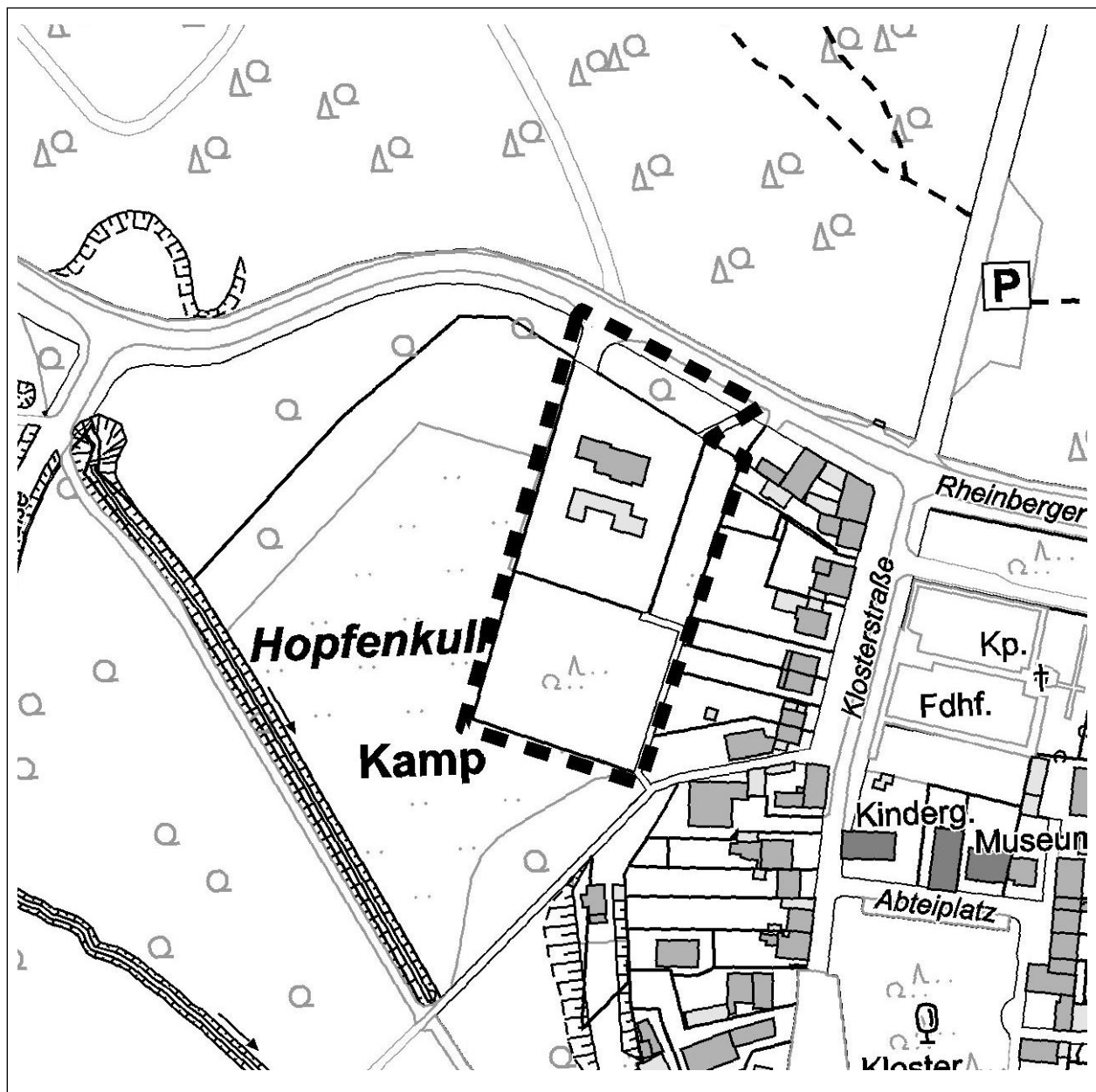


Begründung zur 25. Flächennutzungsplanänderung „Wohnen am Kamper Berg“

*Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange*



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	1
4 Vorgaben zur Planung	1
4.1 Gebietsentwicklungsplan	1
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	2
5 Alternativenprüfung	2
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE	3
7 Planinhalt der 25. Flächennutzungsplanänderung	3
8 Verkehrserschließung	3
9 Umweltbelange, Natur und Landschaft	4
10 Immissionsschutz	4
11 Hochwasser	4
12 Bergbau	4
13 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	4
III FLÄCHENBILANZ	4
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
14 Auswirkungen der Planung	4
15 Finanzielle Auswirkungen	5
V VERFAHREN	5
Anlagen	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	
Anlage 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	
Abkürzungsverzeichnis	

Stand der Bearbeitung: Juni 2017

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans

Das ehemals als Seniorenheim und Landjugendheim genutzte Edith-Stein-Haus am Kamper Berg steht seit 2004 leer. Eine Vermarktung des Gebäudes mit dem Ziel einer Nutzungsänderung scheidet aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs aus. Aus diesem Grund wird seitens der Stadt Kamp-Lintfort der Rückbau angestrebt. Es ist beabsichtigt, durch eine Neubebauung mit Wohnhäusern eine standortgerechte Arrondierung des Ortsteils Kamp zu schaffen. Hierzu soll auch die südlich angrenzende Freifläche in die Planung einbezogen werden.

Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist eine Neubebauung aktuell unzulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Ebenso ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets im Bereich des Kamper Berges und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rheinberger Straße
- im Osten durch die rückwärtigen Gartenbereiche der angrenzenden Wohngebäude an der Klosterstraße (Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 148, 198 und 220)
- im Süden und Westen durch Wald- und Grünflächen (Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstücke 171 und 194).

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 1 ha.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Seit der Nutzungsaufgabe des Edith-Stein-Hauses sind auf der Fläche keine Nutzungen vorhanden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) stattgefunden. Seitens des RVR wird

die Planung als Eigenentwicklung eines Ortsteils < 2.000 Einwohner betrachtet, dazu wird die Unschärfe des GEP bei der Beurteilung berücksichtigt. Insgesamt wird die geplante Wohnbauentwicklung seitens des RVR mitgetragen. Eine abschließende Aussage wird im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erwartet.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als „Fläche für Wald“ dargestellt. Darüber hinaus ist die Darstellung „Soziales“ im Plan enthalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (s. Kap. 7).

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort. Die Fläche ist als Maßnahmenraum zur Entwicklung von Waldsäumen sowie von reich strukturierten, standortgerechten bodenständigen Laub-/Mischwaldbeständen dargestellt. Darüber hinaus sieht der Landschaftsplan die Optimierung und Entwicklung der Altholzbestände vor.

Die perspektivisch angestrebte Wohnbauentwicklung im Bereich des Edith-Stein-Hauses wurde seitens der Stadt Kamp-Lintfort bereits im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes gegenüber dem Kreis Wesel kommuniziert. Seitens des Kreises wurde dieser Zielsetzung insoweit Rechnung getragen, als dass für den Bereich keine Schutzfestsetzungen getroffen wurden und somit im bauleitplanerischen Verfahren grundsätzlich kein Widerspruch gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz eingelegt wird. Weitere Ausführungen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens vom Kreis Wesel erwartet.

5 Alternativenprüfung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Ortsteils Kamp dar, welche den baulichen Bestand in nordwestlicher Richtung arrondiert. Durch die Planung soll eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortsteils sichergestellt werden, welcher ansonsten in keinem Bereich Erweiterungspotenziale aufweist. Weite Flächen, die den bestehenden Siedlungskörper umschließen, werden durch die Gartenanlagen des Klosters Kamp in Anspruch genommen. Darüber hinaus befinden sich große Teile der umliegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GEI 138 „Kulturpfad Kamp-Lintfort“ und sind dort als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Wohnbauentwicklung ist hier nicht möglich.

Auf der Nordseite der Rheinberger Straße befinden sich Waldflächen, die ebenfalls nicht als potenzielle Erweiterungsbereiche in Frage kommen. Aus den genannten Gründen sind Alternativstandorte nicht ersichtlich.

Darüber hinaus wird der bauliche Eingriff in die Landschaft dadurch abgemildert, dass durch das Edith-Stein-Haus bereits eine bauliche Vorprägung des Standortes vorhanden ist.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

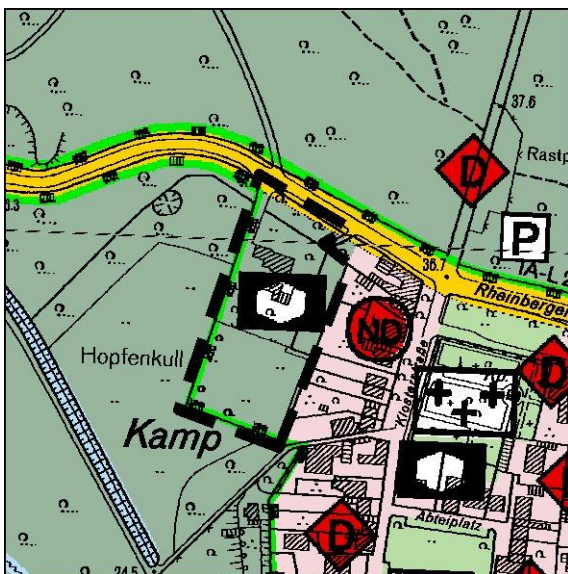
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Denkmalbereich Kamper Berg mit dem Kloster Kamp und dem umgebenden historischen baulichen Bestand. Eine bauliche Prägung erfährt das Plangebiet im Wesentlichen durch die Bebauung entlang der Klosterstraße, welche zum Großteil aus zweigeschossigen Ziegelgebäuden besteht. Abgesehen von den baulichen Strukturen wird das Plangebiet durch die südlich und westlich angrenzenden Wald- und Grünbereiche geprägt.

II PLANUNGSINHALTE

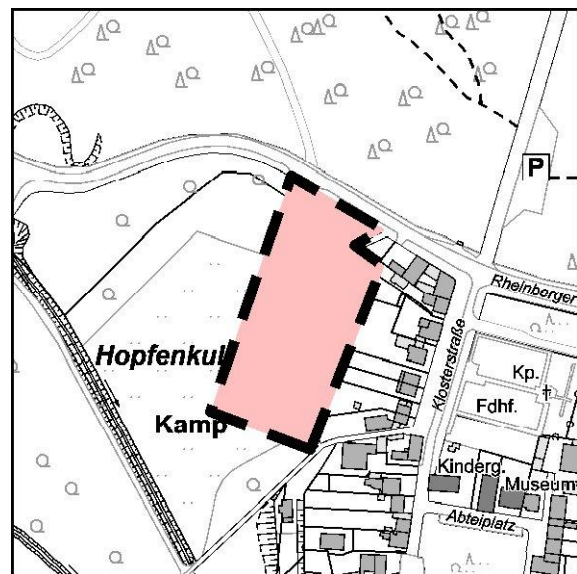
7 Planinhalt der 25. Flächennutzungsplanänderung

Auf die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde in Kap. 4.2 bereits eingegangen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, ist die Darstellung der Fläche als „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Die Darstellung „Soziales“ entfällt.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen und zukünftigen FNP-Darstellung für den Bereich der 25. Änderung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Bisherige Darstellung



Zukünftige Darstellung

8 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rheinberger Straße. Von hier aus ist eine zentrale Zufahrt auf das Gelände vorgesehen. Ob die bestehende Zufahrt weitergenutzt oder verlagert wird, ist - wie auch die konkrete Ausgestaltung der inneren Erschließung - im weiteren Verfahren zu erörtern.

9 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte umfasst. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

10 Immissionsschutz

Die Rheinberger Straße stellt einen für das geplante Wohngebiet potenziellen Lärmemittelpunkt dar. Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MUNLV NRW) aus dem Jahr 2012 ist die Rheinberger Straße nicht mit einer Belastung für die Umgebung gekennzeichnet. Dies begründet sich durch die zu geringe Verkehrsbelastung. Weitere Aussagen hierzu werden von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Wesel im Zuge des Verfahrens erwartet.

11 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen nicht von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

12 Bergbau

Im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Stadtgebiet zu den Gebieten gehört, unter denen der Bergbau umgeht. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens von der RAG Aktiengesellschaft sowie von der Bezirksregierung Arnsberg erwartet.

13 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Aussagen zum Denkmal- und Bodendenkmalschutz werden im Rahmen des Verfahrens vom Amt für Denkmalpflege sowie vom Amt für Bodendenkmalpflege erwartet.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha. Es ist vorgesehen, den gesamten Planbereich als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14 Auswirkungen der Planung

Da mit der Planung die Bebauung einer bisher nur z.T. baulich genutzten Fläche verbunden ist, ändert sich die räumliche Situation grundlegend. Betroffen sind hiervon im Wesentlichen

die Anwohner der Klosterstraße, deren Gärten zukünftig nicht mehr an einen weitgehend unbebauten Grünbereich, sondern an ein neues Wohnquartier grenzen.

Mögliche Auswirkungen auf Umweltbelange werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

15 Finanzielle Auswirkungen

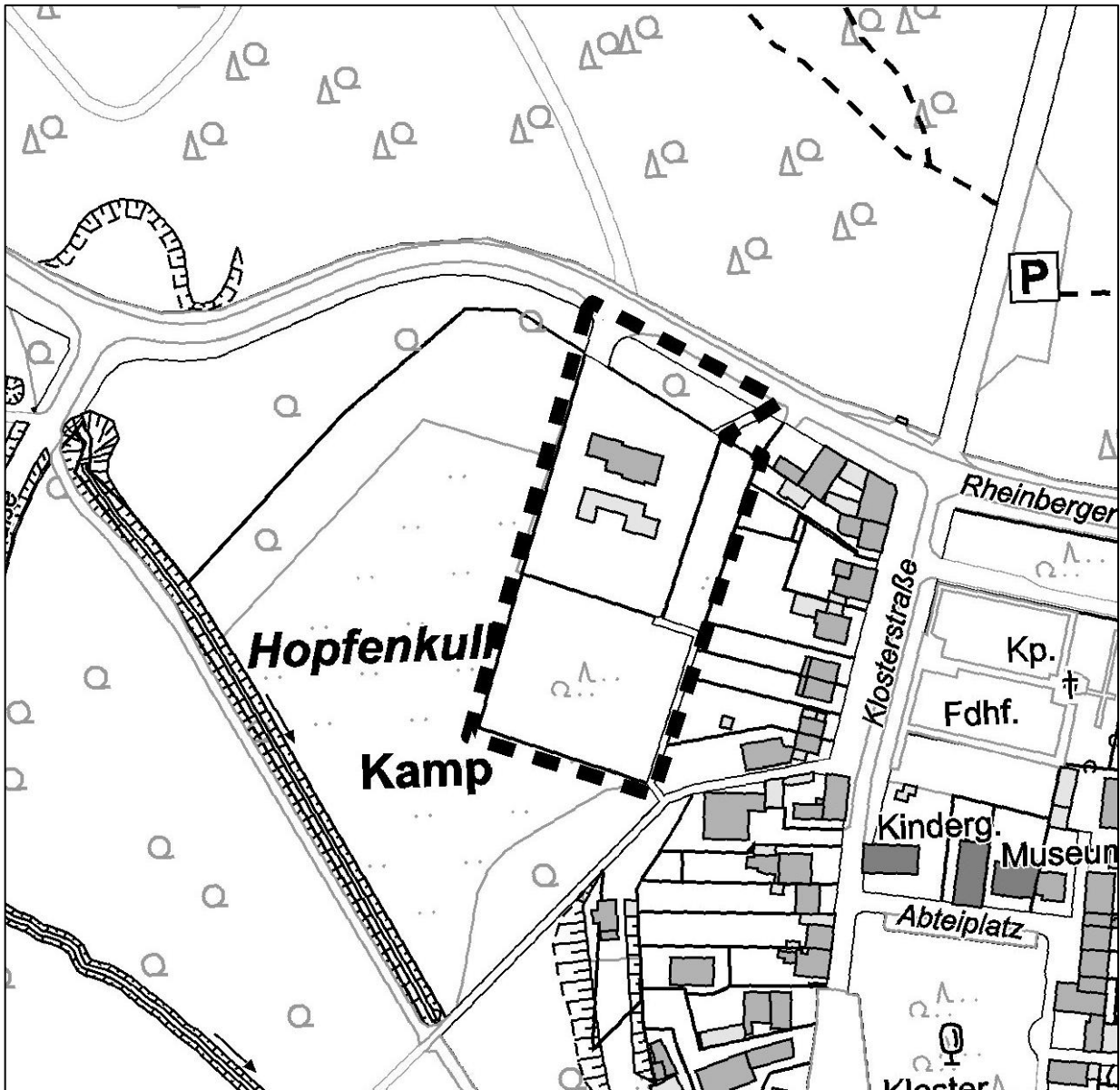
Im Rahmen des Planverfahrens fallen Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten an. Demgegenüber stehen die Erlöse aus der Veräußerung der entstehenden Baugrundstücke.

V VERFAHREN

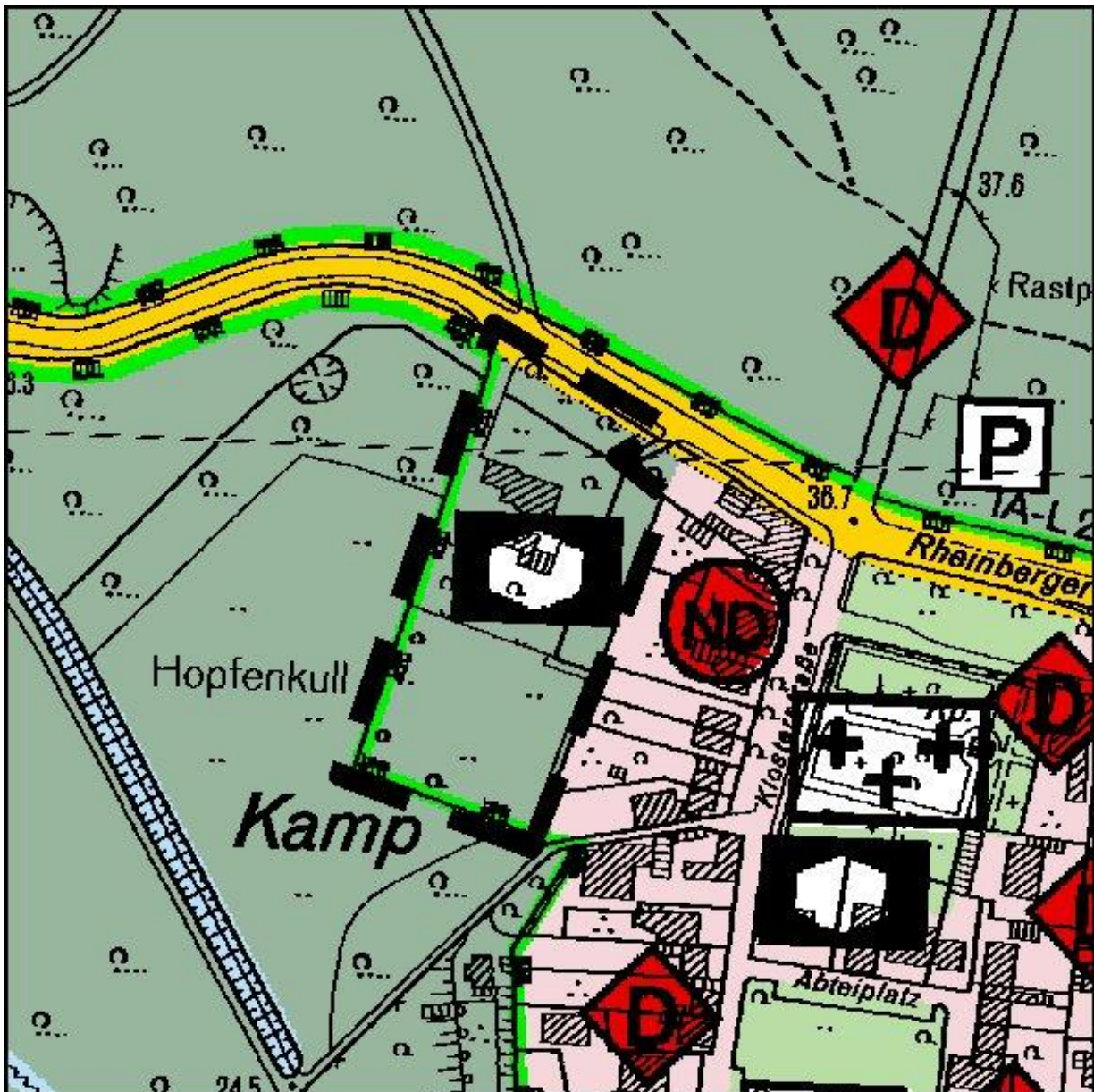
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans KAM 160 „Wohnen am Kamper Berg“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

• Aufstellungsbeschluss	StEA 25.08.2015
-------------------------	------------------------

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Anlage 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020