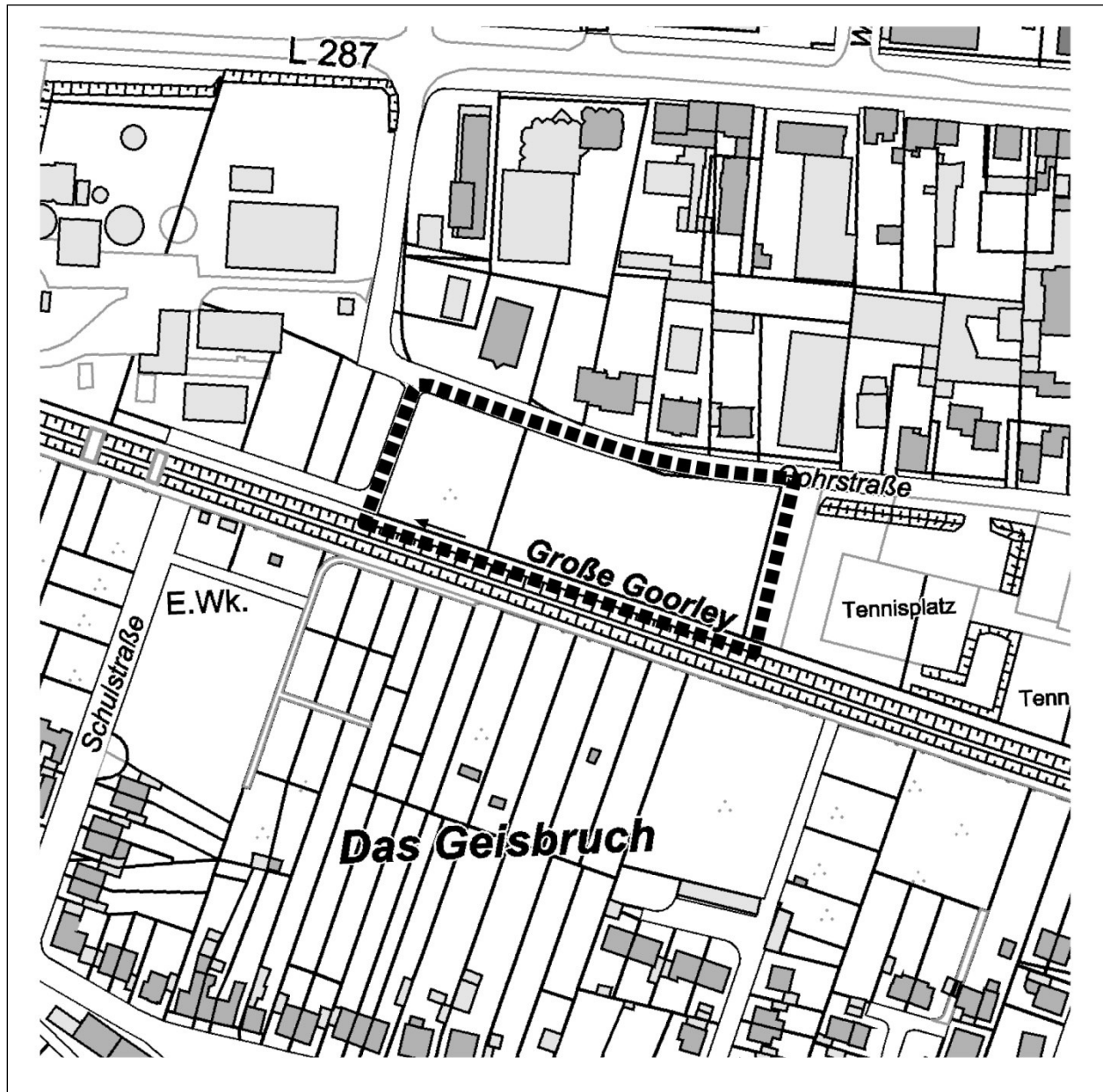


Begründung zur 26. Flächennutzungsplanänderung „Wohnmobilstellplatz Gohrstraße“



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	1
3 Vorgaben zur Planung	2
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	2
3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	2
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	3
4 Alternativenprüfung	3
II PLANUNGSINHALTE	3
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
6 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	3
7 Erschließung	4
8 Umweltbelange, Natur und Landschaft	5
9 Immissionsschutz	5
10 Hochwasser	5
11 Bergbau	6
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
12 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
13 Sonstige Auswirkungen	6
14 Finanzielle Auswirkungen	6
IV FLÄCHENBILANZ	7
V VERFAHREN	7
Anlagen	
Anlage 1: Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung	
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	
Anlage 3: Entwurf der 26. Flächennutzungsplanänderung	

Stand der Bearbeitung: Mai 2019

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Urlaub mit einem Reisemobil gewinnt auch am Niederrhein immer mehr an Bedeutung. Das zeigt die hohe Auslastung der mehr als 70 Stellplatzmöglichkeiten in der Region. Die mobilen Urlauber bleiben dabei meist nur ein bis zwei Nächte an den verschiedenen Destinationen und reisen dann weiter. Klassische Campingplätze sind dabei für zeitgemäße Wohnmobile meist nicht ausgelegt und angesichts ihrer vorwiegend ländlichen Lage auch nicht Ziel der Wohnmobilsten. Stellplatz und Destination sollten nah beieinanderliegen. Eine auf Wohnmobile ausgelegte Infrastruktur mit zentralen Stellplatzmöglichkeiten stellt somit einen wichtigen Standortfaktor als Tourismusstandort dar.

In Kamp-Lintfort wurde bislang eine Teilfläche des Panoramabad-Parkplatzes als öffentlicher Wohnmobilstellplatz genutzt. Angesichts der dort nur unzureichenden Infrastruktur (Wasseranschluss, Sanitäranlagen, Abwasseranschluss) stellt dies jedoch nur eine provisorische Lösung dar. Insbesondere mit Blick auf die Landesgartenschau und den hohen Anteil an Kurzurlaubern in Kamp-Lintfort soll daher das Angebot ausgeweitet werden, um so zur Stärkung Kamp-Lintforts als Tourismusstandort beizutragen.

Im Rahmen der Ausbauplanung des Wandelweges war der Erwerb eines Grundstückes an der Gohrstraße erforderlich. Dieses wird jedoch nicht zur Gänze für den Wegebau benötigt und soll daher als Wohnmobilstellplatz hergerichtet werden. Der Standort an der Gohrstraße liegt zentral und ist über die umliegenden Straßen gut angebunden, zugleich aber ruhig und grün gelegen. Die Innenstadt, das Kloster und das ehemalige Zechengelände sind über den Wandelweg schnell und unkompliziert zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen. Gleichzeitig treten der Standort und dort abgestellte Wohnmobile durch die abgewandte Lage öffentlich nur wenig in Erscheinung. Die Fläche weist somit eine hohe Eignung als Wohnmobilstellplatz auf.

Zur Umsetzung des Wandelweges sowie des Wohnmobilstellplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Wohnmobilstellplatz soll im Bebauungsplan STA 163 „Nördlicher Wandelweg“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Angesichts der entgegenstehenden Darstellungen kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert und der aktuellen Planung angepasst werden. Die in der Anlage dargestellte Fläche stellt den Geltungsbereich der FNP-Änderung dar.

2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Kamperbruch, Flur 3, Nummer 655, 1064 und 1065. Die Fläche beläuft sich auf etwa 0,77 ha. Das Plangebiet liegt im Stadtkern Kamp-Lintforts und wird begrenzt:

- im Norden durch die Gohrstraße,
- im Osten durch die Außenanlagen des TC Blau Weiß Kamp-Lintfort,
- im Süden durch die Große Goorley,
- im Westen durch einen Fuß- und Radweg zwischen Gohrstraße und Großer Goorley.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Das Flurstück 655 wurde in der Vergangenheit als Grabeland, die anderen beiden Grundstücke als landwirtschaftliche Ackerfläche verpachtet. Die Pachtverhältnisse wurden mittlerweile gekündigt.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Gemäß dem Grundsatz 6.6-1 des Landesentwicklungsplans (LEP) sollen die Siedlungsgebiete bedarfsgerecht und angepasst an die zentralörtliche Gliederung mit möglichst vielfältig zu nutzenden Bewegungsräumen und Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen ausgestattet werden.

Der geplante Wohnmobilstellplatz stellt einen wichtigen Baustein für die Tourismusentwicklung dar. Angesichts der aktuell großen Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen sowie des in Kamp-Lintfort derzeit nur provisorischen Angebotes auf dem Parkplatz des Panoramabades, ist die Anlage eines neuen, zentral gelegenen Wohnmobilstellplatzes als bedarfsgerecht zu beurteilen. Dieser trägt zu einer Aufwertung der touristischen Infrastruktur bei und entspricht dem o.g. Grundsatz des LEP.

3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Der Planungsraum befindet sich im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 im Übergangsbereich zwischen „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Zweckbindung als „Regionaler Grünzug“. Der Grünzug bezieht sich dabei auf die südlich angrenzende Große Goorley.

Da durch den Ausbau des Wandelweges die grundsätzliche Funktion als Freiraumachse nicht beeinträchtigt und der Grünzug von baulichen Anlagen freigehalten wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Zudem ist vorgesehen, durch eine Abpflanzung des Wohnmobilstellplatzes eine erkennbare Trennung zum südlich anschließenden Freiraum sicherzustellen.

Gemäß Stellungnahme des Regionalverbands Ruhr (RVR) im Zuge der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 und 5 LPIG kann wegen der teilweisen Lage im ASB von einer Bereichsunschärfe ausgegangen werden. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde durch den RVR bestätigt.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Planbereich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Zweckbestimmung steht der Zielsetzung zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes entgegen und soll daher geändert werden (s. Kap. 6)

3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

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

4 Alternativenprüfung

Wie bereits in Kapitel 1 ausgeführt, bietet der Standort Gohrstraße sehr gute Bedingungen zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes. Die Lage gewährt einerseits eine gute Erreichbarkeit mit dem Wohnmobil, andererseits eine schnelle und fußläufige Anbindung an Innenstadt, Zechengelände und Kloster. Alternative Flächen im Stadtgebiet liegen weniger zentral oder sind derzeit nicht verfügbar oder anderweitig genutzt. Ein Ausbau des provisorischen Wohnmobilstellplatzes am Panoramabad ginge zu Lasten des Schwimmbadparkplatzes und stellt daher ebenfalls keine Alternative dar.

II PLANUNGSINHALTE

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzen der Stellplatz sowie die Außenspielflächen des Tennisclubs Blau-Weiß Kamp-Lintfort an. Entsprechend der bisherigen Darstellung im FNP sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde das Plangebiet bislang als mögliche Erweiterungsfläche für den Vereinssport vorgehalten. Ein Bedarf seitens des Tennisclubs sowie anderer Sportvereine ist sowohl aktuell als auch perspektivisch jedoch nicht erkennbar. Unmittelbar westlich grenzt die Kläranlage der LINEG an.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Gohrstraße findet sich eine Nutzung aus überwiegend kleinteiligem Gewerbe sowie vereinzelt Wohnnutzungen. Der Bereich ist im Bebauungsplan STA 102 als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Direkt gegenüber dem geplanten Wohnmobilstellplatz finden sich drei Wohnhäuser sowie zwei Gewerbebauten.

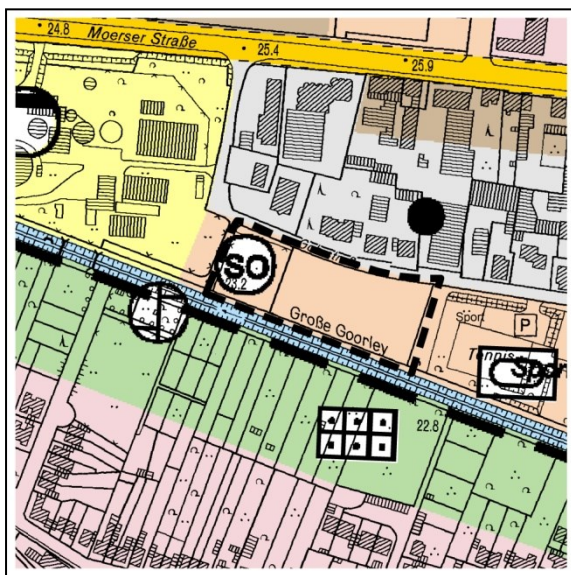
Südlich des Plangebietes verläuft der Grünzug der Großen Goorley mit dem Wandelweg. Die Gestaltung der Wegeverbindung und des renaturierten Gewässers ist das Ergebnis eines 1999 durchgeführten landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau soll die Wegeverbindung ausgebaut und auf Höhe des Wohnmobilstellplatzes ein zweiter Weg nördlich der Großen Goorley hergestellt werden.

6 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

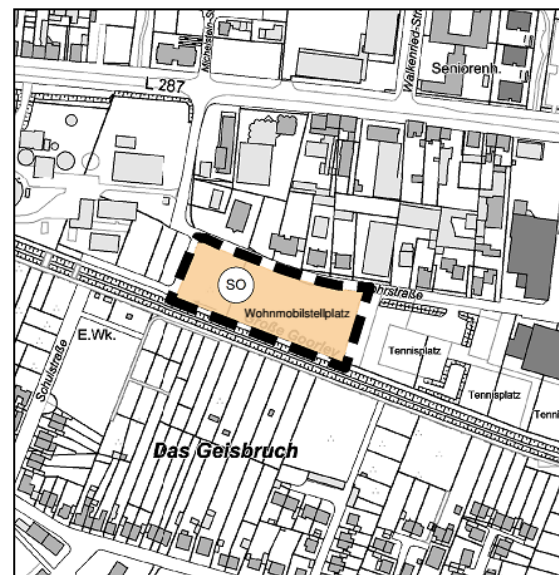
Auf die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde in Kapitel 3.3 bereits eingegangen. Zur Umsetzung des Wohnmobilstellplatzes sind die Aufstellung des Bau-

ungsplanes STA 163 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Damit die künftige FNP-Darstellung der Zielsetzung entspricht, ist es vorgesehen, das Sondergebiet mit der bisherigen Zweckbestimmung „Sport“ zu ändern in die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“. Hierdurch ist die planerische Absicht auch auf Ebene des FNP hinreichend bestimmt. Die Darstellung als Sondergebiet entspricht der allgemeinen Art der vorgesehenen baulichen Nutzung und der im Bebauungsplan STA 163 vorgesehenen Festsetzung als Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“.

Im Süden des Plangebietes ist zudem - als Ergänzung zum bestehenden Wandelweg - die Errichtung eines öffentlichen Radweges geplant. Der Wandelweg soll angesichts der zur Landesgartenschau zu erwartenden Besuchermengen langfristig ausgebaut werden. Es ist vorgesehen, die in Anspruch zu nehmenden Flächen im Bebauungsplan STA 163 als „Öffentliche Grünfläche“ festzusetzen. Eine gleichlautende Darstellung dieses Bereiches im FNP ist nicht vorgesehen, da die grundsätzliche Planungskonzeption des Sondergebiets durch die Wegeführung nicht berührt wird. Angesichts dessen sowie der Parzellenunschärfe des FNP werden die mit der Darstellung als Sondergebiet verfolgten städtebaulichen Grundzüge nicht beeinträchtigt.



Bisherige Darstellung



Zukünftige Darstellung

7 Erschließung

Belange der Erschließung werden durch die Planung nicht berührt. Die Bestandssituation soll nicht verändert werden. Die Gohrstraße ist für die Befahrung mit Reisemobilen grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Sie ist zudem als Anliegerstraße ausgewiesen, was jedoch der geplanten Nutzung verkehrsrechtlich nicht entgegensteht. Über ggf. erforderliche Zusatzbeschilderungen wird zu gegebener Zeit durch das zuständige Fachamt entschieden.

8 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bis zur Offenlage parallel zum Bebauungsplan STA 163 durchgeführt. Die erheblichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Umweltprüfung durch das Büro regio gis + planung für beide Planverfahren ermittelt und beurteilt. Ebenfalls wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Bezogen auf den Wohnmobilstellplatz ergeben sich Auswirkungen durch den Verlust von Gehölzen, welche durch Ausgleichspflanzungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die hier parkenden Wohnmobile vom Wandelweg aus sichtbar sein werden, was die Erholungseignung des Weges reduziert. Um die optische Beeinträchtigung zu mindern, soll der Wohnmobilstellplatz in Richtung des Wandelweges abgepflanzt werden.

Eine tiefer gehende Auseinandersetzung mit den umweltrelevanten Belangen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans STA 163 „Nördlicher Wandelweg“, welcher entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zum Ausgleich enthält.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Wesel angeregt, mögliche Geräuschemissionen durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes gutachterlich untersuchen zu lassen. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass die Umgebung hinsichtlich der Immissionsschutzbelange als vergleichsweise unempfindlich zu beurteilen ist. Die dem geplanten Wohnmobilstellplatz gegenüberliegende Bebauung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es finden sich dort neben gewerblichen auch vereinzelte betriebszugehörige Wohnnutzungen. Östlich grenzt die Tennisanlage und westlich die Kläranlage an.

Hierzu ist anzumerken, dass zwar mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist, diese jedoch angesichts der geplanten 39 Stellplätze keine wesentliche Lärmbelastung erwarten lässt. Auch durch den Campingbetrieb selber sind keine nennenswerten Geräuscheinwirkungen ersichtlich. Geräuschintensive Nutzungen wie z.B. Gastronomien mit Außenbereich, Spiel- oder Sportflächen, die in der Regel auf größeren Campingplätzen vorzufinden sind, sind auf dem Wohnmobilstellplatz nicht vorgesehen.

Im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren wurden seitens des Kreises Wesel keine Bedenken zur Immissionsthematik vorgebracht.

10 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Fall von häufig auftretenden Hochwasserereignissen betroffen. Diese treten im Mittel alle 10 bis 20 Jahre auf. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

11 Bergbau

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ sowie über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ liegt. Zu ggf. erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen ist die RAG AG als Feldeseigentümerin zu beteiligen.

Im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Stadtgebiet zu den Gebieten gehört, unter denen der Bergbau umgeht.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Wie in Kap. 3.2 ausgeführt, wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung seitens des RVR bestätigt. Der Freiraum und die weiteren Funktionen des Regionalen Grünzugs werden nicht beeinträchtigt. Da durch den Ausbau des Wandelweges die Funktion als Freiraumachse weiterhin erhalten und der Grünzug von baulichen Anlagen freigehalten wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

13 Sonstige Auswirkungen

Mit der Änderung des FNP soll das Sondergebiet mit der bisherigen Zweckbestimmung „Sport“ geändert werden in die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“. Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche stärker verdichtet. Bestehende Pachtverhältnisse für Acker- bzw. Grabeland wurden gekündigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden ebenfalls im Umweltbericht untersucht. An der Gohrstraße entsteht durch den geplanten Wohnmobilstellplatz eine neue städtebauliche Situation, wobei anzumerken ist, dass die umliegenden Bereiche - Tennisanlage, Kläranlage, Eingeschränktes Gewerbegebiet - als verhältnismäßig unempfindlich zu beurteilen sind. Um eine bestmögliche Integration in den umgebenden Landschaftsraum zu gewährleisten und insbesondere einer Beeinträchtigung der Großen Goorley sowie des geplanten Radweges vorzubeugen, soll das Gelände nach Süden hin abgepflanzt werden.

14 Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen Kosten für die Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Artenschutzprüfung. Im Zuge der späteren Umsetzung entstehen Kosten für die Herstellung des Wohnmobilstellplatzes.

IV FLÄCHENBILANZ

Die 26. FNP-Änderung umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,77 ha. Diese entfallen vollumfänglich auf die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“.

V VERFAHREN

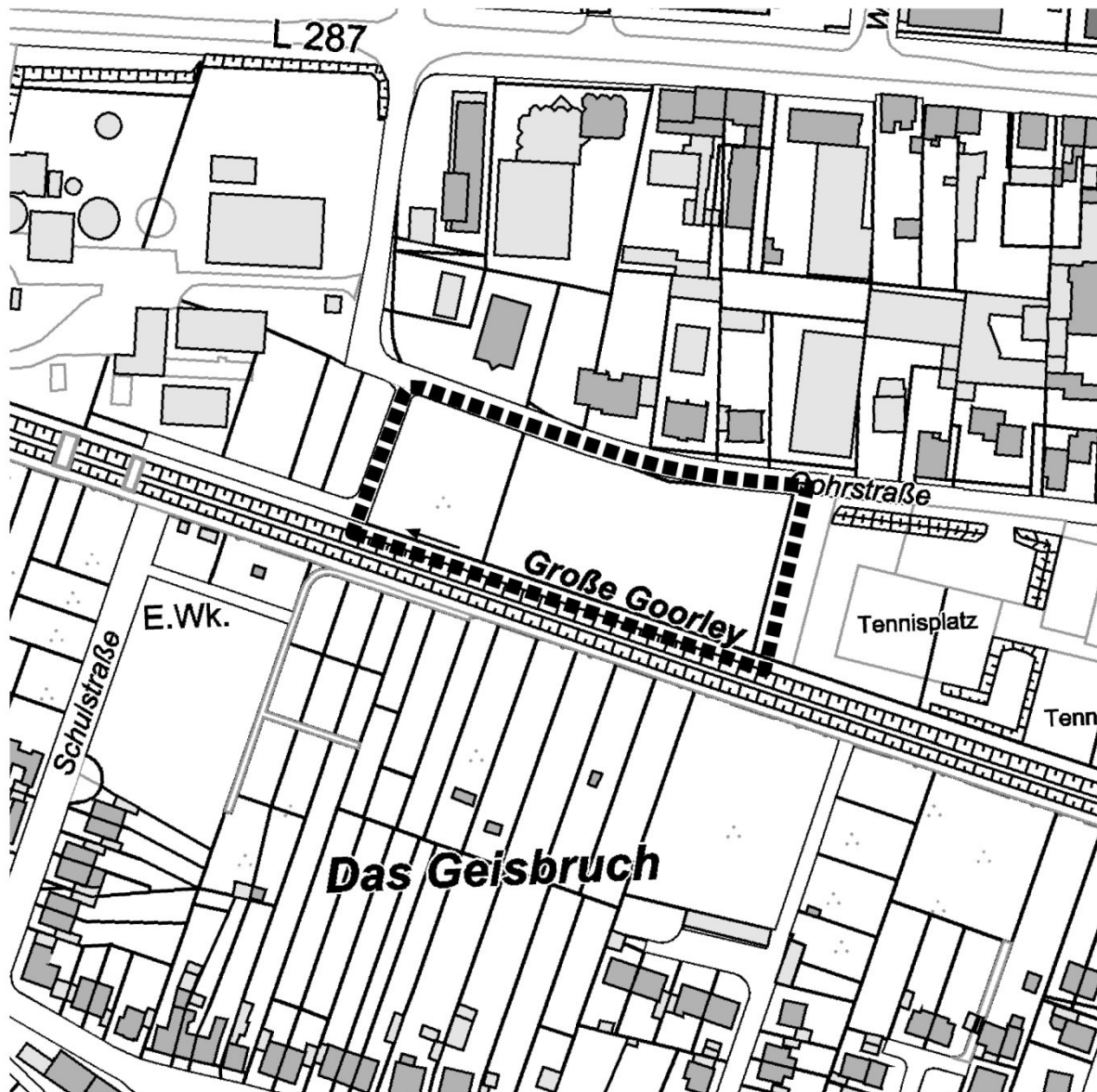
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren zum Bebauungsplan STA 163 „Nördlicher Wandelweg“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

▪ Aufstellungsbeschluss	StEA 16.05.2017
▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.05. - 12.06.2017
▪ Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 05.09.2017
▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18.09. - 09.10.2017
▪ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.03. - 23.04.2018
▪ Billigungs- und Offenlagebeschluss	StEA 15.05.2018
▪ Öffentliche Auslegung	01.06. - 30.06.2018
▪ Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	Rat 10.07.2018
▪ Wiederholung der öffentlichen Auslegung	05.10. - 05.11.2018
▪ Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	StEA 06.11.2018 HFA 27.11.2018 Rat 12.12.2018
▪ Genehmigung der FNP-Änderung	25.03.2019
▪ Bekanntmachung im Amtsblatt / Wirksamkeit	23.04.2019

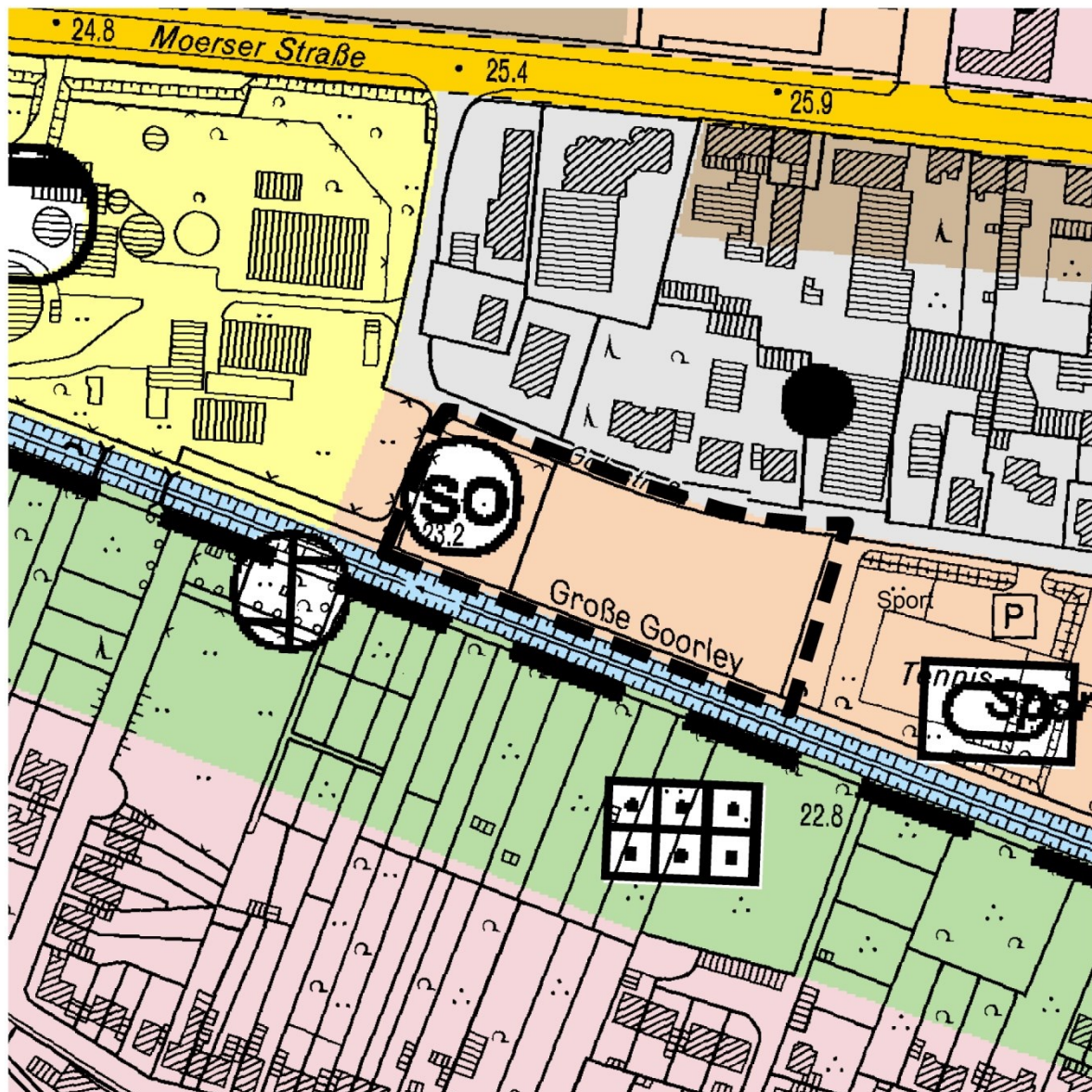
StEA = Stadtentwicklungsausschuss

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Anlage 3: Entwurf der 26. Flächennutzungsplanänderung

