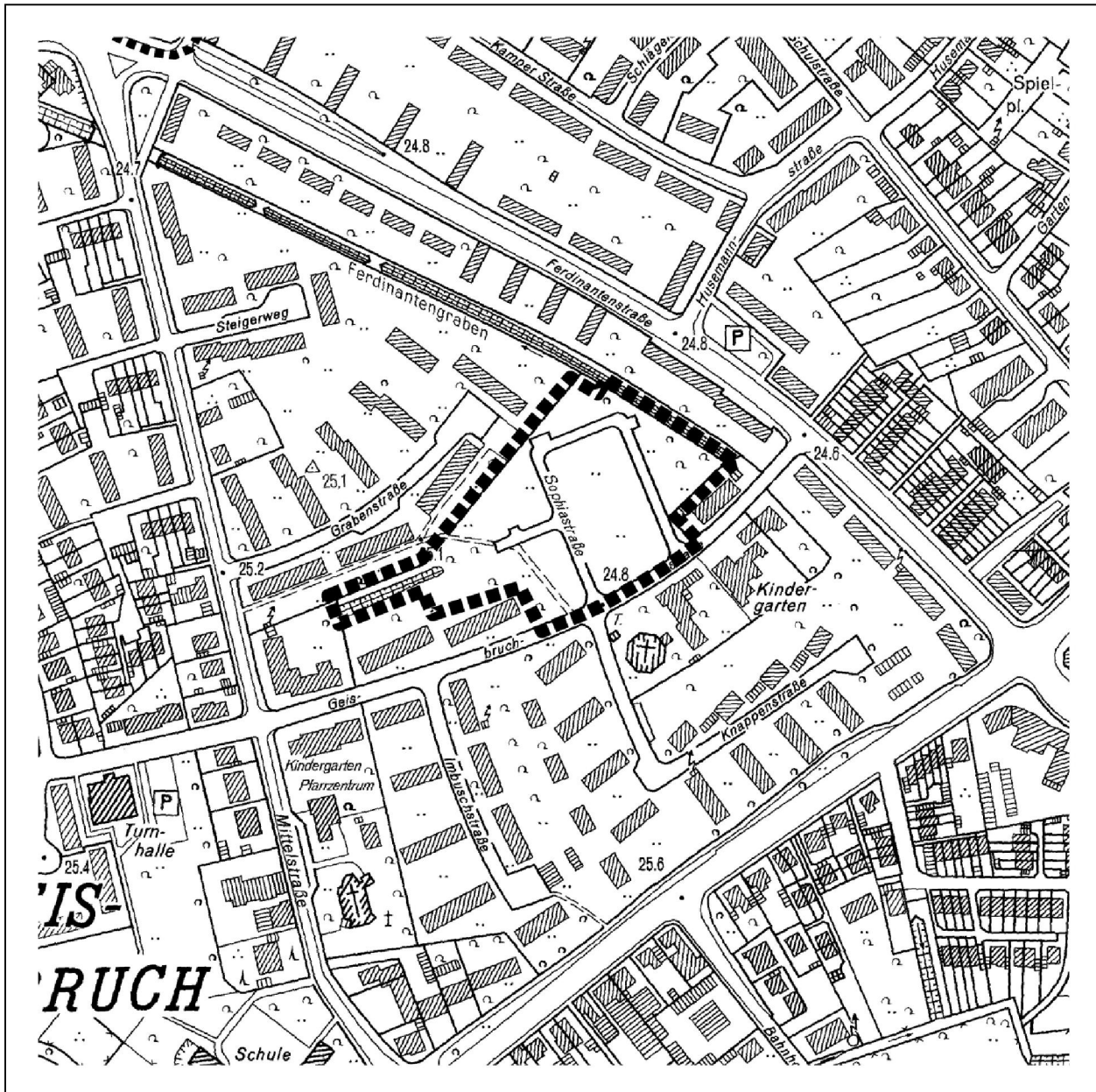


Begründung zum Bebauungsplan GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung der 1. Änderung



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erfordernis für die Bebauungsplanänderung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
3 Vorgaben zur Planung	2
3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	2
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	2
3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	2
3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
4 Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE	4
5 Ziel der Planung	4
6 Städtebauliches Konzept	4
7 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	4
7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
8 Ruhender Verkehr	5
9 Umweltbericht/ Artenschutz	5
10 Immissionsschutz	6
11 Weitere Planungsbelange	6
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
12 Auswirkungen der Planung	6
13 Finanzielle Auswirkungen	7
IV VERFAHREN	7

Anlagen

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan GEI 105, 1. Änderung
- Anlage 3: Städte- und hochbaulicher Entwurf für den südwestlichen Teilbereich
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans GEI 105, 1. Änderung der 1. Änderung
- Anlage 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans GEI 105, 1. Änderung der 1. Änderung für den südwestlichen Teilbereich
- Anlage 6: Fachgutachten

Stand der Bearbeitung: 05.11.2015 (Rechtskraft)

Erarbeitung: VIAVAWEST Wohnen GmbH

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für die Bebauungsplanänderung

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan GEI 105 „Mittelstraße“ aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war das Plangebiet weitgehend bebaut. Der Bebauungsplan ersetzte den bis dahin geltenden Fluchtlinienplan. Im Bebauungsplan wurden die einzelnen Nutzungsbereiche für Wohnen, Gemeinbedarf, Spielplätze und Verkehr abgegrenzt und festgesetzt.

Der demographische Wandel und die relative Stabilität des Wohnquartiers führten dazu, dass die insbesondere auf junge Familien bezogene Wohninfrastruktur nicht mehr die Bedeutung hat wie zur Bauzeit. So stand die ehemalige Geisbruchs Schule seit August 2003 leer. Im Januar 2007 wurden die baulichen Anlagen zurückgebaut.

2007 wurde der Bebauungsplan GEI 105 im Teilbereich Geisbruchs Schule geändert, um das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. In der Folge wurde das Grundstück erschlossen und durch die THS Wohnen GmbH ein erster Bauabschnitt mit 50 barrierefreien und zum Teil rollstuhlgerechten Wohneinheiten sowie einer Betreuungseinrichtung und einem Gemeinschaftsraum errichtet (Betreutes Wohnen).

Die Nachfrage nach den geschaffenen Wohnformen überstieg bei weitem das Angebot. Daher wurde durch VIVAWEST (als Rechtsnachfolger der THS Wohnen GmbH) projektiert, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans GEI 105 für weitere rund 30 Wohneinheiten Wohnraum zu schaffen.

In einem Workshop mit der Stadtverwaltung wurden am 01.04.2014 mögliche städtebauliche Konfigurationen zu einem weiteren Komplex des Betreuten Wohnens vorabgestimmt. Im Gestaltungsbeirat am 27.06.2014 und am 30.01.2015 wurden die städtebaulichen Konfigurationen seitens VIVAWEST vorgestellt. Die geplante Neubebauung im Bereich zwischen der Altbebauung Geisbruchstraße 13-17 und dem Neubau Geisbruchstraße 19 fand die grundsätzliche Zustimmung des Gestaltungsbeirats.

Die geplante Bebauung ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Teilen nicht vereinbar. So ist im südwestlichen Baufeld statt einer II-Geschossigkeit teilweise eine III-Geschossigkeit vorgesehen. Zudem ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich. Für den gesamten Planbereich soll die Festsetzung der Dachneigung entfallen. Um die geänderte Konzeption umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes GEI 105, 1. Änderung erforderlich.

Mit der Änderung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplans wird ein weiterer Beitrag zur Ausdifferenzierung der Wohnraumversorgung nach den Anforderungen des demographischen Wandels geleistet werden.

Die 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchs Schule“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans GEI 105 „Mit-

telstraße, Teilbereich Geisbruchschule“ werden nicht berührt, da nur in einem Teilbereich die Baugrenzen und die Geschossigkeit modifiziert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Geisbruch. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans GEI 105 im Teilbereich Geisbruchschule.

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten durch die Grabenstraße, im Nordosten durch die Ferdinandtenstraße bzw. den Ferdinandengraben und im Süden durch die Geisbruchstraße begrenzt (Anlage 1). Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 1,65 Hektar. Das Gelände befindet sich seit Mai 2006 durch Übertragung im Tauschweg im Eigentum der TreuHandStelle GmbH Essen (THS) im Konzern VIVAWEST.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Der Bereich des Bebauungsplanes GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung der 1. Änderung liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Bereich des Bebauungsplanes GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung der 1. Änderung als Wohnbaufläche mit dem Symbol „Schule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung. Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Die Zweckbestimmung „Schule“ wird aus dem Plan entfallen. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Altlast eingetragen, die aber mittlerweile saniert wurde. Es handelt sich um einen ehemaligen Sportplatz, der mit "Kieselrot" belegt war. Der Boden war mit Dioxinen und Furanen belastet. Die Sanierung des Bodens wurde 1999 komplett abgeschlossen, so dass keine weiteren Vorsichtsmaßnahmen zu treffen sind.

3.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung der 1. Änderung trifft der Landschaftsplan des Kreises Wesel – Raum Kamp-Lintfort – vom 14.08.2013 keine Aussagen.

3.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist seit 2007 der Bebauungsplan GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung rechtskräftig. Für den Planbereich gilt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Darüber hinaus definiert dieser Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Grünflächen insbesondere im

Bereich der Pappelreihe, eines projektierten zentralen Parks und im Bereich des Gewässer-
randstreifens zum Ferdinandengraben (Anlage 2).

4 Rahmenbedingungen

Die umgebenden Strukturen des gesamten Plangebietes sind durch Wohnbebauung -
Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung (überwiegend zwei- bis dreige-
schossig) - geprägt. Diese Bebauung ist zum Teil in offener, im Bereich der Mehrfamilien-
häuser auch in geschlossener Bauweise ausgeführt. Die im Süden unmittelbar angrenzende
evangelische Kirche mit dem benachbarten Kindergarten ist städtebaulich prägend und iden-
tifikationsstiftend. In unmittelbarer Plangebietsumgebung wirken zwei Pappelreihen und der
Ferdinantengraben mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen als landschaftliche Elemente
prägend.

Die Dienstleistungsinfrastruktur wird mit durchschnittlich bis gut klassifiziert, da sich in fuß-
läufiger Entfernung (< 500 m) vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, eine Anbindung an das
ÖPNV-Netz sowie verschiedene weitere Dienstleistungen befinden. In näherer Umgebung
(bis zu ca. 2 km) sind Kindergärten, Schulen, Altenheime und ein Krankenhaus vorhanden.
Die Pflegeeinrichtung innerhalb des Plangebiets und der Gemeinschaftsraum können durch
die Bewohner der geplanten Bebauung mit genutzt werden.

II PLANUNGSINHALTE

5 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“ sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich modifizierte Konzeption für einen Teilbereich geschaffen werden. Im südwestlichen Geltungsbereich soll ein Komplex für Betreutes Wohnen errichtet werden. Hierfür werden in diesem Teilbereich die Baugrenzen und die Geschossigkeit verändert. Es erfolgt die Festsetzung einer Firsthöhe. Für den Gesamtbereich entfällt die Festsetzung der Dachneigung.

Alternativenprüfung

Da sich die Planänderung auf den bestehenden Bebauungsplan bezieht, scheiden räumliche Alternativen gänzlich aus. Auch wesentlich unterschiedliche Lösungen kommen nicht in Betracht. Mit der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen soll eine Bebauung für Betreutes Wohnen ermöglicht werden, die sich in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in die Umgebung einfügt.

6 Städtebauliches Konzept

Um dem demographischen Wandel einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden, ist nach wie vor für das gesamte Quartier rund um die Sophiastraße eine Wohnformmischung aus Einzel- und Doppelhäusern für Senioren sowie vor allem eine Erweiterung für den Geschosswohnungsbau für Betreutes Wohnen vorgesehen. Diese Mehrfamilienhäuser sollen im vorderen Bereich der Geisbruchstraße neben dem bereits realisierten „Betreuten Wohnen“ dreigeschossig ausgebildet werden. Der U-förmige Baukörper staffelt sich zur Bestandsbebauung Geisbruchstraße 13-17 auf zwei Geschosse ab. Durch diese Anordnung und durch Einfriedungselemente bildet dieser Bereich einen geschützten Innenhof. Westlich angrenzend an die geplante Bebauung soll eine Stellplatz- bzw. Garagenanlage errichtet werden (Anlage 3). Die bislang festgesetzte Dachneigung von 30-45 Grad soll für den gesamten Planbereich entfallen, um im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess für das Wohnquartier flexibel zu sein. Das übrige Konzept bleibt ansonsten unberührt.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird ausschließlich im Bereich zwischen der Geisbruchstraße 17 und 19 entlang der Sophiastraße von zwei auf drei Vollgeschosse geändert. Die III - Geschossigkeit in diesem Bereich entspricht dem bereits bestehenden Komplex

des Betreuten Wohnens sowie der III - Geschossigkeit der Gebäude nördlich des Änderungsbereichs. Um den Übergang zu den Bestandsobjekten Geisbruchstraße 13-17 (Zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss) abzumildern, werden in den Flügeln der U-förmigen Bebauung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um ein ausgewogenes städtebauliches Bild entlang der neuen Erschließung Sophiastraße (westlicher Teil) zu gewährleisten, wird das Baufenster geschlossen. Im Gegenzug wird das Baufenster im Bereich der Gärten der Objekte Geisbruchstraße 13-17 eingekürzt. Die festgesetzten Firsthöhen von 8 m und 12 m orientieren sich an der umgebenden zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und an dem dieser Änderung zugrunde liegenden Entwurf. Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 bleiben unverändert erhalten (Anlagen 4 und 5).

7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, gelten die Gestaltungsvorschriften weiterhin. Jedoch entfällt die bislang festgesetzte Dachneigung von 30-45 Grad für den gesamten Planbereich, um im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess für das Wohnquartier flexibel zu sein.

8 Ruhender Verkehr

Für den Bereich des neu konzeptionierten Betreuten Wohnens sollen die Stellplätze und Garagen schwerpunktmäßig im Bereich des südwestlichen Erschließungsstiches hinter den Objekten Geisbruchstraße 13-17 angeordnet werden. Hier erfolgt eine Festsetzung als Stellplatz- und Garagenfläche. Der Stellplatzschlüssel beträgt wie bei dem bereits errichteten Komplex des Betreuten Wohnens 1:0,5. Auch in dem Bereich vor dem geplanten neuen Komplex des Betreuten Wohnens erfolgt eine Festsetzung als Stellplatzfläche.

9 Umweltbericht/ Artenschutz

Die Auswirkungen der ursprünglichen Planung auf die Schutzgüter wurden im Umweltbericht aus dem Jahr 2007 behandelt. Entsprechende Ausgleichsfestsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt. Aus den nun geplanten Änderungen des Bebauungsplans - die Änderung der Geschossigkeit und der Baugrenzen sowie der Verzicht auf die Dachneigung - ergeben sich keine Änderungen für die Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund wird im hier vorgesehenen vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB von einer erneuten Umweltprüfung, einem erneuten Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich und das Monitoring nicht anzuwenden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom ILS Essen GmbH, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung erstellt. In Abstimmung mit dem Kreis Wesel werden folgende Hinweise zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen:

Als Vermeidungsmaßnahme im Bezug auf die europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG) als auch der allgemeinen Vorschriften zum Artenschutz (§ 39 BNatSchG) hat die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich potenziell vorkommender FFH-Anhang IV-Arten sowie europäischer Vogelarten haben das Abtragen der Vegetationsdecke sowie der Abriss von Gartenlauben außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (Anfang März bis Mitte August) zu erfolgen.

10 Immissionsschutz

Um mögliche Auswirkungen der Neuausweisung der Stellplätze im Bereich des südwestlichen Planbereichs zu prüfen, wurde vom afi Ingenieurbüro (Haltern am See) im Februar 2015 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es sind weder Konflikte durch die Stellplatzanlage im Bestand noch an möglichen Immissionsorten in dem zukünftigen nordwestlichen Baugebiet zu erwarten. Die Lärmwerte der TA Lärm werden eingehalten. Es sind demzufolge keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

11 Weitere Planungsbelange

Alle übrigen Planungsbelange wie z.B.

- Äußere Erschließung,
- Innere Erschließung,
- Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Löschwasser),
- Entsorgung (Entwässerung, Niederschlagswasser),
- Bodenbeeinträchtigungen,
- Altlasten,
- Kampfmittel,
- Baugrund, Grundwasser-, Hochwasserverhältnisse
- Bergbau und
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die Planänderung nicht berührt. Hier gelten nach wie vor die Regelungen der seit dem 28.02.2008 rechtskräftigen 1. Änderung.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12 Auswirkungen der Planung

Die Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes GEI 105 hat die Intention, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Errichtung eines Komplexes für Betreutes Wohnen zu schaffen. Hierfür werden in einem Teilbereich die Baugrenzen verändert und die bislang festgesetzte Geschossigkeit um ein Geschoss erhöht. Die bislang festgesetzte Dachneigung von 30-45 Grad entfällt für den gesamten Planbereich, um im weite-

ren Planungs- und Entwicklungsprozess für das Wohnquartier flexibel zu sein. Durch die neuen Festsetzungen wird weiterhin gewährleistet, dass sich auch die neuen Gebäude, die auf der Grundlage der hier vorliegenden Änderung errichtet werden, in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in die Umgebung einfügen.

13 Finanzielle Auswirkungen

Die Übernahme von Erschließungskosten ist in den Verträgen zwischen der THS bzw. deren Rechtsnachfolger VIVAWEST und der Stadt Kamp-Lintfort geregelt.

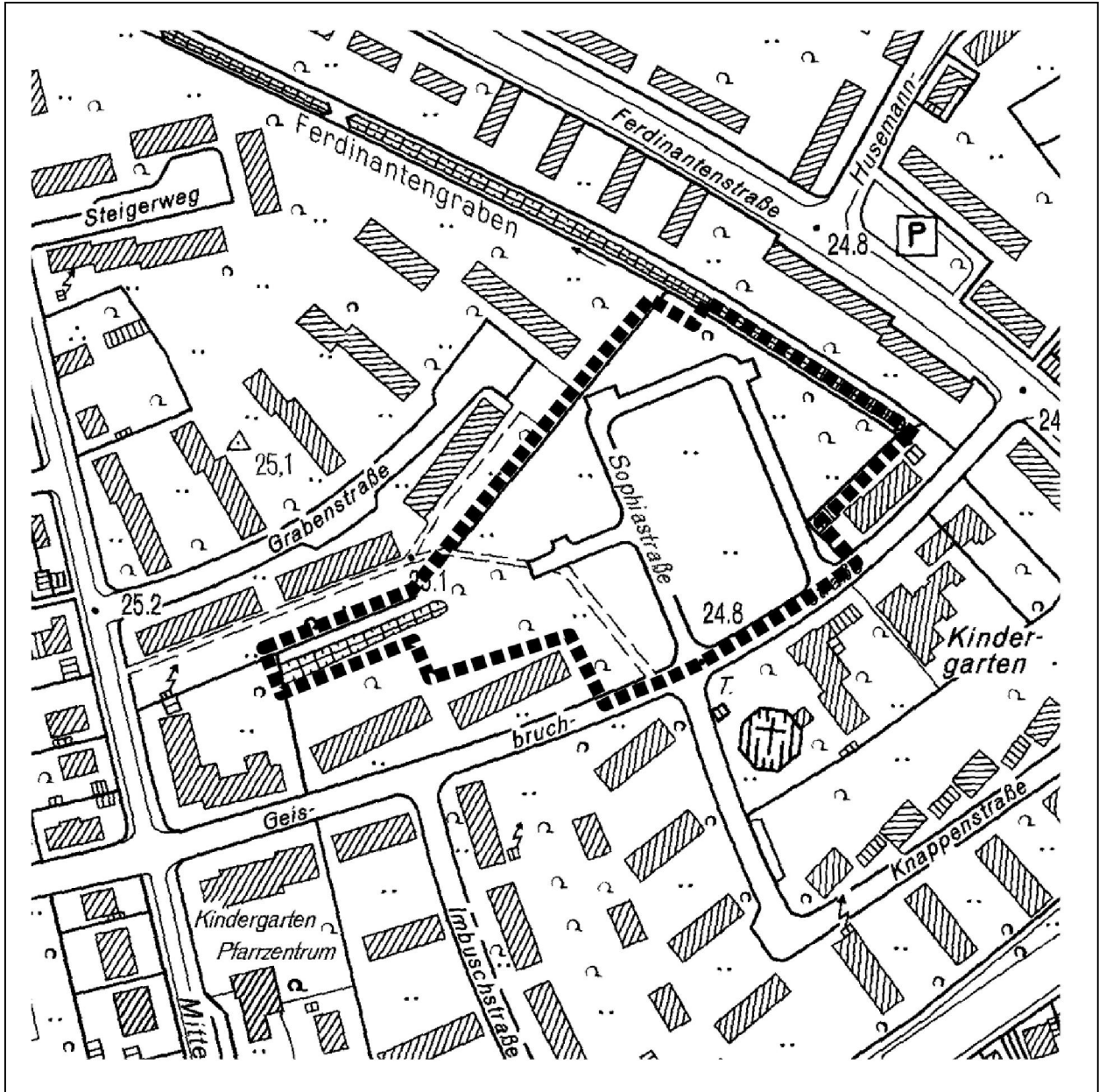
IV VERFAHREN

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da das Verfahren darauf abstellt, vornehmlich in einem Teilbereich die Baugrenzen zu verändern und die bislang festgesetzte Geschossigkeit um ein Geschoss zu erhöhen sowie die bislang festgesetzte Dachneigung von 30-45 Grad für den gesamten Planbereich entfallen zu lassen, erscheint es vertretbar, die Verfahrensregelungen des § 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung der Planänderung angestrebt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Bei der Öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen wird.

<ul style="list-style-type: none">• Aufstellungsbeschluss• Billigung des Entwurfs• Beschluss zur öffentlichen Auslegung (DS Nr. 192)	STEA 21.04. 2015
<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Auslegung	04.05. – 05.06.2015
<ul style="list-style-type: none">• Satzungsbeschluss	STEA 25.08.2015 HFA 22.09.2015 Rat 29.09.2015
<ul style="list-style-type: none">• Bekanntmachung im Amtsblatt = Rechtskraft des Bebauungsplans	05.11.2015

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan GEI 105, 1. Änderung



Anlage 3a: Städte- und hochbaulicher Entwurf für den südwestlichen Teilbereich



Anlage 3b: Städte- und hochbaulicher Entwurf für den südwestlichen Teilbereich

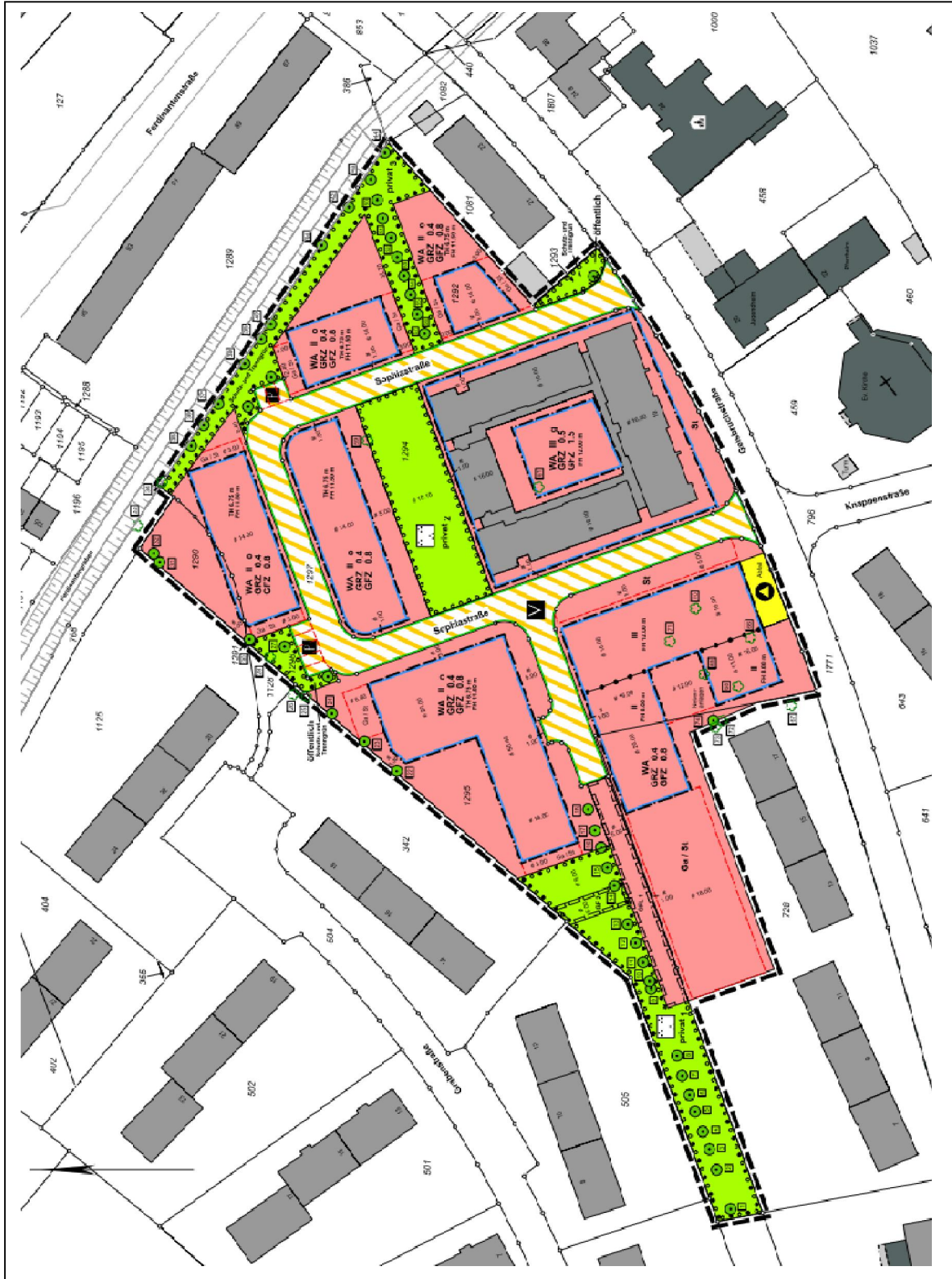


Ansicht Ost



Ansicht Süd

Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans GEI 105, 1. Änderung der 1. Änderung



Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans GEI 105, 1. Änderung der 1. Änderung – Ausschnitt für den südwestlichen Teilbereich



Anlage 6: Fachgutachten

- Baugrundvorerkundung, Büro Borchert + Lange (Essen), November 2005
- Bodenkundliches Gutachten, Büro BWG (Mönchengladbach) August 2006
- Schalltechnische Untersuchung, afi Ingenieurbüro (Haltern am See), Februar 2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung, ILS Essen GmbH, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung (Essen), Juli 2015