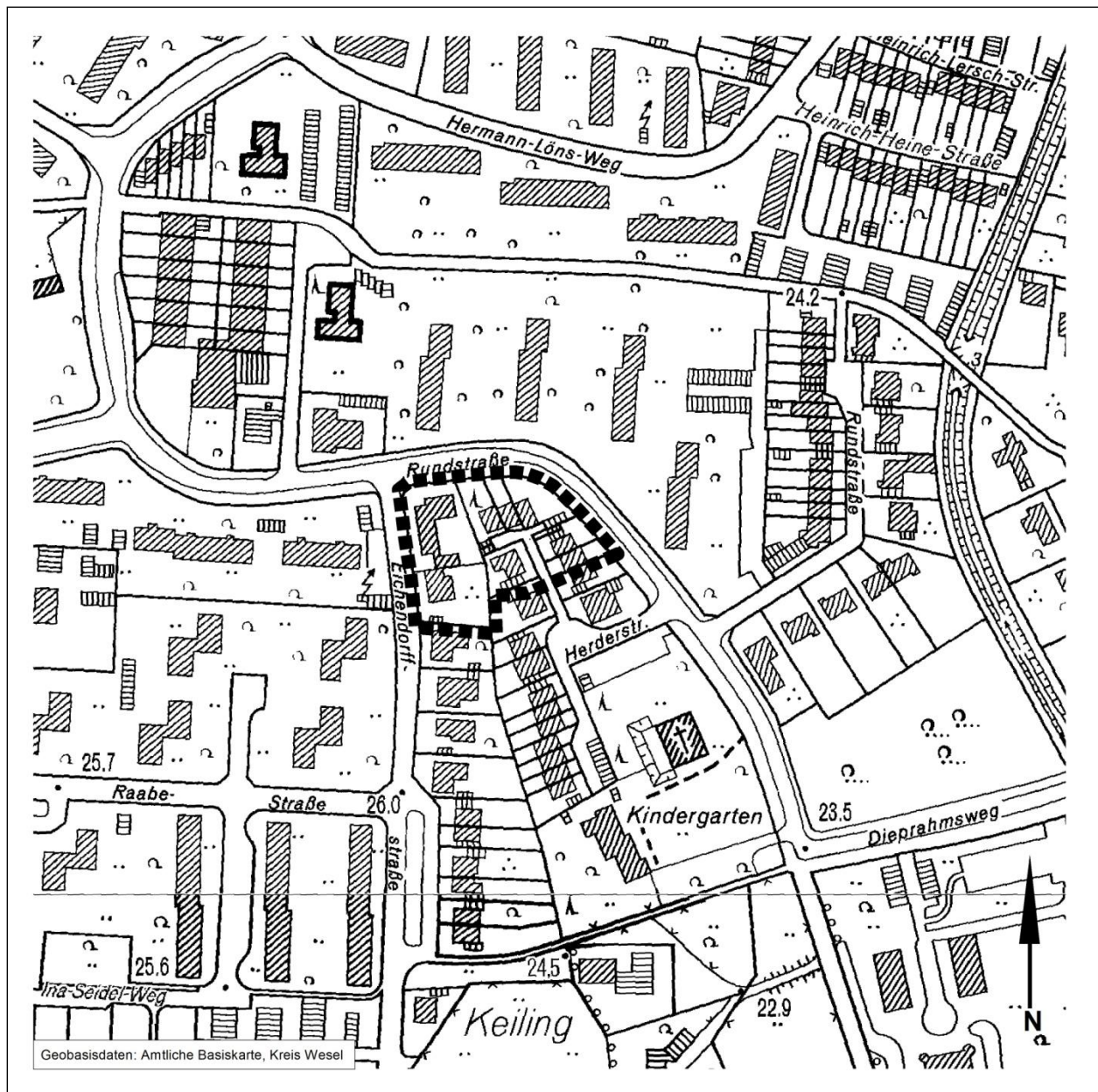


# Begründung zum Bebauungsplan 10 a „Erweitertes Gestfeld“ - Teilaufhebung Eichendorffstraße/Rundstraße

*Öffentliche Auslegung*



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Erforderlichkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>3</b>
4.1 Gebietsentwicklungsplan	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort	3
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	3
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>3</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>4</b>
<b>9 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>
<b>10 Sonstige Planungsbelange</b>	<b>5</b>
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>11 Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
<b>12 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>IV VERFAHREN</b>	<b>6</b>

### **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 a

Anlage 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 a nach der Teilaufhebung

**Stand der Bearbeitung: Oktober 2016**

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Auf dem Grundstück Eichendorffstraße 1 befand sich bis zum Jahr 2014 das „Albert-Schweitzer-Haus“, welches von der Evangelischen Kirchengemeinde Lintfort in der Vergangenheit als Gemeindehaus genutzt wurde. Nach erfolgter Nutzungsaufgabe und Rückbau beabsichtigt die Kirchengemeinde, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Einem solchen Vorhaben steht der seit dem 2. Oktober 1968 rechtskräftige Bebauungsplan 10 a „Erweitertes Gestfeld“ entgegen, welcher für das betreffende Grundstück eine „Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten, Jugendheim, Pfarrhaus“ festsetzt. Eine Befreiung von dieser Festsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden kommt nicht in Betracht, da hierdurch Grundzüge der Planung berührt würden. Da das Grundstück von Wohnbebauung umgeben ist, erscheint eine Aufhebung des Bebauungsplans im betreffenden Teilbereich als praktikable Lösung. Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, womit die Neubebauung dem Einfügungsgebot unterliegt.

Neben dem Grundstück des ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauses gilt die Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten, Jugendheim, Pfarrhaus“ - auch für das südlich angrenzende Grundstück Eichendorffstraße 3, auf welchem sich das Stadtteilbüro Gestfeld/Geisbruch des Kamp-Lintforter Jugendamtes befindet.

Östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Angesichts der hier vorhandenen Wohnbebauung bildet der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht mehr die tatsächliche Situation ab.

Um diesen Zustand zu korrigieren und gleichzeitig eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Eichendorffstraße 1 zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan im betreffenden Teilbereich aufgehoben werden. Mit Rechtskraft der Aufhebung richtet sich die städtebauliche Ordnung auch hier nach § 34 BauGB.

Da durch die geplante Wohnbebauung lediglich eine Ergänzung der ohnehin in der Umgebung flächendeckend vorhandenen Wohnnutzungen stattfindet, erscheint die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vertretbar.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gestfeld im Einmündungsbereich der Eichendorffstraße in die Rundstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Rundstraße,
- im Süden durch die Grundstücke Eichendorffstraße 5 sowie Herderstraße 4 und 18,
- im Westen durch die Eichendorffstraße.

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.

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

Die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Lintfort. Eine Nutzung findet in diesem Teil lediglich auf dem Grundstück Eichendorffstraße 3 statt. Hier befindet sich ein Stadtteilbüro des Jugendamtes.

Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich in Privateigentum und sind mit Wohnhäusern bebaut.

### **4 Vorgaben zur Planung**

#### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplans und die beabsichtigte Wohnbebauung stehen mit dem GEP im Einklang.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ mit dem Zusatz „Kirche“ dargestellt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans und daraus resultierende Beurteilung der Fläche gemäß § 34 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplans.

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

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

#### **4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Die Fläche befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 a „Erweitertes Gestfeld“. Der westliche Teil des Plangebiets ist als „Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten, Jugendheim, Pfarrhaus“ festgesetzt. Der östliche Teil ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die geplante Errichtung von Wohngebäuden ist auf Grundlage der bestehenden Festsetzung unzulässig. Darüber hinaus stehen auch die bereits bestehenden Wohngebäude nicht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **5 Alternativenprüfung**

Da der Anlass des Verfahrens in der Aufhebung obsoleter Festsetzungen in Verknüpfung mit der Nachnutzung eines brachliegenden Grundstücks besteht, kommen Standortalternativen nicht in Betracht. Aus formal-verfahrensrechtlicher Sicht könnte das Ziel grundsätzlich auch durch die Änderung des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erreicht werden. Nach derzeitiger Einschätzung bietet die Aufhebung im betreffenden Teilbereich und die

daraus resultierende Beurteilung nach § 34 BauGB eine hinreichende Steuerungsmöglichkeit, um die geplante Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dem Standort zu gewährleisten.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Standort befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteils Gestfeld und wird maßgeblich durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Diese besteht sowohl aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern südlich und östlich des Aufhebungsbereichs als auch aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern nördlich und westlich.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept**

Das Ziel der Planung besteht in der Aufhebung obsoleter Festsetzungen. Hierdurch soll die Grundlage geschaffen werden, auf dem derzeit brachliegenden Grundstück Eichendorffstraße 1 eine Wohnbebauung zu realisieren und damit eine sinnhafte Nachnutzung des Standortes zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept, welches im aktuellen Stand die Errichtung von vier II-geschossigen Reihenhäusern mit Erschließung über die Eichendorffstraße umfasst, ist in Anlage 4 dargestellt.

### **8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die daraus resultierende Beurteilung des Geltungsbereichs gemäß § 34 BauGB ergibt sich der Maßstab für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche aus der Eigenart der näheren Umgebung. Zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich unterliegen dem Einfügungsgebot.

Da umliegend um den Planbereich - auch über die Eichendorff- und Rundstraße hinaus - vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, bildet dies den maßgeblichen Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen ist der Betrachtungsbereich enger zu fassen. Hier bilden Eichendorff- und Rundstraße eine Zäsur zwischen der größtenteils IV-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung westlich der Eichendorff- sowie nördlich/nordöstlich der Rundstraße und der max. II-geschossigen Einfamilienhausbebauung, welche den Planbereich unmittelbar prägt und damit den Zulässigkeitsmaßstab bildet.

## **9 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Da die Teilaufhebung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Da kein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, sondern es sich lediglich um die Aufhebung eines Teilbereichs mit der Rechtsfolge des § 34 BauGB handelt, werden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

## **10 Sonstige Planungsbelange**

Sonstige Planungsbelange, wie etwa

- Ver- und Entsorgung
- Erschließung/Verkehr
- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen/Altlasten
- Kampfmittel
- Bergbau
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz
- Hochwasser

werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die nachfolgende Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht berührt.

### III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 11 Auswirkungen der Planung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die daraus resultierende Beurteilung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB wird die planungsrechtliche Situation mit dem baulichen Bestand in Einklang gebracht und eine angemessene Neubebauung ermöglicht. Durch die Errichtung von voraussichtlich vier Reihenhäusern auf dem Grundstück Eichendorffstraße 1 ergeben sich in Anbetracht der in der Umgebung flächendeckend vorhandenen Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen. Vielmehr wird durch die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen die Baulandqualität der im Planbereich gelegenen Grundstücke untermauert und den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstücke auf Grundlage des Einfügungsgebotes zu nutzen und fortzuentwickeln.

Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind aufgrund des geringen Planungsumfangs nicht zu erwarten.

#### 12 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Kamp-Lintfort sind aktuell keine weiteren Kosten ersichtlich.

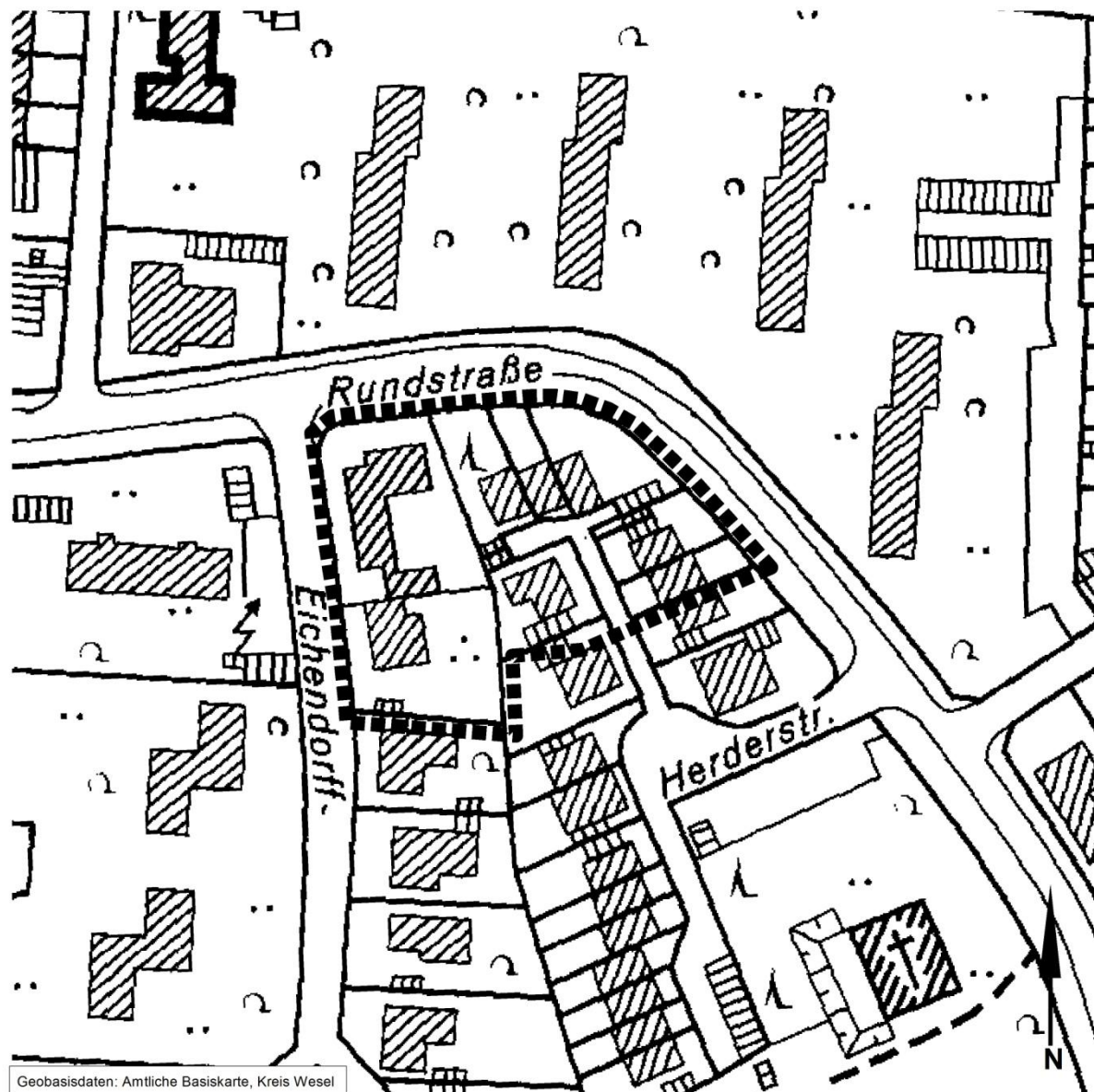
### IV VERFAHREN

Da durch die geplante Wohnbebauung lediglich eine Ergänzung der ohnehin in der Umgebung flächendeckend vorhandenen Wohnnutzungen stattfindet, wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dementsprechend sollen die Verfahrensregelungen des § 13 BauGB Anwendung finden. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen. Ebenso wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

• Aufstellungsbeschluss	<b>StEA 30.08.2016</b>
• Billigungs- und Offenlagebeschluss	<b>StEA 15.11.2016</b>

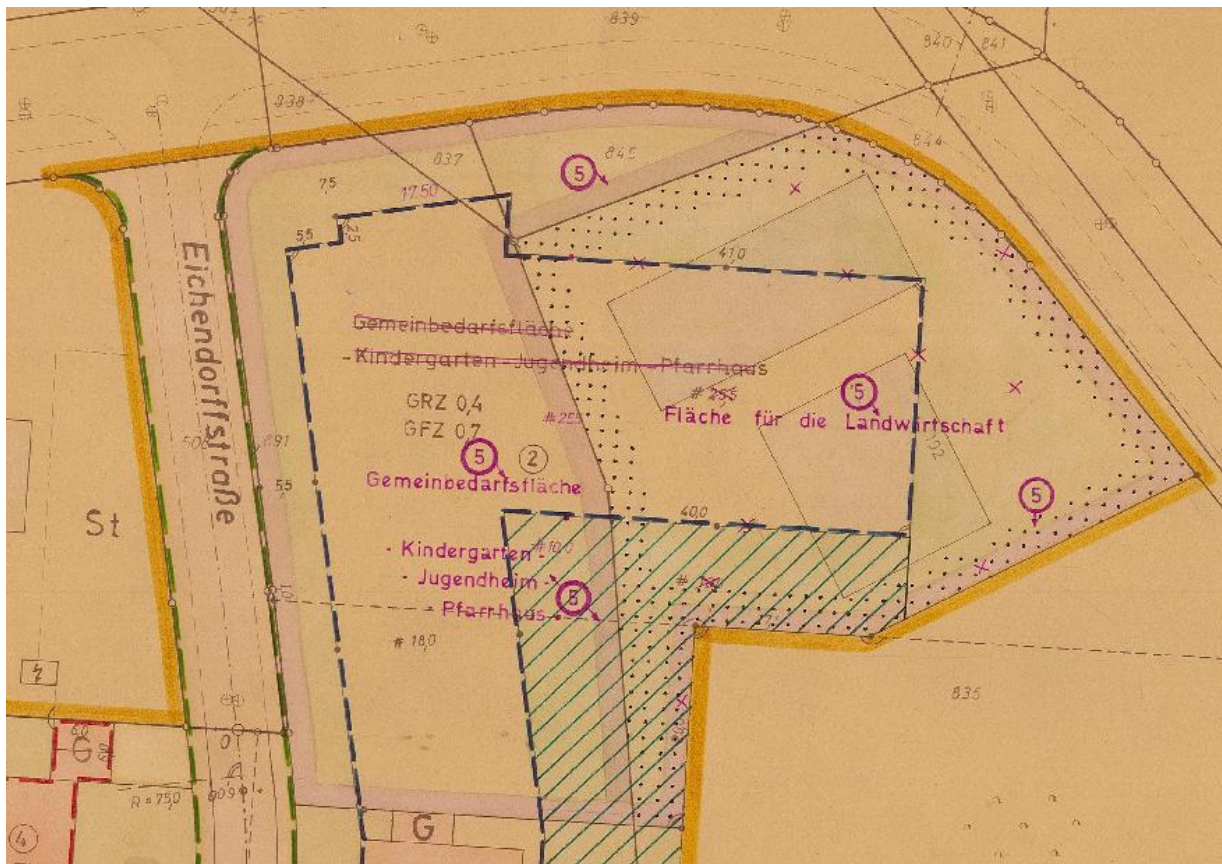
StEA = Stadtentwicklungsausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans

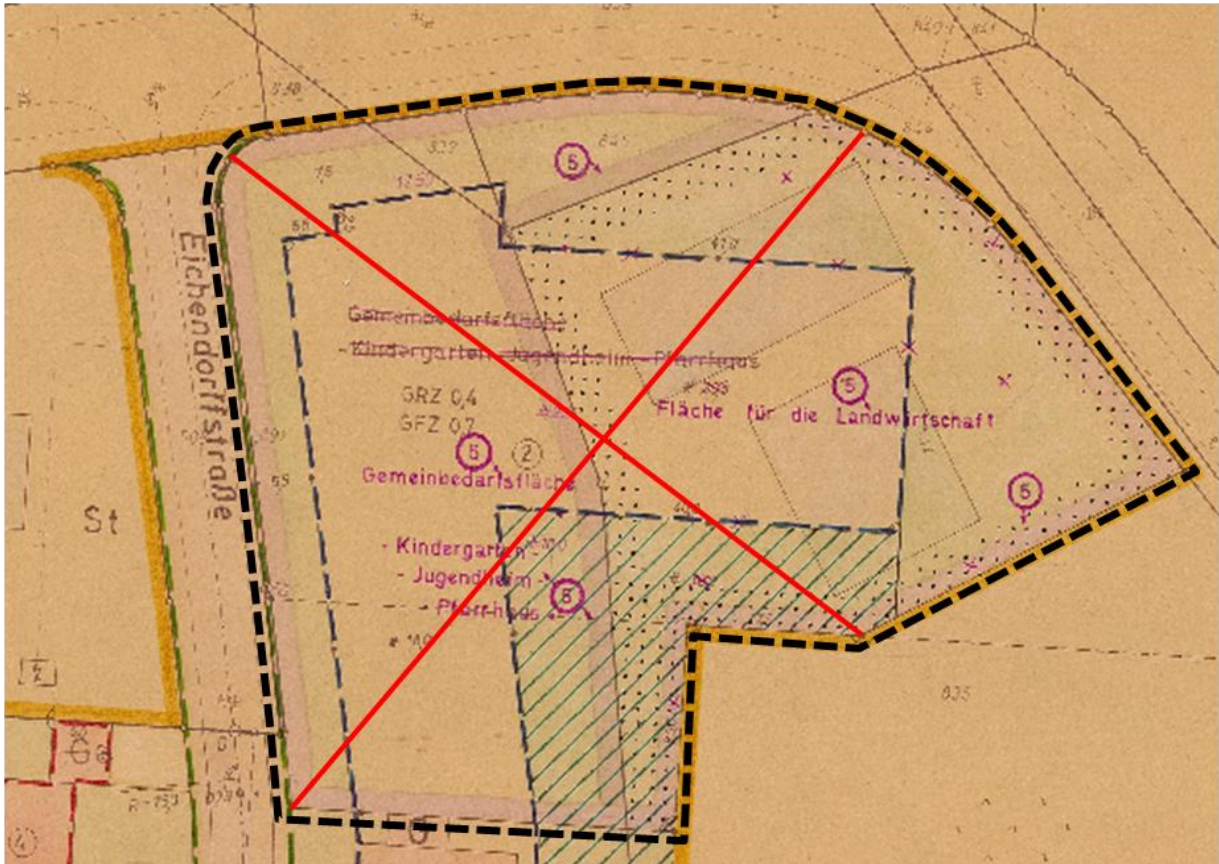




Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 a



Anlage 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 a nach der Teilaufhebung



### Anlage 4: Städtebauliches Konzept

