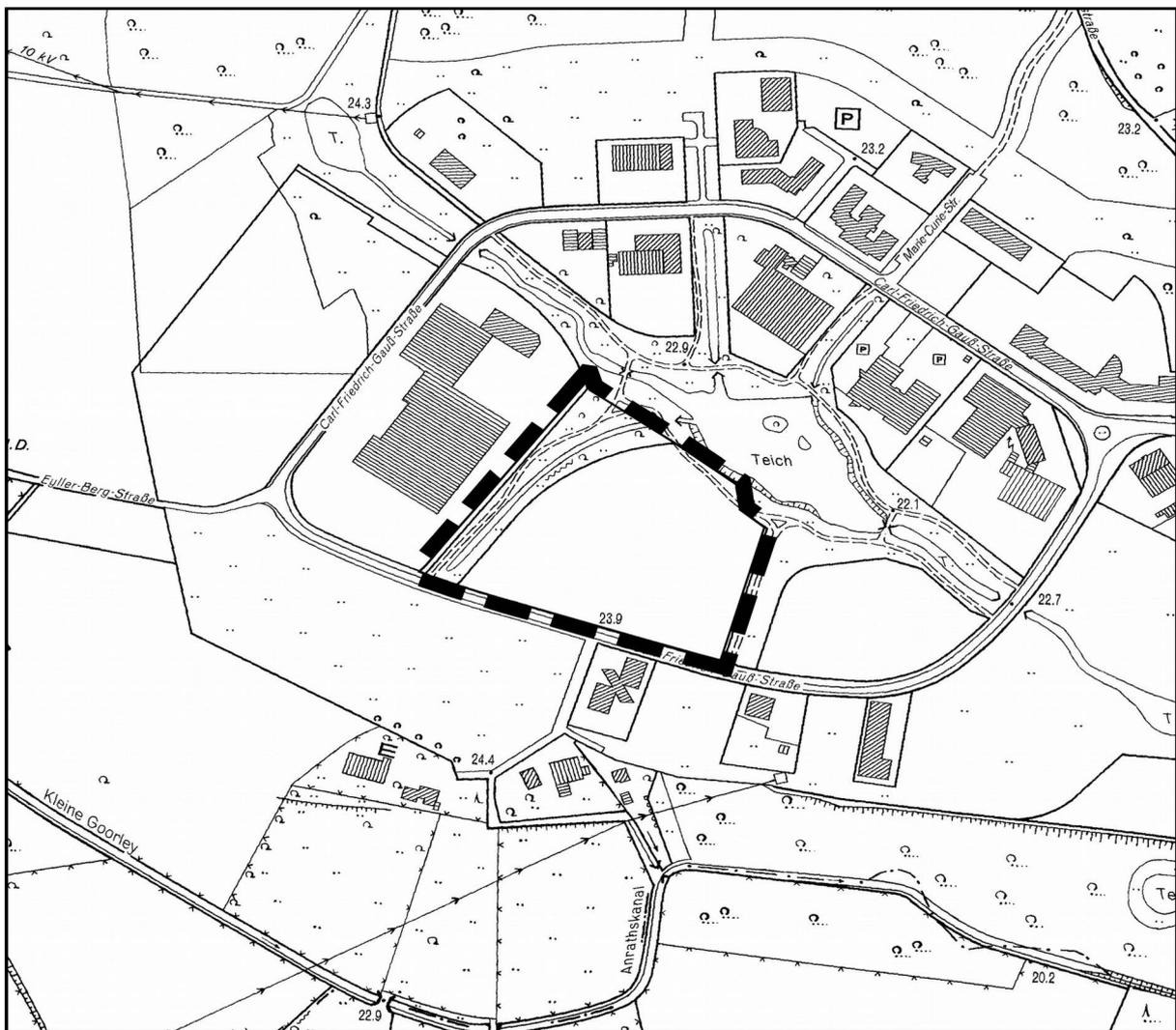


## Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Gestfeld Süd – Gewerbepark Dieprahm“

### *Aufstellung und frühzeitige Beteiligung*



## 28. Änderung des Flächennutzungsplans

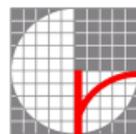
„Gewerbegebiet Gestfeld Süd – Gewerbepark Dieprahm“

---

erarbeitet durch:

**regio gis+planung • dipl.-ing. n. schauerte-lüke**  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Geoinformatik

Montplanetstraße 8 • 47475 Kamp-Lintfort  
Tel.: 02842 / 90 32 63 0 • Fax: 02842 / 90 32 63 9  
[info@regio-gis-planung.de](mailto:info@regio-gis-planung.de) • [www.regio-gis-planung.de](http://www.regio-gis-planung.de)



Stadtplaner

| <b>I N H A L T</b>  | <b>S E I T E</b> |
|---|------------------|
| <b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>                                       | <b>4</b>         |
| <b>1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans</b>         | <b>4</b>         |
| <b>2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse</b> | <b>4</b>         |
| <b>3 Vorgaben zur Planung</b>   | <b>5</b>         |
| 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen                                    | 5                |
| 3.2 Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf     | 5                |
| 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort                                   | 5                |
| 3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort                        | 6                |
| <b>4 Alternativenprüfung</b>  | <b>6</b>         |
| <br>  |                  |
| <b>II PLANUNGSINHALTE</b>   | <b>6</b>         |
| <b>5 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>   | <b>6</b>         |
| <b>6 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>                               | <b>6</b>         |
| <b>7 Erschließung</b>   | <b>7</b>         |
| <b>8 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>                                      | <b>7</b>         |
| <b>9 Immissionsschutz</b>   | <b>7</b>         |
| <b>10 Bergbau</b>   | <b>8</b>         |
| <b>11 Hochwasser</b>  | <b>8</b>         |
| <br>  |                  |
| <b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>   | <b>8</b>         |
| <b>12 Auswirkungen der Planung</b>  | <b>8</b>         |
| <b>13 Finanzielle Auswirkungen</b>  | <b>8</b>         |
| <br>  |                  |
| <b>IV FLÄCHENBILANZ</b>   | <b>9</b>         |
| <br>  |                  |
| <b>V VERFAHREN</b>  | <b>9</b>         |
| <br>  |                  |
| <b>Anlagen</b>  |                  |
| Anlage 1: Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans               | 10               |
| Anlage 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan                        | 11               |
| Anlage 3: Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans                       | 12               |
| <br>  |                  |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>  | <b>13</b>        |

**Stand der Planung: August 2018**

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Firma UFP GmbH betreibt in dem Gewerbepark Dieprahm ein Handelsunternehmen für Druckerzubehör und Speichermedien. Die seit ca. 20 Jahren ansässige Firma plant an diesem Standort die Ausweitung des Geschäftsbetriebs, um Betriebseinrichtungen, die aufgrund der Übernahme eines Mitbewerbers derzeit an anderen Standorten betrieben werden, an dem Standort Kamp-Lintfort zusammenzuführen. Die vorhandenen Betriebsgebäude sollen in mehreren Bauabschnitten um zwei Hallen erweitert werden. An das vorhandene Betriebsgebäude soll dazu im Osten eine ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Halle angebaut werden. Östlich anschließend soll in einem späteren Bauabschnitt eine weitere Halle errichtet werden. Nördlich der Hallen sind eine Umfahrung der Hallen sowie betriebliche Grünflächen vorgesehen.

Derzeit ist der Standort auf das westliche Baufeld in dem Gewerbepark Dieprahm beschränkt. Um eine Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb zu schaffen, soll das östlich gelegene Baufeld, das derzeit durch einen Grünstreifen mit einem als Niederschlagsentwässerung fungierenden Graben von dem Betriebsgelände getrennt ist, mit dem vorhandenen Betriebsgelände zusammengelegt werden.

Die Firma UFP GmbH beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans und eines entsprechenden Durchführungsvertrages. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird, die in einem Parallelverfahren durchgeführt werden soll.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lintfort, Flur 9, die Flurstücke 2161 sowie teilweise die Flurstücke 2172, 2314, 2315, 2499 und 2500. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort südlich angrenzend an den Siedlungsbereich Gestfeld. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die festgesetzte Grünfläche (Flurstück 2314) im Norden,
- das bestehende Gewerbegebiet (Flurstücke 2315, 2172, 2499 sowie 2500) im Westen,
- die Carl-Friedrich-Gauß-Straße im Süden sowie
- die Grünfläche (Flurstück 2314) im Osten.

Die Flächen des Gewerbeparks Dieprahm innerhalb des Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort. Die als Gewerbeflächen auszuweisenden Flächen im Geltungsbereich sollen von der Firma UFP GmbH erworben werden.

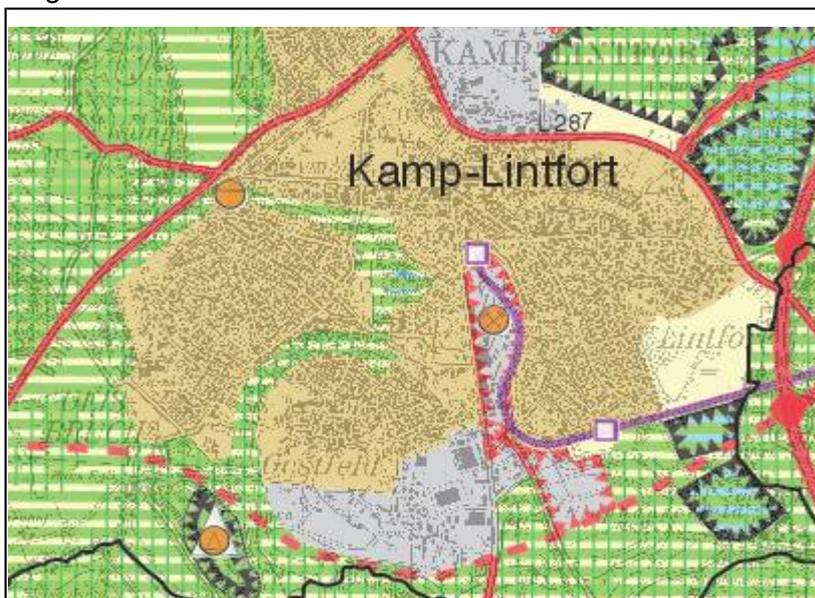
### 3 Vorgaben zur Planung

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes fest. Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsplans des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) liegt das Untersuchungsgebiet in einem Siedlungsraum. Hier gilt es flächensparend und bedarfsgerecht zu bauen.

#### 3.2 Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan (GEP 99) vom 15.12.1999 ist der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans als Bereich für die Gewerbe und Industrie (GIB) dargestellt. Nördlich schließt sich ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Südlich ist die Trasse der geplanten B 528 dargestellt. Die umgebenden Flächen im Süden und Westen sind als Freiraum mit Funktionen als regionaler Grünzug und zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.



Die mit der Änderung vorgesehenen Festsetzungen des geänderten Flächennutzungsplans entsprechen den Darstellungen des Regionalplans.

#### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Gewerbepark Dieprahm gewerbliche Bauflächen dar, die von Grünflächen durchzogen werden. Im Inneren des Straßenringes Carl-Friedrich-Gauß-Straße befindet sich ein Regenrückhaltebecken und nahe der Straße im Norden und Westen zwei Pumpwerke. Innerhalb des Straßenringes und südlich des Regenrückhaltebeckens liegt eine Fläche für Gemeinbedarf, die für Soziales und Sport vorgesehen ist.

Die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist Teil des Plangebietes für die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinbedarfsfläche sowie die westlich gelegene Grünfläche sollen zu einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden, so dass die geplante Nutzung nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan entspricht und daher geändert werden soll (s. Kap. 6).

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

Der Gewerbepark und somit der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans des Kreises Wesel.

## **4 Alternativenprüfung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma UFP GmbH vorbereitet werden. Aufgrund der Erweiterungsabsicht stehen nur angrenzende Flächen für die Planung zur Verfügung. Innerhalb des Gewerbeparks Dieprahm bietet daher nur die östlich angrenzende Fläche die entsprechenden Voraussetzungen, um für die Erweiterung genutzt zu werden. Planungsalternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

## **II PLANUNGSINHALTE**

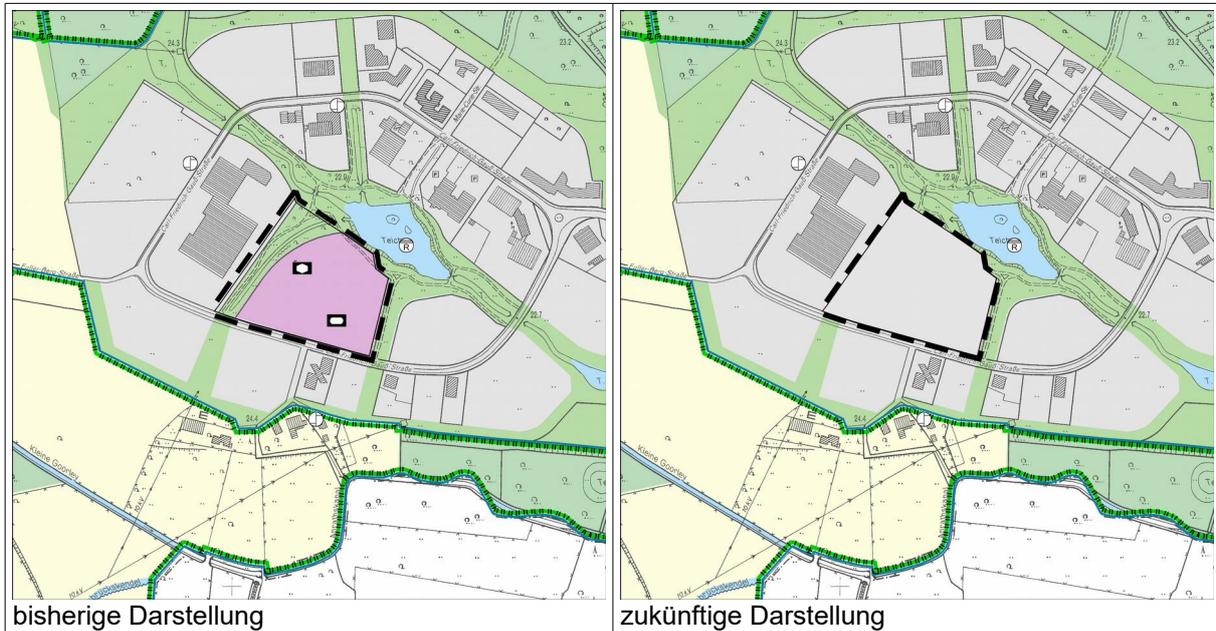
### **5 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Gebiet des „Gewerbe- und Technologieparks Dieprahm“ liegt im Süden des Stadtgebietes und wird von Grünflächen umrahmt, die sich bis in die Mitte des Planbereichs ausdehnen. Um die zentrale Grünfläche mit dem Teich- und Grabensystem gruppieren sich die Gewerbeansiedlungen. Der Gewerbepark ist im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten schließt sich das Gewerbegebiet Kamp-Lintfort Süd an. Die beiden Gewerbegebiete sind durch den Parsickgraben und die den Graben begleitenden Grünflächen voneinander getrennt. Nördlich sind Wohnbauflächen vorhanden, die durch einen Waldbereich von dem Gewerbepark abgeschirmt werden.

### **6 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Wesentliche Zielsetzung der 28. Flächennutzungsplanänderung ist es, Erweiterungsflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb (UFP GmbH) zu schaffen und somit den Standort dauerhaft zu sichern. Dazu wird der vorhandene Grünzug sowie die Gemeinbedarfsfläche aufgegeben. Die Ausweisung einer insgesamt ca. 5,3 ha großen Gewerbefläche entspricht den Anforderungen des bestehenden Handelsbetriebs und ermöglicht es den für den Gewerbepark Dieprahm in der ursprünglichen planerischen-städtebaulichen Konzeption formulierten geringen Versiegelungsgrad beizubehalten. Damit kann der ursprünglich vorgesehene Park-

Charakter des Gewerbegebietes erhalten werden auch wenn durch die Aufgabe des Grünzuges gliedernde Elemente in dem Gewerbepark entfallen. Das Planverfahren dient dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen.



## 7 Erschließung

Belange der Erschließung werden durch die Planung nicht berührt. Die Bestandssituation soll nicht verändert werden.

## 8 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Untersuchungsrahmen und -raum sowie eine Gliederung des Umweltberichtes sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den beteiligten Behörden abzustimmen.

Den Erfordernissen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes NRW (§§ 14 ff. BNatSchG), wonach der Verursacher eines Eingriffs alle Angaben zu machen hat, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, wird Rechnung getragen, indem im Umweltbericht die Maßnahmen darzustellen sind, die zur Vermeidung/ Minderung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz notwendig sind.

## 9 Immissionsschutz

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplan GES 118 „Gewerbegebiet Gestfeld-Süd – Gewerbepark Dieprahm“ wird dem Immissionsschutz durch die Anwendung des Ab-

standserlasses NRW Rechnung getragen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan GES 118 „Gewerbegebiet Gestfeld-Süd – Gewerbepark Dieprahm“ in begrenztem Umfang Betriebswohnungen ermöglicht, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft werden, ob durch eine Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gewerbeparks Schutzmaßnahmen für die Anwohner getroffen werden müssen.

## **10 Bergbau**

Im Rahmen der Planänderung wird die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt, um aktuelle Aussagen zum Bergbau zu erhalten. Im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Stadtgebiet zu den Gebieten gehört unter denen der Bergbau umgeht.

## **11 Hochwasser**

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen von häufig auftretenden Hochwasserereignissen betroffen. Diese treten im Mittel alle 10 bis 20 Jahre auf. Weitere Informationen liefern die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)).

# **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **12 Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird ein Gewerbebereich und eine Gemeinbedarfsfläche des Gewerbeparks Dieprahm zu einer großen Gewerbefläche verbunden, um eine zusammenhängende Betriebsfläche für die Betriebserweiterung der Firma UFP GmbH zu schaffen. Dabei wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche sowie eine als Grünfläche dargestellte Fläche überplant. Im weiteren Verfahren werden die benötigte Kompensation für die Überplanung des Grünzugs und die Anpassung des Entwässerungssystems nach dem Eingriff betrachtet. Abhängig von den anzugebenden Zusatzverkehren sind gegebenenfalls Untersuchungen zum Schall und zu den Auswirkungen auf das Straßennetz durchzuführen.

## **13 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der Erstellung der Gutachten werden vom Vorhabenträger, der Firma UFP GmbH, übernommen.

Die Kostenübernahme für durch den Bebauungsplan verursachte Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs sowie für ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls durch den Vorhabenträger erfolgen und im Zuge vertraglicher Regelungen gesichert.

#### IV FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

#### V VERFAHREN

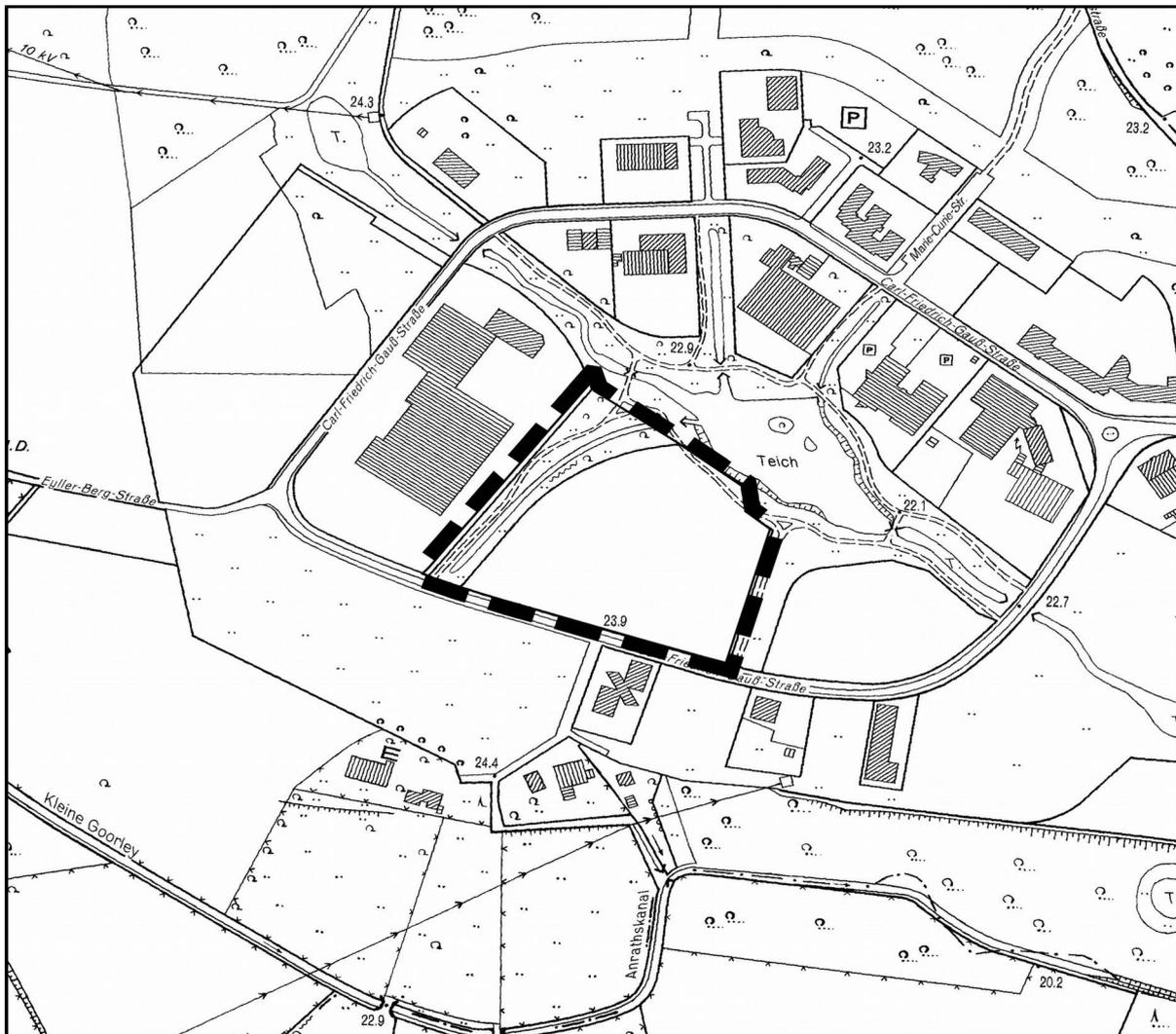
|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</li></ul> | 19.09.2018 (STEA)<br>02.10.2018 (HFA)<br>09.10.2018 (Rat) |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</li></ul>  |   |
|   |   |

STEA Stadtentwicklungsausschuss

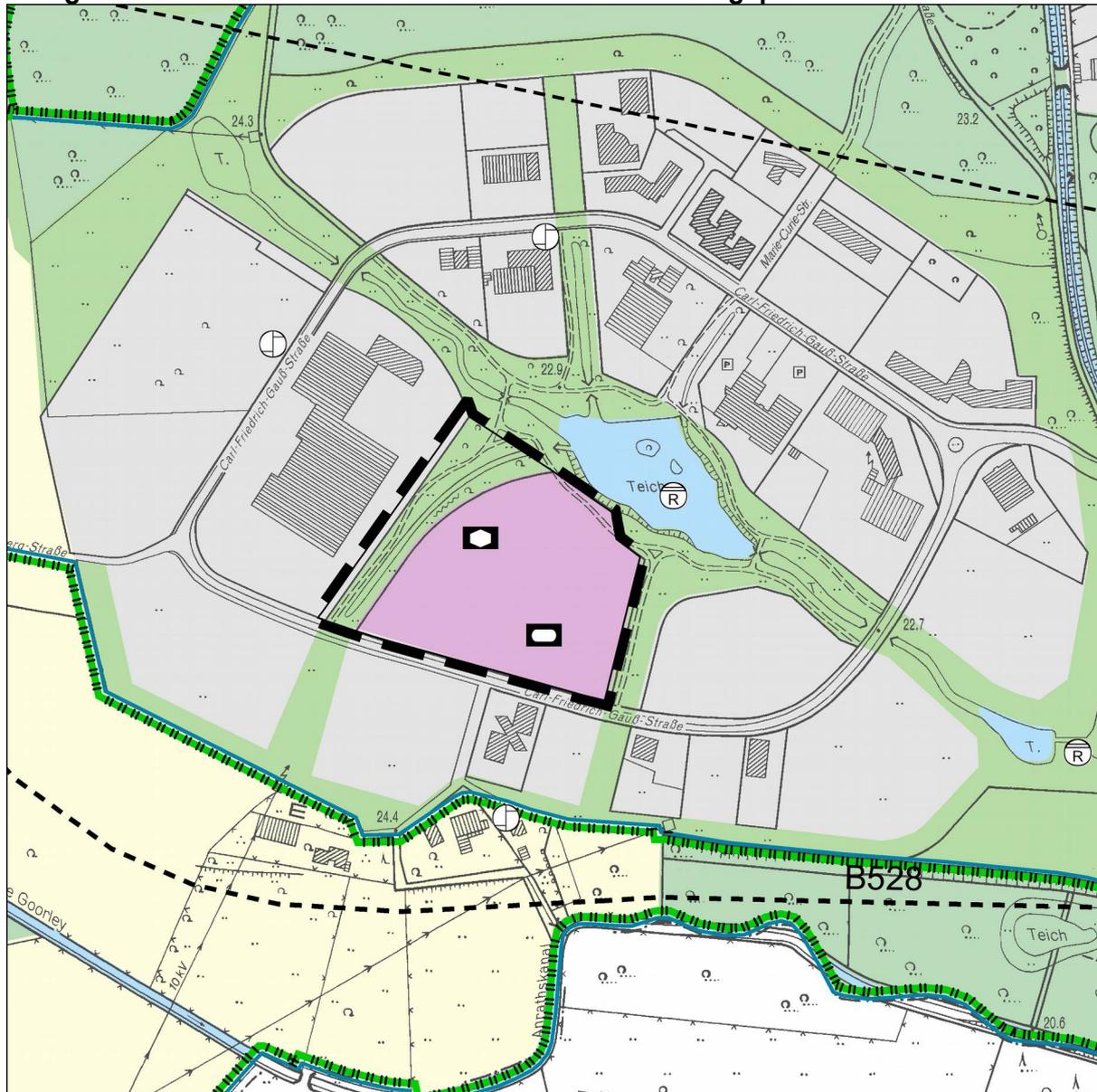
HFA Haupt- und Finanzausschuss

28. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Gewerbegebiet Gestfeld Süd – Gewerbepark Dieprahm“

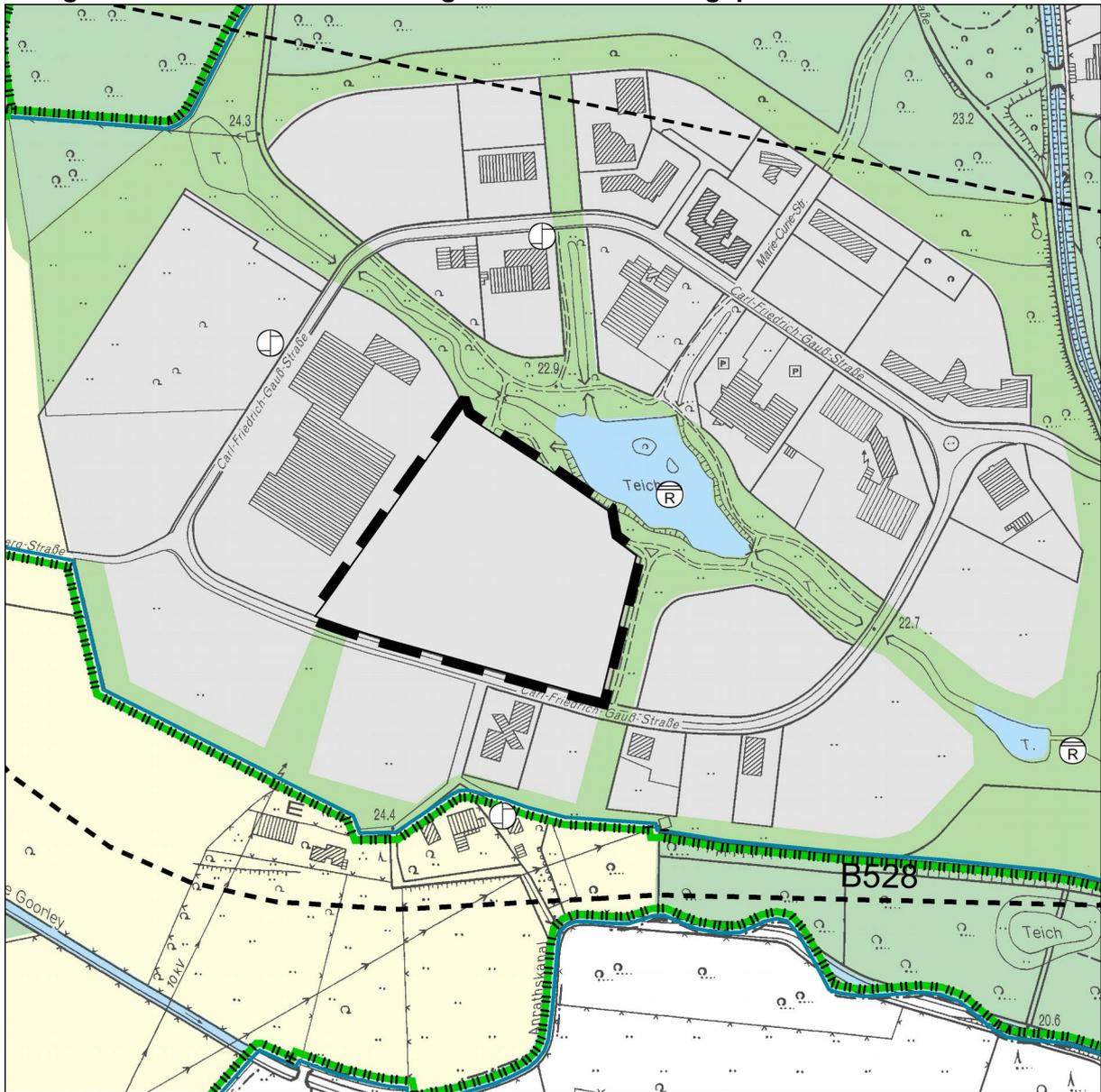
Anlage 1: Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Anlage 3: Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans



## Abkürzungsverzeichnis

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>BauGB</b>    | Baugesetzbuch                                      |
| <b>BauNVO</b>   | Baunutzungsverordnung                              |
| <b>BauO NRW</b> | Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen          |
| <b>BNatschG</b> | Bundesnaturschutzgesetz                            |
| <b>FNP</b>      | Flächennutzungsplan                                |
| <b>GEP</b>      | Gebietsentwicklungsplan                            |
| <b>ha</b>       | Hektar   |
| <b>LNatSchG</b> | Landesnaturschutzgesetz NW                         |
| <b>LINEG</b>    | Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft |
| <b>STEP</b>     | Stadtentwicklungsplan                              |