

Begründung zum Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“, 1. Änderung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	2
4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan	3
5 Alternativenprüfung	3
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
7 Ziele der Planung	4
8 Flächen für Gemeinbedarf	4
9 Allgemeines Wohngebiet	5
10 Erschließung und Verkehr	6
11 Ver- und Entsorgung	7
12 Umweltbelange, Natur und Landschaft	7
13 Sonstige Planungsbelange	8
III FLÄCHENBILANZ	9
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
Anlagen	
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	
Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101	
Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“, 1. Änderung	
Anlage 4: Entwurf des Grundrisses „Tagespflege Lutherhaus“	
Stand der Bearbeitung: Juni 2021	

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den östlichen Teil der Altsiedlung zwischen Ebert- bzw. Kattenstraße und Auguststraße besteht mit Rechtskraft vom 28.08.1981 der Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die ab 1909 entstandene ehemalige Bergarbeitersiedlung in ihren städtebaulichen Grundzügen zu erhalten. Der Geltungsbereich ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grafschafter Diakonie, das Diakonische Werk des Kirchenkreises Moers, beabsichtigt nun, im Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde Lintfort an der Ebertstraße 57 eine ambulante Tagespflege mit etwa 30 Plätzen zu errichten. Mit der Umnutzung des so genannten Lutherhauses soll der insbesondere in der Altsiedlung gestiegenen Nachfrage nach Tagesplätzen für pflegebedürftige Personen nachgekommen werden. In der Umsetzung des Projektes besteht insofern ein öffentliches Interesse zur Wahrung der Gesundheitsvorsorge. Die Nutzung des Lutherhauses als evangelisches Gemeindezentrum soll hingegen entfallen; lediglich der Jugendtreff im Souterrain soll als kirchliche Einrichtung verbleiben. Die Büroflächen für das evangelische Schulreferat sollen ebenfalls im Gebäude verbleiben.

Das Vorhabengrundstück ist im Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“ entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Konfessionelle Einrichtung“ festgesetzt. Die Festsetzung umschließt zudem mehrere angrenzende Wohngrundstücke (Moritzstraße 2a/b+4a/b, Ebertstraße 59a/b+61a/b). Diese wurden mit einer Ausnahme mittlerweile von der Kirchengemeinde veräußert und befinden sich nun in Privateigentum.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit den planungsrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar. Die Nutzung des Lutherhauses als ambulante Tagespflege ist zwar ebenfalls als Anlage des Gemeinbedarfes zu beurteilen. Es handelt sich jedoch nicht länger nur um eine konfessionelle Einrichtung im planungsrechtlichen Sinne. Unabhängig des der evangelischen Kirche zugehörigen Trägers (Diakonisches Werk) ist die Tagespflege als eine Anlage für gesundheitliche Zwecke zu beurteilen. Darüber hinaus stimmt die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht mit der tatsächlichen Nutzung der privaten Wohngrundstücke überein.

Zur Umsetzung des Vorhabens soll der Bebauungsplan geändert und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend der neuen Nutzung ergänzt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung – in diesem Fall die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf – nicht berührt werden. Zum anderen sollen durch die Änderung die Festsetzungen im Bereich der Wohngrundstücke an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Es handelt sich dabei insofern um eine Klarstellung. Im vereinfachten Verfahren wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB vom

Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Wesentliche bauliche Maßnahmen sind mit der Nutzungsänderung nicht verbunden. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 wird durch die Änderung nicht berührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 3.526 m² verteilt auf die Flurstücke 194, 1604, 1605, 1606, 1607, 2010 und 2011 in der Gemarkung Lintfort, Flur 6. Ein Übersichtsplan ist dem Anhang zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Moritzstraße
- im Süden durch die Wohngrundstücke Moritzstraße 6a und Ebertstraße 63a
- im Westen durch die Ebertstraße

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die bislang zu kirchlichen Zwecken genutzten Gebäude umfassen das zweigeschossige Lutherhaus, welches zur Ebertstraße gelegen ist, sowie den rückwärtig daran anschließenden eingeschossigen Baukörper. Nordöstlich daran schließt ein Doppelhaus an, welches zu Wohnzwecken genutzt wird. Sowohl das Lutherhaus mit Anbau als auch das Doppelhaus befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde. Das Lutherhaus samt Anbau soll zur Umsetzung des Vorhabens an die Grafschafter Diakonie veräußert werden. Das angrenzende Wohnhaus soll nach derzeitiger Absicht perspektivisch ebenfalls an die Diakonie verkauft werden.

Die übrigen Grundstücke befinden sich im Privateigentum und werden zu Wohnzwecken genutzt.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 in Gänze als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Konfessionelle Einrichtungen“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Weitere Festsetzungen bestehen nicht. Wie ausgeführt, stehen die Festsetzungen der geplanten Nutzung entgegen bzw. stimmen im Bereich der Wohngrundstücke nicht mit der tatsächlichen Nutzung überein. Der Bebauungsplan soll daher geändert werden.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist das Planzeichen „Kirche“ als bauliche Anlage des Gemeinbedarfs im Flächennut-

zungsplan dargestellt. Das Grundstück der Kirchengemeinde soll – wie bislang – im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die privaten Wohngrundstücke sollen zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen sind mit der Darstellung einer Wohnbaufläche grundsätzlich vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsplan

Da die Planungsabsichten im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen, sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes von der Planänderung nicht betroffen. Ebenso liegt der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan des Kreises Wesel.

5 Alternativenprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung des Lutherhauses zu einer Tagespflege geschaffen werden. In der Umsetzung des Projektes besteht insofern ein öffentliches Interesse zur Wahrung der Gesundheitsvorsorge. Es handelt sich zudem um eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes, welches von der evangelischen Kirchengemeinde zu großen Teilen nicht länger benötigt wird. Zugleich sollen die Festsetzungen im Bereich der Wohngrundstücke an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Eine räumliche oder inhaltliche Alternative zur angestrebten Planung besteht aus diesem Grund nicht.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Zentrum der historischen Altsiedlung am Kreuzungsbereich von Ebert- und Kattenstraße. Unmittelbar vor dem Lutherhaus schließt ein baumbestandener Platz mit denkmalgeschütztem Kioskgebäude an, auf welchem wöchentlich ein Markt stattfindet. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Ebertstraße, befindet sich der ca. 5.000 m² große Marktplatz, welcher sowohl den städtebaulichen als auch ursprünglich gesellschaftlichen Mittelpunkt der ehemaligen Bergarbeitersiedlung bildet. Auf dem annähernd dreieckigen Grundstück wird seit 2020 ein neuer Nahversorgungsmarkt errichtet, welcher die geometrische Form des Platzes in seiner Architektur aufnehmen wird. Im Weiteren ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von den Wohnhäusern der Altsiedlung umgeben.

Altsiedlung

Die Altsiedlung ist eine der größten zusammenhängenden Bergarbeitersiedlungen des Ruhrgebietes. Sie ist zwischen 1909 und 1930 als Wohnsiedlung der Angestellten der Zeche Friedrich Heinrich nach dem städtebaulichen Leitbild der Gartenstadtbewegung entstanden. Sie zeichnet sich durch einen hohen Anteil privater Freiflächen sowie eine Reihe charakteristischer architektonischer Merkmale aus. Diese sorgen dafür, dass trotz einer Vielzahl verschiedener Haustypen das Bild eines städtebaulichen Ensembles entsteht.

Zur Erhaltung dieses historisch gut erhaltenen Siedlungsbildes wurde bereits Ende der 1970er Jahre eine Gestaltungssatzung erstellt und seitdem mehrmals überarbeitet. Die Satzung regelt die äußere Erscheinung baulicher Anlagen und von Teilen baulicher Anlagen, wie etwa Haustüren oder Fassaden. Das Lutherhaus samt Anbau ist als Bauwerk jüngeren Datums nicht von der Gestaltungssatzung erfasst, dafür jedoch die übrigen Wohnhäuser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Satzung bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ soll die Umnutzung des Lutherhauses von einem Gemeindehaus zu einer Einrichtung für die Tagespflege planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine zweckgerichtete und sinnvolle Nutzung, welche der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung dient, ermöglicht werden. Insbesondere in der Altsiedlung besteht hieran ein Bedarf. Zugleich sollen durch das Bauleitplanverfahren die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen sachgerecht ermittelt und einer möglichst konfliktfreien Lösung zugeführt werden. Im Bereich der Wohngrundstücke sollen die Festsetzungen an die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten und Nutzungen angepasst werden. Dabei sollen sowohl die Belange der Anwohner als auch das Erhaltungsziel der Altsiedlung und ihrer städtebaulichen Figur berücksichtigt werden.

8 Flächen für Gemeinbedarf

Das Lutherhaus inklusive des eingeschossigen Anbaus (Flurstücke 194 und 2011) sollen wie bislang als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Da ein Teil des Gebäudekomplexes weiterhin durch die evangelische Kirchengemeinde als Jugendtreff genutzt werden soll, bleibt die Zweckbestimmung „Konfessionelle Einrichtungen“ inhaltlich erhalten. Sie soll jedoch zur besseren Verständlichkeit an den planungsrechtlich üblichen Wortlaut „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ angepasst werden. Um darüber hinaus auch die Nutzung als Tagespflege zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung um den Zusatz „Gesundheitlich“ ergänzt. Die Zweckbestimmung soll zukünftig also „Kirchlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ lauten.

Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen ebenfalls unverändert beibehalten werden. Dort ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den auf den Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen und findet sich zudem nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“.

9 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohngrundstücke (Moritzstraße 2a/b und 4a/b, Ebertstraße 59a/b und 61a/b) sollen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht dem tatsächlichen Gebietscharakter und findet sich zudem auf den Wohngrundstücken im Umfeld des Plangebietes sowie nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“.

Die Festsetzung soll explizit auch das an das Lutherhaus angebaute Wohnhaus (Moritzstraße 2a/b) umfassen. Zwar befindet sich dieses weiterhin im Eigentum der Kirchengemeinde bzw. soll eventuell an die Diakonie veräußert werden. Es wird jedoch als eigenständiges Wohnhaus genutzt. Eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wäre insofern fehlerhaft und würde eine Wohnnutzung faktisch ausschließen. Sollte andererseits von Seiten des Eigentümers eine z.B. gesundheitliche oder kirchliche Nutzung innerhalb des Gebäudes angestrebt werden, wäre diese auch innerhalb der Festsetzung eines WA allgemein zulässig. Mit der Festsetzung als WA kann demnach auf mögliche Entwicklungen flexibel reagiert werden.

Der in § 4 BauNVO aufgeführte Katalog zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll unverändert gelten. Allgemein zulässig sind im WA demnach Wohngebäude sowie – unter anderem – der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke. Auch kirchliche Nutzungen sind wie bereits ausgeführt weiterhin zulässig. Ausnahmsweise könnten zudem die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen – z.B. Anlagen für Verwaltungen – zugelassen werden.

Mit der Ausweisung als WA wird die Anzahl unterschiedlicher, zulässiger Nutzungen gegenüber der ursprünglichen Festsetzung erweitert. Es ergeben sich demnach für die Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich der Art der Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes mehr Möglichkeiten. Dabei ist für alle laut BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch zu berücksichtigen, dass diese im Einzelfall und je nach Ausprägung im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Baugebietes widersprechen können.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen ebenfalls die im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“ für Wohngrundstücke üblichen Festsetzungen übernommen werden. Dies umfasst eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise. Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ galten für die Wohngrundstücke schon vorher. Die Festsetzungen zur Höhe (maximal zwei Vollgeschosse) und zur offenen Bauweise sind dagegen neu. Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wäre im aktuellen Plangebiet – und anders als im übrigen Geltungsbereich des LIN 101 – zudem nicht länger die Baunutzungsverordnung von 1977, sondern die derzeit rechtskräftige Baunutzungsverordnung von 2017 anzuwenden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen auf 14 m Tiefe festgesetzt. Der Vorgarten beträgt in der Örtlichkeit 3 m an der Moritzstraße und 4,5 m an der Ebertstraße.

Diese Festsetzungen stimmen mit dem baulichen Bestand sowie dem erhaltenswerten Siedlungsbild innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung überein.

Neue Festsetzungen und Anpassung der BauNVO

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen kommen durch die Änderung des Bebauungsplanes neu hinzu. Sie waren im ursprünglichen Bebauungsplan noch nicht vorhanden. Die neuen Festsetzungen dienen dabei allein der Klarstellung und der Anpassung an die tatsächlich vorhandene bzw. zulässige Nutzung der Grundstücke. Sie führen nicht zu einer Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Sowohl unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung Altsiedlung als auch der bislang rechtskräftigen Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes wären höhere oder tiefere Gebäude schon vor der Änderung baurechtlich nicht zulässig gewesen.

Aus der Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung folgt darüber hinaus, dass auf den Wohngrundstücken nunmehr die Flächen von Nebenanlagen und Terrassen auch formell bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Das bedeutet, dass durch das Wohnhaus und die Terrasse maximal 40% des Grundstückes überdeckt werden dürfen. Durch alle baulichen Anlagen, also z.B. auch Garagen und Gartenhäuser, dürfen maximal 60% überdeckt werden. Unabhängig davon waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan größere Flächenversiegelungen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 15 sowie § 23 (5) BauNVO unzulässig. Eine in 2021 durchgeführte Luftbild- und Flächenanalyse zeigt zudem, dass die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung die genannten Maße im Bestand augenscheinlich nicht überschreiten.

Im Ergebnis kann daher folgendes festgehalten werden: Eine Einschränkung in der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, etwa im Sinne eines Vertrauensschadens mit Blick auf das bisherige Planungsrecht (§ 39 BauGB), welche durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bedingt wäre, ist nicht ersichtlich. Der Sachverhalt soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bei Interesse mit den Grundstückseigentümern erörtert werden.

10 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Altsiedlung. Die Grundstücke sind über die Ebert- sowie die Moritzstraße erschlossen. Unmittelbar vor dem Lutherhaus befindet sich zudem eine Bushaltestelle, auf der die Linie 911 die Kamp-Lintforter Innenstadt sowie die Städte Moers und Duisburg anbindet. Die Erreichbarkeit des Standortes ist aus diesen Gründen als gut zu beurteilen.

Durch die beabsichtigte Nutzung kommt es insbesondere in den Morgen- und Abendstunden, wenn die pflegebedürftigen Personen gebracht und abgeholt werden, zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Außerdem werden durch die Mitarbeiter zusätzliche Verkehre verursacht. Angesichts der beabsichtigten Anzahl von rund 30 Pflegeplätzen ist jedoch nach Prüfung des Sachverhaltes vor Ort durch die zuständigen Fachämter von einer verträglichen Verkehrsabwicklung über das vorhandene Verkehrsnetz auszugehen.

Hol- und Bringzone

Die Grafschafter Diakonie bietet zudem einen Shuttleservice an, welcher die pflegebedürftigen Personen abholt und wieder nach Hause bringt. Um den Menschen möglichst kurze und barrierefreie Wege zwischen Fahrzeug und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen, ist eine Hol- und Bringzone in nächster Nähe des Eingangs vorgesehen. Es handelt sich dabei um zwei große Stellplätze, die – wie auch vier weitere Stellplätze der Tagespflege – von der Ebertstraße aus angefahren werden. Sowohl morgens als auch nachmittags rechnet die Diakonie mit jeweils drei bis vier Fahrzeugen. Ein Lageplan kann der Anlage entnommen werden.

Stellplatzbedarf

Die beabsichtigte Nutzung des Lutherhauses verursacht einen Bedarf an voraussichtlich zehn Stellplätzen. Ein Stellplatz soll aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer Bushaltestelle sowie der integrierten Lage in Abzug gebracht werden. Die verbliebenen neun Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Sie sind entweder von der Ebertstraße (vier Stellplätze) oder von der Moritzstraße (fünf Stellplätze) erschlossen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze von der Ebertstraße nur aus Fahrtrichtung Süden angefahren werden können, da eine durchgezogene Linie das Abbiegen aus Fahrtrichtung Norden untersagt. Darüber hinaus befinden sich auf dem kleinen Platz nördlich des Lutherhauses sowie im umgebenden Straßenraum weitere öffentliche Stellplätze. Ein Lageplan, in welchem die Stellplatzanordnung auf dem Vorhabengrundstück dargestellt ist, kann der Anlage entnommen werden.

11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der vorhandenen Gebäude und Einrichtungen mit Strom, Wasser und Heizenergie ist ebenso wie der Abfluss von Niederschlagswasser durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bestehenden Leitungen sichergestellt.

12 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Da es sich vorliegend um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung inklusive Umweltbericht verzichtet.

Unabhängig davon sind mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Verfahren zu berücksichtigen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur Nutzung des Lutherhauses für eine Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Zugleich sollen die Festsetzungen der Wohngrundstücke an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Wesentliche bzw. umweltrelevante bauliche Maßnahmen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Auch durch die beabsichtigte Nutzung als Tagespflege sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie sonstige Umweltgüter vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind weiterhin die im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Zugriffsverbote zum Schutz der so genannten planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Gemäß den Angaben im Messtischblatt 4505 Moers (Quadrant 1) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Planungsraum grundsätzlich mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planungsraum aufgrund seiner integrierten Siedlungslage vorrangig nicht um einen Lebensraum geschützter Arten handelt, wodurch ein Vorkommen ebensolcher Arten nur wenig wahrscheinlich ist. Dennoch potenziell vorkommende Lebensraumtypen, wie etwa Höhlenbäume, werden durch das beabsichtigte Vorhaben zudem nicht beansprucht. Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Prüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

13 Sonstige Planungsbelange

Sonstige planungsrechtliche oder städtebauliche Belange, wie etwa

- Grünflächen
- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen
- Grundwasser
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine textliche Ausführung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig außerhalb möglicher Hochwasserrisikogebiete. Allein der Vorgartenbereich der Grundstücke Moritzstraße 4a/b ist in geringfügigem Ausmaß (< 0,5 m) als Überschwemmungsbereich im Falle eines extremen Hochwasserereignisses, welches statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftritt, dargestellt. Da die Hochwassergefahrenkarten nur eine ungefähre Prognose für Hochwasserereignisse darstellen können, sind auch darüberhinausgehende Überschwemmungen theoretisch nicht auszuschließen. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes des Rheins wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in textlicher Form nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Fall eines Hochwasserereignisses sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus

ist bei den geplanten Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall rechtzeitig verlassen können.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Es wird die Kennzeichnung getroffen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Die Mingas-Power GmbH fördert das in den ehemaligen Stollen vorhandene Grubengas durch Absaugung zu tage und verwertet es. Bergbauliche Auswirkungen sind nicht bekannt.

Darüber hinaus wird die Kennzeichnung getroffen, dass sich das Plangebiet im näheren Umfeld eines Entwicklungsbereiches früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Wie zu anderen Bauleitplanverfahren innerhalb des Stadtgebietes von der RAG geäußert, bestehen keine Einwirkungen durch den ehemaligen Betrieb der Zeche Friedrich-Heinrich. Eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz kann jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liefern. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD sollte berücksichtigt werden.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 3.526 m². Davon sollen 1.815 m² als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Die übrigen 1.711 m² sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung einer ambulanten Tagespflege im so genannten Lutherhaus im Zentrum der Altsiedlung geschaffen. Zugleich sollen die Festsetzungen im Bereich der südlich angrenzenden Wohngrundstücke an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Mit der beabsichtigten Tagespflege erhält das Lutherhaus eine neue Nutzung und trägt somit zu dessen Erhalt bei. Die Tagespflege bedient aus Sicht der öffentlichen Gesundheitsvorsorge zudem die insbesondere in der Altsiedlung vorhandene Nachfrage nach einem derartigen Angebot. Pflegende Angehörige erhalten dadurch die Möglichkeit, ihre Verwandten tagsüber in verlässliche Hände zu geben und somit anderen Aufgaben nachzugehen.

Das Gebäude des Lutherhauses wird für die geplante Nutzung geringfügig baulich verändert. Auswirkungen auf den erhaltenswerten Siedlungscharakter der umgebenden Altsiedlung sind damit nicht verbunden. Die bisherige Nutzung als Gemeindehaus entfällt; es wird jedoch der Jugendtreff am Standort verbleiben. Auswirkungen entstehen durch eine mögliche Zunahme der Verkehrsmengen, insbesondere durch An- und Abfahrten der pflegebedürftigen Personen zu den Morgen- und Abendstunden. Die Zunahme der Verkehrsmenge kann jedoch verträglich am Standort und auf dem vorhandenen Verkehrsnetz aufgenommen werden. Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.

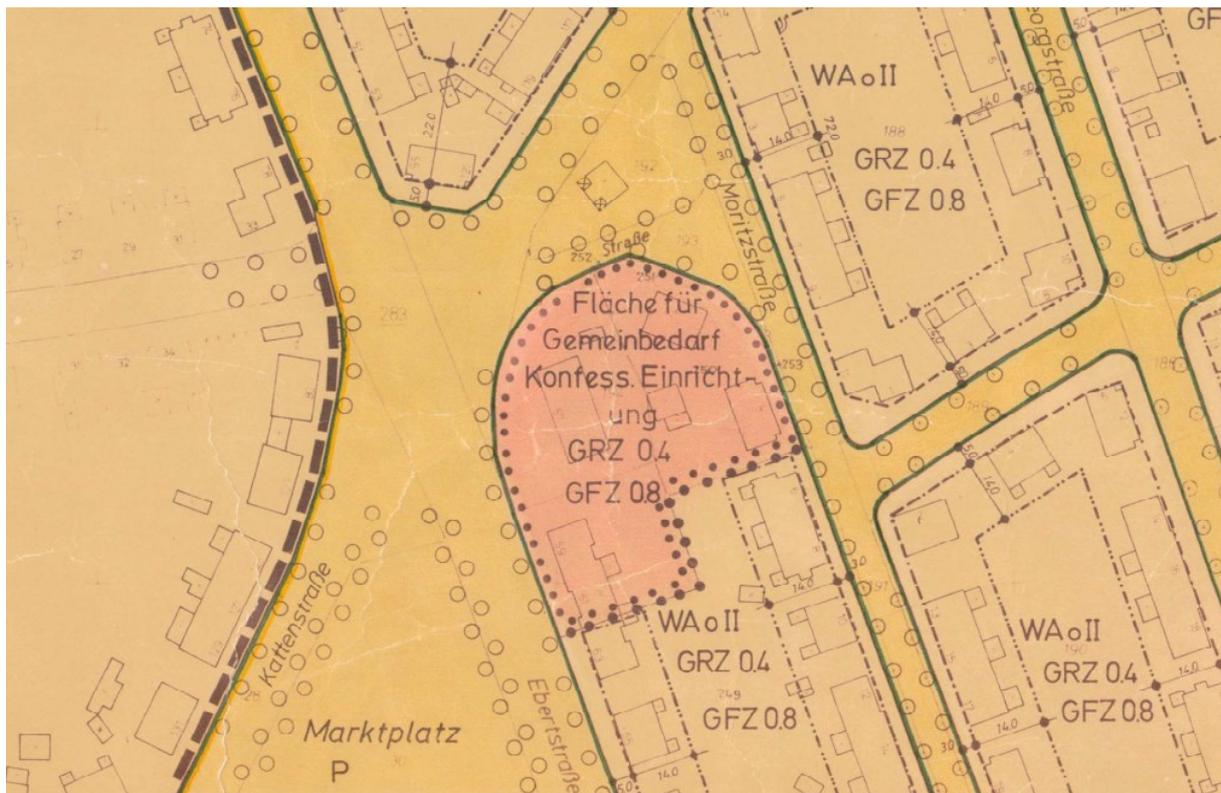
Im Bereich der Wohngrundstücke sollen die Festsetzungen an die tatsächliche wohnbauliche Nutzung angepasst werden. Es sollen auch für diese Grundstücke die in der nahezu gesamten Altsiedlung geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung übernommen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit der Wohngrundstücke sind damit nicht erkennbar.

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101



Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes LIN 101 „Altsiedlung“, 1. Änderung



Anlage 4: Entwurf des Grundrisses „Tagespflege Lutherhaus“

