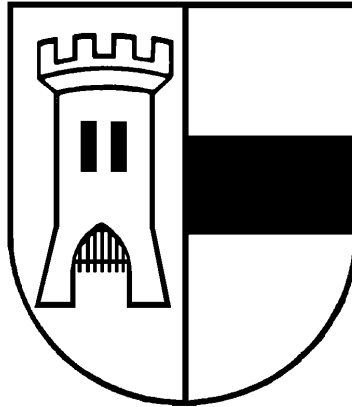


**Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Moers,
Schwafheim
(Länglingsweg/Lehmbruckstraße)**



Begründung

26. April 2010

INHALT

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH	3
2.1 Gebietsentwicklungsplan -GEP-	3
2.2 Flächennutzungsplan -FNP-	4
2.4 Planungsrecht	4
3. PLANUNGSANLASS	4
4. VERFAHREN	5
4.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	5
4.2 Verfahrensstand	6
5. BESTANDSSITUATION	7
5.1 Städtebauliche Situation	7
5.2 Landschaftliche Situation / Freizeit / Sport	8
5.3 Infrastrukturelle Situation	9
5.4 Altablagerungen	10
5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
6.1 Städtebauliche Zielsetzungen	11
6.2 Landschaftsplanerische Zielsetzungen	11
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1 Städtebauliches Konzept	12
7.2 Allgemeines Wohngebiet	13
7.3 Mischgebiet	14
7.4 Fläche für den Gemeinbedarf	16
7.5 Infrastruktur	16
7.6 Grünflächen	18
7.7 Flächen für Wald	19
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7.8.1 Altablagerungen	19
7.8.2 Lärmimmissionen	21
7.9 Grundwassermessstellen	22
7.10 Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	22
7.10.1 Kennzeichnungen	22
7.10.2 Nachrichtliche Übernahme	23
7.10.3 Hinweise	23
8. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	23
8.1 Belange der Grünordnung/Erholungsnutzung und der Umwelt	23
8.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes	26
8.3 Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	27
8.4 Finanzielle Auswirkungen	27
8.5 Bodenordnung	27
8.6 Flächenbilanzen	28

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

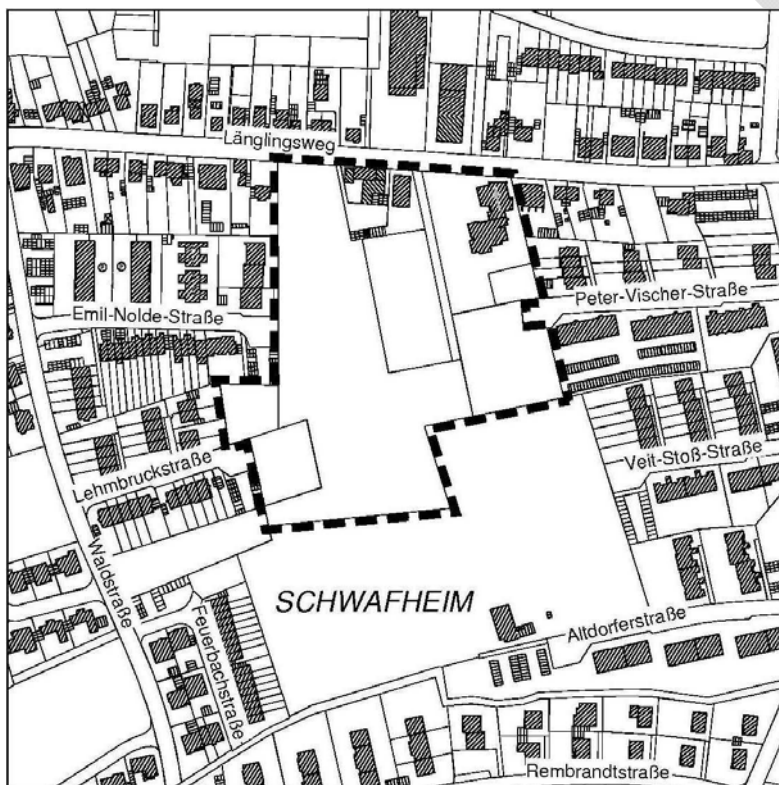
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schwafheim östlich der Düsseldorfer Straße (L 137) und südlich des Länglingsweges im Bereich des Nahversorgungszentrums Moers-Schwafheim. Es umfasst im Wesentlichen die am Länglingsweg liegende Wohn- und Geschäftsbebauung, den Bereich der katholischen Kirche St. Markus mit Kindergarten, einen geschotterten Platz, der gelegentlich als Festplatz genutzt wird, einen Containerstandort, und die jeweils angrenzenden Grün- und Freiflächen mit Kinderspielplatz. Zudem schließt der Geltungsbereich Teile eine Altablagerung 6-18 (Hausmüll und Bauschutt) ein. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich der Sportplatz „Altdorfer Straße“ und ein ehemaliger Baggersee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwafheim, Flur 2:

1001, 1141, 1718, 1719, 1869, 1870, 1891 (tlw.), 2023, 2044, 2423 und 2424

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 3,8 ha auf und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Kennzeichnung mit einer grauen Linie eindeutig festgesetzt.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



2. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

2.1 Gebietsentwicklungsplan -GEP-

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) des Regierungsbezirkes Düsseldorf ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan -FNP-

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moers sind für das Plangebiet im nördlichen Bereich am Länglingsweg eine Wohnbaufläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kirche“ und „Kindergarten“ dargestellt. Südlich an die Gemeinbedarfsflächen schließt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an, die sich mit einer schmalen Teilfläche bis an den Länglingsweg zieht. Im Übrigen ist ein „Spielplatz der Kategorie A“ für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren im Südwesten des Plangebietes dargestellt. Die Bezeichnung „B“ deutet auf Bodenbelastungen durch die Altablagerung hin. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan nur in Teilen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da der Bebauungsplan Nr. 120 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird zur Vereinfachung des Verfahrens der Flächennutzungsplan lediglich nachträglich angepasst.

2.4 Planungsrecht

Der zentrale Siedlungsbereich von „Neuschwafheim“ und somit auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ist derzeit planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 10/19 B, der seit dem 16.03.1971 rechtskräftig ist, vorgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 10/19 B ist in der Zwischenzeit mehrfach in Teilbereichen, u. a. durch die 5. vereinfachte Änderung, geändert worden. Dieser Änderungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 120.

Mitte der 80er Jahre wurden ein Aufstellungsbeschluss zu einem gleichlautenden Bebauungsplan Nr. 120 und der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10/19 B durch den Rat der Stadt Moers gefasst. Damals wurde das Planungserfordernis u. a. mit den als überholt angesehenen festgesetzten Nutzungen „Gemeinbedarfsfläche/Schule, evangelische Kirche/Kindergarten“ und dem Bedarf für einen Kirmes- und Marktplatz begründet. Das Planverfahren wurde allerdings aufgrund der aus der Altablagerung austretenden Gase nicht weitergeführt. Das damalige Ziel, einen Kirmesplatz für Schwafheim planungsrechtlich festzusetzen, konnte aber zumindest durch die Herrichtung des provisorischen Schotterplatzes erreicht werden.

Für die jetzt angestrebten Nutzungen besteht am vorgesehenen Standort zurzeit überwiegend keine planungsrechtliche Zulässigkeit. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der im Laufe der Zeit mehrfach geänderten Rechtsgrundlagen (BauGB) sind die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum gleichlautenden Bebauungsplan Nr. 120 sowie des Aufstellungsbeschlusses zur Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 10/19 B und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 erforderlich. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/19 B und seine 5. vereinfachte Änderung für das Gebiet des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 umfasst, die im Bebauungsplanes Nr. 10/19 B festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Evangelische Kirche“ und „Kindergarten“, jeweils mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und einer geschlossenen Bauweise. Die Grundflächenzahl wurde jeweils auf 0,4 und die Geschossflächenzahl jeweils auf 0,7 begrenzt. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich teilweise eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grünfläche zieht sich mit einer schmalen Teilfläche bis an den Länglingsweg. Für das Wohngebiet wurden überbaubare und nicht überbaubare Flächen, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

3. PLANUNGSANLASS

Die heutige Situation im Siedlungsbereich von „Neuschwafheim“ zeichnet sich durch eine Vielzahl von Nutzungen u. a. Nahversorgungszentrum, Kirche, Sportplatz, Kindergarten und -spielplatz aus, die ihrerseits unterschiedliche Anforderungen an das Gebiet stellen. Bislang sind verschiedene Interes-

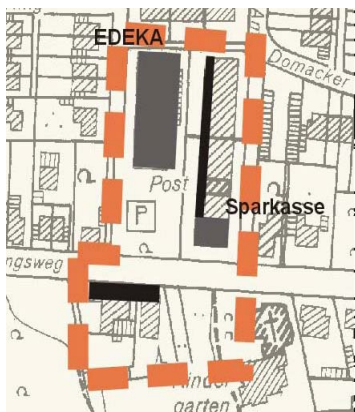
sengruppen mit ihren bestimmten Zielvorstellungen bzw. Nutzungsansprüchen zur Entwicklung dieses Bereiches an die Verwaltung herangetreten. Zudem bestehen bestimmte Problemlagen, die schon seit längerer Zeit diskutiert werden.

So beabsichtigt beispielsweise die Katholische Kirchengemeinde ihren Standort am Länglingsweg aufzugeben. Der südlich gelegene Kindergarten soll erhalten bleiben. Somit besteht für ca. 50 % der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen kein Bedarf mehr.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurden keine baulichen Maßnahmen durchgeführt. Zukünftig kann an dieser Stelle auf die Errichtung einer Schule verzichtet werden, da der Bedarf nicht mehr gegeben ist.

Für die Stadt Moers wurde im August 2006 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch ein Dortmunder Gutachterbüro erarbeitet. Hierbei wurde auch das Nahversorgungszentrum „Moers-Schwafheim“, das in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 liegt, untersucht.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches



Das Nahversorgungszentrum in Schwafheim am Länglingsweg stellt eine kompakte Handelsagglomeration mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie mit kleinen Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden kleinere Fachgeschäfte und ein Dienstleistungsbetrieb. Ein Defizit des Standortes sind die in zu geringer Anzahl vorhandenen Parkplätze. Der Gutachter schlägt insgesamt eine Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums durch eine attraktive Gestaltung des Versorgungsbereiches und eine Lenkung von zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in diesen Bereich vor. Mögliche Flächenpotentiale zur Stärkung des Standortes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120, jedoch sind diese vergleichsweise klein. Die Planungen der Katholischen Kirchengemeinde bieten somit die Gelegenheit zur Abrundung des Nahversorgungszentrums.

Neben dieser gutachterlichen Bewertung nimmt die Öffentlichkeit ebenfalls eine Parkraumproblematik im Bereich des Länglingsweges und in angrenzenden Wohnbereichen wahr.

Des Weiteren wurde im September 2009 ein Sportentwicklungsplan für die Stadt Moers und u. a. für den Stadtteil Schwafheim vom Rat der Stadt Moers beschlossen. In dieser Planung wurden Aussagen zur zukünftigen Nutzung des Sportplatzes „Aldorfer Straße“ und zu dessen umgebenden Grünflächen, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegen, getroffen. Die Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung wirken sich allerdings nicht direkt auf die Planungen aus. Jedoch kann auf Grundlage dieser Ergebnisse das Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an dem zur Realisierung des Konzeptes notwendigen Flächenbedarf.

4. VERFAHREN

4.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine bauliche Nachverdichtung des zentralen Siedlungsbereichs von „Neuschwafheim“ und dessen Neustrukturierung vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die

Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan Nr. 120 nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan Nr. 120 die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Allerdings wurde aufgrund des öffentlichen Interesses in Schwafheim eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

4.2 Verfahrensstand

Runder Tisch „Schwafheim“ – unabhängig von der gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligung (2006)

Vor dem Hintergrund der verschiedenen Nutzungsansprüche und Problemlagen in diesem Gebiet fand am 23.05.2006 die Veranstaltung „Runder Tisch Schwafheim“ statt. Ziel dieser Veranstaltung war es, in einer offenen Diskussion die zukünftige Entwicklung des zentralen Siedlungsbereiches mit Vertretern ortsansässiger Interessengruppen und Vereine zu erörtern. Einige Anregungen aus diesem Prozess u. a. „Schaffung von mehr Parkraum“ konnten teilweise unter Berücksichtigung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange in die Konzeptentwicklung einfließen.

Aufstellungsbeschluss (2007)

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 12.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 der Stadt Moers, Schwafheim (Länglingsweg/Lehmbruckstraße) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Moers am 19.07.2007 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2007)

Der Anhörungstermin fand am 16.08.2007 in den Räumen der Katholischen Kirchengemeinde St. Markus, Länglingsweg 66 statt. Der Öffentlichkeit wurden 4 Planungskonzepte (Nr. 1.1, 1.2 und 2.1, 2.2) vorgestellt sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit allgemein Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 17.08. bis einschließlich 06.09.2007 die Pläne im damaligen Stadtplanungsamt einzusehen und sich erläutern zu lassen. Während dieser Anhörungsfrist wurden von zahlreichen Bürgern und Bürgerinnen, unter anderem in Form zweier Unterschriftenlisten (222 und 25 Einträge), Stellungnahmen in schriftlicher Form vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2007 beteiligt, um Stellungnahmen zu den Entwürfen abgeben zu können. Während der Beteiligungsfrist sind einzelne Stellungnahmen eingegangen, die überwiegend nur den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Trägers betreffen.

Eine abschließende Abwägung aller Stellungnahmen (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) konnte – vor dem Hintergrund der damals noch ausstehenden Ergebnisse aus der Sportentwicklungsplanung – aus Gründen der Rechtssicherheit nicht erfolgen.

Allerdings wurde zur weiteren Bearbeitung der Planung durch das Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim, im Hinblick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Altablagerung 6-18 eine gutachterliche Bewertung der Gefährdungssituation erstellt. Im Zusammenhang mit der direkt südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Sportanlage „Altdorfer Straße“ hat zudem das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, in einer vorläufigen Bewertung die Sportlärmmissionen an der möglichen neuen Bebauung schalltechnisch ermittelt und bewertet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Ergebnisse der oben genannten Bewertungen wurde vorläufig die Variante 1.3 als Zwischenergebnis erarbeitet. Ein wesentlicher Unterschied zu den vier Varianten Nr. 1.1, 1.2 und 2.1, 2.2 besteht in dem Verzicht auf eine Nachverdichtung an der Peter-Vischer-Straße.

Bürgerinformation – unabhängig von der gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligung (2008)

In seiner Sitzung am 10.04.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt einen Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Moers und die überarbeitete Variante 1.3 zur Kenntnis genommen. Als Ergebnis der Beratungen wurde eine zusätzliche Bürgerinformation unabhängig von der gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligung gewünscht und vom 05.05.2008 bis einschließlich zum 23.05.2008 von der Verwaltung durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Planungskonzept eingegangen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage der überarbeiteten Variante 1.3 das Bebauungsplanverfahren weiter bearbeitet.

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2010)

Auf Grundlage der im Jahr 2009 abgeschlossenen Sportentwicklungsplanung konnte das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden und eine abschließende schalltechnische Untersuchung aller relevanten Lärmmissionen und -immissionen erfolgen.

Die Planungen wurden im Laufe der Zeit weiter konkretisiert und das Planungskonzept (Variante 3) erarbeitet. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit konnten weitgehend berücksichtigt werden. Die für die Planung relevanten Inhalte aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in das Verfahren eingestellt.

In seiner Sitzung am 21.01.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt die Stellungnahmen der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und das überarbeitete Planungskonzept (Variante 3) zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 der Stadt Moers, Schwafheim (Länglingsweg/Lehmbruckstraße) auf der Grundlage dieses überarbeiteten Konzeptes für die öffentliche Auslegung zu erarbeiten.

Ein wesentlicher Unterschied zur Variante 1.3 stellt eine Reduzierung der Flächen für einen Park- und Festplatz dar.

5. BESTANDSSITUATION

5.1 Städtebauliche Situation

Der Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Schwafheim konzentrierte sich Anfang der 60er Jahre vorwiegend auf die westliche Seite der Düsseldorfer Straße, der Landstraße L137. Der Bereich des heutigen „Neuschwafheims“ östlich der Düsseldorfer Straße zeichnete sich zum damaligen Zeitpunkt lediglich durch eine lockere Bebauung entlang des Länglings- und des Kirchweges aus. Die übrigen Flächen wurden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Anfang der 70er Jahre wurde die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10/19 B geschaffen, den Siedlungsbereich „Neuschwafheim“ mit ca. 800 neuen Wohneinheiten zu realisieren. Mit der Erschließung dieses Gebietes sollte sich u. a. der Ortsteil Schwafheim zu einem relativ selbstständigen Wohnbereich entwickeln. Die ersten Bautätigkeiten begannen in den 70er Jahren.

Der Länglingsweg stellt als innerörtliche Haupteerschließungsstraße das Rückgrat des Siedlungsbereiches „Neuschwafheims“ dar. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße werden die umgebenden Wohngebiete vorwiegend durch Ring- und Stichstraßen erschlossen.

Im Laufe der Zeit hat sich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 10/19 B im Bereich der Katholischen Kirche St. Markus ein Nahversorgungszentrum südlich und nördlich des Länglingsweges in Form einer Ladenzeile mit einem SB-Markt (800 qm Verkaufsfläche) als Ankerbetrieb, verschiedenen kleineren Fachgeschäften sowie Dienstleistungsbetrieben entwickelt. Ein Teilbereich des Zentrums mit kleineren Fachgeschäften und einem Dienstleistungsbetrieb (Metzgerei mit Imbissbetrieb und Außensitzplätzen, Bäckerei und Reisebüro) liegt südlich des Länglingsweges und somit innerhalb des Plangebietes.

Die Bebauung entlang des Länglingsweges weist überwiegend eine lockere 2-geschossige Einzelhausbebauung mit zum Teil fehlenden Raumkanten im Bereich des Nahversorgungszentrums auf. Das Umfeld des gesamten Bereiches zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus, die sich aus einer 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung mit Mehrfamilien-, Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern zusammensetzt. Bei der Bebauung überwiegt die Form des Satteldaches. Im Bereich des Nahversorgungszentrums dominieren allerdings Baukörper mit Flachdach. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes weist im Bereich des Länglingsweges und der Peter-Vischer-Straße eine überwiegend 1-geschossige Bebauung mit Sattel- oder Flachdach auf.

Zudem liegt zentral im Siedlungsgefüge und südlich des Nahversorgungszentrums eine größere unbebaute öffentliche Grünfläche. Diese Grünfläche befindet sich in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.2 Landschaftliche Situation / Freizeit / Sport

Der südliche Teilbereich der zentralen öffentlichen Grünfläche, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird durch den Ballbruchgraben, einem Baggersee und den Sportplatz „Altdorfer Straße“ mit Vereinsheim und Aschenplatz für den Trainings- und Spielbetrieb geprägt. Der nördliche Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, weist einen Spielplatz, einen geschotterten Platz, der gelegentlich als Festplatz genutzt wird, Wiesenflächen mit Gehölzbeständen und einen Wald auf.

Ende der 90er Jahre wurde der im Plangebiet liegende Schotterplatz eigens für die jährlich im September stattfindende Schwafheimer Kirmes hergerichtet. Außerdem finden hier gelegentlich Trödelmärkte und ein Osterfeuer statt.

Eine Hauptanbindung der öffentlichen Grünfläche erfolgt derzeit über die Zufahrt zum provisorisch hergerichteten Platz. Eine attraktive Anbindung ist somit nicht gegeben. Eine weitere Haupteerschließung führt über die Waldstraße im Südosten. Zusätzliche Anbindungen bestehen sowohl über die Stichstraßen Peter-Vischer-Straße, Lehmbruckstraße, Emil-Nolde-Straße, Veit-Stoß-Straße und Altdorferstraße. Durch das Gebiet führen zahlreiche Fußwege und unbefestigte Pfade.

Das Plangebiet wird zu großen Teilen von Grünflächen eingenommen, die sich als extensive Wiesenflächen mit kleinflächigen Gehölzbeständen und Heckenstrukturen darstellen und einen naturnahen Charakter besitzen. Als prägendes Element mit raumgliedernder Wirkung ist die Baumreihe um den Schotterplatz hervorzuheben. Diese Bäume wurden im Jahr 2000 in Abstimmung mit dem damaligen Grünflächenamt der Stadt Moers von dem Schwafheimer Verein „Pflanz einen Baum“ gesetzt.

Im Nordwesten der Grünfläche befindet sich ein Pappelbestand, der als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes definiert ist.

Ein weiterer großflächiger Gehölzbestand, der durch natürliche Entwicklung entstanden ist, befindet sich im Süden des Plangebietes. Am Wendehammer der Peter-Vischer-Straße sind noch Reste einer Obstwiese vorhanden.

Auf Grundlage der Sportentwicklungsplanung soll der Sportplatz „Altdorfer Straße“ als Bewegungsfläche erhalten bleiben. Mittel- bis langfristig wird das Gelände für eine Umstrukturierung zur generationsübergreifenden Sport- und Freizeitanlage mit Trainings- und Spielbetrieb für jüngere Fußballmannschaften empfohlen. Dabei sollen auch die angrenzenden Grünflächen in die Konzeption des Areals einbezogen werden, um eine Öffnung der Sportanlage für den vereinsungebundenen Sport zu erreichen. In erster Linie wird vorgeschlagen, dass Wege als Laufstrecken oder Bewegungsanlässe für verschiedene Altersgruppen (z. B. Boule) geschaffen werden. Diese Elemente können allerdings nicht als Sportfläche im klassischen Sinn bezeichnet werden. Wesentlicher Bestandteil der Überlegungen ist die Aufhebung der Trennung zwischen Sportanlage und umgebender Grünfläche. Es ist also bis auf weiteres davon auszugehen, dass die Sportanlage an der Altdorfer Straße in der jetzigen Form weitergenutzt wird.

5.3 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die innerörtliche Haupterschließungsstraße Länglingsweg. Jeweils westlich und östlich an das Plangebiet schließen die Wendehämmer der Peter-Vischer-Straße, der Lehmbruckstraße und der Emil-Nolde-Straße an. Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine öffentliche Verkehrsfläche. Die äußere Erschließung ist insgesamt durch die vorhandenen Straßen gesichert.

Durch die Lage unmittelbar an der Haupterschließungsstraße ist der Standort an die benachbarten Stadtteile und an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Westlich an den Länglingsweg schließt die Düsseldorfer Straße (L 137) an, so dass die Autobahnanschlussstelle Moers-Zentrum (BAB A 40) in einer Entfernung von ca. 2 km in nördlicher Richtung zu erreichen ist.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für Besucher des Nahversorgungszentrums stehen vorwiegend im Bereich des SB-Marktes und der Ladenzeile zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich Längsparkplätze entlang des Länglingsweges. In der Vergangenheit wurde von der Öffentlichkeit eine Parkraumproblematik im Bereich des Länglingsweges und Umgebung wahrgenommen. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Moers sieht in der zu geringen Anzahl der vorhandenen Parkplätze ein Defizit des Zentrums.

ÖPNV

In direkter Nähe zum Zentrum wurden am Länglingsweg Bushaltestellen eingerichtet, die ab Mai 2006 von der Linie 914 der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe (NIAG) bzw. der Duisburger Verkehrsgesellschaft (DVG) (Moers - MO-Schwafheim - DU-Rheinhausen) angefahren werden. Mit einer Taktfrequenz von ca. 30 bis 60 Minuten ist das Stadtzentrum in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege des Länglingsweges, der Peter-Vischer-, Lehmbruck- und Emil-Nolde-Straße gut an die anschließenden Wohngebiete und Freibereiche angebunden. Das Erholungsgebiet Schwafheim ist in nördlicher Richtung fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Durch das Plangebiet führen zahlreiche Fußwege, die die verschiedenen Wohngebiete untereinander und mit dem Nahversorgungszentrum verbinden. Darüber hinaus besteht über die vorhandenen ausgebauten Radwege an der Düsseldorfer Straße eine direkte Anbindung an die nördlich liegende Moerser Innenstadt.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Länglingsweges, der Peter-Vischer-, Emil-Nolde- und Lehmbruckstraße verlaufen Gas-, Wasser-, Niederspannungs-, Kommunikations- und Abwasserleitungen. Die vorhandene Bebauung im

Plangebiet weist Anschlüsse an die bestehende Wasser-, Niederspannungs-, Kommunikations- und Abwasserleitungen im Länglingsweg und der Peter-Vischer-Straße auf.

Innerhalb des Plangebietes auf der östlichen Seite des bestehenden Schotterplatzes liegt ein Schmutzwasserkanal mit entsprechenden Anschlüssen an den Länglingsweg für die Kirmesentwässerung (Toilettenwagen usw.).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in diesem Siedlungsbereich im Trennsystem. Das Abwasser wird zurzeit über die LINEG-Pumpanlage zur Kläranlage Duisburg-Rheinhausen geführt.

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich vier Grundwassermessstellen der LINEG bzw. der Stadt Moers, die erhalten werden sollen. Die Lage der Messstellen wurde nach Koordinatenangaben der LINEG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Schwafheim verfügt neben dem Nahversorgungszentrum in „Neuschwafheim“ am Länglingsweg über verschiedene Einzellagen (Lebensmitteldiscounter) an der Düsseldorfer Straße, die das Angebot in diesem Stadtteil ergänzen. Diese Handelsansiedlungen (Einzellagen) prägen die Konkurrenzsituation im Wohnplatz. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und unterstreicht die Nahversorgungsfunktion. Für den Ortsteil Schwafheim liegt kein quantitatives, strukturelles oder räumliches Defizit im Rahmen der Nahversorgung vor, so dass keine größeren Einzelhandelsansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen erforderlich sind.

Die Katholische Kirchengemeinde plant derzeit den Standort der Kirche St. Markus am Länglingsweg aufzugeben. Bereits im Jahr 2008 fusionierten die Kirchengemeinden St. Bonifatius mit St. Markus, St. Josef und St. Ludger zur St. Josef Kirchengemeinde. Das Kirchengebäude St. Markus steht dann zukünftig zur Disposition und soll in Teilen von Seiten der Gemeinde einer neuen Nutzung zugeführt werden. Den Schwafheimer Bürgern und Bürgerinnen steht dann u. a. die Kirche St. Bonifatius in Asberg zur Verfügung.

Insgesamt weist der Stadtteil Schwafheim derzeit vier Kindertageseinrichtungen auf. Drei der vier Einrichtungen befinden sich westlich der Düsseldorfer Straße. Für den Siedlungsbereich östlich der Düsseldorfer Straße steht lediglich der Kindergarten am Länglingsweg innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat dieser Kindergarten besondere Bedeutung. Da der Bedarf an Kindertagesplätzen in Schwafheim insgesamt gegeben ist, soll dieser Kindergarten auch weiterhin Bestand haben.

Des Weiteren befindet sich im Siedlungsbereich von „Altschwafheim“ westlich der Düsseldorfer Straße die Grundschule „Waldschule Schwafheim“, die den Bedarf ausreichend deckt. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen.

Zusammenfassend ist von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

5.4 Altablagerungen

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich die Altablagerung 6-18 (Hausmüll und Bauschutt), so dass mit Bodenbelastungen gerechnet werden muss.

5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Rund 80 % der Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Moers.

Zurzeit nutzen die Betreiber des innerhalb des Plangebietes liegenden Metzgereibetriebes (Länglingsweg 56) die östlich angrenzenden städtischen Flächen für die Erschließung des rückwärts-

gen Grundstücksbereichs. Hier befindet sich eine Be- und Entladezone. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungen plant der Betreiber eine Zufahrt über private Flächen.

Die gegebene eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet begünstigt insgesamt eine städtebauliche Neustrukturierung des zentralen Siedlungsbereiches.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Neustrukturierung des zentralen Siedlungsbereiches von „Neuschwafheim“ unter Berücksichtigung der städtebaulichen komplexen und vielschichtigen Gegebenheiten.

6.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Die angestrebte Neustrukturierung beinhaltet im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums durch eine attraktive Gestaltung des Versorgungsbereiches und eine Lenkung von zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen
- Maßvolle Ergänzung und städtebauliche Aufwertung des Nahversorgungszentrums durch eine maßstäbliche Bebauung und baulich-räumliche Fassung des zentralen Bereiches (Erzeugung von Raumkanten) unter Bildung eines Platzes
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungs-/ Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
- Erweiterung des Parkraumb Angebotes und eine geordnete Sicherung und Erschließung der Funktionen Parken und Festplatz
- Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen hinsichtlich der bestehenden Altablagerungen

6.2 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Zur Konkretisierung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein Grünflächenkonzept durch das externe Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR, Moers erarbeitet. Ziel der Planung ist die Aufwertung der Grünflächen für die bereits bestehende Erholungsnutzung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Des Weiteren wird angestrebt, die Grünfläche zum Länglingsweg stärker zu öffnen und den räumlichen Zusammenhang zu verbessern.

Unter anderem sieht das Grünflächenkonzept die Optimierung der Grün- und Wegeverbindungen sowie eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände vor. Zur Verbesserung der Erholungseignung sollen z. B. Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Der naturnahe Charakter der Grünflächen soll weiterhin erhalten bleiben und ökologisch wertvolle Bereiche gesichert werden. Der bereits im Bebauungsplan 10/19 B festgesetzte Spielplatz soll weiterhin bestehen bleiben.

In das Grünflächenkonzept sind die Ergebnisse des Sportentwicklungskonzeptes eingeflossen, das vorsieht, die Sportanlage „Altdorfer Straße“ zur Förderung des nicht vereinsorganisierten Breitensports mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu vernetzen. So können z. B. die geplanten Wege als Laufstrecken genutzt werden und es kann Boule gespielt werden, ohne hier Festsetzungen für sportliche Aktivitäten treffen zu müssen.

Der Pappelbestand im Nordwesten des Plangebietes stellt einen Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes dar. Diese Pappeln sind allerdings aufgrund ihres Alters hiebreif und sollen gefällt werden. Der Wald soll innerhalb des Plangebietes im Bereich der bestehenden Fläche neu aufgeforstet werden. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Insgesamt wird eine Strukturierung und Sicherung einer attraktiven öffentlichen Grünfläche unter dem Aspekt einer naturnahen Ausbildung und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen (Spielplatz, Parkanlage, Waldfläche) angestrebt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes stehen ca. 16.000 qm Fläche zur planerischen Disposition, die die Möglichkeit einer geordneten Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums eröffnet. Gerade im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die wohnungsnaher Versorgung ein wichtiges städtebauliches Ziel. Vor dem Hintergrund der Inhalte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen Flächen für Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen entlang des Länglingsweges zur Ergänzung und Abrundung des Nahversorgungszentrums festgesetzt werden.

Der geplante Baukörper auf dem nördlichen Kirchgrundstück bildet eine Raumkante zum Länglingsweg und ermöglicht durch einen zurückspringenden Gebäudeteil die Realisierung einer Platzsituation am Länglingsweg. Diese Situation kann zu einer attraktiveren Gestaltung des Versorgungsbereiches und zu einer Identität stiftenden Funktion für den Stadtteil beitragen. Insgesamt soll sich der Baukörper maßstäblich in die bestehende Bebauung am Länglingsweg einfügen und auf Gebäudekontur und -höhe des südlich angrenzenden Kindergartens eingehen. Zurzeit besteht seitens eines Investors Interesse an dieser Stelle ein Gesundheitszentrum mit Außengastronomie zu errichten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Sicherung und Stärkung soll die Baulücke zwischen den Gebäuden Länglingsweg 48 und 56 durch eine einreihige, Straßen begleitende Bebauung, die sich ebenfalls maßstäblich in den Bestand einfügt, geschlossen werden. Hier sind ebenfalls Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungen und eine Wohnnutzung denkbar.

Für die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung Länglingsweg 56 und 58 sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Sicherung des Bestandes ermöglichen.

Der Kindergarten wurde in die städtebauliche Planung mit einbezogen. Der südlich gelegene Bungalow, der in den 70er Jahren für den Küster der Gemeinde auf der im Bebauungsplan Nr. 10/19 B festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf genehmigt wurde (Peter-Vischer-Straße 22), soll bestandsorientiert festgesetzt werden. Da allerdings für die Fläche zwischen dem Gebäude Peter-Vischer-Straße 22 und Sportplatz kein Bedarf mehr besteht, kann diese Fläche zukünftig der bestehenden öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden. Die zurzeit genutzten Gemeinbedarfsflächen sind für den Kindergarten mit Außenbereich ausreichend groß bemessen. Außerdem werden in diesem Bereich vor dem Hintergrund des von der Öffentlichkeit wahrgenommenen Parkraumdefizits ca. 8 zusätzliche öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des bestehenden Schotterplatzes sollen Flächen für den ruhenden Verkehr verortet werden, die zur Ergänzung des bisherigen Park- und Stellplatzangebotes dienen sollen. Die Parkplätze sind in einer annehmbaren Entfernung zum Nahversorgungszentrum angeordnet. Insgesamt soll der bereits provisorisch hergerichtete Schotterplatz zukünftig sowohl für öffentliche Stellplätze als auch für eine Festplatznutzung planungsrechtlich als kombinierter Park- und Festplatz gesichert werden.

Zurzeit wird der Schotterplatz mit einer Baumreihe umfasst, die ein prägendes Element mit raumgliedernder Wirkung darstellt. Mit der Anordnung der geplanten Stellplätze auf dem nördlichen Teil der

Schotterfläche wurden die für Veranstaltungen zurzeit zur Verfügung stehenden Flächen verkleinert. Die zukünftig nutzbare Fläche für den Kirmesbetrieb ist immer noch ausreichend groß bemessen.

Der geplante Parkplatz umfasst ca. 70 öffentliche Stellplätze. Bei Kirmesbetrieb wird allerdings ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze durch die Festplatznutzung überlagert, so dass während dieser Zeit ca. 24 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Grundsätzlich sind die bei der Neubebauung anfallenden notwendigen Stellplätze bauordnungsrechtlich auf dem Grundstück selbst anzuordnen. Da allerdings das zur Umnutzung anstehende nördliche Kirchengrundstück verhältnismäßig klein ist und innerhalb einer bestehenden Bebauung liegt, wird die Planung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück als eher problematisch angesehen. Zudem soll bei der Planung gerade im Hinblick auf die zentrale Lage und die Identität stiftende Funktion für den Stadtteil eine städtebaulich und architektonisch sinnvolle Lösung für eine Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums in den Vordergrund gestellt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll daher eine Stellplatzsatzung aufgestellt werden, die unter anderem auch den geplanten Parkplatz mit ca. 70 öffentlichen Stellplätzen umfasst.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stellplatzanzahl so bemessen, dass zukünftig ca. die Hälfte der öffentlichen Stellplätze finanziell abgelöst werden kann. Diese und die übrigen öffentlichen Stellplätze sollen dann insgesamt der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des kombinierten Park- und Festplatzes soll wie bisher auch über eine Stichstraße, ausgehend vom Länglingsweg erfolgen. Zu Gunsten eines breiteren Straßenquerschnittes und einer Versickerungsfläche bzw. eines Grünstreifens zur angrenzenden Bebauung wurde die geplante Erschließungsstraße teilweise auf das Kirchengrundstück verlegt. Da durch das Bauvorhaben auf dem nördlichen Kirchengrundstück die Erschließung der bestehenden Kindertagesstätte nicht mehr gegeben ist, wird durch die geplante Erschließungsstraße diese Einrichtung ebenfalls an den Länglingsweg angebunden.

Das Konzept sieht eine in Nordsüd- und eine in Ostwestrichtung verlaufende Grünverbindung vor. Die Nordsüdverbindung beginnt am Länglingsweg und führt zwischen der Neubebauung und der bestehenden Bebauung Länglingsweg 56, am geplanten Park- und Festplatz vorbei durch die Parkanlage bis zur Altdorferstraße. Beginnend an der Waldstraße verläuft die Ostwestverbindung über die dort bereits vorhandene Parkzuwegung, am geplanten Park- und Festplatz vorbei und endet an der Peter-Vischer-Straße. Eine weitere Anbindung erfolgt von der Emil-Nolde-Straße durch die geplante Waldfläche Richtung Länglingsweg. Insgesamt wird die bestehende Grünfläche unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen neu strukturiert.

7.2 Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Das bereits bebaute Grundstück an der Peter-Vischer-Straße soll für eine vorwiegende Wohnnutzung bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Diese Gebietsausweisung entspricht dem Charakter der nordöstlich angrenzenden bebauten Gebiete und ermöglicht eine Nutzung von Räumen von Wohngebäuden bzw. Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, dass sich in diesem Bereich ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden, um für künftige Entwicklungen auch eine kleinteilige Mischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Allerdings soll in diesem Teil des Plangebietes und im östlich anschließenden Umfeld nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden, da zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden sollen. Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird daher festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Lärmbelastungen erzeugen und somit zu unerwünschten Störungen innerhalb des bestehenden Wohngebietes führen.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) weist ein Geschoss auf. Für die östlich anschließende bestehende Bebauung wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/19 B eine II-Geschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Nördlich schließt der eingeschossige Kindergarten an.

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Wohnbereiche bzw. des Kindergartens wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I als Höchstmaß beschränkt. Damit kann entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Prägung eine ausreichende und zeitgemäße Grundstücksausnutzung gewährleistet werden. Die zulässigen Vollgeschosse werden auf I begrenzt, um einen Übergang zu den südlich anschließenden Frei- und Grünflächen zu gewährleisten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich vorrangig an dem bestehenden Baukörper. Auf diese Weise wird der Gebäudebestand gesichert und dabei ausreichend Erweiterungsspielraum gewährleistet.

7.3 Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene und geplante Straßen begleitende Bebauung entlang des Länglingswegs wird entsprechend der zentralen Lage als Mischgebiet (MI 1 bis 3) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Hier soll ein Versorgungs- und Dienstleistungsangebot sowie eine Wohnnutzung sichergestellt werden.

Die Mischgebiete sollen dahingehend differenziert werden, dass planungsrechtlich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass innerhalb des Mischgebietes eine tragfähige und der Nachfragesituation angepasste Nutzung möglich ist.

Ausgeschlossen werden dagegen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), da diese aufgrund ihres Verkehrsaufkommens bzw. aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erwünscht sind. Gartenbaubetriebe eignen sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs sowie Tankstellen insbesondere aufgrund des damit verbundenen Störpotentials nicht zur Ergänzung der bestehenden Nutzungen im Nahversorgungszentrum.

Zur Vermeidung der Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen wie z. B. Diskotheken oder sogenannten Freizeitcentern, von denen vor allem in den Nachtstunden, aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens Emissionen ausgehen, werden für sämtliche Mischgebiete die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der Firsthöhe und der Höhe der Gebäudeoberkante bestimmt.

Für die Mischgebiete **MI 1 bis 3** wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß auf 1,2 beschränkt. Damit kann eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke durch ergänzenden Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen sowie eine Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Geschäftsbebauung gewährleistet werden. Diese Festsetzungen entsprechen den heute üblicherweise zugrunde zulegenden Werten der Baunutzungsverordnung und gewährleisten eine dem Nahversorgungszentrum entsprechende Grundstücksausnutzung.

Die geplante Bebauung am Länglingsweg soll sich in der Höhenentwicklung der vorhandenen, umgebenden Gebäudestruktur anpassen. Damit kann ein aufeinander abgestimmtes Ortsbild erzielt werden.

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbereiche wird für die überbaubare Fläche des Mischgebietes (**MI 1**) eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird darüber hinaus die zulässige Firsthöhe, Bezugsebene ist die Oberkante der Straßenbegrenzung der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, festgesetzt. In Anlehnung an die Höhe der Bebauung im Umfeld und zur Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zur angrenzenden geplanten öffentlichen Grünfläche wird eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Eine ausreichende Ausnutzung ist damit immer noch gegeben.

Die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung am Länglingsweg wird im Mischgebiet (**MI 2**) bestandsorientiert mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/19 B getroffenen Festsetzung der Geschossigkeit und der angestrebten Zielsetzung einer Raumkantenbildung. Zudem entspricht diese Festsetzung in Teilen der bestehenden Bebauung und bietet einen bestimmten Erweiterungsspielraum.

Für die überbaubare Fläche im Mischgebiet (**MI 3**) wird Straßen begleitend eine III-Geschossigkeit als Höchstmaß mit einer Gebäudeoberkante von 12,00 m Höhe festgesetzt, um die Umsetzung der planerischen Zielsetzung einer Raumkantenbildung und einer maßstäblichen Einpassung des Gebäudekörpers zu gewährleisten. Zudem kann eine ausreichende und flexible Ausnutzung des zentral gelegenen Bereiches bei einer gleichzeitigen Höhenbeschränkung gewährleistet werden. Die festgesetzte Gebäudeoberkante bezieht sich auf die Oberkante der Straßenbegrenzung der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche.

Grundsätzlich soll die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Antennenanlagen im Bebauungsplan ermöglicht werden. Allerdings werden diese Anlagen häufig, beispielsweise zur optimalen Nutzung, auf dem Dach angeordnet. Gerade die großflächigen überbaubaren Flächen im Mischgebiet (MI 3) bieten sich beispielsweise für die Errichtung von Solaranlagen an. Um hier insgesamt eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu erzielen wird folgende Festsetzung getroffen:

Eine Überschreitung der im Mischgebiet (MI 3) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) kann ausnahmsweise durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von insgesamt 13,50 m zugelassen werden, sofern diese Anlagen um mind. 1,50 m von der Außenwand des Gebäudes oder von dem Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes zurückversetzt sind.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass bei der Errichtung von diesen Anlagen auf der geplanten Bebauung, der Baukörper sich insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügt. Daneben treten durch diese Festsetzung diese Anlagen in der Höhe nicht in Erscheinung.

Für den rückwärtigen Baukörper wird eine I-geschossige Bauweise festgelegt, um einen maßstäblichen Übergang zum bestehenden I-geschossigen Kindergarten zu erhalten.

Baulinie und Baugrenzen

Im Plangebiet werden einzelne Baufelder geschaffen, die den städtebaulichen Grundgedanken einer Straßen begleitenden Bebauung, in Anlehnung an die festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/19 B, Rechnung tragen. Die überbaubaren Flächen werden somit überwiegend in einem Abstand von 4,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und überwiegend durch Baugrenzen

festgesetzt. Insgesamt wird auf diese Weise die Bauflucht der angrenzenden Bebauung aufgenommen und eine diesbezügliche Einheitlichkeit im Siedlungsbereich gewährleistet.

Dabei wird das Baufeld des Mischgebietes (**MI 1**) mit einer Bauflächentiefe von max. 15,0 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an den bereits im Bebauungsplan 10/19 B westlich festgesetzten Bautiefen. Dies ermöglicht ein Mindestmaß an Flexibilität für die Errichtung ergänzender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Für das Mischgebiet (**MI 2**) werden für die dort vorhandene Bebauung Baugrenzen festgesetzt, die den Gebäudebestand sichern. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der bestehenden Bebauung. Insgesamt ist dabei ein ausreichender Erweiterungsspielraum gewährleistet.

Für das Baufeld innerhalb des Mischgebietes (**MI 3**) werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt. Mit den festgesetzten Baulinien soll der zukünftige Baukörper eine Raumkante zum Länglingsweg und zum Park- und Festplatz bilden und ermöglicht durch eine abknickende Baulinie die Realisierung einer attraktiven Platzsituation. Auf diese Weise wird gleichzeitig die geplante Park- und Festplatzzufahrt betont und eine Sichtbeziehung zu diesem Bereich geschaffen. Insgesamt kann diese Situation zu einer attraktiveren Gestaltung des Versorgungsbereiches und zu einer Identität stiftenden Funktion für den Stadtteil beitragen.

Der südlich anschließende Kindergarten wurde damals direkt an die bestehende Kirche baut. Zukünftig plant die Kirchengemeinde eine Grundstücksteilung direkt an der Schnittstelle. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Gebäudekonturen des Kindergartens wurden die Baugrenzen des Mischgebietes (MI 3) bis an die nördliche und westliche Gebäudekante des Kindergartens heran festgesetzt. Daneben sind die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass eine städtebaulich ansprechende Architektur hinsichtlich der Anordnung und konstruktiven Ausführung der Baukörper möglich und eine ausreichende Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet ist.

Ausnahmsweise kann im Bereich der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO für Gebäudeteile ein Vor- und/oder Zurücktreten um bis zu 0,50 m für insgesamt bis zu 20% der Länge der jeweils festgesetzten nördlichen und südlichen Baulinie zugelassen werden. Grundsätzlich ermöglicht diese Festsetzung in der Hochbauplanung einen gewissen architektonischen Spielraum, so dass eine attraktive Fassadenabwicklung ermöglicht werden kann, ohne den Grundgedanken einer Straßen begleitenden Bebauung im Abstand von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aufzugeben.

Die Ausbildung von Arkaden im Erdgeschoss hinter den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Gerade im Hinblick auf die zentrale Lage im zukünftig erweiterten Nahversorgungszentrum soll die Ausbildung von Arkaden ermöglicht werden. Außenwände von Kellergeschossen können von den festgesetzten Baulinien zurückweichen, da deren Ausbildung keine besonderen Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter ausübt.

7.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Vor dem Hintergrund, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen weiterhin gegeben ist, wird zur Sicherung des vorhandenen Kindergartens im östlichen Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist für eine Kindergartennutzung mit Außenflächen ausreichend groß bemessen und bietet ausreichend Spielraum für eventuelle bauliche Erweiterungen oder Veränderungen.

7.5 Infrastruktur

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes durch den Kfz-Verkehr ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Das Gebiet kann in verkehrstechnischer Sicht vom Länglingsweg, Peter-Vischer-Straße, Veit-Stoß-Straße, Lehmbruckstraße und Emil-Nolde-Straße angefahren werden. Der Anteil an Mehrverkehren aufgrund der zusätzlichen Bebauung kann verträglich abgewickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt durch eine Stichstraße (Planstraße), die ausgehend vom Länglingsweg zwischen den Mischgebieten MI 2 und 3 ca. 100 m in südliche

Richtung verläuft. Diese Erschließungsstraße, die den Kindergarten und den kombinierten Park- und Festplatz anbindet wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche entspricht in etwa der derzeitigen Zufahrt zum vorhandenen Schotterplatz. Allerdings wird zu Gunsten eines breiteren Straßenquerschnittes (ca. 6.5 m) und eines Grünstreifens bzw. einer Versickerungsfläche (ca. 3.0 m) die geplante Erschließungsstraße teilweise auf das Grundstück der Kirchengemeinde verlegt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau mit einem Fahrbereich, Gehbereich und einem Versickerungsstreifen und entspricht mit den geplanten Abmessungen der Erschließungsfunktion. Darüber hinaus wurde bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche die Befahrung durch 3-achsige-Fahrzeug mit Anhänger für den Kirmesbetrieb berücksichtigt.

Zur Erweiterung des Parkraumangebotes im Nahversorgungszentrum und zur geordneten Sicherung und Erschließung der Funktionen Parken und Festplatz, wird der vorhandene Schotterplatz ungefähr in seiner derzeitigen Ausdehnung als öffentliche Verkehrsfläche für einen kombinierten Park- und Festplatz festgesetzt. Somit gliedert sich die Verkehrsfläche von Norden nach Süden in eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P 1), „Park- und Festplatz“ (P/F) und „Festplatz“ (F).

Dabei wurden die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ (P 1) und „Park- und Festplatz“ (P/F) für die Verortung von öffentlichen Stellplätzen in einer annehmbaren Entfernung zum Nahversorgungszentrum angeordnet. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (F) wurde in Kombination mit der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Park- und Festplatz“ (P/F) für die Platzierung der Kirmesveranstaltung im südlichen Teil verortet, um Konflikte hinsichtlich der bestehenden und geplanten Bebauung zu vermeiden.

Mit der Abmessung dieser öffentlichen Verkehrsflächen kann die den Festplatz umfassende Baumreihe als prägendes Element mit raumgliedernder Wirkung überwiegend erhalten bleiben. Allerdings wird sich die zurzeit zur Verfügung stehende Fläche für den Kirmesbetrieb zu Gunsten der geplanten öffentlichen Stellplätze um ca. 1.000 qm verkleinern. Die nutzbare Fläche ist immer noch ausreichend groß bemessen. Somit können innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P 1) und „Park- und Festplatz“ (P/F) ca. 70 öffentliche Stellplätze zur Parkraumergänzung verortet werden.

Südlich der Verkehrsfläche „Park- und Festplatz“ (P/F) schließt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (F) an. Auf diesen beiden Verkehrsflächen, die rund 2.535 qm umfassen, kann zukünftig die Schwafheimer Kirmes stattfinden. Mit diesen Festsetzungen wird dem bereits seit einigen Jahren verfolgten Ziel einen Festplatz für Schwafheim planungsrechtlich zu sichern Rechnung getragen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ (P 1), „Park- und Festplatz“ (P/F) und „verkehrsberuhigter Bereich“ (V) über Mulden versickert werden. Vor diesem Hintergrund wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen Flächen für eine Muldenversickerung berücksichtigt.

Am östlichen Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ (P 2) festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass ca. 8 öffentliche Stellplätze angeordnet werden könne. Diese Festsetzung resultiert aus der von der Öffentlichkeit wahrgenommenen Parkraumproblematik.

Fuß- und Radwege

Mit den umgebenden Straßen Länglingsweg, Peter-Vischer-Straße, Veit-Stoß-Straße, Lehmbruckstraße und Emil-Nolde-Straße ist das Plangebiet für Radfahrer und Fußgänger erreichbar.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich hat der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen, sofern diese nicht durch eine Stellplatzsatzung abgelöst werden können. Um eine zusätzliche Versiegelung des Bodens im Mischgebiet (MI 3) zu verhindern und eine attraktive Platzsituation am Länglingsweg zu gewährleisten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12

Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser ist nach Angaben der zuständigen Versorgungsträger durch die Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet. Die geplante Bebauung im nördlichen Geltungsbereich kann an den bestehenden Abwasserkanal innerhalb des Länglingsweges angeschlossen werden.

Für den gesamten geplanten Park- und Festplatz einschließlich der Zufahrt bestehen für den Schmutzwasserkanal (z. B. für Toilettenwagen) Erweiterungsmöglichkeiten, so dass hier eine diesbezügliche Entwässerung gesichert ist.

Das Abwasser wird zukünftig über die LINEG-Pumpanlage zur Kläranlage Duisburg-Rheinhausen geführt.

Innerhalb aller öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P 2), ist als Maßnahme zum Schutz der Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB das Oberflächenwasser auf diesen Flächen zur Verdunstung und Versickerung zu bringen. Das hier anfallende Regenwasser wird so unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die vorhandenen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P 2) kann über einen Straßenablauf erfolgen und dieser an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Peter-Vischer-Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung der Niederschlagswässer von den Dach- und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken soll grundsätzlich gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Weiterhin sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers zu beachten. Für das Plangebiet wird ein ausreichender Grundwasserflurabstand von ≥ 5 m nachgewiesen.

7.6 Grünflächen

Parkanlage

Die Neustrukturierung des zentralen Bereiches bietet die Chance die vorhandene Grünfläche zu erweitern und zu einer attraktiven innerörtlichen Freifläche mit Erholungsfunktion weiter zu entwickeln. Daher soll die Grünfläche planungsrechtlich unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen gesichert werden. In diesem Zusammenhang soll ein Großteil der Flächen des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

Um eine attraktive in Nordsüdrichtung verlaufende Grünverbindung zu schaffen, wird die geplante Grünfläche zwischen den Mischgebieten MI 1 und 2 bis an den Länglingsweg herangeführt. Auf diese Weise beginnt die Nordsüdverbindung am Länglingsweg und führt am geplanten Park- und Festplatz vorbei bis zur Altdorferstraße. Das Konzept sieht zudem eine Optimierung der in Ostwestrichtung verlaufenden Grünverbindung vor. Die Verbindung soll an der bereits bestehenden Anbindung an der Waldstraße beginnen und am geplanten Park- und Festplatz vorbei an der Peter-Vischer-Straße enden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Gehölzbestand, dem eine hohe Wertigkeit hinsichtlich der Biotopstruktur zugeordnet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird für diesen Bestand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft (M 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In dieser Fläche ist der zu sichern und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Diese Festsetzung wird der Zielsetzung des Grünkonzeptes die Freiflächen zukünftig naturnahen auszubilden, gerecht.

Die Zielsetzung der Sportentwicklungsplanung, eine Aufhebung der Trennung zwischen dem Sportplatz „Altdorfer Straße“ und umgebender Grünfläche wird mit den geplanten Festsetzungen unterstützt. Weiterhin wird innerhalb des Grünflächenkonzeptes für die Grünflächen, die teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, vorgeschlagen, dass Wege als Laufstrecken oder Bewegungsanlässe für verschiedene Altersgruppen (z. B. Boule) geschaffen werden. Diese angeführten Elemente sind Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche und damit planungsrechtlich möglich.

Spielplatz

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 120 befindet sich ein Spielplatz, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/19 B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wurde. Die bestehende Spielplatzfläche reicht in der vorhandenen Größe aus und ist in ihrer Funktion für die Versorgung des Wohngebietes und den angrenzenden Grünflächen mit Erholungsfunktion erforderlich. In diesem Zusammenhang soll eine Festsetzung für eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf den bereits bestehenden Abgrenzungen getroffen werden. In Verbindung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll insgesamt eine zentrale und attraktive Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen bzw. gesichert werden.

7.7 Flächen für Wald

Der Wald soll innerhalb des Plangebietes im Bereich der bestehenden Fläche neu aufgeforstet und planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, die aufzuforstende Waldfläche in die vorhandene und geplante öffentliche Grünfläche als prägendes Element zu integrieren und dadurch aufzuwerten.

Lediglich im Bereich des Länglingsweges wird die bestehende Waldfläche zugunsten der geplanten Wohnbebauung eingekürzt. Vor diesem Hintergrund wird allerdings die geplante Waldfläche nach Süden erweitert, so dass insgesamt eine ca. 4.400 qm große neu aufzuforstende Waldfläche entsteht. Es ist außerdem vorgesehen, den Wald mit einem Weg zu durchqueren. Daher ist die Abgrenzung der Festsetzung für Wald um die Fläche, die von dem Weg in Anspruch genommen wird, vergrößert worden. Somit würde die reine Waldfläche (ohne Weg) ca. 4.170 qm betragen.

Der auf dieser Fläche neu zu entwickelnde Wald wird unter Berücksichtigung der Inhalte aus dem Grünkonzept mit einem mindestens 5,00 m breiten Abstand zu bestehenden und geplanten Nutzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Körperschaftswald festgesetzt.

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) ist allseitig ein mind. 5,00 m breiter randlicher Waldsaum aus Sträuchern und Gehölzen II.Ordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der übrigen Fläche ist ein Laubwald mit Gehölzen I.Ordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Aufforstung sind Forstpflanzen zu verwenden. Auf diese Weise kann ein standortgerechter Laubwald mit einem Waldsaum entstehen.

Daneben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) die Auswahl der Gehölzarten und Pflanzqualitäten in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Niederrhein zu erfolgen hat.

Insgesamt kann die Festsetzung der Waldfläche zu einer räumlichen Fassung des geplanten Park- und Festplatzes beitragen und die innerörtliche Grünfläche strukturieren und optisch aufwerten.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.8.1 Altablagerungen

Für die Verdachtsfläche (Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Wesel Az.: 6-18) wurden diverse Untersuchungen durchgeführt. Anfang 1995 erfolgte eine umfassende Gefährdungsabschätzung und zuletzt im Januar 2008 eine gutachterliche Bewertung der Gefährdungssituation im Hinblick

auf die Bearbeitung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 durch das Ing.-Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim.

Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde nachrichtlich aus der gutachterlichen Bewertung von 2008 entnommen und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet.

Boden

Die Bodenuntersuchungen zeigten im Altablagerungsbereich lokale Belastungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie erhöhte Schwermetallgehalte. Ergänzende Oberflächenmischproben haben bestätigt, dass keine flächigen Schadstoffbelastungen in den oberflächennahen Bodenschichten bis 0,30 m zu befürchten sind. Entsprechend besteht auch unter Berücksichtigung der Vegetationsschicht keine Gefährdung für hier spielende Kinder. Aufgrund der in diesem Bereich jedoch vorhandenen punktuellen Belastungen sollte im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen eine Abdeckung der Flächen mit unbelastetem Boden erfolgen. Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen wird im Gutachten eine Überdeckung von 0,10 bis 0,35 m empfohlen. Von der Pflanzung von Obstbäumen sollte abgesehen werden, da eine Aufnahme von Schwermetallen nach heutigem Kenntnisstand nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Der geplante Spielplatz wird im Bereich des bereits bestehenden Spielplatzes angelegt. Das Büro Dr. Tillmanns bestätigt, dass die im Bereich des Spielplatzes durch die Rammkernsondierungen nachgewiesene Deckschicht aus organoleptisch unauffälligem, inerten Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von $\geq 1,0$ m ausreichend ist, um auch bei geringen Grabetätigkeiten eine Gefährdung des Menschen ausschließen zu können.

Insgesamt werden vor diesem Hintergrund Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Eingriffe in den Boden durch ein Bodengutachten zu begleiten sind und die Neupflanzung von Nutzpflanzen (z. B. Obstbäume), deren Produkte zum Verzehr geeignet sind, nicht zulässig ist.

Die am Länglingsweg vorgesehene Straßen begleitende Bebauung in den Mischgebieten MI 1 bis 3 liegt außerhalb des Altablagerungsbereiches.

Grundwasser

Die Grundwasseruntersuchungen belegten konstante hydrochemische Verhältnisse.

Das der Altablagerung zuströmende Grundwasser genügt bei summarischer Betrachtung den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Im Bereich der Altablagerung sowie im Deponieabstrom ließ sich über die Parameter Sauerstoff, elektrische Leitfähigkeit, Säurekapazität, Sulfat, Ammonium, Kalium, Magnesium, Bor, Eisen, DOC (Dissolved Organic Carbon - Gelöster organischer Kohlenstoff), PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und die Summe leichtflüchtiger organischer Verbindungen ein deutlicher Einfluss der Deponie nachweisen. Da die Anlage von privaten Brunnen genehmigungsfrei ist, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Beeinträchtigung des Grundwassers. Vorsorglich soll auf die Nutzung des Grundwassers für sensible Zwecke (z.B. Bewässerung von Nutzpflanzen, Befüllung von Kinderplanschbecken) im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden.

Bodenluft

Die Bestimmung der Bodenluft-Spurenkomponenten (LCKW) und (BTEX) ergaben keine erhöhten Gehalte. Methan wurde insbesondere im zentralen Bereich sowie in den westlichen und südöstlichen Randbereichen der Altablagerung mit Werten zwischen 0,50 Vol.-% und 11,10 Vol.-% nachgewiesen. Kohlendioxid wurde in allen Messstellen mit leicht erhöhten bis deutlich erhöhten Werten von 2,80 Vol.-% bis 14,60 Vol.-% nachgewiesen.

Im Hinblick auf die erhöhten CO₂-Gehalte hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung einer möglichen Erstickungsgefahr bei Arbeiten in tiefen Baugruben und Schächten für eine ausreichende Belüftung Sorge zu tragen ist. Vor diesem Hintergrund ist eine diesbezügliche Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH hat in seiner Bewertung darauf hingewiesen, dass der geplante Park- und Festplatz weitestgehend außerhalb der eigentlichen Altablagerung liegt. Die Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf Deponiegase ergeben. Sofern der bestehende

Schotterplatz versiegelt werden soll (Schwarzdecken, Beton, Verbundpflaster), empfiehlt der Gutachter zur Vermeidung unkontrollierter Gasansammlungen unterhalb der Versiegelung eine mindestens 0,5 m mächtige kapillarbrechende Schicht aus Kies einzubauen. Diese Schicht soll im südlichen und westlichen Bereich des Park- und Festplatzes randlich 0,50 m über die Oberflächenversiegelung reichen, um ein Ausgasen gegebenenfalls anfallender Deponiegase zu gewährleisten. Diesbezüglich wurde eine Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ (P 1), „Park- und Festplatz“ (P/F) und „Festplatz“ (F) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausschließlich mit gas- und wasserundurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Lediglich die Fahrgassen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ (P 1) und „Park- und Festplatz“ (P/F) können mit gas- und wasserundurchlässigen Materialien versiegelt werden. Auf diese Weise kann eine unkontrollierte Gasansammlung vermieden werden.

7.8.2 Lärmimmissionen

Aufgrund der Vielzahl bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Konflikte in Bezug auf Lärmimmissionen/-emissionen nicht auszuschließen.

Nördlich des Plangebietes grenzt direkt der Länglingsweg als innerörtliche Haupteerschließungsstraße an den Geltungsbereich an. Weiterhin befindet sich hier ein SB-Markt mit Stellplatzanlage. In direkter Nachbarschaft liegt südlich des Plangebietes der Sportplatz Altdorfer Straße.

Im Plangebiet selbst sollen ein Festplatz, öffentliche Stellplätze, ein bestehender Kindergarten sowie ein Spielplatz festgesetzt werden. Daneben soll der bestehende Metzgereibetrieb ebenfalls schalltechnisch untersucht werden.

Daher ist durch die Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Da für einige Bereiche innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte festgestellt wurden, werden im Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Parkplätze/Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Emissionen bzw. Immissionen durch die geplanten Parkplätze südlich der vorhandenen Bebauung am Länglingsweg (ca. 70 Stellplätze) und an der Peter-Vischer-Straße (ca. 8 Stellplätze) berechnet und ihre Auswirkungen auf die geplante und vorhandene Bebauung im Plangebiet und auf die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes untersucht. Im Übrigen wurden der geplante Festplatz, der bestehende Metzgereibetrieb und ein geplantes Gesundheitszentrum jeweils mit Außengastronomie untersucht.

Auf der Fläche des zukünftigen Festplatzes sind folgende lärmrelevanten Nutzungen bei den Berechnungen berücksichtigt worden:

Kirmes	Sa. + Mo	:	11:00 bis 23:30 Uhr	
	So.	:	11:00 bis 22:00 Uhr	(3 Tage)
Trödelmarkt	So.	:	06:00 bis 18:00 Uhr	(ca. 6 Tage)
Osterfeuer	1 Tag im Jahr			
Martinsfeuer	1 Tag im Jahr			

Aufgrund der geringen Auslastung (weniger als 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte) des geplanten Festplatzes erfolgt die Beurteilung der Schallimmissionen auf Grundlage der „seltenen Ereignisse“ gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“.

Für die Nutzung des geplanten Festplatzes werden die Immissionsrichtwerte am Tag innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Für eine Nutzung auch über 22:00 Uhr (Nachtzeitraum) ist ab 22:00 Uhr eine Reduzierung der Lärmbelastung erforderlich, da sonst die Immissionsrichtwerte an einigen Immissionsorten durch den Kirmesbetrieb nicht eingehalten werden. Derartige Veranstaltungen, die zu einer Überschreitung der zulässigen Schallrichtwerte und damit zu einer Belästigung für

die Allgemeinheit führen können, sind als seltene Ereignisse im Sinne des Runderlasses bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Eine diesbezügliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 4 Landesimmissionsschutzgesetz ist dann durch die Genehmigungsbehörde einzuholen. Obwohl die Richtwerte überschritten werden, vertritt die Stadt Moers die Auffassung, dass u. a. für die traditionell im Stadtteil Schwafheim stattfindende und durch Schwafheimer Vereine eigens organisierte Kirmes eine Festplatzfläche planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Aus schalltechnischer Gesamtsicht sind die geplanten und vorhandenen Nutzungen mit der Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes als verträglich einzustufen.

Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Emissionen bzw. Immissionen durch den Straßenverkehr am Länglingsweg berechnet und ihre Auswirkungen auf die geplante und bestehende Bebauung im Plangebiet untersucht.

Die höchsten Beurteilungspegel treten an den dem Länglingsweg zugewandten Fassaden auf. Dort werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht für Mischgebiete nachts mit bis zu 8 dB(A) und tags bis zu 5 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden sind die Beurteilungspegel niedriger. Somit ergeben sich für das Plangebiet insgesamt Anforderungen bis zu einem Lärmpegelbereich IV. Für die dem Länglingsweg zugewandten Fassaden mit Lärmpegelbereich IV sind für Schlafräume schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Vor diesem Hintergrund wird eine Textliche Festsetzung aufgenommen wonach auf den überbaubaren Flächen des Mischgebietes (MI 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen im Erdgeschoss der nördlichen Gebäudeseiten gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen sind. Darüber hinaus sind im 1. Obergeschoss der nördlichen Gebäudeseite in der überbaubaren Fläche, die nicht 4,00 m zurückspringt, Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV durchzuführen. Bei den Schlafräumen sind zusätzlich schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.9 Grundwassermessstellen

Die Grundwassermessstelle 2529H im Bereich des derzeitigen Containerstandortes südlich des Länglingsweges wird zukünftig innerhalb des Mischgebietes (MI 1), außerhalb der überbaubaren Flächen, liegen. Die Grundwassermessstelle auf dem künftigen Baugrundstück wird im Rahmen der Vermarktung in Abstimmung mit der LINEG und der Stabstelle SSP der Stadt Moers an einen anderen geeigneten Standort verlegt, so dass keine grundbuchliche Sicherung erforderlich ist. Die Lage der Grundwassermessstelle 2529H wird vorerst in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die vorhandenen Grundwassermessstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es zu Beschädigungen oder Zerstörungen der Grundwassermessstellen kommen, ist diese vom Verursacher in Abstimmung mit der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort und der Stadt Moers neu zu erstellen oder wieder in Stand zu setzen.

7.10 Kennzeichnung / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

7.10.1 Kennzeichnungen

Bergbau

Nach Angaben der Deutschen Steinkohle AG sind im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Damit Bauinteressenten von vornherein informiert sind, wird in dem Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Zum vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für die künftigen Bewohner des Baugebietes durch bergbauliche Einwirkungen sind für Bauvorhaben gegebenenfalls besondere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Einvernehmen mit der Deutschen Steinkohle AG abzustimmen.

