige Grundstück dann nur mit entsprechenden Wohnungen bebaut werden könnte. Da sich die Flächen im städtischen Eigentum befinden, wird stattdessen im Rahmen der Vermarktung darauf hingewirkt, einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau im Wohngebiet umzusetzen.

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) soll gemäß BauNVO auch die allgemeine Zulässigkeit von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Gültigkeit haben.

Ebenso soll die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und

Anlagen für Verwaltungen Gültigkeit haben. Grundlage für die Prüfung der Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren ist das Gebot der Rücksichtnahme. Wenn immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, kann ein verträglicher Nutzungsmix realisiert werden.

Nicht zulässig sind aufgrund ihres großflächigeren Charakters Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 BauNVO Abs. 3 Nrn. 4 und 5). Diese Nutzungen sind mit dem städtebaulichen und baulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, nicht verträglich. Das Plangebiet weist keine hinreichend großen Flächen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe auf und würde zu einem groben Missverhältnis von Wohnnutzung und diesen Anlagen führen. Gartenbaubetriebe sollen sich zudem aufgrund der extensiven Bodennutzung primär im Außenbereich ansiedeln und sind mitten im Stadtzentrum nicht erwünscht. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf dem städtebaulichen Konzept. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das zum einen einen eigenen Charakter aufweist und sich zum anderen städtebaulich in das Umfeld einfügt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Nach § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder durch die Festsetzung der absoluten Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt. Wird - wie für diesen Bebauungsplan - eine Grundflächenzahl festgesetzt, ist nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO stellt die GRZ von 0,4 die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete dar. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche der dort aufgezählten Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Zuwegungen) um bis zu 50 % überschritten werden. Die in § 17 Abs. 1 aufgeführten Obergrenzen der GRZ können gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für keines der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so wie es die BauNVO üblicherweise vorsieht. Um das angestrebte städtebauliche Konzept umsetzen zu können, ist die Festsetzung einer erhöhten GRZ erforderlich. Nur so kann eine angemessene Grundstücksausnutzung mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen gemäß dem städtebaulichen Konzept ermöglicht werden. Teilweise, z.B. für das WA 2, kommt eine der Ecksituation geschuldete schwierigere Umsetzung einer funktionsfähigen Bebauung hinzu.

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8** wird aufgrund der eingeschränkt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und um eine angemessene

Neubebauung gewährleisten zu können, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche der dort aufgezählten Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Zuwegungen) um bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise darf die Grundfläche durch die Hauptgebäude mit Terrassen bis zu einer GRZ von 0,65 und durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, wenn die Bebauung zu einer Wohnwertsteigerung beiträgt und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

Für die Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8** gilt, dass bei Errichtung von Tiefgaragen auf dem jeweiligen Baugrundstück die GRZ für Nebenanlagen bis 1,0 überschritten werden darf.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 5** und **WA 6** wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine komplette Überbauung des Grundstücks vor.

Die Rechtfertigung der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist am Ende dieses Kapitels beschrieben.

#### Anzahl der Geschosse/ Höhe der Gebäude

Für die geplante Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wurde eine abgestufte Höhenentwicklung erarbeitet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 – 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und die absolute maximale Höhe der Gebäude sollen stadtbildverträgliche Höhen erreicht werden. Den Bauherren verbleiben ausreichend Spielräume bei der Ausbildung der Höhe der Geschosse.

Für die Gebäude am Park und entlang der Kamperdickstraße (**WA 4, WA 5, WA 7, WA 8**) wird eine Höhe von vier Geschossen als angemessen betrachtet und entsprechend als zwingende Geschossigkeit mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 17 m festgesetzt, um der neuen Platzsituation eine eindeutige Raumkante zu verleihen. Die Ausbildung eines zusätzlichen Geschosses ist möglich, sofern das Geschoss kein Vollgeschoss ist. Damit kann teilweise auch die Wirkung einer V-Geschossigkeit entstehen.

Für die Gebäude entlang der Markgrafenstraße (**WA 3** und **WA 6**) sind zwei bis drei Geschosse mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 11 m und entlang der Wilhelmstraße (**WA 1** und **WA 2**) drei bis vier Geschosse mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 14 m festgesetzt. Zusätzliche Geschosse - auch wenn sie keine Vollgeschosse sind - sind hier unzulässig.

Für das Garagengeschoss zwischen dem **WA 5** und **WA 6** wird eine zwingende I-Geschossigkeit und eine maximale Oberkante von 5 m festgesetzt.

Die Höhen der Gebäude sind insbesondere aus der jeweils gegenüberliegenden Bebauung abgeleitet. Dadurch wird zum einen die vorhandene bauliche Dichte fortgeführt, jedoch ebenso auf den umgebenden Bestand Rücksicht genommen.

Das VIII-geschossige Terrassenhaus mit dem zugehörigen IV-geschossigen Laubenganggebäude und vorgelagerten I-geschossigen Gebäude bleiben erhalten. Die Bestandsgebäude

werden jedoch überplant. Sie genießen Bestandsschutz. Im Falle eines späteren Rückbaus und einer anschließenden Neuerrichtung von Gebäuden auf diesen Flächen sind jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes mit der festgesetzten IV-Geschossigkeit zu beachten. Dies gewährleistet, dass sich in diesem Fall die Gebäude in das Neubauquartier harmonisch einfügen.

#### Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude

Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden. Die Höhenlagen der neuen sowie bestehenden Straßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 9 00413 an der Wilhelmstraße 1a, welcher sich an der Einfahrt zur Tiefgarage (gelegen an der Ecke Hangkamer Straße) befindet. Der Bolzen liegt auf einer eingemessenen Höhe von 27,037 m über Normalhöhennull (NHN).

#### Geschossflächenzahl

Die Obergrenze für die zulässige Geschossflächenzahl – GFZ – gemäß § 17 BauNVO wird bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung mit dem entsprechenden Gebäudevolumen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes voraussichtlich lediglich im **WA 3** und teilweise im **WA 1** eingehalten (siehe beispielhafte Berechnung in der Anlage 7). Für alle anderen Allgemeinen Wohngebiete gilt § 17 Abs. 2 BauNVO, nach dem die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe nachfolgender Abschnitt).

#### Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es unter bestimmten Umständen möglich, die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu überschreiten. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen GRZ, die die Obergrenze der BauNVO überschreitet, sowie der Überschreitung der gemäß BauNVO zulässigen GFZ wird eine städtebauliche Dichte erreicht, die aufgrund der innerstädtischen Lage und dem unmittelbar angrenzenden Geschäftszentrum als vertretbar und durchaus gewünscht angesehen wird. Der Belang einer angemessenen Maßstäblichkeit und Dichte der Bebauung wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens (siehe Kap. 4.4) bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes umfassend betrachtet. Die angestrebte Dichte ist durch die zentrale Lage im Stadtkern und um den Bedarf an Wohnungen sicherzustellen, gerechtfertigt. Zugleich wurden die angrenzenden Freiflächen, die durch den neuen Rathauspark entstehen, ausgleichend in die Betrachtung der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse einbezogen. Mit dem neuen Rathauspark entsteht eine attraktive

Freifläche, die zur Aufwertung der Wohnqualität maßgeblich beiträgt. Es entstehen ausreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sowie Aufenthaltsqualitäten. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen werden gewahrt.

### 9.3 Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht im gesamten Wohngebiet trotz der angestrebten Dichte eine teilweise aufgelockerte Baustruktur vor. Es wird daher für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig sind und zudem einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Die Größe des Grenzabstandes bestimmt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Landes.

Um eine geschlossene Raumkante entlang des Parks und des öffentlichen Raums entlang der Kamperdickstraße zu erreichen, werden für die Baufelder am Park und entlang der Kamperdickstraße (**WA 4**, **WA 5**, **WA 7** und **WA 8**) eine geschlossene Bauweise und teilweise eine Baulinie zum öffentlichen Raum hin (siehe Kapitel 9.4) festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise wird auch aufgrund der Bestandsgebäude, an die angebaut werden soll, festgesetzt, da ansonsten zu große Abstandsflächen eingehalten werden müssten und so die Wirkung einer Raumkante verloren ginge. Zukünftig wird daher direkt neben dem I-geschossigen Bestandsgebäude ein IV-geschossiges Gebäude entstehen. Die Anbausituation an den Bestand stellt sich derzeit so dar, dass ein Neubau im **WA 4** an das seitlich auskragende Vordach der I-geschossigen Vorbauten andocken würde. Dadurch entsteht kein unmittelbarer Anschluss an das IV-geschossige zurückliegende Bestandgebäude (Laubenganggebäude). Die entstehende Lücke kann nur vermieden werden, wenn das Vordach seitlich gekürzt wird und der Neubau dadurch an das Laubenganggebäude andocken könnte. Es ist dem zukünftigen Eigentümer im **WA 4** überlassen, dieser Möglichkeit nachzugehen. Hierfür ist das Einverständnis der Eigentümer des Terrassenhauskomplexes einschließlich der daraus resultierenden Grundstücksübertragung erforderlich.

Für die Bewohner des hinter dem I-geschossig liegenden IV-geschossigen Bestandsgebäudes ändert sich durch die Neubebauung im **WA** die Situation insbesondere insofern, dass ein weiteres IV-geschossiges Gebäude (ggf. zzgl. Staffelgeschoss) an die seitliche Gebäudekante - ggf. wie beschrieben mit Lücke - angrenzen wird. Von einer städtebaulich erdrückenden Wirkung ist jedoch nicht auszugehen: Vor Rückbau der Bunten Riesen stellte sich die Situation so dar, dass sich mit ca. 8 m Abstand ein XIV-geschossiges Gebäude im rechten Winkel zum IV-geschossigen Bestandsgebäude befand. Der rechtskräftige Bebauungsplan 6a/5 erlaubte zudem den direkten Anbau eines VIII-geschossigen Gebäudes auch im vorderen Bereich - angrenzend an das I-geschossige Gebäude. Mit der neuen Festsetzung einer IV-Geschossigkeit im vorderen Bereich kann insofern von einer Verbesserung der planungsrechtlichen Situation als auch der tatsächlichen neuen Bestandssituation – durch den Rückbau des XIV-geschossigen Gebäudes - ausgegangen werden. Da die Balkone des IV-geschossigen Bestandsgebäude zur Südseite ausgerichtet sind, werden die Wohnungen ausreichend belichtet, besonnt und belüftet werden. Zudem werden die Bewohner vom Umbau des Rathausplatzes

zu einem Park profitieren. Das Foto der Anlage 8 zeigt die Bestandssituation mit der Rückbaukante innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes. Die Anlage 9 zeigt einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 6a/5.

Bei einem Neubau anstelle des Terrassenhauskomplexes entsteht auch hier im **WA 7** eine durchgehende, geschlossene Bebauung.

Im **WA 6** wird ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die angestrebte Bebauung ist dem städtebaulichen Konzept entsprechend als Gebäudekomplex mit der Bebauung im **WA 5** zu betrachten. Es soll eine entsprechende Spiegelung in der Länge der Baukörper erreicht werden.

Das Garagengeschoss GaG, das zwischen den Gebäuden des **WA 5** und **WA 6** entstehen soll, erhält ebenfalls die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, da eine lückenlose Bebauung entstehen soll. Die geschlossene Bauweise bezieht sich in diesen Fällen auch auf die Anbaupflicht des GaG an die Gebäudekörper im **WA 5** und **WA 6**.

#### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Lage der Gebäude im Plangebiet zu steuern und das angestrebte städtebauliche Bild zu erzielen, werden gemäß § 23 Abs.1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Entlang der Markgrafenstraße und Wilhelmstraße wird durchgehend eine vordere Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straße festgesetzt (**WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 8**). Gebäude können maximal bis zu dieser Linie errichtet werden. Dies trägt zur Ausbildung einer weitgehend einheitlich tiefen Vorgartenzone bei und unterstützt dadurch den Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes.

Entlang des Parks sowie entlang der Kamperdickstraße (**WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8**) wird eine Baulinie festgesetzt. Hier soll direkt angrenzend an den Platz unter Aufnahme der Bauflucht der benachbarten Bestandsgebäude eine geschlossene Raumkante entstehen, um dem Park eine klare Fassung zu geben. Ebenfalls wird an den Schmalseiten der Baufelder, die an den öffentlichen Raum grenzen, eine Baulinie festgesetzt, um die Raumkante zu diesen öffentlichen Bereichen hin klar zu definieren (**WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6** sowie dazwischenliegendes Garagengeschoss GaG). Es ist zulässig, maximal 1 m hinter der seitlichen Baulinie zurückzubleiben. Die Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.

Die Baufelder werden entlang der Markgrafenstraße und der Wilhelmstraße (**WA 1, WA 2 und WA 3**) sowie entlang der Längsseite des Parks und entlang der Kamperdickstraße (**WA 4, WA 7 und WA 8**) durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 16 m festgesetzt. Damit wird eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht und den Bauherren ausreichend Spielraum für eine individuelle Bebauung gegeben, die ggf. auch einen größeren Abstand zur Straße als 3 m zulässt. Zugleich wird durch diese Begrenzung ein ausreichender Abstand innerhalb des Blocks gewährleistet und eine zu hohe städtebauliche Dichte vermieden.

Entlang der Schmalseite des Parks (**WA 5**) erhält das Baufeld entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Bautiefe von 14 m, das gegenüberliegende Baufeld (**WA 6**) eine Tiefe von 12 m, um das mittig des Blocks gelegene I-geschossige Garagengeschoss ausreichend groß dimensionieren zu können und damit die Gebäuderiegel untereinander einen ausreichenden Abstand erhalten.

#### Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen

Balkone dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone an anderer Stelle oder die Überschreitung der Baulinien durch Balkone entlang des öffentlichen Raums ist unzulässig.

Ebenerdige Terrassen dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 4 m überschreiten, die vorderen Baugrenzen entlang der Straße um bis zu 2,5 m. Die Überschreitung der seitlichen Baulinie im **WA 4** durch ebenerdige Terrassen ist bis zu 6 m zulässig. Im **WA 5** und **WA 6** darf die hintere Baugrenze auf dem Garagengeschoss durch Terrassen um jeweils bis zu 4 m überschritten werden. Die Baulinien, die direkt an den öffentlichen Raum grenzen, dürfen durch Terrassen nicht überschritten werden.

#### Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Überplanung der Bestandsgebäude

Die Bestandsgebäude des Gebäudekomplexes des Terrassenhauses Kamperdickstraße 18-20 werden überplant, da sie sich im Falle eines möglichen Rückbaus zu einem späteren Zeitpunkt harmonisch in das Neubauquartier einfügen sollen. Das VIII-geschossige und I-geschossige Gebäude befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Das IV-geschossige Laubenganggebäude befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenzen. An dieser Stelle dürfte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kein Gebäude mehr entstehen. Alle Bestandsgebäude genießen jedoch Bestandsschutz. Ein Planungsschaden einschließlich etwaiger Entschädigungsansprüche entsteht nicht, da die Voraussetzungen des § 42 Abs. 3 BauGB nicht vorliegen. Demnach entstehen Entschädigungsansprüche nur dann, wenn eine messbare Wertminderung eines Grundstücks mit belegbaren Vermögensnachteilen durch die gemeindliche Planung entstanden ist. Dies ist hier nicht der Fall.

#### Hinweis für Bauherren zum Nachweis des zweiten Rettungsweges

Der Nachweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges an Gebäuden ab vier Geschossen bzw. drei Geschossen plus Staffelgeschoss erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben jedoch bereits Vorabstimmungen stattgefunden. Der zweite Rettungsweg kann über bauliche Maßnahmen im/ am Gebäude erfolgen (z.B. zweites Fluchttreppenhaus) oder es muss eine Feuerwehraufstellfläche vorhanden sein, die maximal 8 m vom Gebäude entfernt sein darf. Dies ist bei der Planung der Positionierung der Gebäude entlang der Verkehrsflächen zu beachten. Sollte eine Aufstellfläche im öffentlichen

Straßenraum nicht möglich sein, ist alternativ eine Aufstellfläche direkt am Gebäude denkbar. Wenn innerhalb eines Geschosses nicht durchgewohnt wird (von einer Fassadenseite zur anderen), werden Rettungswege an beiden Seiten erforderlich.

### **9.5 Stellplätze, Garagengeschosse, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Im gesamten Baugebiet ist bei allen Neubauvorhaben die Errichtung von Tiefgaragen erwünscht. Da die Errichtung dieser Tiefgaragen in der Regel mit einem höheren Kostenaufwand verbunden ist, ist davon auszugehen, dass nicht jeder Bauherr hierzu bereit ist. Daher wurde im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes nach einer alternativen Lösung gesucht, wie der ruhende Verkehr verträglich im Gebiet untergebracht werden kann. Um für das Baugebiet eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 8** einheitlich folgende Regelungen getroffen:

In allen Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen. An allen anderen Stellen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind Stellplätze unzulässig. Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind in den Baugebieten unzulässig. Eine Ausnahme ist das festgesetzte Garagengeschoß für das **WA 5** und **WA 6**, das zwischen den geplanten Gebäuden angedacht ist. Der Ausschluss von oberirdischen überdachten Stellplätzen und Garagen ist damit begründet, dass Stellplätze sich unauffälliger in die Umgebung einfügen als bauliche Anlagen, die stärker als Stellplätze das Erscheinungsbild prägen. Das Siedlungsbild soll durch die Hauptanlagen (Wohngebäude), nicht durch Garagen geprägt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 7** gelten im Einzelnen folgende Regelungen:

#### **WA 1 - Wilhelmstraße**

Im WA 1 sind die Stellplätze in Tiefgaragen oder in der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage im Inneren des Quartiers gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 22 BauGB unterzubringen. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen an anderer Stelle - außerhalb und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen - ist unzulässig. Für das WA 1 stehen ca. 14-17 Stellplätze in der Gemeinschaftsstellplatzanlage A zur Verfügung (GSt A – WA 1 zugeordnet).

#### **WA 2 – Markgrafenstraße/ Wilhelmstraße**

Die Ecke Markgrafenstraße/ Wilhelmstraße ist aus städtebaulichen Gründen baulich zu besetzen. Für die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist im hinteren Bereich eine Stellplatzanlage für ca. 6 Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 22 BauGB festgesetzt (St E – WA 2 zugeordnet). Aufgrund der eingeschränkten Baumöglichkeit und Flächenverfügbarkeit im WA 2 ist es hier ausnahmsweise zulässig, Stellplätze im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu integrieren. In das Gebäude integrierte Stellplätze sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die dem öffentlichen Raum abgewandt ist. Die Errichtung einer Tiefgarage ist ebenfalls zulässig. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen an anderer Stelle - außerhalb und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen - ist unzulässig.



### **WA 3 - Markgrafenstraße**

Im WA 3 sind die Stellplätze in Tiefgaragen oder in der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 22 BauGB unterzubringen. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen an anderer Stelle - außerhalb und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen - ist unzulässig. Für das WA 3 stehen ca. 9-10 Stellplätze in der Gemeinschaftsstellplatzanlage B (GSt B – WA 3 zugeordnet) zur Verfügung.

### **WA 4 – Rathauspark Nord**

Im WA 4 sind die Stellplätze in Tiefgaragen, in der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage C oder auf der für Stellplätze festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 22 BauGB im hinteren Bereich des Grundstücks unterzubringen. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen an anderer Stelle - außerhalb und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen - ist unzulässig. Für das WA 4 stehen ca. 8 Stellplätze in der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt C – WA 4 zugeordnet) und 4 Stellplätze auf der hierfür festgesetzten Fläche (St C – WA 4 zugeordnet) zur Verfügung.

### **WA 5/6 – Rathauspark Ost und Markgrafenstraße**

Im WA 5 und WA 6 sind die Stellplätze in Tiefgaragen oder als Garagengeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer zwingenden I-Geschossigkeit festgesetzt ist (GaG), unterzubringen. Ausnahmsweise können im WA 5/6 die erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer zwingenden III- bzw. IV-Geschossigkeit festgesetzt sind, untergebracht werden. Hierfür kann das Erdgeschoss ab einer Tiefe von 12 m - gemessen von der vorderen Baulinie am Rathauspark - und ab einer Tiefe von 7 m - gemessen von der vorderen Baugrenze an der Markgrafenstraße - als Teilgaragengeschoss ausgebildet werden. Das Garagengeschoss ist unmittelbar an die beiden Hauptgebäude anzubauen und so in die Gebäude zu integrieren, dass es als Teil des Gebäudes erscheint. Insgesamt können so ca. 24 Stellplätze untergebracht werden.

### **WA 7 - Kamperdickstraße**

Den Bestandsgebäuden im WA 7 (und Kamperdickstraße 18-20) waren bislang keine Stellplätze zugeordnet. Es ist den Eigentümern/ Bewohnern überlassen, im Umfeld freie private Stellplätze anzumieten. Es wird darauf hingewiesen, dass im nahen Umfeld der Neubebauung im Rathausquartier öffentliche Parkplätze in der Kamperdickstraße und zu einem späteren Zeitpunkt bei geplanten Umbaumaßnahmen in der Markgrafenstraße und Wilhelmstraße entstehen. Bei einem Rückbau und Neubau der Gebäude im WA 7 ist die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich, um den Stellplatzbedarf zu decken.

### **WA 8 – Kamperdickstraße**

Im WA 8 sind die Stellplätze in Tiefgaragen oder auf der für Stellplätze festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1, Nrn. 4 und 22 BauGB im hinteren Bereich des Grundstücks unterzubringen. Für das WA 8 stehen ca. 6 Stellplätze auf der hierfür festgesetzten Fläche (St D – WA 8 zugeordnet) zur Verfügung. Aufgrund der eingeschränkten Baumöglichkeit und Flächenverfüg-

barkeit im WA 8 ist es hier ausnahmsweise zulässig, Stellplätze im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu integrieren. In das Gebäude integrierte Stellplätze sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die dem öffentlichen Raum abgewandt ist. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen an anderer Stelle - außerhalb und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen - ist unzulässig.

Die Zuordnung der Stellplatzflächen (GSt und St) sind im städtebaulichen Konzept in der Anlage 12 dargestellt.

#### Stellplatzschlüssel

Da im Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Stellplätze für die jeweiligen Wohneinheiten nachzuweisen sind, wurde im Vorfeld - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens - der Stellplatzschlüssel für das gesamte Neubauquartier festgelegt: Grundsätzlich wird von einem Stellplatzschlüssel von 1,0 je Wohneinheit ausgegangen. Wenn die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Quartier nicht nachgewiesen werden kann, ist die fehlende Anzahl der Stellplätze finanziell abzulösen, um an anderer Stelle Parkraum schaffen zu können.

Über einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Vorlage eines schlüssigen Stellplatzkonzeptes des Bauherrn zu entscheiden. Hier spielen zum Beispiel Aspekte wie öffentlich geförderte Wohnungen, eine zentrale Lage der zukünftigen Wohnungen im Stadtkern mit einhergehend guter ÖPNV-Anbindung oder ein Carsharingkonzept eine Rolle.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist für ca. 34 Stellplätze dimensioniert. Die zukünftigen Eigentümer der an den Gemeinschaftsstellplätzen beteiligten Grundstücke bilden eine „Herstellungs- und Unterhaltungsgemeinschaft“. Hierfür sind eindeutige Vereinbarungen zwischen den beteiligten Nutzern zu treffen, die außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans liegen. Beispielsweise könnte die Gemeinschaftsstellplatzanlage als Miteigentum nach Bruchteilen gemäß § 1008 BGB errichtet werden.

#### Nebenanlagen

Um eine ruhige und einheitliche Gestaltung entlang des Straßenraums zu erzielen, soll die Vorgartenzone auch von sonstigen Nebenanlagen, wie etwa Standplätzen von Mülltonnen oder technischen Anlagen freigehalten werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig sind. Der Vorgarten wird dadurch von Bebauung freigehalten.

Ausnahmsweise können Standplätze von Mülltonnen in den Randbereichen der Vorgartenzone untergebracht werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine untergeordnete Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze im Vorgarten untergebracht werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass oberirdische - ebenerdige - Lüftungsanlagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen für Tiefgaragen und Garagengeschosse, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, im gesamten Baugebiet (**WA 1 - WA 8**) unzulässig sind.

## 9.6 Höhenlage der Baugrundstücke

Bedingt durch die auf dem Gelände durchgeführten Rückbauarbeiten der „Bunten Riesen“ ist es möglich, dass die Fläche ein in Teilen unebenes Geländeniveau mit Vertiefungen und Erhöhungen aufweisen wird. Es ist daher absehbar, dass die natürliche Geländeoberfläche der zukünftigen Baugrundstücke teilweise unterhalb, teilweise auch oberhalb der Erschließungsstraßen und des neu zu gestaltenden Fußgängerbereichs am neuen Rathauspark liegen wird.

Um trotz der unterschiedlichen Ausgangshöhen eine aufeinander abgestimmte Gebäudehöhe gemäß des städtebaulichen Konzeptes und gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosse zu erzielen, wird festgesetzt, dass die Geländeoberfläche der Baugrundstücke im gesamten Baugebiet maximal 0,2 m unter- oder oberhalb der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenhöhe liegen dürfen. Als Bezugspunkt gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der unmittelbar vor den Grundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Kapitel 9.2 „Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude“). Die Regelung gilt auch für die Geländeoberfläche über Tiefgaragen, die sich nicht unterhalb von Gebäuden befinden: Der obere Abschluss der Tiefgarage einschließlich aufgetragener Bodenschicht darf maximal 0,2 m unter- oder oberhalb der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenhöhe liegen.

Für die Ermittlung der Höhenlage der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Freiflächen im Innenbereich der Baugebiete sind die Höhen der vor den **WA 1, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** liegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu mitteln.

Bei unebenen Geländehöhen könnten innerhalb eines Baufeldes Gebäude mit unterschiedlichen Höhen entstehen. Dies würde dem angestrebten städtebaulichen Bild entgegenstehen. Durch die einheitliche Geländehöhe werden gleichzeitig eine störungsfreie Abwasserbeseitigung und der Anschluss der Wohngrundstücke an das Kanalnetz sichergestellt. Zugleich trägt die Festsetzung zu einem harmonischen Geländeverlauf der einzelnen Baugrundstücke untereinander bei. Andernfalls könnten sich aus den unterschiedlichen Höhen Abstandserfordernisse ergeben oder die Standsicherheit der aufstehenden Gebäude beeinträchtigt sein. Durch die Festsetzung zu Höhenlage sind die Grundstückseigentümer gehalten, das vorhandene Geländeniveau durch Aufschüttung oder Abgrabung dem Straßenniveau anzupassen. Es wird damit sichergestellt, dass sich die Baugrundstücke und die darauf errichteten baulichen Anlagen auf einem annähernd gleichen Niveau befinden.

## 10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das neue Baugebiet soll sich harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen und zugleich eine städtebaulich qualitätvolle Adressbildung erreichen. Um die angestrebte städtebauliche Qualität auch planungsrechtlich zu sichern, sind neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere gestalterische Regelungen erforderlich. Im Rahmen der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes wurden daher gestalterische Regelungen durch das Büro

New Architekten erarbeitet und mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort abgestimmt. Die baugestalterischen Regelungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs.2 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen für die jeweiligen Baufelder betreffen insbesondere die Dachform sowie Fassadenmaterialien und -farben. Sie sollen den möglichen Fassaden- und Farbmix einschränken und so zu einem geordneten harmonischen Siedlungsbild beitragen.

#### Dachform

Da derzeit Geschosswohnungsbauten vorwiegend mit Flachdach errichtet werden und das Baugebiet als zusammengehörendes Quartier in Erscheinung treten soll, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Ebenso ist auch das Garagengeschoss zwischen dem **WA 5** und **WA 6** mit Flachdach auszuführen. Die Neigung des Flachdachs darf maximal 5 Grad betragen. Dieser Neigungsgrad ist vom öffentlichen Raum aus in der Regel nicht sichtbar und daher nicht störend für das Erscheinungsbild.

#### Garagengeschoss

Das Garagengeschoss zwischen dem **WA 5** und **WA 6** ist so in das Gebäude zu integrieren, dass es als Teil des Gebäudes erscheint.

#### Hauseingänge

Um eine adäquate Adressbildung der Gebäude zum öffentlichen Raum zu erreichen, sind die Hauseingänge zum öffentlichen Raum auszubilden.

#### Technische Nebenanlagen

Technische Nebenanlagen auf Gebäuden sind zu bündeln und baulich zu verkleiden. Sie sind mindestens 1m von den Gebäudekanten zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 60 cm über der Oberkante des obersten realisierten Geschosses nicht überschreiten.

#### Fassadenmaterial- und Fassadenfarbe

Abgeleitet aus dem gegenüberliegenden Bestand der ehemaligen Wilhelmschule und der Pauenschen Siedlung mit ihren Klinkerarchitekturen sind für alle Gebäude im Rathausquartier in den **WA 1 bis WA 8** nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig. Die gemeinsame „Materialsprache“ der Gebäude soll ebenfalls die Einheit als neues zusammenhängendes Quartier unterstreichen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Fassadeninnenseiten des Gebäudekomplexes im **WA 5** und **WA 6**, das als zusammenhängendes Gebäude zu betrachten ist.

#### Tiefgaragen

Tiefgaragen sind unter der Geländeoberfläche zu errichten und dürfen nicht darüber hinausragen. Befinden sie sich außerhalb von Gebäudeabgrenzungen, sind sie mit einer Bodenschicht von mindestens 40 cm bis 50 cm zu überdecken und zu bepflanzen.

### Begrünung/ Einfriedungen

Die Gebäude an der Wilhelm- und Markgrafenstraße (**WA 1, WA 2, WA 3, WA 6** und **WA 8**) sollen begrünte Vorzonen in einer Tiefe von mindestens 3 m erhalten. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind daher von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie Terrassen und ausnahmsweise im Vorgarten zulässige Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellanlagen.

Einfriedungen der Vorgärten sind ausschließlich in Form von Klinkermauern in der Farbe rot bis rotbraun bis zu einer Höhe von 1 m oder in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise sind für die Verkleidung von Mülltonnenstandplätzen Klinkermauern in einer Höhe bis 1,4 m zulässig.

Sofern über diese Regelung hinaus Einfriedungen zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit Zäunen, die eine Höhe von 80 cm überschreiten, vorgenommen werden, sind diese durchgängig und beidseitig mit Hecken oder Sträuchern abzapflanzen, so dass die Zäune nicht sichtbar in Erscheinung treten.

### Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind - sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind - in baulichen, dauerhaften Anlagen unterzubringen. Sofern die Standplätze lediglich mit Zäunen umgrenzt sind, sind diese mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

## **10.1 Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**

Gemäß § 69 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 § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 89 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

## **11 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um auch die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt gestalterisch in die Freiraumanlagen einzubinden, soll diese mit Hecken oder Sträuchern abgepflanzt werden. Daher wird ein 50 cm breiter Pflanzstreifen entlang der Gemeinschaftsstellplatzanlage als Fläche für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den entsprechenden Flächen Hecken und Sträucher in einer Höhe von mindestens 80 cm anzupflanzen und zu erhalten sind. In die Hecke integrierte unauffällige Stabgitter- oder Draht-

zäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig. Ebenfalls ist auf der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt mindestens je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

## **12 Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr und Geh- und Fahrrechte**

### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Markgrafenstraße und Wilhelmstraße aus. Entlang beider Straßen befinden sich öffentliche Parkplätze, die Besuchern des Quartiers zur Verfügung stehen. Beide Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ggf. wird in nächster Zeit eine Neuordnung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Parkplätze, Rad- und Fußwege) stattfinden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### Parken im öffentlichen Raum

Für den öffentlichen Raum wurde 2017 eine Parkraumanalyse vom Gutachterbüro Runge, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, durchgeführt, die das bestehende Parkraumangebot und die Parkraumnachfrage untersucht und in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bewertet hat. Nach Auswertung der Erfassung kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die Anwohner besitzen ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken bzw. finden in Wohnortnähe problemlos einen Parkstand im öffentlichen Straßenraum. Eine Konkurrenz mit Beschäftigtenparkern besteht insbesondere in der Markgrafenstraße und am Kirchplatz. Für Beschäftigtenparker steht in der Tiefgarage des Rathaus-Center eine größere Parkraumkapazität auf den seit Mai 2019 bewirtschafteten Parkständen zur Verfügung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bewirtschaftung der Rathautiefgarage und des Rathausparkplatzes kein Parkraumdefizit entstehen wird. Besucher und Kunden finden auf den bewirtschafteten Plätzen im Rathausquartier ein großes Parkraumangebot vor. Am Untersuchungstag, der ein Markttag war, waren viele Plätze in der Tiefgarage des Rathaus-Centers und auf dem Parkplatz des real-Geschäftszentrums (P6) frei. Insgesamt besteht im Rathausquartier kein Parkraumdefizit. Der Abriss des Parkhauses Markgrafenstraße spielt für das Parkraumbedürfnis der Beschäftigten und der Besucher nach Aussage des Gutachters keine bedeutende Rolle, da nur eine geringe Anzahl von Beschäftigten dort bislang geparkt haben.

Das Gutachten formuliert die Empfehlung, dass zusätzliche Parkräume für Langzeitparker geschaffen werden sollten. In der Zwischenzeit wurden 2017 entlang der Hangkamer Straße ca. 45 unbewirtschaftete Parkplätze hergestellt. Ebenfalls wurde im Bebauungsplan STA 161 ein öffentlicher Parkplatz in der Kamperdickstraße festgesetzt. Dieser ist für ca. 20 Parkstände dimensioniert und wird zukünftig bewirtschaftet.

### Fuß- und Radwege

Mit der Neubebauung des Rathausquartiers soll weiterhin die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in die angrenzenden Bereiche sichergestellt werden. Die Wegeverbindungen rund um den neuen Rathauspark und in Richtung Markgrafenstraße und Wilhelmstraße sind Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Auch überdachte Fahrradabstellanlagen werden für die Öffentlichkeit in der Kamperdickstraße hergestellt.

### Zufahrten zu privaten Stellplätzen und Garagen

Die Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage im Inneren des Quartiers erfolgt von der Markgrafenstraße aus. Dort ist die Errichtung von ca. 34 Stellplätzen möglich, die den Wohneinheiten im **WA 1**, **WA 3** und **WA 4** zugeordnet sind. Die Zufahrt ist als Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Die Zufahrt dient ebenso als Zufahrt der festgesetzten Stellplatzanlage des **WA 4**. Hier können ca. 4 Stellplätze errichtet werden. Ausnahmsweise kann von der Lage der Zufahrt in der Planzeichnung um 2 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn die Bebauung es erfordert und die Lageverschiebung städtebaulich vertretbar ist.

Die Stellplätze des **WA 5** und **WA 6** sind zwischen den Baufeldern als in die Gebäude integrierte Stellplatzanlage (Garagengeschoss, GaG) zu errichten. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend können hier ca. 24 Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine entsprechende Beschilderung wird die Zufahrt auf Anwohner des **WA 5** und **WA 6** beschränken.

Die Zufahrt für eine Tiefgarage im **WA 8** erfolgt von der Wilhelmstraße aus. Die Zufahrt dient ebenso den 6 festgesetzten oberirdischen Stellplätzen (WA 8 zugeordnet) und der Erschließung des bestehenden Terrassenhauskomplexes bzw. der Neubebauung im **WA 7**. Die Zufahrt wird daher als Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger des **WA 7** und **WA 8** festgesetzt.

Die erforderliche Tiefgarage bzw. die oberirdischen Stellplätze des **WA 2** können direkt von der Wilhelm- oder Markgrafenstraße aus angefahren werden.

## **13 Öffentlicher Grün- und Freiraum**

Neben der Neuordnung der Bebauung des Rathausquartiers wurde auch für den südlich und westlich angrenzenden öffentliche Raum eine Neuplanung durch scape Landschaftsarchitekten in den Jahren 2014 bis 2016 vorgenommen. Die Neuplanung sieht die Schaffung einer multifunktionalen Pflasterfläche mit der Neupflanzung von Bäumen und einer rechteckigen Grünfläche mit Wasserbecken vor. Die Umsetzung wurde 2019 begonnen und soll 2020 abgeschlossen sein. Die Realisierung der Umgestaltungsmaßnahme wird eine erhebliche Steigerung der Aufenthaltsqualität mit sich bringen.

Der Platz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der umgebende öffentliche Raum wird dem Neugestaltungskonzept entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzt (siehe Kapitel 12)

## **14 Ver- und Entsorgung**

### **14.1 Versorgung (Strom, Fernwärme, Gas, Wasser, Telekommunikation)**

Die Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen. Im Zuge des Rückbaus der Bunten Riesen waren eine Außerbetriebnahme und ein teilweiser Rückbau der vorhandenen Leitungstrassen für Strom und Fernwärme, die bislang von der Wilhelmstraße aus die Bunten Riesen sowie das Sparkassengebäude und AWO-Seniorenpflegeheim versorgten, erforderlich. Mittels einer neuen Fernwärmeleitung aus der Laagdickstraße werden die Grundstücke an der Wilhelmstraße und Markgrafenstraße neu versorgt. Die neue Stromversorgungstrasse wurde über den Rathausplatz geführt. Eine neue Trafostation wurde bereits nahe des Sparkassengebäudes, Kamperdickstraße 10-12, errichtet. Diese ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gemäß § 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB festgesetzt.

Zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Gebäude Kamperdickstraße 18 und 20 wurden die Anschlüsse der Telekom und Unitymedia erneuert.

Aufgrund einer Stellungnahme der Stadtwerke wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die Stadtwerke Kamp-Lintfort haben folgende Hinweise gegeben: 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 tiefwurzelnden 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 Februar 2013 - 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 und -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.“



## **14.2 Entsorgung (Entwässerung)**

Im gesamten Innenstadtbereich besteht ein Mischwassernetz und es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Schmutzwasser und Regenwasser sind an den vorhandenen Kanal in der Wilhelmstraße und Markgrafenstraße anzuschließen.

## **15 Umweltbelange/ Artenschutz**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und zudem im Bebauungsplan eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, kann dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Fall ist keine Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Weiterhin gelten bauliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h. sie müssen nicht mehr durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten bzw. genutzten Flächen im Innenbereich wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher ungenutzter oder landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demnach gegenüber einer Neuinanspruchnahme zu bevorzugen und als geringer einzustufen.

Darüber hinaus sind aufgrund der bereits bestehenden, vollständigen anthropogenen Überformung sowie ehemaligen Nutzung der Fläche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Die Flächen sind bereits versiegelt und/ oder stark verdichtet, so dass die Funktionsfähigkeit des Bodens schon zuvor als eingeschränkt bezeichnet werden kann. Durch die Anlage des öffentlichen Parks wird der Anteil versiegelter Fläche gegenüber der bestehenden Platzfläche reduziert. Auch eine Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens im Pangebiet ist nicht zu erwarten. Ebenso ist aus klimatischer Sicht sowie mit Blick auf das Landschaftsbild nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

### **15.1 Artenschutzprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Regio Gis+Planung durchgeführt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (1. Stufe) wurde die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das ermittelte Artenspektrum (Auswertung vorhandener Informationssysteme und Potenzialkartierung) beschrieben.

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass aufgrund des erwartbaren und nachgewiesenen Artenspektrums Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten nicht vollständig auszuschließen sind. Durch den Abriss der Gebäude gehen potenzielle Bruthabitate verloren. Zusätzlich kann es zu einem Verlust von potenziellen Quartieren der Fledermäuse kommen. Artenschutz-

rechtliche Konflikte aufgrund des nachgewiesenen oder potenziell vorkommende Arteninventars können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach Aussage des Gutachters handelt es sich dabei jedoch nicht um unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 161 „Rathausquartier“ und den Abriss des Gebäudekomplexes der Bunten Riesen zu erwartenden Konflikte können durch die vorgeschlagen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 3.1 der ASP) vermieden werden, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Folgende Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.
2. Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten.
3. Nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
4. Für Fledermäuse sind durch das Anbringen von geeigneten künstlichen Quartieren (Flachkasten u.ä.) an den angrenzenden und ggf. an den neu zu bauenden Gebäuden neue Quartierstrukturen zu schaffen.

## **16 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Uppenkamp und Partner zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt, um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den im Umfeld befindlichen Schallemissionsquellen zu prüfen. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßenverkehrswege (Wilhelmstraße, Markgrafenstraße) gemäß der RLS-90 auf Grundlage eines digitalen Simulationsmodells ermittelt. Im Zuge dessen wurden der innerhalb des Plangebietes geplante öffentliche Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen an der Kamperdickstraße und die geplanten privaten Stellplätze in Form von oberirdischen Stellplätzen, dem Garagengeschoss und einer Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten mit in die Gesamtbetrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet eingestellt (ca. 88 insgesamt). Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Folgenden zusammengefasst:

### Schalltechnische Beurteilung des Neubaus des öffentlichen Parkplatzes (Kamperdickstraße)

Zunächst wurden die Schallimmissionen der Errichtung des ca. 20 Stellplätze umfassenden öffentlichen Stellplatzes beurteilt. Der Neubau eines öffentlichen Parkplatzes unterliegt der Beurteilungsgrundlage der 16. BImSchV und wurde zur Bestimmung von ggf. erforderlichen Anforderungen an den Lärmschutz für sich betrachtet. Die Ermittlung der durch den Neubau des Parkplatzes zu erwartenden Geräuschemissionen an den bestehenden bzw. geplanten Wohngebäuden im Umfeld zeigen, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von zur Tageszeit 59 dB(A) und zur Nachtzeit 49 dB(A) deutlich unterschritten werden. Daraus folgernd ergibt sich aus dem Parkplatzneubau somit kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.

### Schalltechnische Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden die Geräuscheinwirkungen des gesamten öffentlichen Verkehrs d. h. der Markgrafenstraße, der Wilhelmstraße und der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage auf das Plangebiet ermittelt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurde in Hinblick auf die Festsetzung potentiell erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen die Berechnung durchgeführt, ohne das städtebauliche Konzept mit der angestrebten Bebauung zugrunde zu legen. Die Gegenüberstellung der innerhalb des Plangebietes prognostizierten Verkehrslärmeinwirkung mit den im Rahmen der Bauleitplanung für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerten für Verkehrslärm von zur Tageszeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A) gemäß DIN 18005 zeigt, dass diese im Erdgeschoss bis in eine Planungstiefe von ca. 20 m überschritten werden. Mit zunehmender Geschosshöhe steigt die Überschreitungstiefe auf ca. 30 m an. Damit sind bei vorliegender Planung die straßenseitig orientierten Fassaden durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Lärmschutzmaßnahmen sind 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, z.B. eine Lärmschutzwand, empfohlen, da diese aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden kann.

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarmen 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.

Aufgrund der im Plangebiet errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB 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 werden für die einzelnen Planbereiche durch eine zeichnerische Festsetzung die jeweiligen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Weiterhin wird folgende textliche Festsetzung 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 sind im Plangebiet - entsprechend der Kennzeichnung auf den Bauflächen - als Mindestanforderung die Lärmpegelbereiche I bis III auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - festgesetzt. 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 Anforderungen 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.

Wie dem Schallimmissionsplan des Gutachtens unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes mit der angestrebten Bebauung zu entnehmen ist, wird der Immissionsschutz für die Außenbauteile der Gebäude insbesondere an den straßenseitigen und seitlichen Fassaden erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen.

„Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. Zur Erläuterung: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.“

Über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche hinaus wird gemäß des Gutachtens in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, Fenster bei Schlafräumen, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 50 \text{ dB (A)}$  [VDI 2719] nachts vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  zu berücksichtigen. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 12a/b der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.“ Diese

Empfehlung wird nicht als Festsetzung aufgenommen, weil im Plangebiet auch ohne die Lüftungseinrichtungen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Immissionswerte erreicht werden. Die Umsetzung der Anforderungen ist dem Bauherrn überlassen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass an den vorderen Baugrenzen entlang der Wilhelmstraße und der Markgrafenstraße tageszeitliche Außengeräuschpegel von >60-65 dB(A) erreicht werden. Grundsätzlich sollte jedoch die Einhaltung der Mischgebietswerte (60 dB(A)) gemäß DIN 18005 in den Außenbereichen (Terrassen/ Balkone) sichergestellt sein. Daher wird empfohlen, auf straßenseitige Balkone und Terrassen an der Wilhelm- und Markgrafenstraße zu verzichten. Da mit den erreichten Immissionswerten keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen einhergehen, wird diese Empfehlung nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Empfehlung ist dem Bauherrn überlassen.

#### Schalltechnische Beurteilung der privaten Stellplätze im Plangebiet

Grundsätzlich ist die Nutzung von Stellplätzen und Garagen, die dem Bedarf der geplanten Wohngebäude entsprechen, regelmäßig planungsrechtlich zulässig und es ist davon auszugehen, dass diese keine erheblichen und unzumutbaren Belästigungen hervorrufen. In Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführende Abwägung sollte durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung geprüft werden, ob dennoch durch die geplanten zentral angeordneten privaten Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen, dem Garagengeschoss und der Tiefgarage eine erhebliche Belästigung innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wurde dabei als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau zugrunde gelegt. Für die geplante Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden in der DIN 18005 anzustrebende Orientierungswerte für Industrie-, Gewerbe- Freizeitlärm sowie Verkehrslärm von zur Tageszeit 55 dB (A) und zur Nachtzeit 40 dB (A) genannt. Bei den privaten der Wohnanlage zuzuordnenden Stellplätzen und Garagen handelt es sich nicht um eine dem Industrie-, Gewerbe- oder Freizeitlärm zuzuordnende Anlage. Aus diesem Grund werden im Hinblick auf den Immissionsschutz des Plangebietes die privaten Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die in ihrer Geräuschqualität mit einer *öffentlichen* Stellplatzanlage vergleichbar sind, mit in die Berechnung des Verkehrslärms auf Grundlage der RLS90 eingestellt.

Die auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie für Stellplätze an Wohnanlagen ermittelten Lärmeinwirkungen ergeben, dass bei alleiniger Betrachtung der Stellplatzanlagen und deren Zufahrten die Orientierungswerte von zur Tageszeit 55 dB(A) zur Nachtzeit 45 dB(A) auf Grundlage der RLS90 eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht kann somit bei der zugrunde gelegten Frequentierung der Stellplatzanlage, der Garagen und deren Zufahrten eine unzumutbare oder gar gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung durch die privaten Stellplätze verneint werden.

Darüber hinaus wird durch die auf Grundlage der RLS90 für den fließenden und ruhenden Verkehr durchgeführten Gesamtbetrachtung (öffentlichen bzw. privaten Stellplätze/ angrenzenden Straßenführungen) der Immissionsschutz über die im Bebauungsplan festgesetzten

Lärmpegelbereiche und ggf. Lüftungseinrichtungen auch in Bezug auf die privaten Stellplätze zur Nachtzeit ausreichend gesichert.

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

## **17 Bodenverunreinigungen/ Kampfmittel**

### **17.1 Bodenverunreinigungen**

Auf dem Grundstück der ehem. „Bunten Riesen“, Markgrafenstr. 13 – 19 bzw. Wilhelmstraße 28 befinden sich Auffüllungen im Untergrund. Diese Auffüllungen weisen einen Anteil an mineralischen und nicht-mineralischen Fremdbestandteilen auf, die potenziell schadstoffbelastet sein können. Für den weitaus überwiegenden Teil des geplanten Bebauungsplangebietes lassen die durchgeführten Untersuchungsergebnisse (Gutachten der Sakosta Cau GmbH von März 2020) den Schluss zu, dass die die aktuell oberflächennah vorhandenen Auffüllungen den geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht entgegenstehen (Ausnahme: Auffüllung I). Ein Verbleib der Auffüllungen unterhalb von Versiegelungen ist bei entsprechender bautechnischer Eignung ohnehin möglich.

Im Folgenden wird der chronologische Ablauf der bisherigen Bodenarbeiten und Bodenuntersuchungen der Firma Sacosta CAU GmbH auf dem Gelände beschrieben.

#### Auffüllungen I, II, III - ehemalige Freiflächen

Während der durchgeführten Rückbaumaßnahmen wurden bereits in Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ehemalige Freiflächen) Untersuchungen an den vorhandenen Auffüllungen durchgeführt. Dabei wurden zum Teil nicht unerhebliche Belastungen der vorhandenen Auffüllungen durch Schadstoffe und hier insbesondere durch Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie zum Teil sehr hohe TOC-Gehalte (Gesamtgehalt an organischem Kohlenstoff – Total Organic Carbon) festgestellt (siehe Anlage 13: Bekannte Auffüllungen I, II, III/ pinkfarben schraffierte Bereiche).

Ein auf den Ergebnissen der orientierenden bodenschutzrechtlichen Untersuchung begründetes Sanierungserfordernis ergibt sich für die Teilfläche **Auffüllung I**. Aufgrund der nachgewiesenen Belastungen durch PAK ist für diesen Teilbereich davon auszugehen, dass der bestehende Prüfwert nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für den Parameter Benzo(a)pyren überschritten wird. Entsprechend ist hier die vorhandene Auffüllung bis zu einer Tiefe von -0,80 m unter dem Planungsniveau, d.h. bis zu einem Niveau von + 26,70 m NHN abgetragen und durch sauberen, durchwurzelungsfähigen Oberboden zu ersetzen. Das Niveau von -0,80 m ergibt sich aus der für Nutzgärten gemäß BBodSchV vorgesehenen Beprobungstiefe von 0,60 m zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 0,20 m. Dieser Bereich wird durch die Stadt saniert und durch eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 bis zum Ende der Sanierung mit einer Nutzungsbeschränkung belegt.

Im Bereich der Teilfläche **Auffüllung II** werden formell bei orientierender Bewertung die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten. Das Erfordernis einer Sanierung der oberflächennahen Bodenschichten ist daher formell nicht gegeben.

Für die Fläche **Auffüllung III**, deren Oberfläche aktuell ca. 1,90 m tiefer liegt als die der benachbarten Teilfläche „Auffüllung II“, ist durch eine Verfüllung / Überdeckung mit geeignetem Verfüllmaterial beim Niveaueausgleich sicherzustellen, dass die einschlägigen Prüfwerte bzw. Vorsorgewerte gem. BBodSchV eingehalten werden.

#### Ehemals bebaute Bereiche - Teilbereich Markgrafenstraße 13-19 und ehemaliges Parkhaus

In den ehemals bebauten Bereichen (Teilbereich Markgrafenstraße 13-19 sowie ehemaliges Parkhaus, siehe Anlage 1) wurden die im Zuge des unterirdischen Gebäuderückbaus entstandenen Baugruben nach Durchführung der Rückbauarbeiten und im Rahmen der Baureifmachung mit angeliefertem Bodenmaterial der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) rückverfüllt. Somit ist sichergestellt, dass hier die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden (siehe Anlage 13: Beweissicherung Sohlen MP 1 bis MP 7/ orange schraffierte Bereiche).

#### Nachuntersuchte Teilbereiche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sollte mittels der anschließend durchgeführten Untersuchungen geklärt werden, in welchem Umfang (d.h. in welcher Mächtigkeit) Auffüllungen auch in den bisher nicht untersuchten Teilbereichen vorhanden sind und ob von diesen Auffüllungen unter bodenschutzrechtlichen oder abfalltechnischen Gesichtspunkten Auswirkungen im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Areals zu erwarten sind (siehe Anlage 13: Untersuchungsfläche Status unbekannt/ blau schraffierte Bereiche).

Zu diesem Zweck wurden im zu untersuchenden Bereich 10 Kleinrammbohrungen durch die Firma Sakosta CAU GmbH vorgenommen und an diesen Bohrungen Bodenproben entnommen. Ausgewählte Einzelproben wurden orientierend im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch und die zukünftigen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewertet. Ergänzend wurden zwei Mischproben des Auffüllungsmaterials zusammengestellt und diese Mischproben – ebenfalls orientierend – im Hinblick auf eine mögliche Entsorgung gemäß LAGA untersucht.

Die Ergebnisse der Nachuntersuchungen unterschreiten die relevanten Prüfwerte der BBodSchV deutlich und lassen den Schluss zu, dass in den betreffenden Bereichen die geplante Nachnutzung ohne zusätzliche Maßnahmen möglich wäre.

#### Schlussfolgerungen für die Auffüllung II und die nachuntersuchten Bereiche

Die zusammenfassende, orientierende Bewertung der Untersuchungsergebnisse unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ergab, dass in denjenigen Bereichen, in denen bei der Neunutzung vorhandene Auffüllungen oberflächennah vorhanden sind, ein möglicher Direktkontakt durch entsprechende Maßnahmen (Bodenersatz in unversiegelten Bereichen) verhindert werden sollte.

Für beide Teilbereiche bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Für den Fall, dass bei einer Folgenutzung Auffüllungen oberflächennah im Untergrund verbleiben, ist eine detaillierte Untersuchung und Bewertung anhand von Oberflächenmischproben durchzuführen. Probenahme, Probenvorbereitung und Analytik müssen den Vorgaben der BBodSchV entsprechen. Die Bewertung ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung durchzuführen. Ebenso ist für den Fall, dass Nutzgärten angelegt werden, eine entsprechende Untersuchung gemäß den Vorgaben der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze aus Vorsorgegründen durchzuführen.

2. Alternativ zur ersten genannten Maßnahme ist gemäß des Gutachtens in allen Teilbereichen, wo nach der Umnutzung vorhandene Auffüllungen oberflächennah (d.h. in einem nutzungsbezogenen Teufenniveau gemäß Tabelle 1 BBodSchV) vorhanden sein könnten, aus Vorsorgegründen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ein Bodenaustausch bis -0,80 m unter der geplanten Geländeoberfläche (GOF) durchzuführen. Das Austauschniveau von -0,80 m unter GOF ergibt einschließlich einer zusätzlichen Sicherheit daraus, dass auch von einer Anlage von Nutzgärten ausgegangen wird.

Grundsätzlich gelten die beschriebenen, bodenschutzrechtlich abgeleiteten Anforderungen und Maßnahmen nicht für diejenigen Teilflächen, für die eine wirkungsvolle Versiegelung z.B. durch Verkehrsflächen vorgesehen wird. Hier ist der bewertungsrelevante Direktkontakt Boden-Mensch nicht gegeben.

Für alle Materialien, die zur Rückverfüllung im Rahmen des Bodenersatzes oder zum Ausgleich des Geländeniveaus angeliefert werden, sind die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einzuhalten.

#### Abfalltechnische Bewertung

Für durch anstehende Baumaßnahmen einschließlich des erforderlichen Bodenersatzes anfallenden Bodenaushub wurde eine orientierende abfalltechnische Bewertung durchgeführt. Die bereichsweise erhöhten PAK-Gehalte der vorhandenen Auffüllungen und insbesondere die vielfach vorhandenen hohen Gehalte an TOC führten dazu, dass nicht unerhebliche Teile der vorhandenen Auffüllungsmaterialien als Deponieklasse II - Material im Geltungsbereich der Deponieverordnung - orientierend eingestuft werden mussten. Die daraus resultierenden, entsorgungsbedingten Mehrkosten wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planungen abgeschätzt und Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf diese Kosten im Gutachten aufgezeigt.

#### Ableitungen für den Bebauungsplan

Abgeleitet aus den Erkenntnissen der orientierenden bodenschutzrechtlichen und abfalltechnischen Bewertung (Gutachten der Sakosta Cau GmbH von März 2020) wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel zwei Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen. Mit der Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird auf ggf. bestehende Gefahren oder Erschwerungen einer baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke hingewiesen. Kennzeichnungen haben keinen



rechtsverbindlichen Charakter, sondern dienen im Sinne der Transparenz als Hinweise und Warnungen vor vorhandenen Sachverhalten. Folgende Kennzeichnungen wurden vorgenommen:

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

**Kennzeichnung Altablagerung - Teilbereich K 1:**

Bei dem gekennzeichneten Teilbereich K 1 handelt es sich um eine Altablagerung mit Auffüllungen von unterschiedlichen Qualitäten und Mächtigkeiten. In einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen mit erhöhten Werten für Benzo(a)pyren (stellvertretend für PAK-Werte) festgestellt, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Wohnnutzung überschreiten. Hier muss für eine Wohnnutzung der Direktkontakt mit dem Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann entweder durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen (Sanierung).

Baugenehmigungen dürfen erst nach der Sanierung der Fläche erteilt werden (siehe textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB sowie Auflagen zur Kennzeichnung K 1). Es können erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

**Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche - Teilbereich K 2:**

Bei dem gekennzeichneten Teilbereich K 2 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche mit Auffüllungen von unterschiedlichen Qualitäten und Mächtigkeiten. In einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen mit Bodenbelastungen festgestellt, die jedoch unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Schadstoffe in höheren Konzentrationen, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Wohnnutzung überschreiten, vorhanden sind. In diesem Fall muss für eine Wohnnutzung der Direktkontakt mit dem Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann entweder durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen. Jegliche Bodenarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren (siehe Auflagen zur Kennzeichnung K 2). Es können erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

**Kennzeichnung Altablagerung - Teilbereich K 1 und Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche - Teilbereich K 2: Auflagen**

1. Bodengutachterliche Begleitung

Aufgrund der erfolgten orientierenden Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist damit zu rechnen, dass im Rahmen von Erdarbeiten kontaminierte Bereiche angetroffen werden können. Böden, in denen Einbauwerte überschritten werden (Überschreitung der LAGA Z 1.2 Werte) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, können auf der Fläche nicht mehr wiederverwertet, sondern müssen

extern verwertet bzw. entsorgt werden. Daher sind alle Eingriffe in den Boden, die im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, durch einen vom Bauherrn beauftragten Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen. Die Beurteilung der Eignung erfolgt in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung. Der beauftragte Fachgutachter ist der Bauordnung spätestens mit der Baubeginnanzeige namentlich zu benennen.

## 2. Bodengutachterliche Dokumentation

Der Gutachter hat über die Eingriffe in den Boden eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen, die auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel vorzulegen ist. In der Dokumentation muss der Verbleib von ausgebauten Auffüllungen und der Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial beschrieben werden. Auch für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei Grünflächen müssen qualitative und quantitative Angaben zum Bodenmaterial gemacht werden (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und 5.2).

## 3. Bodenarbeiten

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Aufschüttmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen/ Fundamenten/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s.u.) erfolgen. Der Einbau von ausgehobenen Aufschüttmaterialien in eine Tiefe unterhalb der auf dem Grundstück angetroffenen Altablagerungsbasis, d. h. im Niveau von natürlich gewachsenem Boden, ist nicht zulässig (§ 4 in Verbindung mit § 7 Bundesbodenschutzgesetz). Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 4. Wasserbehördliche Erlaubnis

Für den Einsatz von güteüberwachten Recyclingbaustoffen bzw. Sekundärrohstoffen ist eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

## 5. Begrünung von Flächen

Zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) sind durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern bzw. nutzbar zu machen. Die erforderliche Oberbodenmächtigkeit richtet sich nach der geplanten Nutzung und beträgt im Bereich von

- Zier- und Nutzgärten (Hausgärten) mindestens 0,60 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Bei größeren Pflanzen (Sträucher, Bäume) muss der Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch in der Stärke der Durchwurzelungstiefe erfolgen.
- öffentlichen Grünflächen und sonstigen unbefestigten/ nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

Bodenmaterialien, die zu Abdeckung und Geländegestaltung angeliefert werden, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19639, DIN 19731, DIN 18915 und die materiellen Anforderungen nach §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Für den Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird auf die DIN 19639 hingewiesen.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

#### 6. Beteiligung der Fachbehörde

Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

#### 7. Punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser

Eine punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht

zulässig. Die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Grundwasserabstand, Filterstrecke bis zum Grundwasser, etc. sind in jedem Fall einzuhalten. Eine wasserbehördliche Erlaubnis ist erforderlich.

Folgende **textliche Festsetzung** wird für die Kennzeichnung K 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Unzulässigkeit der festgesetzten Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände – Beseitigung einer Altablagerung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des gekennzeichneten Teilbereichs K 1 (Altablagerung) sind die Nutzungen, die gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, erst nach Abschluss der Bodensanierung zulässig (siehe Text sowie Auflagen zur Kennzeichnung K 1).

## **17.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise zu Kampfmitteln gegeben: „Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

Ein entsprechender Hinweis mit einem Verweis auf weitere Informationen im Internet ([http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **18 Baugrund und Erdbebengefährdung**

Im Rahmen der orientierenden bodenschutzrechtlichen und abfalltechnischen Bewertung (Gutachten Sakosta Cau GmbH, März 2020) wurden Auffüllungen in Teilbereichen des Plangebietes vorgefunden. Daher wird auf folgenden Umstand hingewiesen: Im Plangebiet ist in Teilbereichen (siehe Kennzeichnungen K 1 und K 2) mit anthropogenen Ablagerungen in einer Mächtigkeit von mehreren Metern zu rechnen. Neben zumeist hohen Anteilen an Bauschutt und sonstigen mineralischen Reststoffen können diese Auffüllungen Fremdbestandteile wie Schlacken, Kohle- und Metalle aufweisen.

Der Geologische Dienst NRW hat folgenden Hinweis zum Baugrund gegeben: „Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

Der Geologische Dienst NRW hat folgenden Hinweis 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 Null in geologischer 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 (z.B. Wohngebäude) und IV (untergeordnete Gebäude, z.B. Schuppen) 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.

## **19 Bergbau und Energie**

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne. Inhaberin der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH in Essen. Einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes ist nicht dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist derzeit auch nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Von der RAG AG als auch der Mingas-Power GmbH sind keine Stellungnahmen im Rahmen des Planverfahrens eingegangen.

Es wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

„Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“ befindet. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Inhaberin der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH in Essen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne. Einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes ist nicht dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist derzeit auch nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.“

## **20 Grundwasser**

Aufgrund der Stellungnahme der LINEG wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.“

## **21 Hochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen nicht von Überschwemmungen betroffen.

Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

## 22 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis 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.

## III FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan wurde eine Flächenbilanz erstellt. Die Gesamtgröße des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Wohnbauflächen	10.242 qm
davon Gemeinschaftsstellplatzanlage, oberirdisch	951 qm
davon sonstige Stellplätze, oberirdisch	448 qm
davon Garagengeschoss	487 qm
Öffentliche Verkehrsflächen: Erschließungsstraßen	7.486 qm
Öffentliche Verkehrsflächen: Öffentlicher Parkplatz	930 qm
Öffentliche Verkehrsflächen: Fuß- und Radwege	8.895 qm
Öffentliche Grünflächen (Rathauspark)	2.548 qm

## IV REALISIERUNG DER PLANUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 23 Sozialplan

Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, ist gemäß § 180 BauGB in einem Sozialplan darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Ziel der Planung für das Rathausquartier ist es, auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichem Wohnraumangebot und einen attraktiven Freiraum für Bewohner und Besucher zu schaffen. Durch den geplanten Rückbau

der Bunten Riesen entsteht ein weitreichender Eingriff in die vorhandene Bausubstanz. Ein Großteil der Wohnungen in den Gebäuden Markgrafenstraße 13-19 und Wilhelmstraße 28 waren nach dem Erwerb der Wohnanlage durch die Stadt noch bewohnt. Im Rahmen des von der Stadt aufgestellten Sozialplans wurde die Graftschafter Diakonie mit der sozial verträglichen Entmietung beauftragt. Bis Mitte des Jahres 2017 konnte für einen Großteil der Bewohner der Wohnanlage alternativer Wohnraum gefunden werden. Im August 2018 waren noch vier Wohnungen in dem Gebäude Wilhelmstraße 28 bewohnt. Den Bewohnern wurde bis Ende 2018 gekündigt. Im Januar 2019 war das Gebäude vollständig entmietet. Das Leistungsangebot der Graftschafter Diakonie umfasste die grundlegende Beratung über bestehende Hilfsangebote, Unterstützung bei Kontakt zu Behörden, Einrichtungen und potentiellen Vermietern und bei Bewerbungsbemühungen um eine neue Wohnung, die fachliche Begleitung der Planung und Durchführung des Umzuges sowie Hilfen bei der Abwicklung von finanziellen Hilfen und sonstigem Regelbedarf aus dem Bereich des Sozialgesetzbuchs. Die jeweiligen Umzüge wurden gemäß Richtlinien der Städtebauförderung aus einem städtischen Anteil und Fördermitteln finanziert.

Ziele, Grundsätze und Maßnahmen der sozialplanerischen Begleitung im Rahmen der Entmietung der Bunten Riesen wurden in einem Sozialplan (Stadt Kamp-Lintfort, Graftschafter Diakonie, August 2015) festgelegt.

## **24 Weitere Auswirkungen der Planung**

Ziel der Planung ist eine Neuordnung des Quartiers, um bestehende städtebauliche Missstände zu beheben. Der Handlungsbedarf wurde durch verschiedene Gutachten und Konzepte (siehe Kap. 4.4) bestätigt. Mit dem durch Fördermittel ermöglichten Rückbau der Bunten Riesen und der Umsetzung des neuen städtebaulichen Konzeptes wird eine dem Umfeld angepasste maßstabsgerechte Bebauung mit einem vielfältigen Wohnraumangebot und einem attraktiven öffentlichen Freiraum entstehen. Mit der Neubebauung des Areals ist eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers verbunden. Auch die Bewohner der Bestandsgebäude, an die sich die Neubebauung unmittelbar anschließen wird, werden davon profitieren. Auf Wunsch des Großteils der Eigentümer des Terrassenhauskomplexes wird dieses in absehbarer Zeit nicht zurückgebaut. Ebenfalls werden die Bewohner des Terrassenhauses als unmittelbare Anwohner von der Umgestaltung des Rathausplatzes zu einem attraktiven Park profitieren.

Für die geplante Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wurde eine abgestufte Höhenentwicklung erarbeitet. Die Höhe der Gebäude ist insbesondere aus der jeweils gegenüberliegenden Bebauung abgeleitet. Dadurch wird zum einen die vorhandene bauliche Dichte fortgeführt, jedoch ebenso auf den umgebenden Bestand Rücksicht genommen.

Das bestehende VIII-geschossigen Terrassenhaus mit dem zugehörigen IV-geschossigen Laubenganggebäude und vorgelagerten I-geschossigen Gebäude bleiben erhalten. Die Gebäude werden jedoch überplant. Sie genießen Bestandsschutz, haben jedoch im Falle eines späteren Rückbaus die Vorgaben des Bebauungsplanes mit der festgesetzten IV-Geschos-

sigkeit zu beachten. Dies gewährleistet, dass sich in diesem Fall die Gebäude in das Neubaugartier harmonisch einfügen. Das VIII-geschossige und I-geschossige Gebäude befinden sich innerhalb festgesetzter Baugrenzen. Das zurückgesetzte IV-geschossige Laubenganggebäude befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenzen. An dieser Stelle dürfte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kein Gebäude mehr entstehen. Ein Planungsschaden einschließlich etwaiger Entschädigungsansprüche entsteht nicht, da die Voraussetzungen des § 42 Abs. 3 BauGB nicht vorliegen. Demnach entstehen Entschädigungsansprüche nur dann, wenn eine messbare Wertminderung eines Grundstücks mit belegbaren Vermögensnachteilen durch die gemeindliche Planung entstanden ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Anbausituation an den Bestand im **WA 4** und **WA 7** stellt sich derzeit so dar, dass ein Neubau im **WA 4** an das seitlich auskragende Vordach der I-geschossigen Vorbauten andocken würde. Dadurch entsteht kein unmittelbarer Anschluss an das IV-geschossige zurückliegende Bestandgebäude (Laubenganggebäude). Die entstehende Lücke kann nur vermieden werden, wenn das Vordach seitlich gekürzt wird und der Neubau dadurch an das Laubenganggebäude andocken könnte. Es ist dem zukünftigen Eigentümer im **WA 4** überlassen, dieser Möglichkeit nachzugehen. Hierfür ist das Einverständnis der Eigentümer des Terrassenhauskomplexes einschließlich der daraus resultierenden Grundstücksübertragung erforderlich.

Das ehemalige sogenannte City-Parkhaus an der Ecke Wilhelm-/ Markgrafenstraße verfügte über 89 öffentliche Parkplätze, die teilweise als private Stellplätze an Bewohner der Bunten Riesen vermietet waren. Eine öffentlich-rechtliche Bindung der Stellplätze an den Wohnraum der Bunten Riesen bestand nicht. Durch den Rückbau ist dieser Parkraum verloren gegangen. Der private Stellplatzbedarf für die Neubebauung ist im städtebaulichen Konzept und im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kapitel 9.4). Für die Bewohner des verbleibenden Terrassenhauses (Kamperdickstraße 18-20) besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Stellplätze im Umfeld anzumieten. Im nahen Umfeld der Neubebauung im Rathausquartier werden öffentliche Parkplätze in der Kamperdickstraße und zu einem späteren Zeitpunkt bei geplanten Umbaumaßnahmen in der Markgrafenstraße und Wilhelmstraße entstehen.

Ein Gutachten des Gutachterbüros Runge, Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, hat im Jahr 2017 das bestehende Parkraumangebot und die Parkraumnachfrage im Rathausquartier untersucht und in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Rathausquartier insgesamt kein Parkraumdefizit besteht. Unabhängig davon wurde im Bebauungsplan ein öffentlicher Parkplatz in der Kamperdickstraße festgesetzt. Dieser kann ca. 20 Pkw unterbringen. Der Parkplatz soll bewirtschaftet werden. An der Hangkammer Straße wurden zwischenzeitlich ca. 45 unbewirtschaftete Parkplätze für Langzeitparker hergestellt (siehe Kap. 12).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Uppenkamp und Partner zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt, um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den im Umfeld befindlichen Schallemissionsquellen zu prüfen. Im Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:



Die durch den Neubau des öffentlichen Parkplatzes an der Kamperdickstraße zu erwartenden Geräuschemissionen an den bestehenden bzw. geplanten Wohngebäuden im Umfeld bleiben deutlich unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von zur Tageszeit 59 dB(A) und zur Nachtzeit 49 dB(A). Ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurden die Geräuscheinwirkungen des gesamten öffentlichen Verkehrs d. h. der Markgrafenstraße, der Wilhelmstraße und des geplanten öffentlichen Parkplatzes an der Kamperdickstraße auf das Plangebiet ermittelt. Die Gegenüberstellung der innerhalb des Plangebietes prognostizierten Verkehrslärmeinwirkung mit den im Rahmen der Bauleitplanung für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte für Verkehrslärm von zur Tageszeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A) gemäß DIN 18005 zeigt, dass diese je nach Geschosshöhe bis in eine Planungstiefe von ca. 30 m überschritten werden. Damit sind bei vorliegender Planung die straßenseitig orientierten Fassaden durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. Im Bebauungsplan werden daher Lärmpegelbereiche zum passiven Schallschutz an Fassaden gemäß DIN 4109 gekennzeichnet. 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. Wie dem Schallimmissionsplan des Gutachtens unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes mit der angestrebten Bebauung zu entnehmen ist, wird der Immissionsschutz für die Außenbauteile der Gebäude insbesondere an den straßenseitigen und seitlichen Fassaden erforderlich. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche hinaus wird gemäß des Schallschutzgutachtens empfohlen, Fenster bei Schlafräumen, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 50 \text{ dB (A)}$  [VDI 2719] nachts vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass an den vorderen Baugrenzen entlang der Wilhelmstraße und der Markgrafenstraße tageszeitliche Außengeräuschpegel von  $>60\text{-}65 \text{ dB(A)}$  erreicht werden. Grundsätzlich sollte jedoch die Einhaltung der Mischgebietswerte ( $60 \text{ dB(A)}$ ) gemäß DIN 18005 in den Außenbereichen (Terrassen/ Balkone) sichergestellt sein. Daher wird empfohlen, auf straßenseitige Balkone und Terrassen an der Wilhelm- und Markgrafenstraße zu verzichten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde weiterhin geprüft, ob durch die geplanten zentral angeordneten privaten Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagengeschossen und der Tiefgarage eine erhebliche Belästigung innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist. Die auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie für Stellplätze an Wohnanlagen ermittelten Lärmeinwirkungen ergeben, dass bei alleiniger Betrachtung der Stellplatzanlagen und deren Zufahrten die Orientierungswerte von zur Tageszeit  $55 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit  $45 \text{ dB(A)}$  auf Grundlage der RLS90 eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht kann somit bei der

zugrunde gelegten Frequentierung der Stellplatzanlage, der Garagen und deren Zufahrten eine unzumutbare oder gar gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung durch die privaten Stellplätze verneint werden.

Darüber hinaus wird durch die auf Grundlage der RLS90 für den fließenden und ruhenden Verkehr durchgeführten Gesamtbetrachtung (öffentlichen bzw. privaten Stellplätze/ angrenzenden Straßenführungen) der Immissionsschutz über die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und ggf. Lüftungseinrichtungen auch in Bezug auf die privaten Stellplätze zur Nachtzeit ausreichend gesichert.

Im Zuge des Rückbaus der Bunten Riesen wurden Bodenauffälligkeiten festgestellt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter zu untersuchen waren (Gutachten der Sakosta Cau GmbH von März 2020). Auf dem Gelände wurden Auffüllungen von unterschiedlichen Qualitäten und Mächtigkeiten vorgefunden. Teilweise wurden diese Auffüllungen im Rahmen der Baureifmachung bereits ausgekoffert und mit Z0 Böden verfüllt; an anderen Stellen liegen diese Auffüllungen noch vor.

In einem Teilbereich im **WA 3** und **WA 4**, der im Bebauungsplan als K 1 gekennzeichnet ist, wurden erhöhte Benzo(a)pyren-Werte (stellvertretend für PAK-Werte) festgestellt, die den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundesbodenschutzverordnung überschreiten. Hier muss zunächst eine Sanierung der Fläche von Seiten der Stadt erfolgen, bevor eine Wohnnutzung realisiert werden kann.

In weiteren Teilbereichen in den **WA 1**, **WA 2**, **WA 3**, **WA 7** und **WA 8**, die im Bebauungsplan als K 2 gekennzeichnet sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch hier punktuell Schadstoffe in erhöhten Konzentrationen vorliegen, die die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten, da bislang die Untersuchungen punktuell (orientierend) durchgeführt wurden. Daher sind alle Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Es gelten besondere Auflagen für die Bodenarbeiten (Aushub, Entsorgung, Bodeneinbau). Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

## **25 Finanzielle Auswirkungen**

Der Rückbau der Bunten Riesen sowie alle rückbaubedingten Kosten (z.B. die erforderliche Verlegung der Versorgungsleitungen und Baumfällungen) werden im Rahmen des Programms Stadtumbaus West gefördert. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Erstellung der Gutachten (z.B. artenschutzrechtliche Prüfung, Schallschutzgutachten) wurden von der Stadt übernommen. Diese sind im Rahmen des Stadtumbaus West nicht förderfähig.

Aufgrund der teilweise schadstoffbelasteten Böden im Plangebiet können erhöhte Entsorgungskosten des Bodens anfallen. Nach Aussagen des Gutachtens Sakosta Cau GmbH von März 2020 werden die Entsorgungskosten des Bodens für die geplanten Baugrundstücke - basierend auf dem städtebaulichen Konzept, d.h. den geplanten Gebäuden, Stellplatzflächen und privaten Freiraumbereichen - durch den Gutachter auf ca. 565.000 Euro geschätzt. Diese können voraussichtlich durch ein gutes Bodenmanagement (Aushub, Wiederverwertung auf

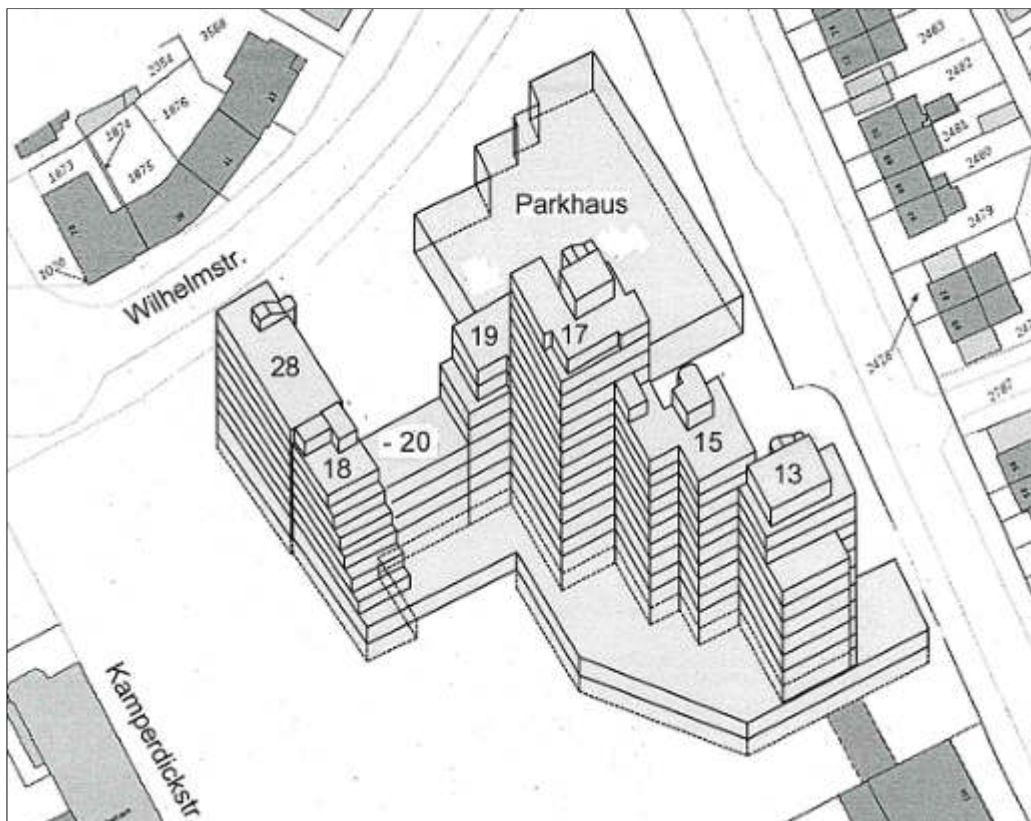
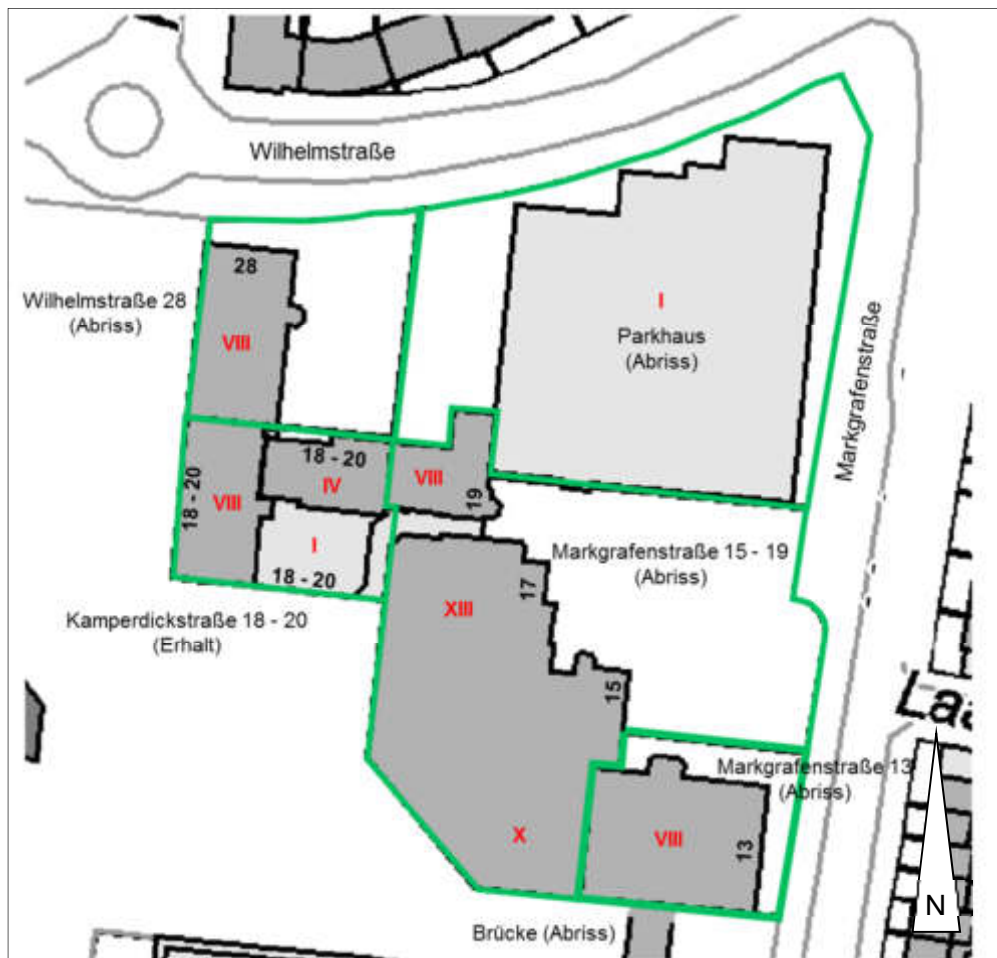
anderen Flächen) stark reduziert werden. Ob die anfallenden Kosten zuwendungsfähig sind, wird derzeit von der Bezirksregierung Düsseldorf geprüft.

## V VERFAHREN

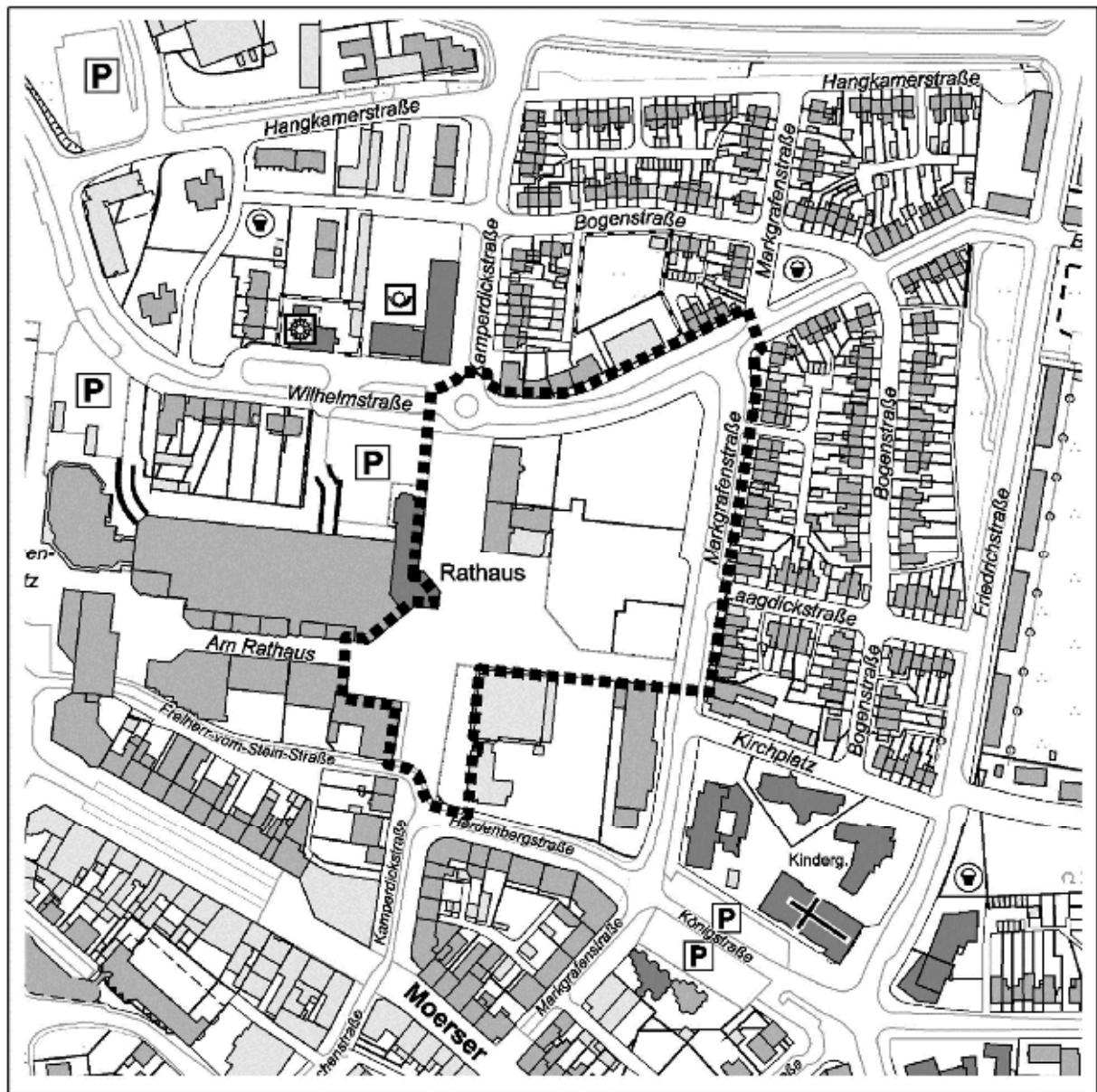
Bei dem beabsichtigten Planvorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den die Voraussetzungen des § 13a BauGB zutreffen. Daher wird die Möglichkeit wahrgenommen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren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

<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss DS Nr. 254</li></ul>	STEA 27.10.15 HFA 24.11.15 Rat 08.12.15
<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit DS Nr. 254/1</li></ul>	STEA 03.05.16
<ul style="list-style-type: none"><li>• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</li><li>• Bürgerinformationsveranstaltung</li></ul>	06.06.-24.06.16 20.06.2016
<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung DS Nr. 254/2</li><li>• Öffentliche Auslegung</li></ul>	STEA 19.09.2018 04.05.-05.06.2020
<ul style="list-style-type: none"><li>• Abwägungs- und Satzungsbeschluss</li></ul>	HFA 16.06.2020
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bekanntmachung im Amtsblatt = Rechtskraft des Bebauungsplans</li></ul>	18.06.2020

Anlage 1: Lageplan und Perspektive der Bunten Riesen (Bestandssituation bis Mai 2018)



Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes





**Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf für das Rathausquartier „Grüner Salon“, scheu-  
vens+wachten und scape Landschaftsarchitekten, Planwerkstatt, 2014**

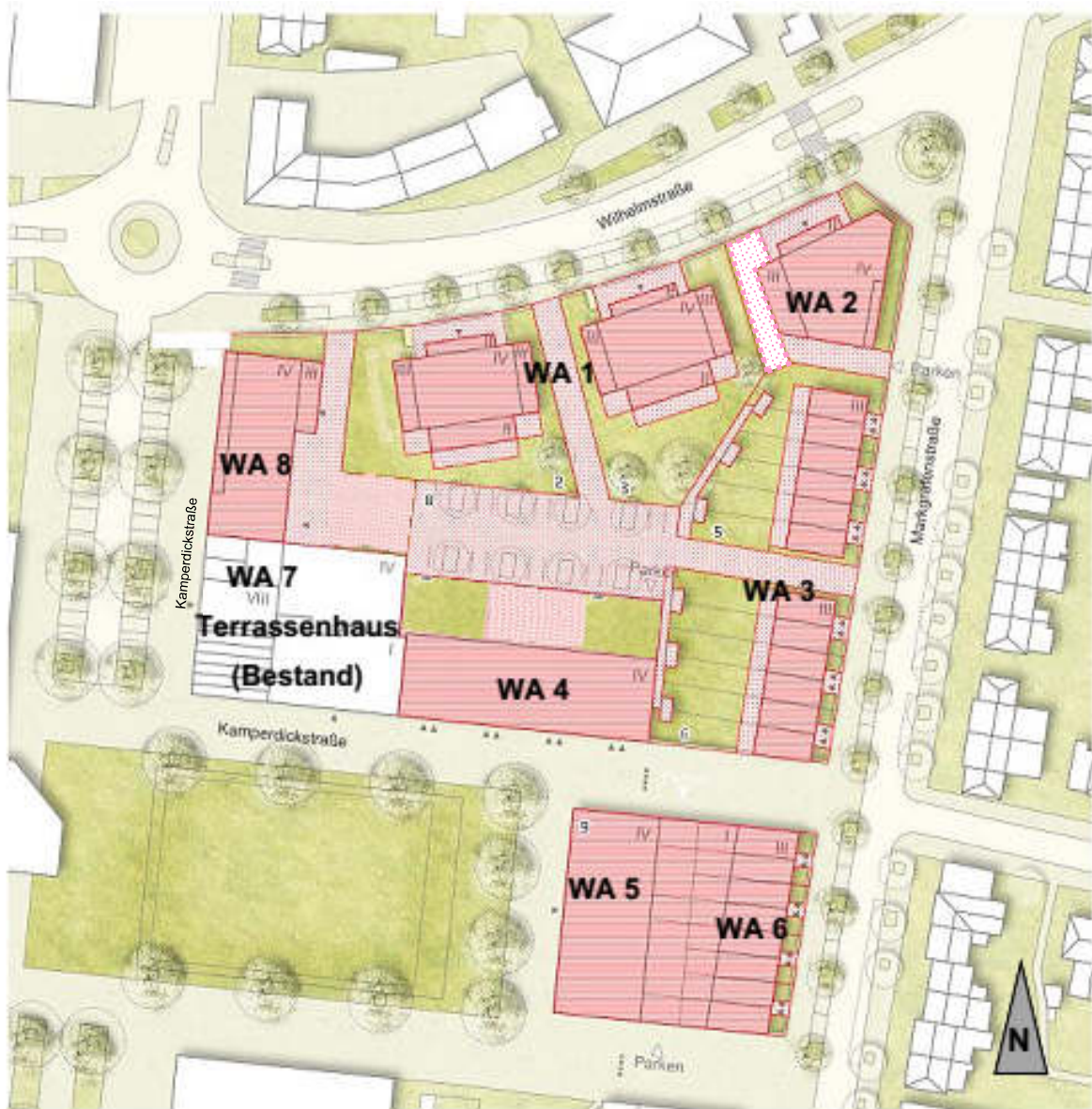


Anlage 4: Städtebauliche Entwurfsvariante, Investorenwerkstatt (Büro scheuven + wachten, 2016)





Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf, Investorenwerkstatt (Grundlage: New Architekten, 2017)





Anlage 6: Bebauungsplanentwurf STA 161 „Rathausquartier“



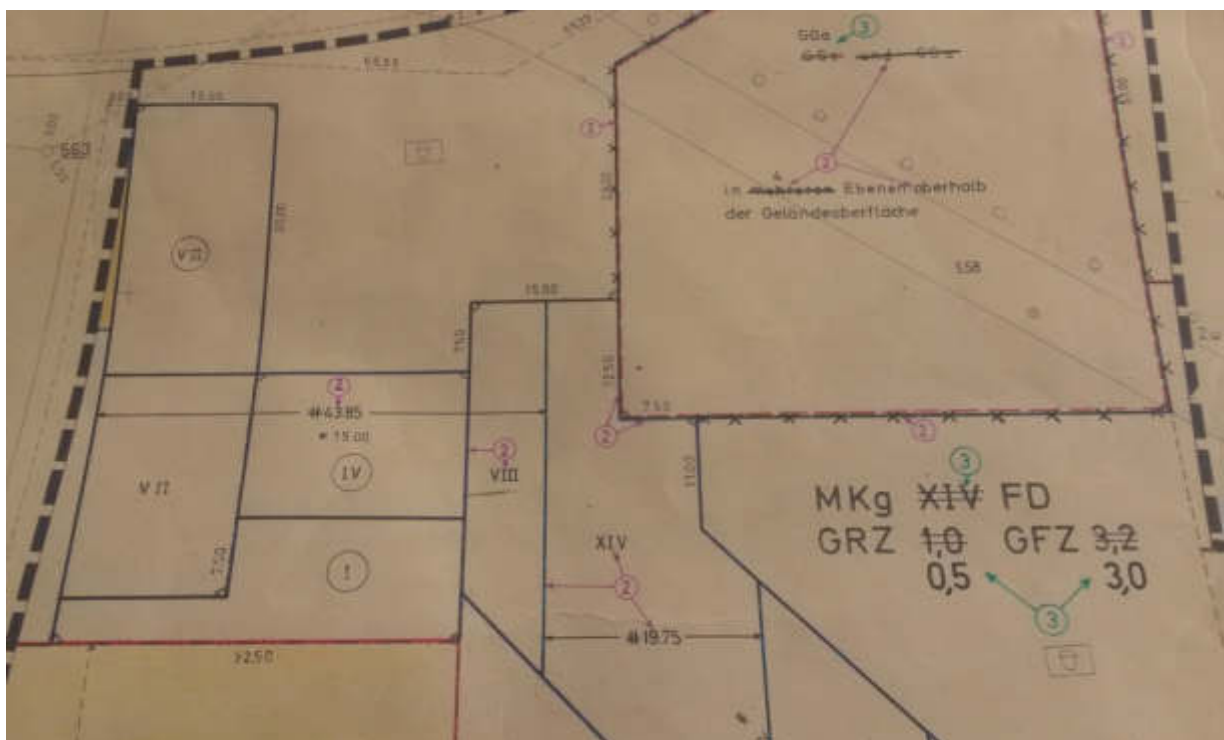
Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf, Beispielberechnung GRZ, GFZ, BGF (New Architekten)



**Anlage 8: Bestandssituation „Bunte Riesen“ bis Mai 2018 - mit Terrassenhaus im Vordergrund und rot markierter Rückbaukante**

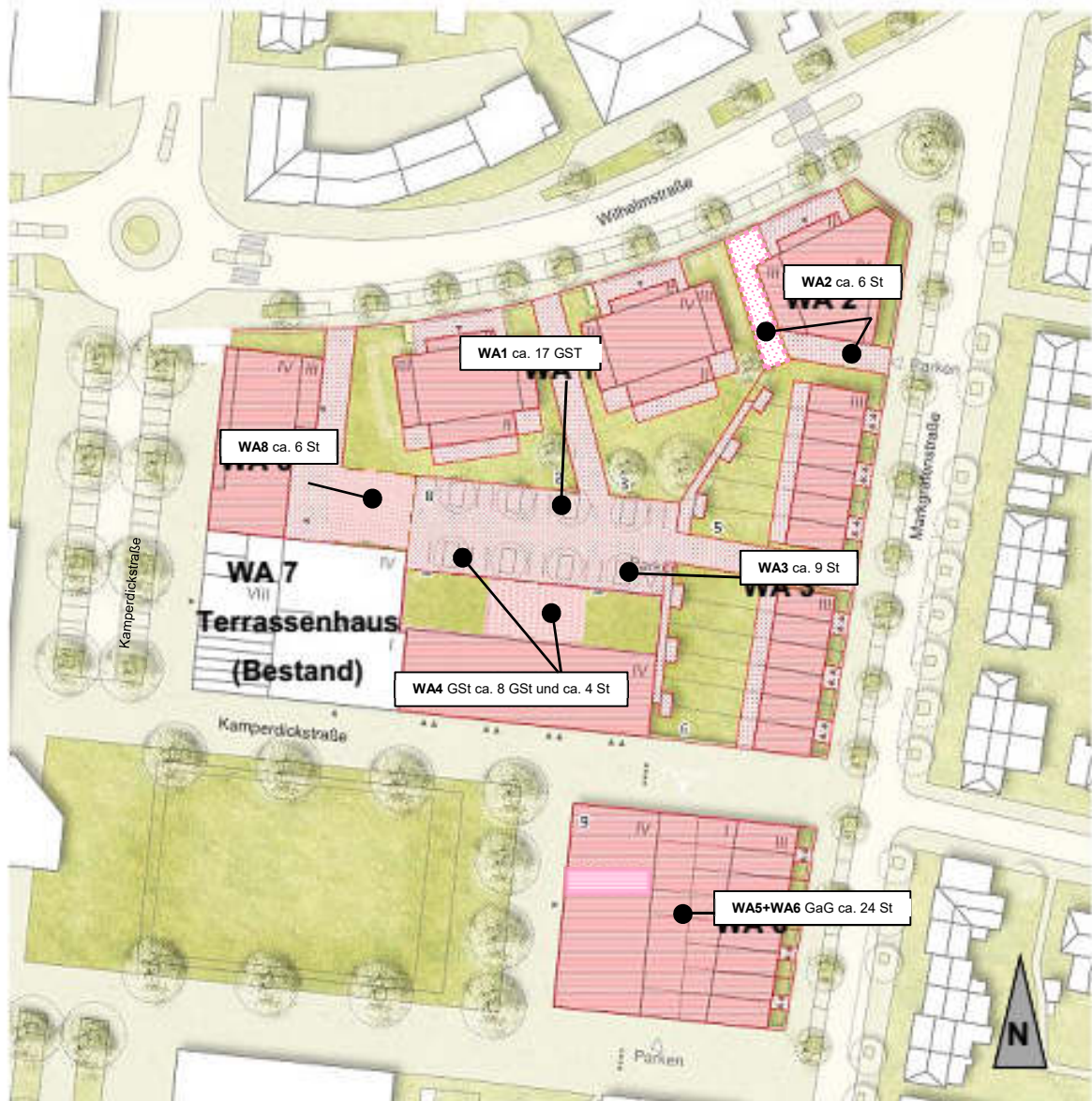


**Anlage 9: Auszug aus dem Bebauungsplan 6a/5 „Stadtkern – Wilhelmplatz“**





Anlage 10: Städtebaulicher Entwurf, Stellplatznachweis (Zuordnung zu den Bauf lächen)



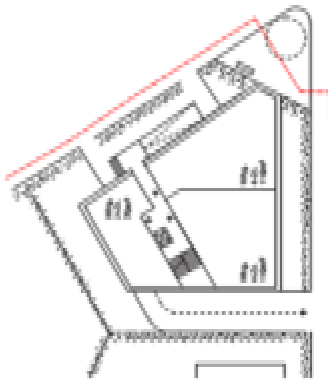
Anlage 11: Städtebaulicher Entwurf, Beispielhafte Grundrisse und Stellplätze (New Architekten) ff.

Erkennung

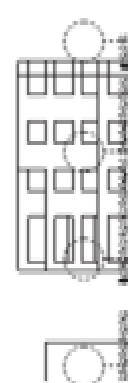
161 Rathhausquartier / Mühlgrabenstraße  
M 1:500 (DIN A3)  
12.07.2017



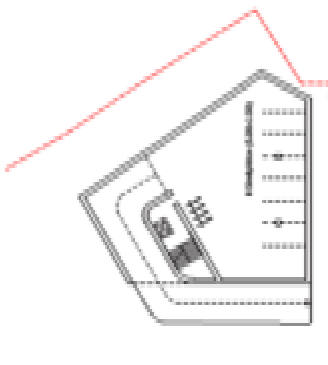
Lageplan



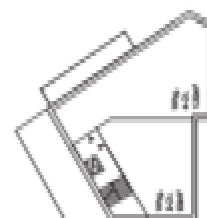
Grundriss BG



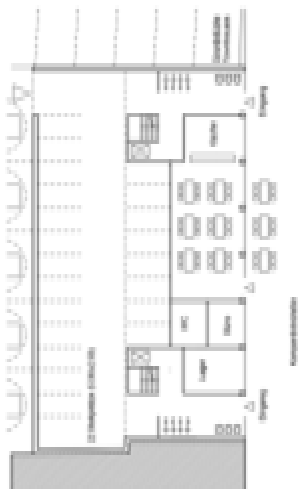
Ansicht Mühlgrabenstraße



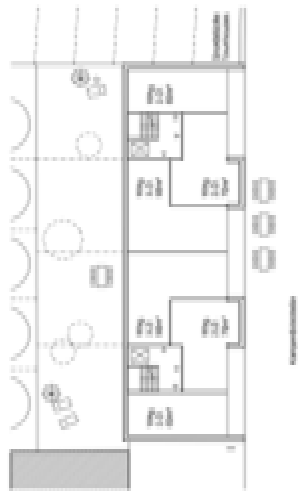
Grundriss BG



Grundriss BG



Condition EC

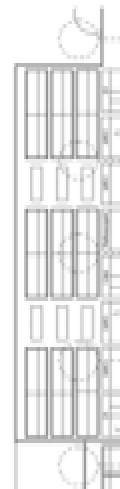


Condition 1.06

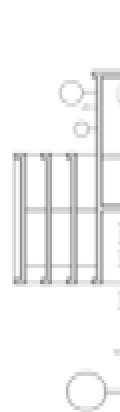
Variante 1: EC +10  
 Rahmen im Rathauspark (Nord)  
 M 1:500 (2020-45)  
 22.07.2020



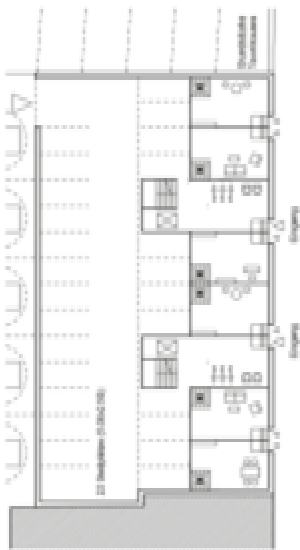
Lageplan



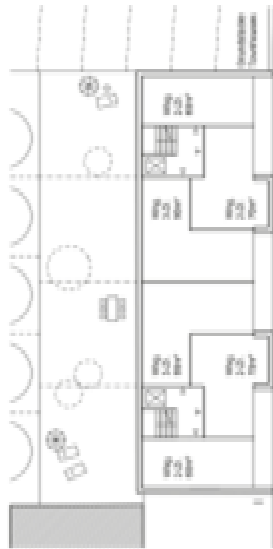
Ausschnitt Rathauspark



Schnitt



Grundriss EG

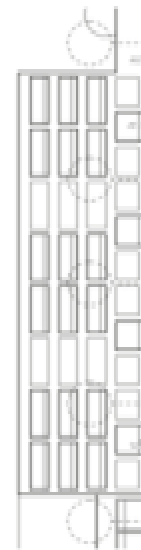


Grundriss 1.-0G

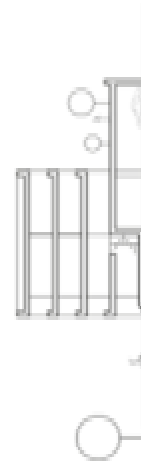
Variante 2: EG Mönchen  
 Mönchen am Rathauspark (Nord)  
 M 1:500 (DIN A3)  
 12.07.2017



Lageplan



Ansicht Rathauspark

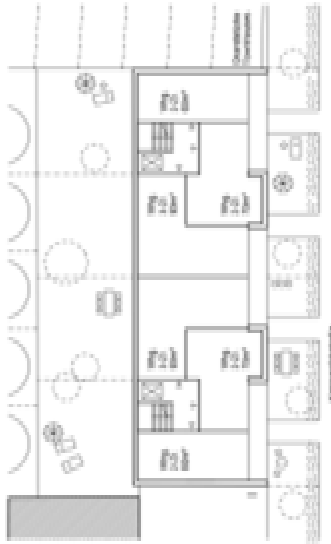


Schnitt

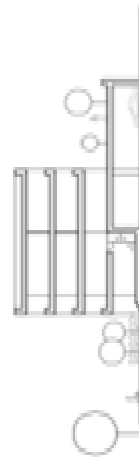
Variante 3c: EG Wohnen + Gärten  
 Wohnen am Rathauspark (West)  
 M 1:500 (DIN A3)  
 12.07.2017



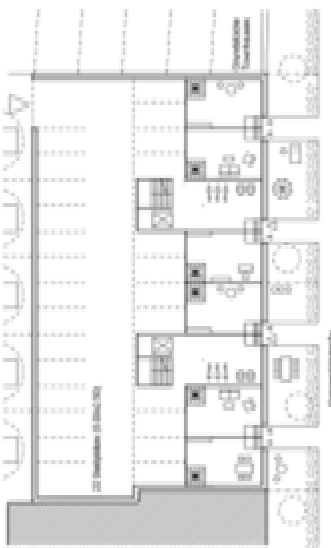
Lageplan Stand: 20.06.2017  
 Details nicht in allen Einzelheiten aktuell



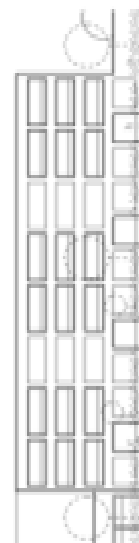
Grundriss 3. OG



Schnitt



Grundriss EG

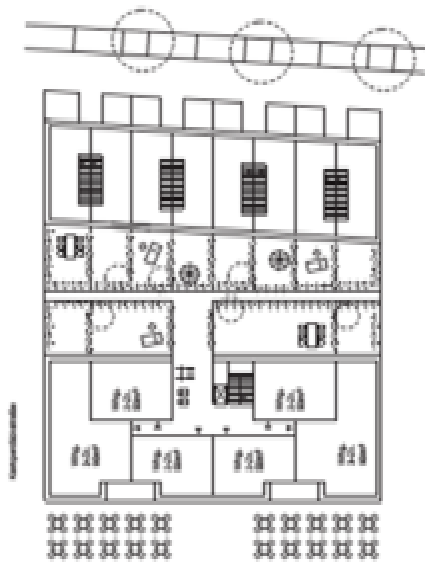


Ansicht Rathauspark

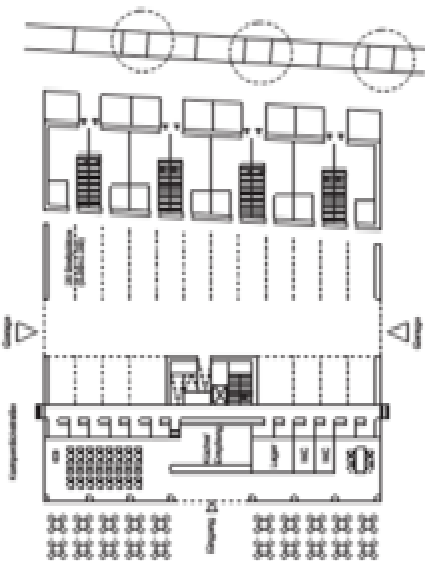


Variante 1: EG, HAD

Wohnen am Rathauspark (Best.)  
M 1:500 (DIN A3)  
12.07.2007



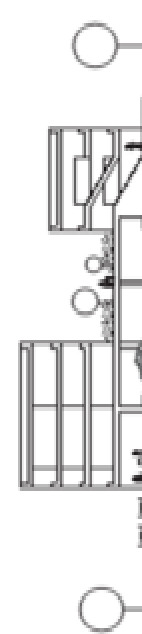
Grundriss 1. OG



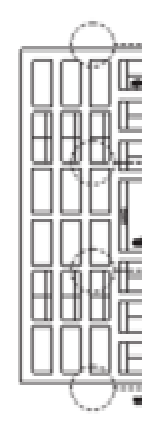
Grundriss EG



Lageplan

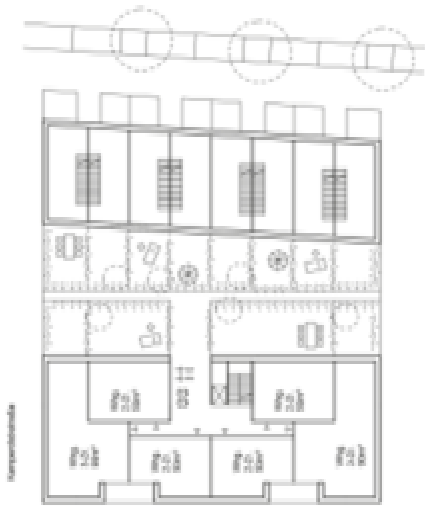


Schnitt

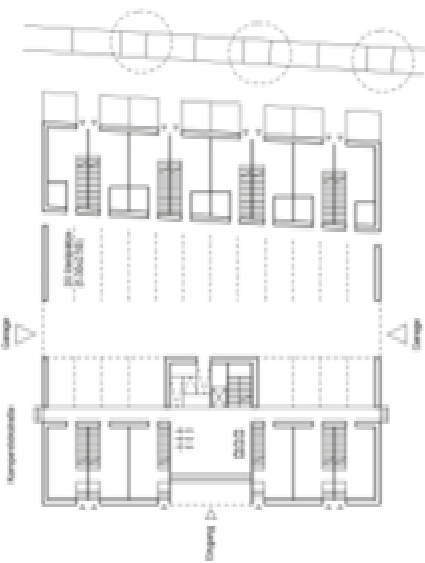


Ansicht Rathauspark

Variante 2: EG Wohnen  
 Wohnen am Rathauspark (Best.)  
 M 1:500 (DDV 43)  
 12.07.2007



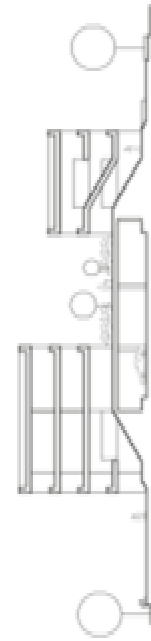
Grundriss 1. OG



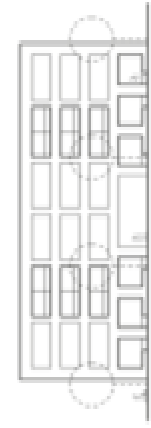
Grundriss EG



Lageplan

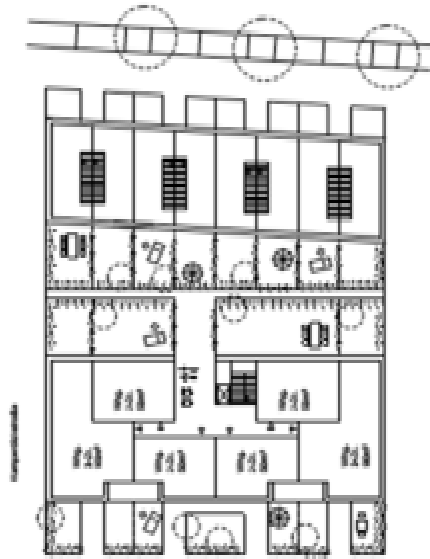


Schnitt

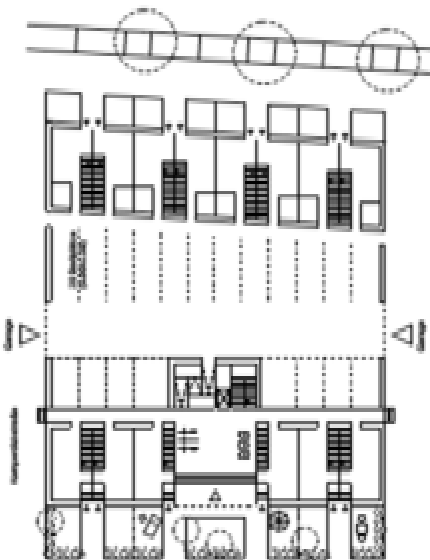


Ansicht Rathauspark

Variante 3: EC Wohnen + Gärten  
 Wohnen am Rathauspark (Det.)  
 M 1:500 (DEN A3)  
 12.07.2017



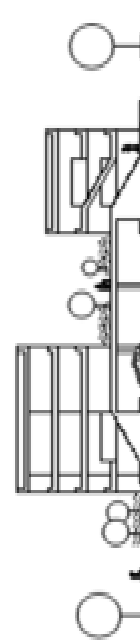
Grundriss 1. OG



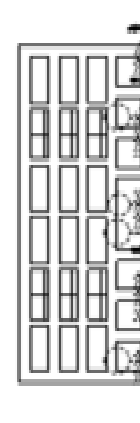
Grundriss EC



Lageplan Stand: 21.06.2017  
 Details nicht in allen Einzelheiten aktuell



Schnitt



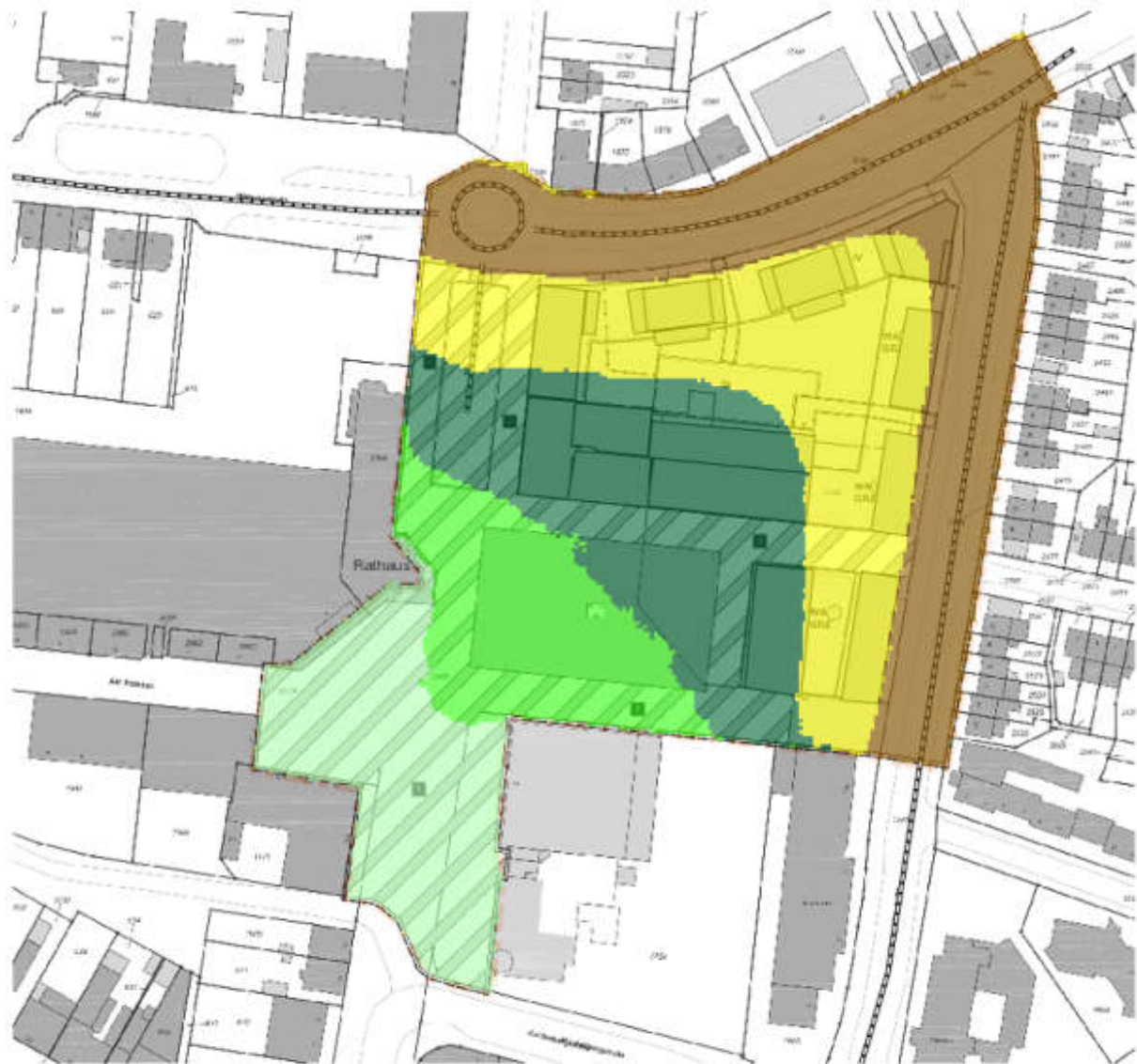
Ansicht Rathauspark













Anlage 12a: Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 h),  
Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe EG



 -35 dB(A)    >35-40 dB(A)    >40-45 dB(A)    >45-50 dB(A)    >50-55 dB(A)    >55-60 dB(A)    >60-65 dB(A)    >65-70 dB(A)    >70-75 dB(A)    >75-80 dB(A)    >80-180 dB(A)	<p><b>Kommentar:</b> Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)</p> <p>Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe EG (2,8m)</p>	 NORDEN
<p><b>Planinhalt:</b> Lageplan</p> <p><b>Maßstab:</b> keine Angabe</p>		

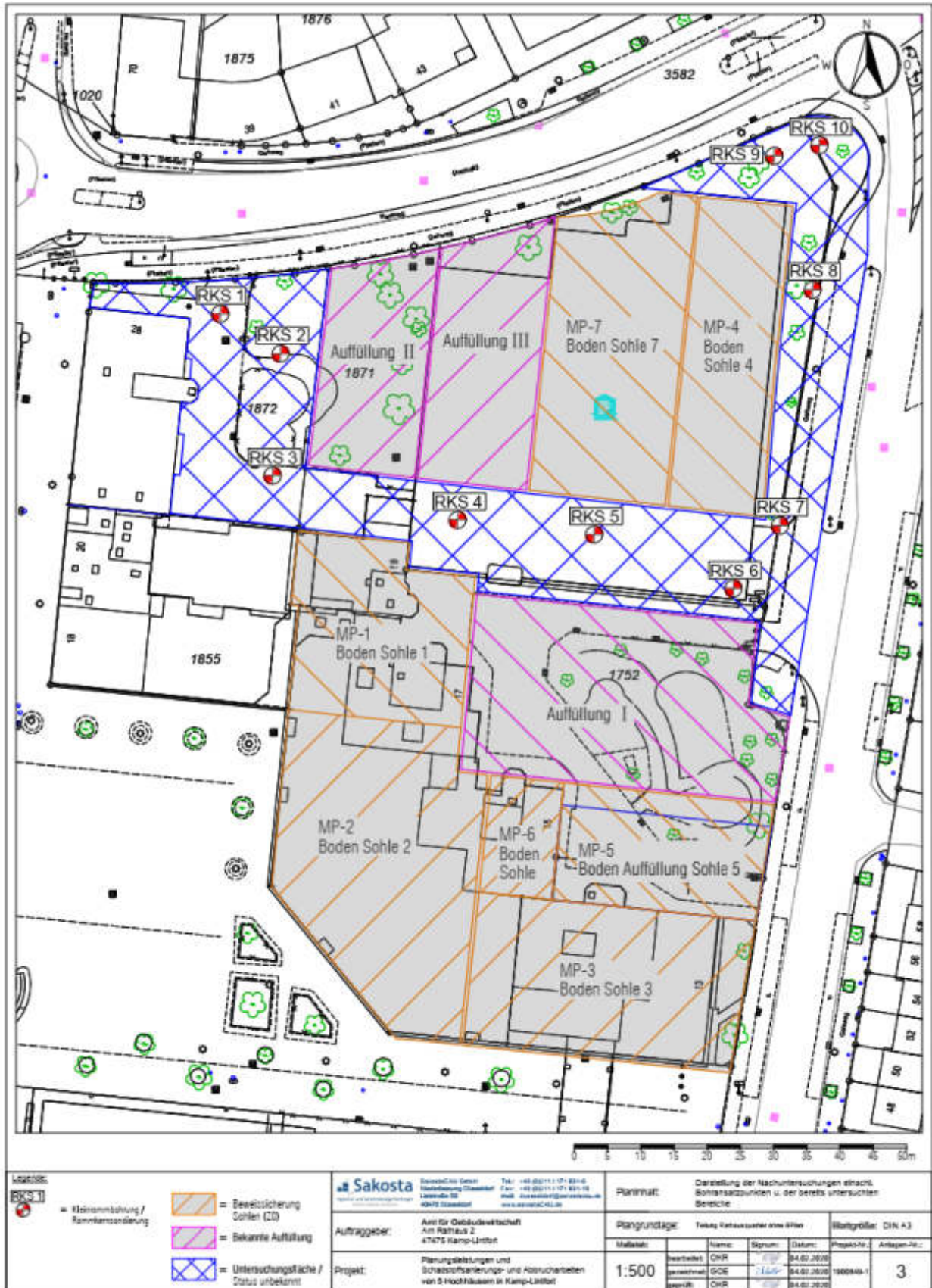
Anlage 12b: Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 h),  
Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe 2.OG



										
>35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)
<b>Planinhalt:</b> Lageplan		<b>Kommentar:</b> Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)					 NORDEN			
<b>Maßstab:</b> keine Angabe		Freie Schallausbreitung, Immissionshöhe 2.OG (8,4m)								



Anlage 13: Abgrenzung der untersuchten Bereiche im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Bewertung (Gutachten Sacosta Cau GmbH)



## Anlage 14: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

### Textliche Festsetzungen

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### Unzulässigkeit der festgesetzten Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände – Beseitigung einer Altablagerung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Teilbereichs K 1 (Altablagerung) sind die Nutzungen, die gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, erst nach Abschluss der Bodensanierung zulässig (siehe Text sowie Auflagen zur Kennzeichnung K 1).

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** darf ausnahmsweise die festgesetzte Grundfläche durch die Hauptgebäude mit Terrassen bis zu einer GRZ von 0,65 und durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
2. Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** gilt, dass bei Errichtung von Tiefgaragen auf dem jeweiligen Baugrundstück die GRZ für Nebenanlagen bis 1,0 überschritten werden darf.
3. Über die festgesetzte maximale Anzahl der Geschosse hinaus sind zusätzliche Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, im **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 6** unzulässig.

4. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 9 00413 an der Wilhelmstraße 1a, welcher sich an der Einfahrt zur Tiefgarage (gelegen an der Ecke Hangkamer Straße) befindet. Der Bolzen liegt auf einer eingemessenen Höhe von 27,037 m über Normalhöhennull (NHN).

**Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagengeschoss und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 22 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 5, 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 2 und 5 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3**, **WA 4**, **WA 5** und **WA 6** sowie in dem dazwischenliegenden Garagengeschoss GaG darf von der festgesetzten seitlichen Baulinie (Schmalseiten der Baufelder) maximal 1 m abgerückt werden.
2. Die Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.
3. Balkone dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone an anderer Stelle oder die Überschreitung der Baulinien durch Balkone entlang des öffentlichen Raums ist unzulässig.
4. Ebenerdige Terrassen dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 4 m überschreiten, die vorderen Baugrenzen entlang der Straße um bis zu 2,5 m. Die Überschreitung der seitlichen Baulinie im **WA 4** durch ebenerdige Terrassen ist bis zu 6 m zulässig. Im **WA 5** und **WA 6** darf die hintere Baugrenze auf dem Garagengeschoss durch Terrassen um jeweils bis zu 4 m überschritten werden. Die Baulinien, die direkt an den öffentlichen Raum grenzen, dürfen durch Terrassen nicht überschritten werden.
5. In den überbaubaren Grundstücksflächen, für die eine zwingende I-Geschossigkeit festgesetzt ist (GaG), ist ausschließlich ein Garagengeschoss einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
6. Die Errichtung von Stellplätzen und des Garagengeschosses ist nur in den dafür festgesetzten Bereichen (Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt, Stellplatzanlagen St und Garagengeschoss GaG) sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig (Ausnahme: festgesetztes Garagengeschoss GaG).

Die Zuordnung der einzelnen Stellplatzflächen zu den Baugebieten ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Im **WA 2** und **WA 8** ist es ausnahmsweise zulässig, Stellplätze im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu integrieren. In das Gebäude integrierte Stellplätze sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die dem öffentlichen Raum abgewandt ist.

Sofern im **WA 5** und **WA 6** die erforderlichen Stellplätze als Garagengeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer zwingenden I-Geschossigkeit festgesetzt ist (GaG), untergebracht werden, können ausnahmsweise im **WA 5 und WA 6** die erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer zwingenden III- bzw. IV-Geschossigkeit festgesetzt sind, untergebracht werden. Hierfür kann das Erdgeschoss ab einer Tiefe von 12 m - gemessen von der vorderen Baulinie am Rathauspark - und ab einer Tiefe von 7 m - gemessen von der vorderen Baugrenze an der Markgrafenstraße - als Teilgaragengeschoss ausgebildet werden.

7. Ausnahmsweise kann von der Lage der Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage in der Planzeichnung um 2 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn die Bebauung es erfordert und die Lageverschiebung städtebaulich vertretbar ist.
8. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten, d.h. auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig. Ausnahmsweise können Standplätze von Mülltonnen in den Randbereichen der Vorgartenzone untergebracht werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine untergeordnete Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze im Vorgarten untergebracht werden.
9. Oberirdische - ebenerdige - Lüftungsanlagen und sonstige Nebenanlagen für Tiefgaragen und Garagengeschosse, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

#### **Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Im gesamten Baugebiet darf die Differenz zwischen der Geländeoberfläche der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 9 00413 an der Hangkamer Straße (Ecke Wilhelmstraße), welcher sich an der Einfahrt zur Tiefgarage befindet. Der Bolzen liegt auf einer eingemessenen Höhe von 27,037 m über Normalhöhennull (NHN).

Diese Festsetzung gilt auch für die Geländeoberfläche über Tiefgaragen, die sich nicht unterhalb von Gebäuden befinden: Der obere Abschluss der Tiefgarage einschließlich aufgetragener Bodenschicht darf maximal 0,2 m unter- oder oberhalb der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenhöhe liegen.

Für die Ermittlung der Höhenlage der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Freiflächen im Innenbereich der Baugebiete sind die Höhen der vor den **WA 1, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** liegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu mitteln.

**Baugestalterische Regelungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NW)

1. In allen Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 8** sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad zulässig.
2. Das Garagengeschoss GaG ist unmittelbar an das Hauptgebäude anzubauen und so in das Hauptgebäude zu integrieren, dass es als Teil des Gebäudes erscheint.
3. Hauseingänge sind zum öffentlichen Raum auszubilden.
4. Technische Nebenanlagen auf Gebäuden sind zu bündeln und baulich zu verkleiden. Sie sind mindestens 1 m von den Gebäudekanten zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 60 cm über dem Dach des obersten realisierten Geschosses nicht überschreiten.
5. In allen Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 8** sind ausschließlich rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Fassadeninnenseiten des Gebäudekomplexes im **WA 5** und **WA 6**.
6. Tiefgaragen sind unter der Geländeoberfläche zu errichten und dürfen nicht darüber hinausragen. Befinden sie sich außerhalb von Gebäudeabgrenzungen, sind sie mit einer Bodenschicht von 40 cm bis 50 cm zu überdecken und zu bepflanzen.
7. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie Terrassen und ausnahmsweise im Vorgarten zulässige Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellanlagen.
8. Einfriedungen der Vorgärten sind ausschließlich in Form von Klinkermauern in der Farbe rot bis rotbraun bis zu einer Höhe von 1 m oder in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise sind für die Verkleidung von Mülltonnenstandplätzen Klinkermauern in einer Höhe bis 1,4 m zulässig.
9. Sofern Einfriedungen zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit Zäunen, die eine Höhe von 80 cm überschreiten, vorgenommen werden, sind diese durchgängig und beidseitig mit Hecken oder Sträuchern abzupflanzen, so dass die Zäune nicht sichtbar in Erscheinung treten.
10. Standplätze für Müllbehälter sind - sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind - in baulichen, dauerhaften Anlagen unterzubringen. Sofern die Standplätze lediglich mit Zäunen umgrenzt sind, sind diese mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 69 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 § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 89 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

**Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Auf den festgesetzten Flächen sind Hecken oder Sträucher in einer Höhe von mindestens 80 cm anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte, nicht sichtbare Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.
2. Auf der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt ist mindestens je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

**Geh- und Fahrrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GF zeichnerisch festgesetzte Fläche dient einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner des **WA 7 und WA 8**.

**Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens sind im Plangebiet - entsprechend der Kennzeichnung auf den Bauflächen - als Mindestanforderung die Lärmpegelbereiche I bis III auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. 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).

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. Zur Erläuterung: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

## Kennzeichnungen

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### **Kennzeichnung Altablagerung - Teilbereich K 1:**

Bei dem gekennzeichneten Teilbereich K 1 handelt es sich um eine Altablagerung mit Auffüllungen von unterschiedlichen Qualitäten und Mächtigkeiten. In einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen mit erhöhten Werten für Benzo(a)pyren (stellvertretend für PAK-Werte) festgestellt, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Wohnnutzung überschreiten. Hier muss für eine Wohnnutzung der Direktkontakt mit dem Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann entweder durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen (Sanierung).

Baugenehmigungen dürfen erst nach der Sanierung der Fläche erteilt werden (siehe textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB sowie Auflagen zur Kennzeichnung K 1). Es können erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

### **Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche - Teilbereich K 2:**

Bei dem gekennzeichneten Teilbereich K 2 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche mit Auffüllungen von unterschiedlichen Qualitäten und Mächtigkeiten. In einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen mit Bodenbelastungen festgestellt, die jedoch unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Schadstoffe in höheren Konzentrationen, die die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für eine Wohnnutzung überschreiten, vorhanden sind. In diesem Fall muss für eine Wohnnutzung der Direktkontakt mit dem Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann entweder durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen. Jegliche Bodenarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren (siehe Auflagen zur Kennzeichnung 2). Es können erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

### **Kennzeichnung Altablagerung - Teilbereich K 1 und Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche - Teilbereich K 2: Auflagen**

#### 1. Bodengutachterliche Begleitung

Aufgrund der erfolgten orientierenden Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist damit zu rechnen, dass im Rahmen von Erdarbeiten kontaminierte Bereiche angetroffen werden können. Böden, in denen Einbauwerte überschritten werden (Überschreitung der LAGA Z 1.2 Werte) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, können auf der Fläche nicht mehr wiederverwertet, sondern müssen extern verwertet bzw. entsorgt werden. Daher sind alle Eingriffe in den Boden, die im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, durch einen vom Bauherrn beauftragten Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss über Erfahrungen

aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen. Die Beurteilung der Eignung erfolgt in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung. Der beauftragte Fachgutachter ist der Bauordnung spätestens mit der Baubeginnanzeige namentlich zu benennen.

## 2. Bodengutachterliche Dokumentation

Der Gutachter hat über die Eingriffe in den Boden eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen, die auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel vorzulegen ist. In der Dokumentation muss der Verbleib von ausgebauten Auffüllungen und der Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial beschrieben werden. Auch für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei Grünflächen müssen qualitative und quantitative Angaben zum Bodenmaterial gemacht werden (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und 5.2).

## 3. Bodenarbeiten

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Aufschüttmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen/ Fundamenten/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s.u.) erfolgen. Der Einbau von ausgehobenen Aufschüttmaterialien in eine Tiefe unterhalb der auf dem Grundstück angetroffenen Altablagerungsbasis, d. h. im Niveau von natürlich gewachsenem Boden, ist nicht zulässig (§ 4 in Verbindung mit § 7 Bundesbodenschutzgesetz). Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 4. Wasserbehördliche Erlaubnis

Für den Einsatz von güteüberwachten Recyclingbaustoffen bzw. Sekundärrohstoffen ist eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

## 5. Begrünung von Flächen

Zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) sind durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern bzw. nutzbar zu machen. Die erforderliche Oberbodenmächtigkeit richtet sich nach der geplanten Nutzung und beträgt im Bereich von

- Zier- und Nutzgärten (Hausgärten) mindestens 0,60 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Bei größeren Pflanzen (Sträucher, Bäume) muss der Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch in der Stärke der Durchwurzelungstiefe erfolgen.
- öffentlichen Grünflächen und sonstigen unbefestigten/ nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

Bodenmaterialien, die zu Abdeckung und Geländegestaltung angeliefert werden, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19639, DIN 19731, DIN 18915 und die materiellen Anforderungen nach §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Für den Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird auf die DIN 19639 hingewiesen.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

#### 6. Beteiligung der Fachbehörde

Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

#### 7. Punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser

Eine punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht zulässig. Die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Grundwasserabstand, Filterstrecke bis zum Grundwasser, etc. sind in jedem Fall einzuhalten. Eine wasserbehördliche Erlaubnis ist erforderlich.

### **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW – hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „West-Gas“ befindet. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Inhaberin der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH in Essen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne. Einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes ist nicht dokumentiert.

Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist derzeit auch nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

## **Hinweise**

### **Stadtumbaugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 161 „Rathausquartier“ ist Teil des Stadtumbaugebietes „Innenstadt – Rathausquartier“ gemäß § 171b BauGB. Für den Bereich bestehen seit dem 24.04.2014 ebenfalls eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und eine Durchführungssatzung gemäß § 171d BauGB.

### **Versorgungsleitungen**

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort haben folgende Hinweise gegeben: 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 tiefwurzelnden 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 Februar 2013 - 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 und -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

### **Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

Auf die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß der Ausführungen im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:

1. Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.
2. Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten.
3. Nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sind bei der Wahl der

Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

4. Für Fledermäuse sind durch das Anbringen von geeigneten künstlichen Quartieren (Flachkasten u.ä.) an den angrenzenden und ggf. an den neu zu bauenden Gebäuden neue Quartierstrukturen zu schaffen.

### **Schallschutz**

1. Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, Fenster bei Schlafräumen, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 50$  dB (A) [VDI 2719] nachts vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 12a/b der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
2. Da an den vorderen Baugrenzen entlang der Wilhelmstraße und der Markgrafenstraße tagszeitliche Außengeräuschpegel von  $>60-65$  dB(A) erreicht werden, wird gemäß des Schallschutzgutachtens empfohlen, auf straßenseitige Balkone und Terrassen an der Wilhelm- und Markgrafenstraße zu verzichten.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: [http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

### **Baugrund**

Im Plangebiet ist in Teilbereichen (siehe Kennzeichnungen K 1 und K 2) mit anthropogenen Ablagerungen in einer Mächtigkeit von mehreren Metern zu rechnen. Neben zumeist hohen Anteilen an Bauschutt und sonstigen mineralischen Reststoffen können diese Auffüllungen Fremdbestandteile wie Schlacken, Kohle- und Metalle aufweisen.

Der Geologische Dienst NRW hat folgenden Hinweis gegeben: Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst NRW hat folgenden Hinweis 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 Null in geologischer 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.

### **Grundwasser**

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

### **Hochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen nicht von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

### **Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten.

### **Vorschriften und Regelwerke**

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

### **Anlage 15: Fachgutachten**

- Sozialplan für die Entmietung der Bunten Riesen, Stadt Kamp-Lintfort, Grafschafter Diakonie, Diakonisches Werk, Kirchenkreis Moers; Kamp-Lintfort, August 2015
- Artenschutzprüfung, Bebauungsplanverfahren STA 161 „Rathausquartier“ und Bauantragsverfahren für Abbruch „Bunte Riesen“ in Kamp-Lintfort; regio gis+planung, Kamp-Lintfort, April 2016
- Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes STA 161 „Rathausquartier“ in Kamp-Lintfort; uppenkamp und partner, Ahaus, Februar 2018
- Parkraumuntersuchung Rathausquartier Kamp-Lintfort, Abschlussbericht, Runge IVP, Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorf, Mai 2016
- Orientierende bodenschutzrechtliche und abfalltechnische Bewertung für das Bebauungsplangebiet STA 161 „Rathausquartier“ – Markgrafenstraße 13-19/ Wilhelmstraße 28; SakostaCAU GmbH, Düsseldorf, März 2020

## Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibelzahl für eine Schallbewertung mit einem A-Filter (dB(A) korrigiert die Lautstärke für das menschliche Ohr)
DIN	Deutsches Institut für Normung
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HFA	Haupt- und Finanzausschuss
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LG	Landschaftsschutzgesetz
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
RLS 90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
R'w, res	Schalldämm-Maß
SGB	Sozialgesetzbuch
STEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan
TOC	Total Organic Carbon = Gesamtgehalt an organischem Kohlenstoff
Untergrundklasse T	Übergangsbereich zwischen R (felsartigem Gesteinsuntergrund) und S (tiefen Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung)
VDI 2719	Verein Deutscher Ingenieure – Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern
Z-Werte	Zuordnung von belastetem Bodenmaterial für relevante Schadstoffparameter als Obergrenze für die einzelnen Einbauklassen