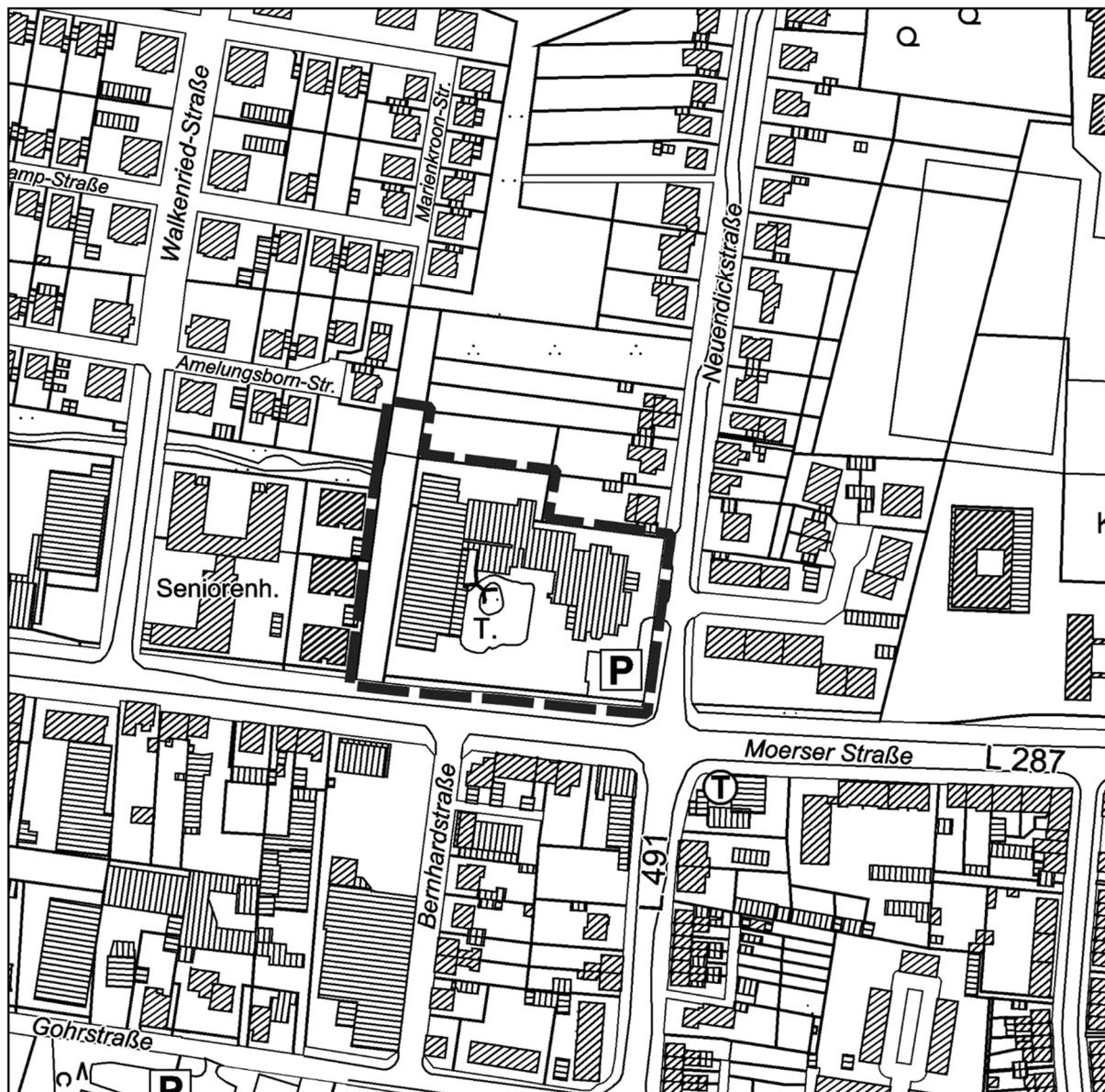


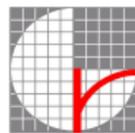
Begründung zum Bebauungsplan STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“



erarbeitet durch:

regio gis+planung • dipl.-ing. n. schauerte-lüke
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Geoinformatik

Montplanetstraße 8 • 47475 Kamp-Lintfort
Tel.: 02842 / 90 32 63 0 • Fax: 02842 / 90 32 63 9
info@regio-gis-planung.de • www.regio-gis-planung.de



Stadtplaner

INHALT	SEITE
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	5
1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan	5
2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	7
4 Vorgaben zur Planung	7
4.1 Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	7
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	8
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	8
4.4 Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020	8
4.5 Freiraumkonzept	9
4.6 Gegenwärtiges Planungsrecht	9
5 Planungsalternativen	11
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	11
6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes	11
6.2 Verkehrliche Erschließung	12
6.3 Grün- und Freiraum	12
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	13
7 Ziel der Planung und städtebauliches Konzept	13
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
10 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
11 Verkehrliche Erschließung	19
12 Ver- und Entsorgung/ Leitungstrasse	20
12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)	20
12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)	20
13 Umweltbelange, Natur und Landschaft / Artenschutz	20
14 Immissionsschutz	22
15 Kampfmittel, Boden und Bergbau	24
15.1 Bodenverunreinigungen / Altlasten	24
15.2 Erdbebengefährdung	25
15.3 Kampfmittel	25
15.4 Bergbau	25
16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	26

17 Hochwasser und Starkregen	26
17.1 Hochwasser	26
17.2 Starkregen	27
III FLÄCHENBILANZ	27
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
18 Auswirkungen der Planung	28
19 Finanzielle Auswirkungen	28
V VERFAHREN	28
Anlagen	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich	30
Anlage 2: Planzeichnung	31
Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme, Hinweise	32
Anlage 4: Lage der Kompensationsmaßnahme	39
Anlage 5: Fachgutachten	40
Abkürzungsverzeichnis	41

Stand der Planung: September 2023

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Das Wellings Parkhotel an der Neuendickstraße wurde in den vergangenen Jahren an der Westseite des Hotelgebäudes um einen Anbau mit einem Spa-Bereich erweitert. In der ursprünglichen Konzeption des Hotels richtete sich der Spa-Bereich an Gäste aus dem Businessbereich, die zu dieser Zeit das Hotel überwiegend genutzt haben. Aufgrund der Corona-Pandemie änderte sich die Nutzung des Hotels von einem eher auf Veranstaltungen und Tagungen ausgerichteten Hotelbetrieb mit Gästen aus dem Businessbereich hin zu einem eher touristisch ausgerichteten Hotelbetrieb mit längeren Aufenthalten. Die Besuchenden nutzen dabei die touristischen Angebote in Kamp-Lintfort und am Niederrhein, erwarten aber ebenso Erholungsangebote im Hotel. Das Wellings Parkhotel stellt insgesamt einen wichtigen Wirtschaftsbetrieb in der Stadt Kamp-Lintfort dar und bereichert die vorhandene Infrastruktur um eine für den Tourismus notwendige Einrichtung.



Abbildung 1: Lage und Gegenstand der Erweiterung als Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Familie Welling als Betreibende des Wellings Parkhotels plant als Reaktion auf die beschriebene Veränderung der Nachfrage ihrer Hotelgäste eine Erweiterung des bestehenden Spa- und Wellnessbereiches ihres Hotels um einen Anbau und eine Liegewiese (vgl. Abb. 1).

Im Westen, an das vorhandene Hotelschwimmbad angrenzend, soll ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit einer Fläche von rund 160 m² den Spa- und Wellnessbereich vergrößern. Dieser Erweiterungsbau soll eine Dachterrasse erhalten, welche durch eine hohe Attika einen Sichtschutz erhält (vgl. Abb. 2). Die beabsichtigte Erweiterung reicht dabei über die derzeitige Grundstücksgrenze des Hotelgrundstücks hinaus in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hinein. Darüber hinaus soll nördlich dieses geplanten Erweiterungsbaus eine Außenfläche als private Liegewiese ebenfalls auf der öffentlichen Grünfläche realisiert werden. Die angrenzende öffentliche Grünfläche ist im Bebauungsplan STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und steht somit der geplanten Erweiterung zunächst entgegen.



Abbildung 2: Ansicht des Erweiterungsbaus (Blick von der Moerser Straße) (Quelle: Architekten Wyes Dollen Brede Partnergesellschaft mbB)

Um den Hotelstandort planungsrechtlich zu sichern und die geplante Erweiterung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wird.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes STA 169 überschneidet sich nicht nur mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“, sondern auch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung. Der bestehende Hotelbetrieb liegt dabei in zwei Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 21, die unterschiedliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Die Teilbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 21 „Kamper Dreieck“, 1. Änderung und STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ treten mit der Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplans STA 169 außer Kraft, sodass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans

eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird, die den aktuellen Erfordernissen zur Weiterentwicklung eines für den Tourismus in Kamp-Lintfort wichtigen Betriebs gerecht wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort nördlich angrenzend an die Moerser Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Wohnbebauung (Flurstücke 3536, 3537, 3557, 3558 und 3559) im Westen,
- die Wohnbebauung (Flurstücke 673 und 670) im Norden,
- die Moerser Straße im Süden sowie
- die Neuendickstraße im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kamperbruch, Flur 2, die Flurstücke 2093, 2062 und 674 sowie teilweise das Flurstück 3626.

3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend für die Hotelanlage genutzt. Der Gebäudekomplex umfasst eine Fläche von rund 3.890 m². Die von der gesamten Hotelanlage in Anspruch genommenen Flächen gehören dem Hoteleigentümer. Die im Westen angrenzende öffentliche Grünfläche ist im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort, wurde aber in Abstimmung mit dem Eigentümer des Parkhotels als Zugang gestaltet und ist als Feuerwehrezufahrt ertüchtigt. Die für den Erweiterungsbau und die Liegewiese benötigte städtische Fläche wird im Zuge der weiteren Planung vom Hoteleigentümer erworben.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan (GEP 99) vom 15.12.1999 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 169 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die umgebenden Flächen werden ebenfalls als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (3. Entwurf, Stand Januar 2023), der den gültigen Regionalplan (GEP 99) im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Ruhr ersetzen soll, übernimmt die Darstellung des Geltungsbereichs als ASB.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Festlegungen des Regionalplans.

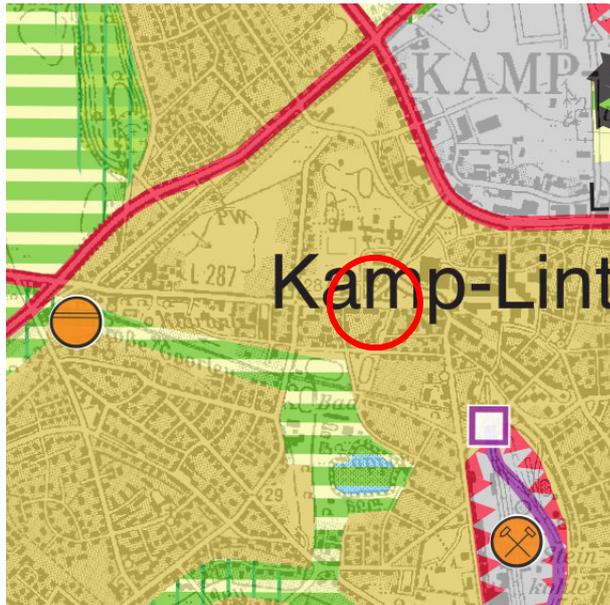


Abbildung 3: Regionalplan (GEP99) (Auszug)

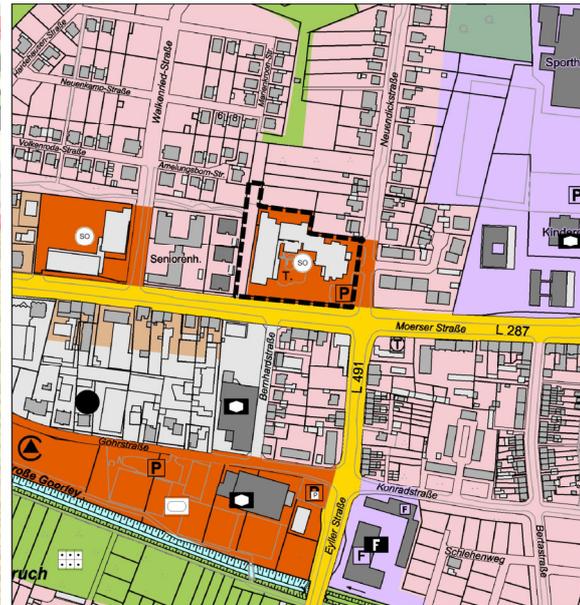


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (Auszug)

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 169 überwiegend als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dar (vgl. Abb. 4). Im Westen des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes und trifft entsprechende Festsetzungen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird somit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 169 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich weder in noch nahe von Schutzgebieten.

4.4 Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Der Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 wurde 2009 fertig gestellt und sieht keine eigenständige Zielsetzung für die Flächen des Hotels an der Neuendickstraße / Moerser Straße vor. Generelle Ziele sind die Aufrechterhaltung eines innerstädtischen Wegenetzes und die Schaffung von innerstädtischen Grünzügen, die freigehalten, fortgeführt und miteinander verknüpft werden sollen (vgl. STEK 2020, S. 66). Die Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes wird innerhalb des Konzeptes nicht konkret benannt, sondern ist lediglich als Bestandteil der allgemeinen Zielsetzung einzuordnen.

4.5 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 „Grüne Bänder am Wasser“ (2011) schlägt unter dem Thema „ergänzende Freiraumverbindungen“ Wegeverbindungen entlang des Aktivitätsschwerpunktes „Schul- und Sportzentrum Moerser Straße“ nahe des Plangebietes vor. Es wird dazu empfohlen, Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Fossa Eugeniana im Westen und der Wilhelmstraße im Osten sowie von dieser Ost-West-Verbindung eine nach Süden führende Verbindung zur Moerser Straße herzustellen. Diese wird westlich des Plangebietes parallel zur Neuendickstraße in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen und wurde in den für diese Bereiche bestehenden Bebauungsplänen berücksichtigt und teilweise realisiert. Das Plangebiet direkt betreffende Maßnahmen beinhaltet das Freiraumkonzept nicht.

4.6 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne Nr. 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung von 1999 und STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ von 2006 (vgl. Abb. 5).

Der Bebauungsplan Nr. 21 hat erst mit der 1. Änderung den Bereich der Hotelanlage in den Geltungsbereich aufgenommen. Damit wurde den damaligen Erweiterungsabsichten Rechnung getragen. Mit der 1. Änderung wird im Westen des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses schließt direkt an die im Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – festgesetzte Grünfläche an. Südlich des allgemeinen Wohngebietes sind Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Der östlich liegende Bereich ist als Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet sind jeweils Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Anzahl der Geschosse beträgt sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch das Sonstige Sondergebiet drei Vollgeschosse als Höchstmaß. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für das Sondergebiet nicht getroffen. Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 1. Änderung ist als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – umfasst den westlichen Teil des neu aufzustellenden Bebauungsplans Bebauungsplan STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“. In dieser Teilfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Die Grünfläche ist Teil eines zusammenhängenden Grünzuges, der die im Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – festgesetzten Bauflächen unterschiedlicher Nutzungen gliedert und vernetzt.

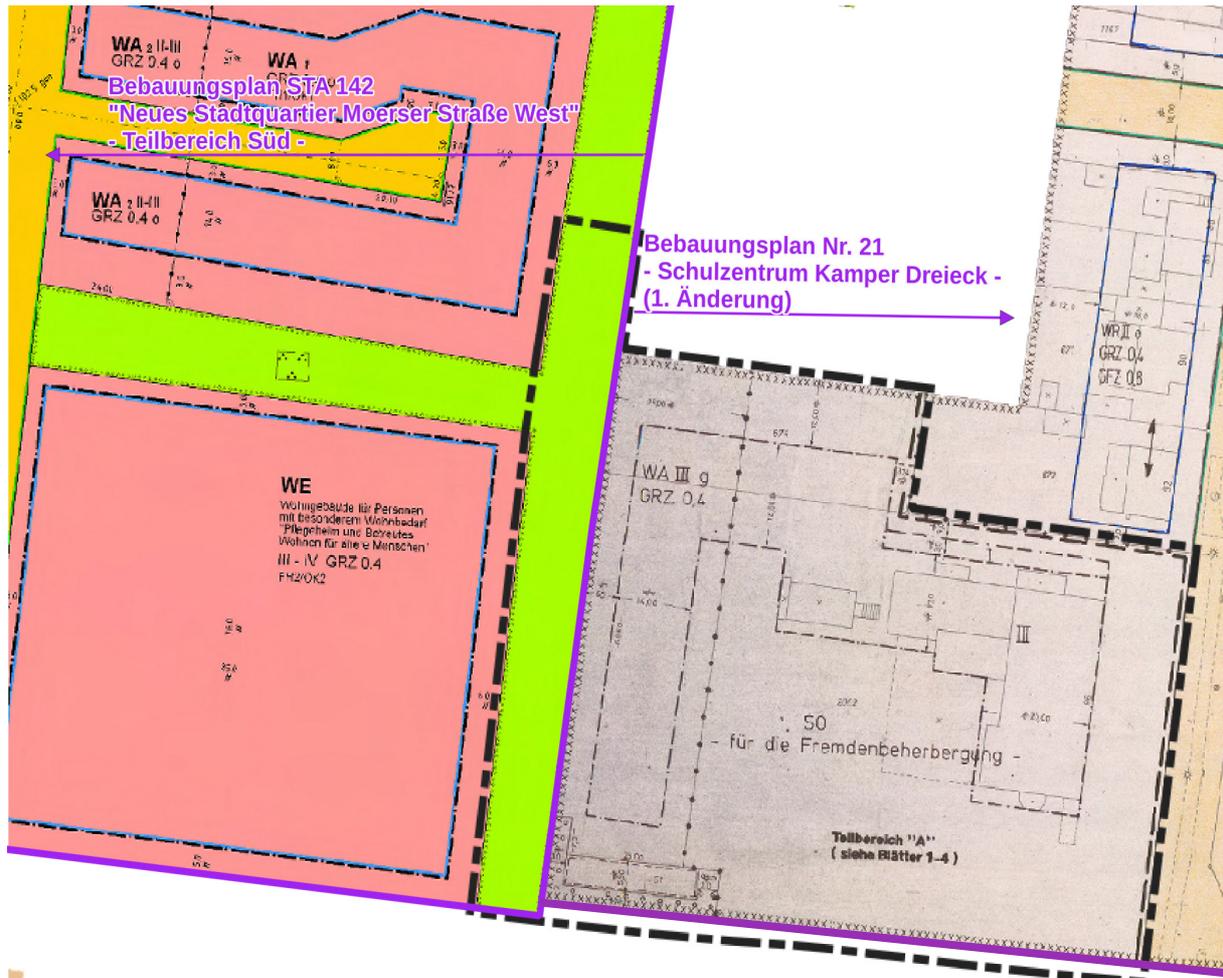


Abbildung 5: Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West - Teilbereich Süd“ sowie Bebauungsplan Nr. 21 – „Schulzentrum Kamper Dreieck, 1. Änderung“

Die festgesetzte Grünfläche wird von der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB überlagert. Den zu überplanenden Flächen werden in dem Teilplan 2 des Bebauungsplans STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – die ökologischen Kompensationsmaßnahmen A4 und A6 zugeordnet. Die Maßnahme A4 beinhaltet die Anlage einer naturnahen Grünfläche mit freiwachsenden Hecken, Gehölzstreifen und schmalen Gehölzstreifen auf rund 4.525 m². Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes textlich fest:

- **Grünfläche:** Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Je angefangene 500 m² Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.
- **Fläche zur Anpflanzung (freiwachsende Hecke / Gehölzstreifen):** Auf der bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. Je angefangene 10 m² Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzupflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Baum als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

- Fläche zur Anpflanzung (schmale Gehölzstreifen): Auf der bezeichneten Fläche ist eine zwei- / mehrreihige Gehölzpflanzung anzulegen. Je angefangene 10 m² Fläche sind 7 Sträucher auf der Fläche anzulegen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

Die Maßnahme A6 beinhaltet die Anlage einer naturnahen Grünfläche und das Anpflanzen einer Obstbaumreihe i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf einer Fläche von ca. 840 m². Der Bebauungsplan setzt weiterhin für die Maßnahmenfläche fest: „Die bezeichnete Fläche ist als extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Am westlichen Rand der Fläche ist eine Baumreihe mit einem Reihenabstand von 15 m anzulegen. Die Bäume sind als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden“.

Südlich des Geltungsbereichs des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Schulzentrum Kamper Dreieck“, 1. Änderung wird ein schmaler Streifen entlang der Verkehrsfläche der Moerser Straße, der noch Bestandteil des Hotelgrundstücks ist, mit in den Geltungsbereich integriert (Flurstück 2093). Dieses Flurstück ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

5 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan STA 169 soll die Erweiterung des Parkhotels ermöglicht werden. Aufgrund der Absicht den vorhandenen Bestand zu erweitern, besteht nur die Möglichkeit, räumlich an den Bestand angrenzende Flächen für die Planung in Anspruch zu nehmen. Auf dem Grundstück des Hotels steht keine ausreichende Fläche mehr zur Verfügung. Da eine Erweiterung des Spa- und Wellnessbereichs geplant ist, ist eine Anbindung an das im nordwestlichen Gebäudekomplex vorhandene Schwimmbad erforderlich. Eine Erweiterung nördlich des Bestandsgebäudes vorzunehmen, ist nicht möglich, da die Grundstückseigentümer des nördlichen Grundstücks die Fläche derzeit für eigene Zwecke nutzen und auf absehbare Zeit kein Interesse an der Aufgabe der Nutzung und dem Verkauf des Grundstückes vorhanden ist. Es besteht somit nur die Möglichkeit, die Erweiterung nach Westen auf der öffentlichen Grünfläche vorzunehmen. Planungsalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1 Umgebungsbebauung/ Umgebende Nutzungen des Plangebietes

Das Parkhotel liegt im westlichen Teil der Stadt Kamp-Lintfort nahe dem Stadtzentrum. Der Stadtkern ist fußläufig gut zu erreichen. Dort existieren sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen, gehobenen und periodischen Bedarfes sowie Lebensmittelmärkte. Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Der Bereich entlang der Moerser Straße ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen. Nordöstlich des Plangebietes, beidseitig entlang der Neuendickstraße, liegen vornehmlich wohnbaulich genutzte Flächen.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Schulzentrum Kamper Dreieck mit Kindertagesstätte und Stadthalle. Westlich und nördlich liegt das Stadtquartier Moerser Straße West. Das gesamte Quartier ist von einem Grünzug durchzogen. Der erste und südlich liegende Bauabschnitt grenzt direkt an die Hotelanlage und wurde bereits vollständig realisiert. In diesem Gebiet findet sich ein Pflegeheim und betreutes Wohnen für ältere Menschen, Nahversorgung, sowie Wohnbebauung. Das im zweiten und dritten Bauabschnitt liegende Baugebiet beinhaltet Wohnbebauung und ist fertig gestellt.

Im weiteren Umfeld finden sich Einrichtungen zur aktiven und passiven Naherholung. Neben dem Wandelweg befindet sich der Erholungsbereich um den Pappelsee mit einem Park sowie einem Hallen- und Freibad, in fußläufiger Entfernung. Östlich des Parkhotels befindet sich darüber hinaus das Kloster Kamp, das als Geistliches und Kulturelles Zentrum genutzt wird, der Golfclub am Kloster Kamp sowie ein attraktiver Landschaftsraum, der durch den Kamper Wald, den Hochwald, das Waldgebiet „Die Leucht“ die niederrheinische Landschaft prägt. Die Vielzahl und die Ausstattung an nahe gelegenen Infrastruktureinrichtungen begründen die Attraktivität des Hotelstandortes.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das Straßennetz (Motorisierter Verkehr)

Das Plangebiet wird über die Neuendickstraße und die Moerser Straße für den motorisierten Verkehr erschlossen. Neben der bestehenden Zufahrt zu dem Hoteleingang an der Neuendickstraße besteht auch eine Zufahrt für die Tiefgarage über die Moerser Straße L287. Über die Moerser Straße und die Nordtangente besteht ein Anschluss an das Autobahnkreuz Kamp-Lintfort. Über die Moerser Straße gelangt man außerdem in Richtung Westen auf die B 510 und in Richtung Osten ins Stadtzentrum.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch ein Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Die Moerser Straße wird durchgängig von einem Fuß- und Radweg begleitet. Zudem sind innerhalb der Grünzüge westlich des Hotels Wegeverbindungen vorhanden, die auch einen Zugang zum Hotel ermöglichen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über zwei nahe gelegene Bushaltestellen an den öffentlichen Verkehr angebunden. Zum einen handelt es sich dabei um die Haltestelle „Walkenriedstraße“ an der Moerser Straße mit den Buslinien 32, SB30 und SB70. An der Haltestelle „Konradstraße“ auf der Eyller Straße verkehren die Buslinien 7 und 076.

6.3 Grün- und Freiraum

Das westlich des Plangebietes liegende Stadtquartier Moerser Straße West wird im ersten Bauabschnitt von Grünzügen durchzogen, welche im zweiten und dritten Bauabschnitt weitergeführt und mit den umgebenden Strukturen vernetzt werden. Teil dieser Grünzüge ist auch

die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans STA 169. Diese Fläche wird derzeit als ein Eingangsbereich des Hotels genutzt. Die Wegeverbindung wurde bis zum Eingangsbereich mit einer Breite von 4 m bis zu 7 m großzügig gestaltet. Im weiteren Verlauf schließt der Weg an das Wegenetz in dem Baugebiet Moerser Straße an. Über einen kleinen Platzbereich schließt der Weg an einen privaten Weg nördlich des Hotels an, der bis zur Neuendickstraße führt. Die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze orientiert sich an der im Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – festgesetzten Hecke. Die restliche Fläche ist unter Berücksichtigung der Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes für das Erweiterungsgebäude des Hotels gärtnerisch gestaltet.

Die im Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West“ – Teilbereich Süd – festgesetzten Grünzüge dienen der Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe (vgl. Kapitel 4.6). Mit der im Plangebiet vorhandenen Gestaltung der Grünflächen werden die Ziele der Kompensationsmaßnahmen nicht erreicht.

Der Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung setzt an der südwestlichen Grundstücksgrenze Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest. Ein geringer Anteil der Fläche ist heute bepflanzt, der übrige Anteil wird unter anderem durch eine Tiefgaragenzufahrt in Anspruch genommen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziel der Planung und städtebauliches Konzept

Wesentliche Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist es, den vorhandenen Hotelstandort als solchen planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Darüber wird dem Hotelbetreiber eine planerische Grundlage geboten, baulich auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren und die für Umstrukturierungen des Hotelbetriebs erforderlichen Anpassungen seiner Hotelgebäude vorzunehmen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans STA 169 wird die im Nordwesten beabsichtigte bauliche Erweiterung des Spa- und Wellnessbereichs der Hotelanlage und Anlage einer privaten Liegewiese ermöglicht. Zudem werden mit der Planung die unterschiedlichen Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der rechtskräftigen Bebauungspläne einheitlich für das gesamte Plangebiet neu gefasst, sodass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird, die den aktuellen Erfordernissen zur Weiterentwicklung eines für den Tourismus in Kamp-Lintfort wichtigen Betriebs gerecht wird.

Baulich-räumliche Konzeption mit Erschließung

Das Vorhaben umfasst die bauliche Erweiterung des vorhandenen Hotelgebäudes um einen eingeschossigen Anbau zur Erweiterung des Spa- und Wellnessbereiches sowie eine private Liegewiese nördlich dieses geplanten Anbaus (vgl. Abb. 1 u. 2). Der Erweiterungsbereich betrifft den nordwestlichen Teil des Hotels. Der geplante Anbau soll rund 160 m² (Abmaße 8 x 20 m) umfassen und eine Dachterrasse erhalten, welche durch eine hohe Attika einen Sichtschutz erhält, sodass der Anbau insgesamt eine Höhe von rund 8 m erhält. Die beabsichtigte

Erweiterung reicht dabei über die derzeitige Grundstücksgrenze des Hotelgrundstücks hinaus in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hinein. Die geplante Liegewiese soll auf der derzeitigen öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von rund 20,5 x 8 m realisiert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 169 wird die Umsetzung dieses Vorhabens planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes STA 169 (vgl. Kapitel 8) sichern im Übrigen eine baulich-räumliche Situation, die sich am aktuell im Bestand vorhandenen Baukörper orientiert.

Grün- und Freiraumkonzeption

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ werden festgesetzte Grünflächen in Anspruch genommen, die Teil der Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ – sind. Die Grünflächen sollen weiterhin als Eingangsbereich des Hotels gestaltet sein und als Feuerwehrezufahrt dienen. Die Anbindung an die Grünzüge innerhalb des Baugebietes Moerser Straße sowie die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit werden sichergestellt. Die im ursprünglich Planentwurf zum Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ – vorgesehenen ökologischen Funktionen lassen sich nicht mehr vollständig aufrechterhalten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind daher die ursprünglichen ökologischen Funktionen der überplanten Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle herzustellen. Da in dem Plangebiet keine Flächenreserve mehr vorhanden ist, wird dieser Ausgleich über den Flächenpool der Stadt Kamp-Lintfort in der Leucht erfolgen (vgl. Kapitel 13).

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

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21, 1. Änderung wird die Festsetzung der Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ übernommen und für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ vorgesehen. Im westlichen Teil, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ –, wird im nördlichen Teilbereich das Sondergebiet nach Westen um einen 8 m breiten Streifen erweitert, um eine Erweiterungsmöglichkeit für den Hotelbetrieb zu ermöglichen.

Für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das geplante sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ soll dem Beherbergungsgewerbe mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen dienen. Für das sonstige Sondergebiet werden daher folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsbetriebs

- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Außengastronomie
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- dem Hotelbetrieb dienende Verkaufseinrichtungen
- Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (was ist gemeint? Nebenanlagen?)
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur mit betriebsbezogenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie technischen Versorgungseinrichtungen für die Stromversorgung (z.B. Trafostation, Ladestation)
- Wohnung für Betriebsinhabende oder Betriebsleitende, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist. Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig, deren Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten darf.

Die zulässigen Nutzungen dienen der festgesetzten Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung und sind überwiegend schon Gegenstand des vorhandenen Hotelbetriebs. Aufgrund der zunehmenden Nutzung von Fahrzeugen mit Elektroantrieb, die eine lange Ladezeit aufweisen, soll eine entsprechende Ladeinfrastruktur auch Bestandteil der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sein, um Gästen die Möglichkeit zu bieten, während des Aufenthalts im Hotel Fahrzeuge zu laden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert, um eine gebietsverträgliche Bebauungsintensität und Plangebietsentwicklung sicherzustellen. Dabei wird ein geringer Spielraum für Veränderungen eingeräumt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Teilfläche des rechtskräftig festgesetzten sonstigen Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung ist keine Grundflächenzahl festgesetzt. Hier sind die Orientierungswerte der BauNVO 1990 für sonstige Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 BauNVO anzunehmen. Für das bestehende westlich angrenzende Wohngebiet, in dem der Erweiterungsbau des Hotels gelegen ist, ist eine GRZ von 0,4 gemäß § 19 BauNVO angegeben. Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur GRZ von 0,6 überschritten werden.

Da die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das geplante sonstige Sondergebiet aufgrund der geringen Ausnutzbarkeit des Grundstücks als nicht geeignet erscheint und durch die Bestandsbebauung schon überschritten würde, wird unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Nutzungen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erlaubt.

Höhe der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen aus den Höhen der Bestandsbebauung abgeleitet. Maßgeblich sind dabei die Bestandsgebäude des zu erweiternden Hotelbetriebes, insbesondere das 2018 errichtete Gebäude. Für dieses wird als Oberkante der Attika 16,1 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, welche bei 27,5 m ü. NHN liegt, gemäß §§ 16 und 18 BauNVO angegeben. Daher wird über die Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante (OK) von 16,1 m oberhalb des Bezugspunktes von 27,5 m ü. NHN eine einheitliche, an den bestehenden Gebäuden orientierte Bebauung sichergestellt. Diese Festsetzung deckt den gesamten Bestand ab und lässt geringfügigen Gestaltungsspielraum für zukünftige Entwicklungen zu. Gleichzeitig wird durch die enge Orientierung an der Bestandshöhe die umgebende Bebauung berücksichtigt und eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung gewahrt. Berücksichtigt ist dabei auch, dass eine ca. 3 m hohe Attika als Sichtschutz auf dem als Dachterrasse nutzbaren Erweiterungsbau errichtet werden kann, um den Nachbarschutz für die angrenzende Wohnbebauung und die Privatsphäre der Nutzer der Dachterrasse zu gewährleisten. Um für etwaige notwendige Dachaufbauten, wie haustechnische Anlagen oder Solaranlagen, einen Gestaltungsspielraum zu gewähren, dürfen diese die maximal festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante um 2 m überschreiten.

Anzahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand werden maximal drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Nichtvollgeschoss gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist vereinbar mit der Höhenfestsetzung und ergänzt diese.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich dadurch, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden sollen. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist schon im Bestand gegeben und bleibt weiterhin grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß § 6 BauO NRW einzuhalten sind. Daher sind mit dieser Festsetzung keine deutlichen Veränderungen zur jetzigen Situation möglich, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt und eine erdrückende Wirkung vermieden werden können. Durch die Einhaltung der

Abstandsflächen werden einerseits das bauliche Umfeld, welches ebenfalls mit Grenzabstand bebaut ist, und andererseits brandschutzrechtliche Vorkehrungen berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund des bestehenden Gebäudebestandes und der bestehenden weitgehenden Ausnutzung des Grundstücks orientieren sich die Baugrenzen an den Bestandsgebäuden und räumen nur einen begrenzten Spielraum für Veränderungen ein. Die Baugrenzen ermöglichen dabei die Erweiterung der Gebäude im Nordwesten und Norden des Bestandsgebäudes und tragen somit den Erweiterungsabsichten des Spa-Bereichs des Hotels Rechnung. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bestand, um diesen zum einen planungsrechtlich zu sichern und zum anderen das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Um einen Gestaltungsspielraum zu gewähren, dürfen Baugrenzen durch Dachüberstände, Balkone und technische Anlagen wie Öffnungen für Lüftungsanlagen und ähnliches gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO maximal um 0,5 m überschritten werden.

Für den mit „a“ gekennzeichneten westlichen Abschnitt der nördlichen Baugrenze wird eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m für Terrassen ermöglicht. Diese Ausnahme wird vorgesehen, um eine Verbindung zwischen dem Hotel und der privaten Grünflächen, die als Liegewiese genutzt werden soll, herstellen zu können. Da zwischen der Geländeoberkante und dem Erdgeschossfußboden ein Höhenunterschied von mehr als 1 m besteht, ist diese Festsetzung planungsrechtlich erforderlich, da ansonsten eine Terrasse in der Abstandsfläche nicht zulässig wäre. Zudem soll auch eine Überdachung der Terrasse zulässig sein, um einen Wetter- und Sichtschutz zu ermöglichen. Um diese Funktionen sicherzustellen, aber einem Anbau in Form eines Wintergartens entgegenzuwirken, wird die Höhe der Überdachung auf 3 m begrenzt und bestimmt, dass die Terrassenüberdachung mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten werden muss.

Stellplätze und Nebenanlagen (inkl. für das Baugebiet notwendige technische Infrastrukturanlagen) sowie Zufahrten und Wegeverbindungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im Wesentlichen die Bebauung durch die Hauptgebäude umfasst und innerhalb dieser daher keine ausreichend große Fläche für die Realisierung oberirdischer Stellplätze oder Nebenanlagen zulässt. Um die festgesetzte GRZ und die zulässige Überschreitung nutzen zu können, ist daher die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb des Baufensters geboten.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Um die städtebauliche Qualität des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu wahren, werden grundlegende gestalterische Regelungen, welche Werbeanlagen und die Einfriedungen betreffen, getroffen. Diese werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan STA 169 aufgenommen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich an der Stätte der Leistung zugelassen, sodass den Anforderungen zur Bewerbung der Dienstleistung der festgesetzten Nutzung als Fremdenherberge entsprochen wird. Entsprechend der aktuellen Gestaltung der Werbeanlagen, welche sich in die Umgebung einfügen und das Umfeld nicht negativ beeinflussen, werden Werbetafeln, Hinweisschilder und Fahnen zugelassen, die unbeleuchtet, hinterleuchtet, angestrahlt oder blendfrei ausgeführt sind. Um dem stadtbildprägenden Charakter des Standortes gerecht zu werden, werden folgende Werbeanlagen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Außenwerbung als Fremdwerbung
- Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt)
- sich bewegende Werbeanlagen.

Der Ausschluss dient, ebenso wie die Festsetzung, dass die Werbeanlagen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. nicht die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen dürfen, dazu, die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen

Die private Grünfläche, die dem vorhandenen Hotel als Bereich für die geplante Liegewiese zur Verfügung stehen soll, grenzt an die öffentliche Grünfläche, die als Grünachse in Nord-Süd-Richtung mit einer Wegeverbindung angelegt worden ist. Diese Grünachse mit der Wegeverbindung wird erhalten. Um den Anforderungen der Gestaltung der Grünachse und dem Sichtschutz der privaten Grünfläche (Liegewiese des Hotels) gerecht zu werden soll die Garteneinfriedung möglichst mit Gehölzen gestaltet werden. Als Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche hin sind daher ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen zulässig. Um informelle Wege (Trampelpfade) in der öffentlichen Grünfläche zu verhindern, werden Tore und Zufahrten zwischen der öffentlichen und der privaten Grünfläche ausgeschlossen.

10 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ übernommen. Im nördlichen Geltungsbereich wird ergänzend auf rund 165 m² eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, welche der Realisierung der Liegewiese für den Spa- und Wellnessbereich dient. In den an die Erweiterung des Spa- und Wellnessbereichs sowie die Liegewiese angrenzenden Bereichen erfolgt zur Aufrechterhaltung der Grünverbindung für die Öffentlichkeit die Festsetzung

der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von mindestens 7 m. Diese Grünfläche ist ein Bestandteil der Grünzüge, die das westlich liegende Gebiet prägen und Gegenstand des Bebauungsplans STA 142 sind.

Die westlich des Parkhotels liegende Grünfläche weist eine landschaftsarchitektonische Gestaltung und nicht den in den Maßnahmen A4 und A6 des Bebauungsplans STA 142 „Neues Stadtquartier Moerser Straße West – Teilbereich Süd“ vorgesehenen Zustand auf. Die Maßnahmen A4 und A6 sind Ausgleichsmaßnahmen und gehen daher in die Bilanzierung der Kompensation der Eingriffe zum Bebauungsplan STA 142 ein. Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan STA 169, die nicht den Festsetzungen zu den Maßnahmen A4 und A6 entsprechen, sondern dem vorhandenen Bestand, muss der Wert der Kompensation in diesem Bereich ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 13).

Die im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nicht in den Bebauungsplan STA 169 übernommen, da das städtebauliche Ziel der Stellplatzeingrünung an dieser Stelle aufgrund der Tiefgarageneinfahrt nicht mehr zu verfolgen ist. Alternativ wird allerdings das Pflanzen von Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Je vier Stellplätze sollen mit einem Baum überstellt werden, um eine Beschattung der Stellplatzflächen zu erreichen und damit eine übermäßige Aufwärmung der Flächen zu vermeiden. Es wird eine Pflanzenauswahlliste bereitgestellt, damit heimische Arten verwendet werden, welche außerdem vor dem Hintergrund der Anforderungen des Klimawandels geeignet erscheinen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Vor dem Hintergrund der sich immer deutlicher abzeichnenden Auswirkungen des Klimawandels ist die Erhöhung des Grünvolumens erforderlich. Dementsprechend gibt § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB vor, dass Bebauungspläne einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten sollen. Da das Plangebiet bereits überwiegend genutzt wird und die Erweiterung auch nur in geringem Umfang ermöglicht wird, besteht hinsichtlich kurzfristig, auf Grundlage des Bebauungsplans umzusetzender Maßnahmen wenig Spielraum. Im Hinblick auf den beabsichtigten Anbau des Spa-Bereiches und potentiell vorzunehmender Änderungen an den Gebäuden wird eine Bauwerksbegrünung als Maßnahme zur Erhöhung des Grünvolumens festgesetzt.

Dadurch kann trotz der zulässigen Bebauung und Flächenversiegelung kleinräumig von den Vorteilen der Begrünung profitiert werden. Die Festsetzungen werden so formuliert, dass sowohl extensiv als auch intensiv begrünte Dächer sowie eine boden- oder wandgebundene Fassadenbegrünung zulässig sind und die Flächen nicht in ihrer Gesamtheit, sondern anteilig zu begrünen sind. Für die bodengebundene Fassadenbegrünung wird eine Pflanzenauswahlliste mit Schling- und Kletterpflanzen zur Verfügung gestellt, um sicherzustellen, dass heimische Arten gewählt werden.

11 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Plangebietsflächen wird nicht verändert und erfolgt über die Neuendickstraße und die Moerser Straße (L 287). Durch die geplante Betriebserweiterung ist nicht mit einer bedeutenden Steigerung des Verkehrs zu rechnen.

Die Situation des ruhenden Verkehrs bleibt ebenfalls unverändert. Im Rahmen der Hotelerweiterung im Jahre 2018 ist der Stellplatzbedarf für den gesamten Betrieb errechnet und nachgewiesen worden. Da die mit dem Bebauungsplan STA 169 vorgesehene Erweiterung des Hotels um einen Spa- und Wellnessbereich sich nur an die Hotelgäste richtet, ergibt sich kein Anpassungsbedarf der erforderlichen Stellplätze. Die Stellplätze werden unverändert in den beiden Tiefgaragen, der Stellfläche an der Neuendickstraße und auf dem Grundstück Moerser Straße Nr. 100 nachgewiesen.

12 Ver- und Entsorgung/ Leitungstrassen

12.1 Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)

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

12.2 Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft)

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers wird weiterhin über die bestehenden Entsorgungskanäle im Trennsystem vorgenommen. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der LINEG in Kamp-Lintfort zugeführt und ordnungsgemäß gereinigt.

13 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan STA 169 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 S.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und erfordern daher keinen Ausgleich. Ein Belang der planerischen Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Der Geltungsbereich unterliegt aktuell überwiegend bereits einer baulichen Nutzung. Wesentlicher Gegenstand der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Spa- und Wellnessbereichs der Hotelanlage sowie die Anlage einer privaten Liegewiese. Dafür wird die

Fläche des Sonstigen Sondergebietes vergrößert. Für den Bereich des aktuell als WA festgesetzten Gebietes wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 (bzw. bis 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen) angehoben, während im bisher als SO-Gebiet und ohne begrenzende GRZ festgesetzten Bereich die GRZ zukünftig auf 0,6 (bzw. bis 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen) begrenzt wird. Daher ist davon auszugehen, dass die Veränderung der GRZ insgesamt nicht zu erheblichen Veränderungen führen wird.

Gleichzeitig wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Diese wird dem vorhandenen baulichen Bestand angepasst und um den beabsichtigten Erweiterungsbereich um 160 m² vergrößert. Dieser Bereich umfasst aktuell eine landschaftsgärtnerisch gestaltete Fläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. In diesem Bereich befinden sich westlich des geplanten Anbaus zwei Bäume innerhalb des festzusetzenden Sondergebietes. Da diese direkt westlich an die festzusetzende Baugrenze angrenzen, kann ein Erhalt dieser Bäume im Rahmen der Vorhabenrealisierung aufgrund der Nähe zu baulichen Tätigkeiten nicht sichergestellt werden. Auf etwa 100 m² umfasst der Erweiterungsbereich damit einen Teil einer Kompensationsmaßnahme, deren Umgang im folgenden Abschnitt verdeutlicht wird.

Da durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche auch eine Fläche in Anspruch genommen wird, die der ökologischen Kompensation der baulichen Eingriffe auf Grundlage des Bebauungsplans STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße – Teilbereich Süd“ dient, muss diese Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle nachgewiesen werden. Mit der Realisierung eines dem vorhandenen Hotel zuzuordnenden Erweiterungsbaus 2018 wurde es notwendig, die Flächen der öffentlichen Grünanlage als Feuerwehrezufahrt herzurichten. Dabei wurde die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angepasst. Mit der Erweiterung des Hotels um einen Spa- und Wellnessbereich mit Liegewiese wird auch baulich in die öffentliche Grünfläche eingegriffen. Beide Maßnahmen stimmen nicht mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans STA 142 „Stadtquartier Moerser Straße – Teilbereich Süd“ überein. Die notwendige ökologische Kompensation ist daher neu zu ermitteln und an anderer Stelle nachzuweisen.

Der Bebauungsplan STA 169 überplant eine Fläche von 1.630 m² der öffentlichen Grünfläche mit einem Gesamtwert von 10.360 Biotoppunkten. Dieser Kompensationsbedarf soll durch Maßnahmen des Flächenpools der Stadt Kamp-Lintfort ausgeglichen werden. Um auf diese Punkte zurückgreifen zu können, wurde die Maßnahmenplanung des Bebauungsplans STA 142 in die Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [LANUV] von 2021 übertragen.

Tabelle 1 Bewertung der Überplanung nach LANUV (2021)

Maßnahme		LANUV-Code (2021)	Biotopwert	Flächengröße	Biotopwert
A4	extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland	KBneo1	6	1020	6.120
	freiwachsende Hecke	BD5lrg100	4	280	1.120
	mit einem Baum je angefangene 100	BFlrt70ta1-2	7	30	630

	m ² Fläche				
	zwei- / mehrreihige Gehölzpflanzung	BD3lrg100ta1-2	7	90	630
A6	extensive Grünfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland und	KBneo1	6	240	1.440
	Anpflanzen einer Obstbaumreihe	BF1rt70ta1-2	7	30	420
Summe:				1630	10.360

Die dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dienende Maßnahme des Flächenpools umfasst die Anlage von Gehölzen, einer Grünlandfläche sowie einer Obstbaumreihe auf 3.480 m² auf dem Flurstück 41 (Gemarkung Saalhoff, Flur 7) und ist Teil eines überarbeiteten Gestaltungskonzeptes des Kreises Wesel von 1997 (vgl. Anhang 3). Auf einer Teilfläche von 1.170 m² sollen Gebüsche mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen von > 70% (BB100) angepflanzt werden. Die restliche Fläche (2.310 m²) wird als artenreiches Grünland (EAxd1) gestaltet. Ergänzend sollen die in der aufzuhebenden Grünfläche nicht anzupflanzenden Obstbäume in der Kompensationsfläche angeordnet werden. Dazu werden auf der Kompensationsfläche acht Obstbäume unterschiedlicher Arten in einer Reihe angepflanzt.

Insgesamt begründet die Planung des Bebauungsplans STA 169 keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Artenschutz

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung erarbeitet. In der 1. Stufe der Artenschutzprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Auswirkungen der Planung werden daher entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) geprüft. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (1. Stufe) wurde die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das ermittelte Artenspektrum (Auswertung vorhandener Informationssysteme und Einschätzung des Potentials des Geländes) beschrieben. Das Arteninventar auf der Plangebietsfläche geht über ubiquitäre Arten nicht hinaus. Planungsrelevante Arten sind auf der Fläche nicht zu erwarten.

Insgesamt kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand für die Realisierung des Bebauungsplans STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

14 Immissionsschutz

Die Lage des Plangebietes an der vielbefahrenen Moerser Straße (L 287) gibt Anlass, die mit der Straße in Zusammenhang stehenden Verkehrsgeräusche und deren Wirkung auf die Hotelnutzung zu überprüfen. Zudem befindet sich das Plangebiet mutmaßlich noch im Einwirkungsbereich der Landesstraße 491 (Eyller Straße), die von der Kreuzung Moerser Straße /

Neuendickstraße in südliche Richtung verläuft. Daher ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Dr. Knohl erstellt worden, welches die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr beurteilt.

Maßgeblich für die Ermittlung und Beurteilung von Straßenverkehrslärm in Bebauungsplanverfahren ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau". Im Falle von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu unterbreiten. Vor dem Hintergrund des absehbaren Erfordernisses von Lärmschutzmaßnahmen kommt in der vorliegenden Untersuchung durchgängig die RLS-19 zur Anwendung, welche die aktuellere - und tendenziell strengere - Richtlinie zur Ermittlung von Straßenverkehrslärm-Immissionen darstellt.

Die Berechnung der durch Straßenverkehr im Prognose-Planfall verursachten Beurteilungspegel zeigt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete an der vollständigen Ost- und Südfassade der Hotelanlage sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Die höchste Überschreitung ergibt sich an den der Moerser Straße nächstgelegenen Fassaden mit Werten von 5 dB(A) bis 6 dB(A) Überschreitung zur Tagzeit und 7 dB(A) bis 9 dB(A) Überschreitung zur Nachtzeit.

An der Westfassade des Hotelkomplexes kommt es im südlichen Abschnitt der Fassade auf einer Länge von ca. 15 m zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 2 dB(A) zur Tagzeit und bis zu 4 dB(A) zur Nachtzeit. An der Nordfassade des Gebäudekomplexes werden die Orientierungswerte für Mischgebiete zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Vor dem Hintergrund der festgestellten Lärmpegelüberschreitungen sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Da ein Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Lärmquellen vor dem Hintergrund der gegebenen Bestandsbebauung keine Option darstellt und wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen weder aus städtebaulicher Sicht tragbar noch wirtschaftlich verhältnismäßig wären, empfiehlt der Gutachter die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Daher setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest, für welche tabellarisch festgesetzt wird, mit welchem Bauschalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ die Außenfassaden schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 ausgeführt werden müssen. Die räumliche Zuordnung der Lärmpegelbereiche wird zeichnerisch festgesetzt und beruht auf der freien Schallausbreitung. Zur genauen räumlichen Verortung werden im Bebauungsplan die Koordinaten der Bereiche hinterlegt.

Darüber hinaus sind die von der geplanten Erweiterung der Hotelanlage ausgehenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes zu beurteilen. Maßgeblich für die schallimmissionsrechtliche Beurteilung von Gewerbeanlagen ist die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA-Lärm). Es ist zu berücksichtigen, dass der bereits vorhandene Bestand und darüber hinaus die kleinräumliche Erweiterung im Nordwesten des Plangebietes Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Die Erweiterung des Hotels ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens des Hotels verbunden. Die geplante Erweiterung des Spa- und Wellnessbereichs sowie die Liegewiese

ist als Angebot für die Hotelgäste geplant. Ein eigenständiger Betrieb des Spa- und Wellnessbereichs ohne gleichzeitige Nutzung des Hotels wird durch den Betreiber ausgeschlossen. Durch die geplante Erweiterung des Hotels ist somit nicht mit einer Zunahme des Verkehrs und somit mit keiner wahrnehmbaren Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen.

Da alle bestehenden Bauten bereits genehmigt worden sind, ist davon auszugehen, dass alle immissionsschutzrechtlichen Fragen bereits auf Ebene der Baugenehmigung behandelt worden sind, sodass nur der geplante Anbau des Hotels einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen wurde und dabei überprüft wurde, ob die Erweiterung des Hotels einen Beitrag zu der schalltechnischen Gesamtbelastung des Hotels liefert.

Tabelle 2 Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte

Immissionspunkt	Adresse	Höhe	Nutzung	Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte	
					Tags [dB(A)]	Nachts [dB(A)]
IP01	Amelungsborn 10	1.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP02	Amelungsborn 10	1.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP03	Amelungsborn 8	1.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP04	Amelungsborn 8	1.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP05a	Moerser Straße 65	EG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP05b	Moerser Straße 65	1.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP05c	Moerser Straße 65	2.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
IP05d	Moerser Straße 65	3.OG	Wohnen	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40

Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass an sämtlichen Immissionsorten der zulässige Richtwert bei durchgängiger Nutzung des Spa- und Wellnessbereichs einschließlich der Liegewiese zur Tagzeit an Werktagen um mindestens 8,1 dB(A) und an Sonn- und Feiertagen um mindestens 6,4 dB(A) unterschritten wird. Damit ist die Erweiterung des Hotelbetriebs nach Nr. 3.2.1 TA-Lärm als nicht relevant für die schalltechnische Gesamtbelastung anzusehen. Eine explizite Beurteilung der Vorbelastung durch sonstige Gewerbebetriebe, wie dem bestehenden Hotelbetrieb zur Tagzeit ist damit nicht erforderlich. Zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist keine Nutzung der Außenbereiche des Spa-Bereiches vorgesehen. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte nach Nr. 6.1 Abs. 2 TA Lärm infolge kurzzeitiger Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

15 Kampfmittel, Boden und Bergbau

15.1 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

15.2 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005. Für bauliche Anlagen mit hohen Risiken für Mensch und Umwelt bzw. großen ökonomischen und sozialen Auswirkungen im Versagensfall wird empfohlen, zur Planung und Bemessung ein höheres Gefährdungsniveau anzusetzen. Dies kann analog zum Ansatz einer höheren Bedeutungskategorie durch die Berücksichtigung der Regelungen für die Erdbebenzone 1 erfolgen. Regelungen für spezielle Bauwerkstypen bleiben hiervon unberührt. Auf die Erdbebengefährdung und Möglichkeiten ihrer Berücksichtigung bei baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

15.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat aus der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. In den Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräum-dienst/ Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Bauflächen sind vor der Baumaßnahme auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

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

15.4 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen im Eigentum der Mingas-Power GmbH. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

In der Vergangenheit ist in dem Bergwerksfeld Steinkohle in tiefen Bereichen (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Das Plangebiet liegt somit im Einwirkungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umging. Darüber hinaus wird in einem Hinweis auf die Planungsgrundsätze

der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues hingewiesen.

16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen bislang nicht vor. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

17 Hochwasser und Starkregen

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz im Bundesgebiet (BRPH) zielt darauf ab, ein raumordnerisches Planungskonzept darzustellen, auf dessen Grundlage das Hochwasserrisiko minimiert und dadurch Schadenspotentiale begrenzt werden können, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Zu dem Zweck müssen die im BRPH festgelegten Ziele nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und Grundsätze nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG auch in die Bauleitplanung eingestellt werden. Grundsätzlich handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung nicht um eine raumbedeutsame Planung. Aufgrund der aktuellen Relevanz der Thematik wird die vorliegende Planung dennoch anhand der formulierten Ziele überprüft.

Gemäß Ziel II.1.3 ist die Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW mit dem Ergebnis, dass der Boden kein für den Hochwasserschutz relevantes Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen aufweist, überprüft worden. Entsprechend des Ziels I.1.1 werden im Folgenden weitere bei öffentlichen Stellen verfügbare Daten überprüft.

17.1 Hochwasser

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen von selten auftretenden Hochwasserereignissen betroffen. Diese treten im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Weitere Informationen liefern die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf (www.flussgebiete.nrw.de). Der Hochwasserschutz wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

17.2 Starkregen

Mit dem Klimawandel gehen Wirkungen auf das Niederschlagsregime einher, wodurch die Wahrscheinlichkeit für Starkregenereignisse und damit das Risiko für Überflutungen steigt. Starkregenereignisse stellen kleinräumige, potentiell überall auftretende Niederschlagsereignisse mit großen Niederschlagsmengen bezogen auf die Zeiteinheit dar.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Hanglage oder in einer Senke, sodass ein umfangreiches Gefährdungspotential auszuschließen ist. Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie [BKG], die durch das LANUV zur Verfügung gestellt wird, gibt Hinweise darauf, wie sich die Gefährdung durch starkregenindizierte Überflutungen im Plangebiet ausgestalten kann. Eine großflächige Überflutung oder verhältnismäßig hohe Einstauhöhen können der Karte für das Plangebiet nicht entnommen werden. Die der Hinweiskarte entnehmbaren Informationen weisen darauf hin, dass die 2018 entstandene Bebauung als Hotelerweiterung im westlichen Plangebiet nicht Teil der Berechnungsgrundlage des Modells sind, sodass für diesen Bereich keine belastbaren Aussagen auf Grundlage der Karte getroffen werden können. Es lässt sich für das östliche Plangebiet feststellen, dass bei einem Starkniederschlagsereignis die östlich liegende Tiefgarage von einem Wassereinstau betroffen sein kann. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass die unter dem westlichen Plangebiet befindliche Tiefgarage ebenfalls von einer Überflutung bei einem Starkregenereignis betroffen sein kann. Im nördlichen Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberflächlich sammelndes Wasser bis zu 70 cm an einer nördlich liegenden Gebäudefassade anstaut. Bei dem Neubau ist aufgrund der Topographie und Gebäudegestaltung nicht ausgeschlossen, dass sich Niederschlagswasser an der westlich liegenden Gebäudefassade sammelt. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, welches über einen Großteil der Fassadenlänge mit einem Lichthof ausgestattet ist, in welchem sich Niederschlagswasser sammeln kann. Die Gebäude sowie beide Garagen sind bereits Teil des baulichen Bestandes, sodass Festsetzungen zur baulichen Risikominderung im Starkregenfall keine Relevanz für die bestehende Situation entfalten würden. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Gefährdung verweist und Schutzvorkehrungen empfiehlt sowie für zukünftige bauliche Veränderung Wirkung entfalten kann.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,1 ha. Etwa 9.995 m² werden als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Auf rund 1.415 m² werden Grünflächen festgesetzt, wobei die öffentliche Grünfläche etwa 1.250 m² und die private Grünfläche etwa 165 m² beansprucht.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Fläche des sonstigen Sondergebietes vergrößert, um eine Erweiterung des Hotels zu ermöglichen. Das in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, in dem der Hotelneubau errichtet wurde, sowie ein Teil der öffentlichen Grünfläche werden dementsprechend überplant. Der durchgehende Grünzug wird durch die Planung in einem Teilbereich verschmälert. Die vorhandenen Wege bleiben als fußläufige Verbindungen sowie als Feuerwehrezufahrt erhalten.

Die westlich im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche weist eine landschaftsarchitektonische Gestaltung auf, ist aber als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt und Bestandteil der ökologischen Kompensation. Die durch die landschaftsarchitektonische Gestaltung und Erweiterung des Spa- und Wellnessbereiches in Anspruch genommenen Flächen werden durch eine Maßnahme des Flächenpools der Stadt Kamp-Lintfort ausgeglichen.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes STA 169 "Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße" werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 -Schulzentrum Kamper Dreieck, 1. Änderung vom 10.09.1999, und STA 142 "Neues Stadtquartier Moerser Straße West" - Teilbereich Süd vom 20.02.2006, aufgehoben.

19 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der Erstellung der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

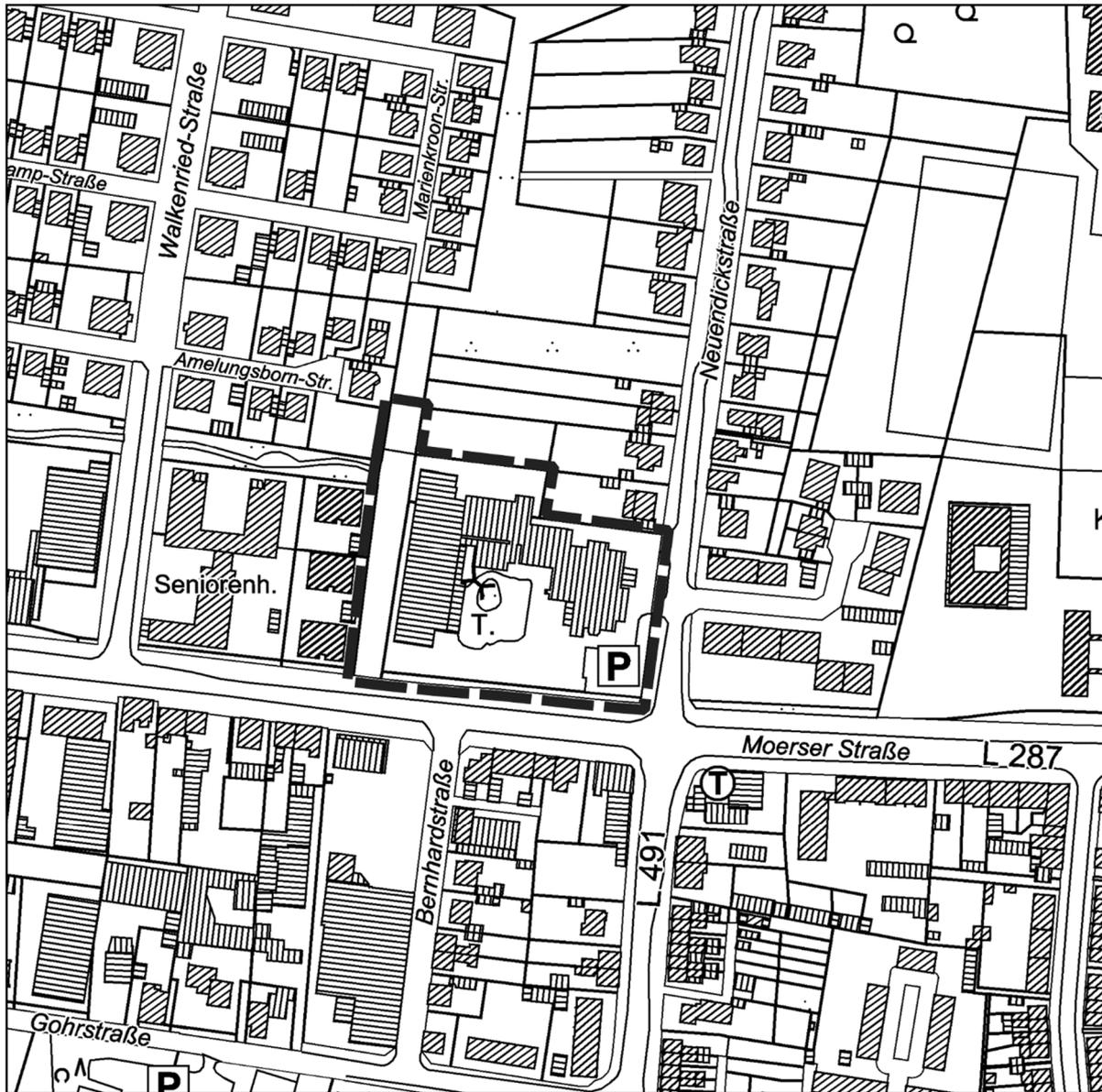
Die Kosten für ökologische Kompensationsmaßnahmen, die durch die Überplanung der öffentlichen Grün- und ökologischen Kompensationsfläche notwendig werden, werden ebenfalls durch den Vorhabenträger getragen und im Zuge vertraglicher Regelungen gesichert.

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 kann u.a. von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Es ist geplant, von dieser Verfahrensvereinfachung Gebrauch zu machen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sichergestellt.

• Aufstellungsbeschluss	HFA 23.02.2021
• Beschluss zur Offenlage	Rat 26.09.2023
• Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Rat 12.12.2023
• Bekanntmachung	Rat 21.12.2023

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



Anlage 2: Planzeichnung



Art der baulichen Nutzung

SO sonstiges Sondergebiet
- Fremdenbeherbergung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der zulässigen Vollgeschosse
als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

| a Kennzeichnung der Baugrenze

Grünflächen

ö öffentliche Grünfläche

p private Grünfläche

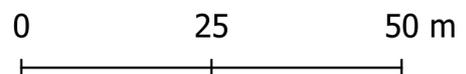
Grünanlage

sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Lärmpegelbereich

Geltungsbereich



Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan STA 169 (Entwurf) - Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße –

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

Sondergebiet – Fremdenbeherbergung – (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dient dem Beherbergungsgewerbe mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsbetriebs
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Außengastronomie
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- dem Hotelbetrieb dienende Verkaufseinrichtungen
- Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur mit betriebsbezogenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie technischen Versorgungseinrichtungen für die Stromversorgung (z.B. Trafostation, Ladestation)
- Wohnung für Betriebsinhabende oder Betriebsleitende, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist. Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig, deren Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten darf.

Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 27,5 m ü. NHN festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen die Höhe des Bezugspunktes um nicht mehr als 16,10 m überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Nebenanlagen auf Gebäuden wie z.B. haustechnische Anlagen oder Mobilfunkanlagen dürfen die maximal festgesetzte Höhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 3 S. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 3 als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus darf ein Nichtvollgeschoss errichtet werden. Das Nichtvollgeschoss ist als oberstes Geschoss zu errichten und darf nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überbauen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO u. § 23 BauNVO)

1. Es gilt die abweichende Bauweise. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und technische Anlagen (Lüftungen u.ä.) maximal um 0,5 m überschritten werden.
3. Eine Überschreitung der mit „a“ bezeichneten Baugrenze um bis zu 3 m Tiefe ist für den Ausbau einer Terrasse ausnahmsweise zulässig. Eine Überdachung der Terrasse ist zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten wird.

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

1. Stellplätze und Nebenanlagen (inkl. für das Baugebiet notwendige technische Infrastrukturanlagen) sowie Zufahrten und Wegeverbindungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. In den zeichnerisch als Lärmpegelbereiche I bis V bezeichneten Bereichen sind aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr bei Vorhaben, die der Errichtung, Än-

derung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, zum Schutz der Innenwohnbereiche die Außenfassaden schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 je nach Lärmpegelbereich mit folgendem gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ auszuführen:

	Aufenthaltsräume Wohnungen u.Ä.	in Büroräume u.Ä.
Lärmpegelbereich I (bis 55 dB(A)):	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)):	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)):	erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)):	erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)):	erf. $R'_{w,ges} \geq 45$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

2. An Fassaden, an denen der Nacht-Mittelungspegel oberhalb von 50 dB(A) liegt, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 zu versehen.
3. Im Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109 geeignet sind.

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

1. Je 4 Stellplätze sind mit einem Laubbaum laut beigefügter Pflanzenauswahlliste 1 zu überstellen.
2. Fassadenbegrünung
 Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² Größe sind mit mindestens einer Rankpflanze je 3,0 m Wandfläche aus beigefügter Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen. Die Begrünung oder Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind 50 % der Fassadenfläche ohne Fenster, sonstige Öffnungen oder technische Geräte mit wandgebundener Fassadenbegrünung zu begrünen.

3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 vorzusehen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Beleuchtungsflächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt in der Regel nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1: Bäume

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Pflanzenauswahlliste 2: Schling- und Kletterpflanzen

- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Humulus lupulus* (Echter Hopfen)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)
- *Parthenocissus inserta* (Wilder Wein)
- *Lonicera caprifolium* (Geißblatt)

Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Als Werbeanlagen kommen Werbetafeln, Hinweisschilder und Fahnen infrage. Es sind unbeleuchtete, hinterleuchtete oder angestrahlte und blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

Unzulässig sind

- Anlagen zur Außenwerbung als Fremdwerbung
- Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt)
- sich bewegende Werbeanlagen.

2. Einfriedungen

Die private Grünfläche ist zu der öffentlichen Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen zulässig. Tore und Zufahrten sind nicht zulässig.

Kennzeichnung

Der Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind", gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Planbereich liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500) überschwemmt werden können. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen: www.flussgebiete.nrw.de.

Hinweise

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Stadtgebiet Kamp-Lintforts realisiert. Dazu wird die Fläche Gemarkung Saalhoff, Flur 7, Flurstück 41 verwendet, auf welcher die Anlage von Gehölzen, einer Grünlandfläche sowie einer Obstbaumreihe auf 3.400 m² erfolgt (vgl. Anlage 4 in der Begründung des Bebauungsplans).

Artenschutz

Baumfällungen sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze auf etwaige Vogelnester bzw. auf für Vögel oder Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte geeignete Höhlen zu untersuchen, so dass zum Fälltermin nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen wird. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungsstätten (z.B. Nester, Bruthöhlen) zu beschädigen oder zu zerstören. Treten während der Ausführung der Arbeiten wider Erwarten artenschutzbezogene Konflikte auf, ist unverzüglich Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Risiko durch starkregeninduzierte Überflutungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Betroffenheiten durch starkregeninduzierte Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Das betrifft insbesondere die Tiefgaragen sowie Fassaden mit Lichthof. Aus diesem Grund wird die Ergreifung entsprechender Schutzvorkehrungen, wie Aufkantungen oder Bodenschwellen, empfohlen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst/ Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Bauflächen sind vor der Baumaßnahme auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

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

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Grundwasserstand

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

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen im Eigentum der Mingas-Power GmbH.

Darstellung von Koordinaten

Die Abgrenzung der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist gerechnet und als Koordinaten hinterlegt.

Punktnr.	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punktnr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	328886,392	5708763,617	13	328900,816	5708821,872
2	328871,952	5708762,913	14	328922,039	5708824,219
3	328870,704	5708770,758	15	328921,844	5708822,732
4	328873,75	5708790,81	16	328923,414	5708821,661
5	328876,747	5708791,086	17	328929,825	5708824,482
6	328878,322	5708827,845	18	328952,575	5708807,629
7	328881,153	5708840,565	19	328961,946	5708803,071

8	328894,293	5708836,238	20	328968,705	5708795,569
9	328892,644	5708826,012	21	328965,62	5708771,898
10	328897,653	5708827,189	22	328946,302	5708770,202
11	328900,917	5708826,992	23	328897,547	5708802,046
12	328900,818	5708825,492			

Anlage 4: Lage der Kompensationsmaßnahme



Planzeichen

Kompensationsmaßnahme (Bebauungsplan STA 169)

- Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzarten > 70% (BB100) auf einer Fläche von 1.170 m²
- Fettwiese, artenreich (EAXd1) auf einer Fläche von 2.310 m²
- Anpflanzen von acht Obstbäumen

sonstige Planzeichen

- Ökopoolmaßnahme (Bebauungsplan STA 169)
- Ökopool Kamp-Lintfort

Gestaltungsplan (Ökokonto Kamp-Lintfort)

- Aufforstungsfläche mit lebensraumtypischen Baumarten > 90% (Jungwuchs) mittel bis schlecht ausgeprägt.
- Waldrand mit lebensraumtypischen Baumarten > 90% (Jungwuchs) mittel bis schlecht ausgeprägt.
- Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzarten > 70%
- Fettwiese, mäßig artenreich
- Einzelbäume



Anlage 5: Fachgutachten

Für die Planung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- regio gis + planung (Juni 2023): Artenschutzprüfung (1. Stufe): Bebauungsplan STA 169 „Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“ der Stadt Kamp-Lintfort
- Ingenieurbüro Dr. Knohl (21.11.2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan STA 169 "Hotelerweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße" der Stadt Kamp-Lintfort

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
BKG	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
HFA	Haupt- und Finanzausschuss
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz NW
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
STEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan