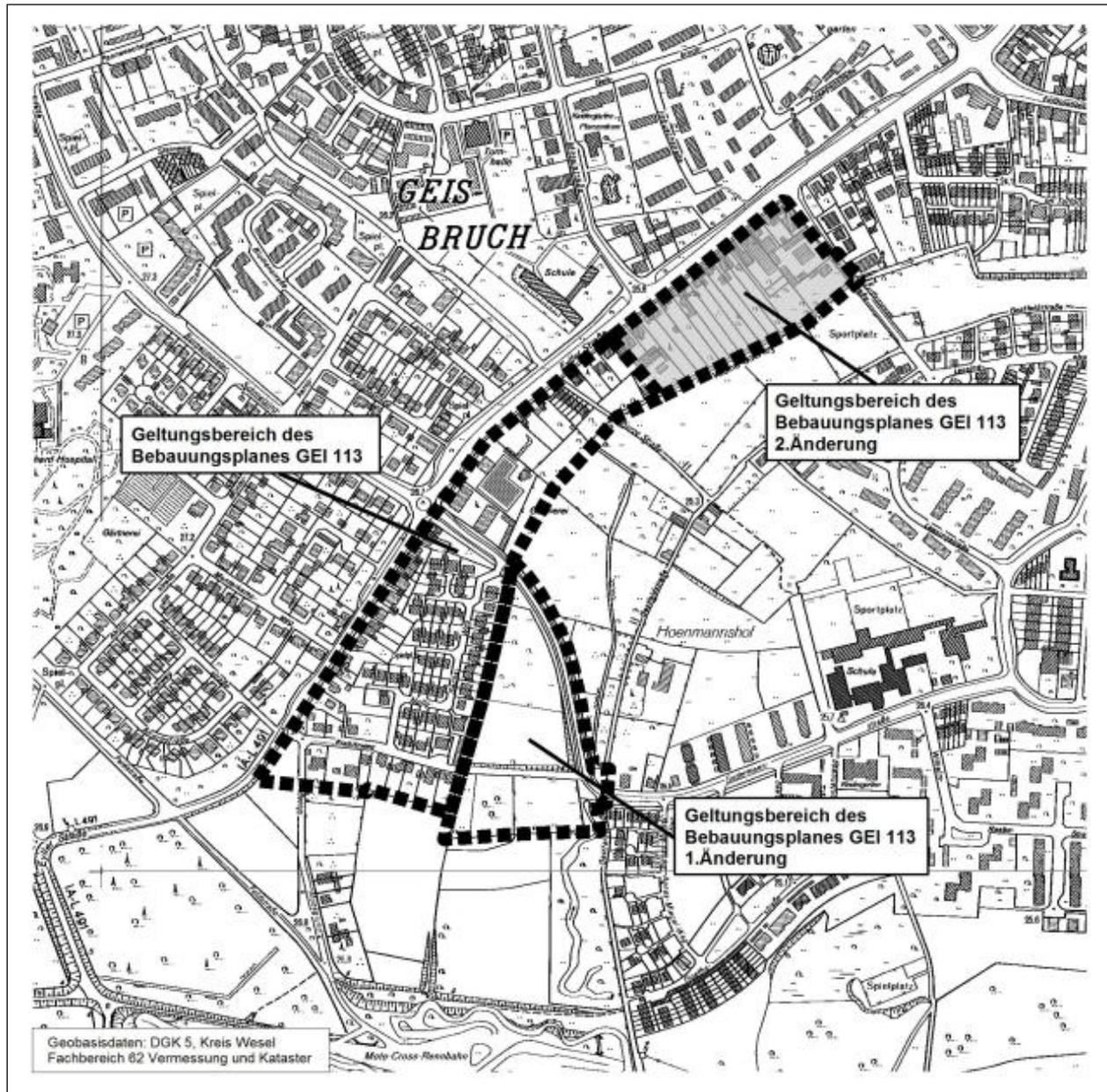


# Begründung zum Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ 2. Änderung

## Satzungsbeschluss



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>3</b>
4.1 Gebietsentwicklungsplan	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	3
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	3
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>4</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>7 Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>5</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	5
8.2 Maß der baulichen Nutzung	5
8.3 Bauweise	5
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
<b>9 Weitere Planungsbelange</b>	<b>6</b>
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>10 Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
<b>11 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>7</b>
<b>IV VERFAHREN</b>	<b>7</b>

## **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan GEI 113

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans GEI 113, 2. Änderung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Abkürzungsverzeichnis

**Stand der Bearbeitung: Oktober 2014**

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Der Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ ist seit dem 16.04.1998 rechtskräftig. In 2001/ 2002 wurde eine 1. Änderung für die veränderte Trassenführung der Sudermannstraße durchgeführt (Rechtskraft 05.12.2002).

Im Rahmen einer Bauberatung für ein Grundstück an der Eyller Straße ist aufgefallen, dass der Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Kurze Straße eine unzureichend bestimmte Festsetzung trifft. In diesem Bereich sind parallel zur Eyller und zur Bahnhofstraße insgesamt drei Baugrenzen festgesetzt:

- eine vordere Baugrenze in einer Tiefe von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie
- eine mittlere Baugrenze in einer Tiefe von 19 m zur Straßenbegrenzungslinie
- eine hintere Baugrenze in einer Tiefe von 49 m zur Straßenbegrenzungslinie für die Eyller Straße Nr. 143-179 und 54 m zur Straßenbegrenzungslinie an der Bahnhofstraße.

Hierdurch ergeben sich insgesamt zwei Baufelder: ein vorderes, straßenbegleitend, in einer Tiefe von 16 m und ein dahinterliegendes in einer Tiefe von 30 m bzw. 35 m. Im vorderen Baufeld ist eine maximale II-Geschossigkeit festgesetzt. Im dahinterliegenden Baufeld ist eine maximale I-Geschossigkeit festgesetzt. Die Gebietskategorie ist Mischgebiet („MI“), was bedeutet, dass sowohl Wohngebäude als auch nicht störende gewerbliche Betriebe zulässig sind.

Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die hintere Baugrenze aufgrund der Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Aus der Stellungnahme der Handwerkskammer zum damaligen Verfahren ist zu schlussfolgern, dass die Handwerkskammer damit in erster Linie verfolgte, den Bestand der dort ansässigen Gewerbebetriebe zu schützen. Dem ist die Stadt mit der Festsetzung der o.g. durchgehenden dritten Baugrenze nachgekommen.

Die konkret zulässige Nutzungsmöglichkeit des hinteren Baufeldes ist jedoch mit Blick auf die eigentliche planerische Absicht, gewerblichen Betriebe und Nebenanlagen zu sichern, im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt worden. Hierdurch ergibt sich, dass - unter Anwendung der getroffenen Festsetzungen - auch eine ungeplante Bebauung in zweiter Reihe mit eingeschossigen Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben möglich wäre. Dies ist jedoch nicht die Absicht des rechtskräftigen Bebauungsplans GEI 113. Im Gegenteil sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zur südlich angrenzenden Grünfläche und zur Durchlüftung des Gebietes ermöglichen. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe widerspräche diesem Ziel und wurde dementsprechend im Hinblick auf die damit einhergehende Störung der Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen und das ungeordnete städtebauliche Bild, das sich bei Ausnutzung des tiefen hinteren

Baufeldes ergäbe, im damaligen Verfahren nicht abgewogen. Ferner wäre die Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe auch nur durch entsprechende Zufahrten über die jeweils an der Straße liegenden Grundstücke mit einer zugehörigen Baulast möglich. Auch dies würde eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung bedeuten.

Um eine solche Entwicklung zu verhindern, soll der Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ in dem betroffenen Bereich geändert werden. Der Schutz der bestehenden Bebauung - sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerblichen Betriebe - soll dabei erhalten bleiben.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst den im Bebauungsplan GEI 113 als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich. Dies umfasst die Grundstücke Eyller Straße 143 - 179 zwischen Bahnhofstraße und Kurze Straße sowie die westlich der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke nördlich der kleinen Goorley. Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Eyller Straße,
- im Osten durch die Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Kleine Goorley und
- im Westen durch die Flurstücke 258 und 1276, Flur 2, Gemarkung Lintfort, (Grundstücke an der Eyller Straße 181).

## **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Nutzung entlang der Eyller Straße ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit langgezogenen Gartenbereichen. In den rückwärtigen Bereichen finden sich vereinzelt Garagen und sonstige Nebenanlagen, im westlichen Teil des Geltungsbereichs auch ein Garagenhof, der teilweise gewerblich genutzt wird.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs an der Einmündung Bahnhofstraße / Eyller Straße ist stärker gewerblich geprägt. Hier finden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verdichtete Strukturen mit eingeschossigen Flachdachgebäuden. An der Bahnhofstraße selbst befindet sich eine Tankstelle.

Die tatsächlichen Nutzungen und der Gebäudebestand wurden durch eine Ortsbesichtigung und eine Luftbildauswertung erhoben und mit den Bauakten verglichen. Der derzeitige Bestand entspricht zum überwiegenden Teil der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans GEI 113.

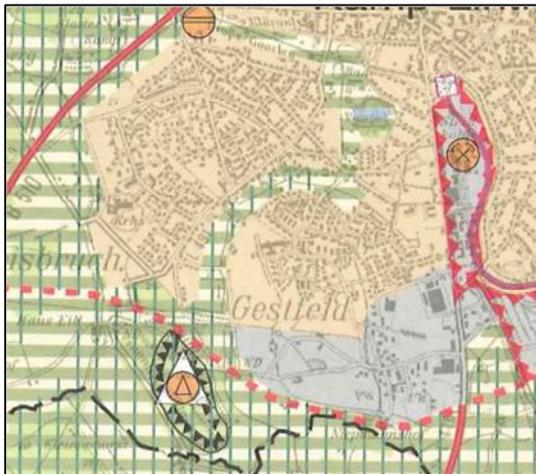
## 4 Vorgaben zur Planung

### 4.1 Gebietsentwicklungsplan

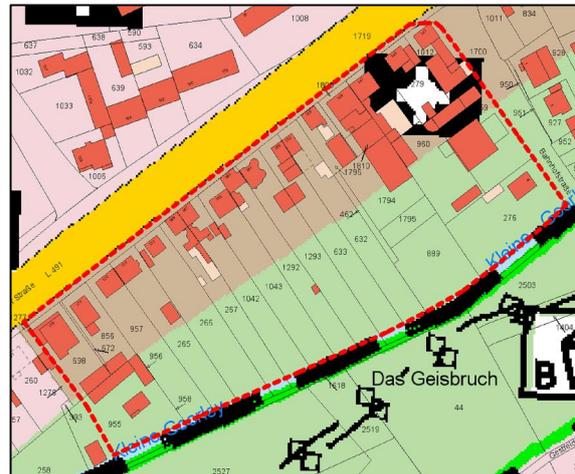
Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) vom 15.12.1999 ist der Änderungsbereich entlang der Eyller Straße als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind in Angrenzung zum südlich gelegenen Grünzug als „Allgemeiner Freiraumbereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Änderungsbereich entlang der Eyller Straße in einer Tiefe von etwa 50 m als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die hinteren Grundstücke an der Bahnhofstraße sind als „Grünfläche“ dargestellt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans GEI 113 steht mit den übergeordneten Planwerken in Einklang.



Auszug aus dem GEP



Auszug aus dem FNP

### 4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort. Der außerhalb des Plangebiets liegende, südlich angrenzende Grünzug ist im neuen Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet sowie als Maßnahmenraum „Erhaltung“ ausgewiesen, insbesondere wegen der markanten Bachauen der Kleinen Goorley und wegen seiner Bedeutung als Kaltluftschneise. Entsprechend sind die Grünflächen, Gewässer und Gewässerrandstreifen sowie sonstige landschaftsbildprägenden Strukturen zu erhalten und zu optimieren.

### 4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 16.04.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ und ist dort als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es ist weiter eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei offener Bauweise und

einer maximalen Firsthöhe von 11 m über Hinterkante Gehweg festgesetzt. Im südlichen Planbereich nahe der Kleinen Goorley ist entlang der südlichen Grundstücksgrenzen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch drei festgesetzte Baugrenzen ergeben sich insgesamt zwei Baufelder: ein vorderes, straßenbegleitend, in einer Tiefe von 16 m und ein dahinterliegendes in einer Tiefe von 30 m parallel zur Eyller Straße bzw. 35 m parallel zur Bahnhofstraße. Im vorderen Baufeld ist eine maximale II-Geschossigkeit festgesetzt. Im dahinterliegenden Baufeld ist eine maximale I-Geschossigkeit festgesetzt.

## **5 Alternativenprüfung**

Da sich die Planänderung auf den bestehenden Bebauungsplan bezieht, scheidet räumliche Alternativen aus. Mit der 2. Änderung sollen lediglich unzureichend bestimmte Festsetzungen korrigiert werden, um eine städtebaulich nicht gewollte Entwicklung zu verhindern. Die nicht betroffenen Festsetzungen sollen darüber hinaus erhalten bleiben.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort im Übergangsbereich der Stadtteile Geisbruch und Gestfeld. Es wird von Norden her eingegrenzt durch die Eyller Straße, von Süden durch den Grünzug entlang der Kleinen Goorley.

Die direkt nördlich der Eyller Straße angrenzenden Wohngebiete sind geprägt durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung. Weiter nördlich schließen sich Reihenhäuser und westlich des Plangebietes Einfamilienhäuser an. Der südlich angrenzende Stadtteil Gestfeld ist ebenfalls geprägt durch Wohnnutzung überwiegend in Reihen- und Zeilenbauweise. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch eine straßenbegleitende offene Bebauung entlang der Eyller Straße mit großzügigen Gartenbereichen sowie einer verdichteten, gewerblichen Struktur an der Einmündung Bahnhofstraße / Eyller Straße.

Deutlich erkennbar ist darüber hinaus der in das Plangebiet greifende Grünzug, der die Struktur des Gebietes prägt. Durch die großzügigen Gartenbereiche in direkter Angrenzung bildet sich ein fließender Übergang zum Freiraum entlang der Kleinen Goorley, der als solcher auch in den Darstellungen der übergeordneten Planwerke sichtbar ist. Aus der hohen ökologischen und landschaftlichen Bedeutung des Grünzuges ergibt sich ein Erhaltungs- und Schutzauftrag. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der angrenzend zum Plangebiet verlaufenden Kleinen Goorley, deren Aufwertung und Renaturierung als Ziele im Stadtentwicklungsplan und Freiraumkonzept der Stadt Kamp-Lintfort formuliert sind.

# **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

## **7 Ziele der Planung**

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die unter aktuellen Bedingungen am Standort mögliche städtebauliche Verdichtung und ungeplante Bebauung in

zweiter Reihe vermieden werden. Es ist Ziel der Planung, die offenen und landschaftlich eingebundenen Strukturen zu bewahren. Darüber hinaus sollen die bestehenden Wohngebäude und gewerblichen Betriebe ausreichend gesichert werden.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet weist sowohl Wohn- als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen auf. Die bestehende Festsetzung als Mischgebiet (MI) wird nicht geändert.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorderen Baufeld (maximal zwei Vollgeschosse, Firsthöhe maximal 11 m über der Hinterkante Gehweg) bleiben erhalten.

Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse im hinteren Baufeld (maximal ein Vollgeschoss) wird analog zur hinteren Baugrenze aufgehoben (s. Kap. 8.4).

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bleibt erhalten, um trotz der teilweise im Bereich der Bahnhofstraße vorhandenen, überwiegend gewerblichen Strukturen eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden. Des Weiteren entspricht dies der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ entsprechend § 17 BauNVO.

### **8.3 Bauweise**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan GEI 113 festgesetzte offene Bauweise bleibt im Geltungsbereich der 2. Änderung erhalten.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan GEI 113 ermöglicht durch die Festsetzung einer dritten, hinteren Baugrenze entlang der Eyler Straße und im Bereich der Bahnhofstraße eine Bebauung in zweiter Reihe (vgl. Kap. 1). Es ist Ziel der Planung, die durch diese Festsetzung ermöglichte Verdichtung der hinteren Grundstücksbereiche zu vermeiden. Die hintere Baugrenze soll daher aufgehoben werden.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan GEI 113 und den im Zuge der damaligen Aufstellung eingeholten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geht hervor, dass die Festsetzung der hinteren Baugrenze der planungsrechtlichen Sicherung der dort bereits vor der Aufstellung ansässigen gewerblichen Betriebe dienen sollte. Um dieses Ziel trotz der Aufhebung der hinteren Baugrenze aufrecht zu erhalten, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung von zulässigerweise errichteten gewerblichen baulichen Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis*

*zu einer Tiefe von 30 m ab der hinteren Baugrenze entlang der Eyller Straße sowie bis zu einer Tiefe von 35 m ab der hinteren Baugrenze entlang der Bahnhofstraße ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind unzulässig.“*

Auf diese Weise wird den bereits bestehenden baulichen Anlagen ein erweiterter Bestandschutz ermöglicht, der deren Nutzung dauerhaft sicherstellt. Die festgesetzte Tiefe orientiert sich an der bisherigen dritten Baugrenze. Der Begriff „Änderung“ umfasst gemäß § 29 Abs. 1 BauGB auch eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe.

Da die Festsetzung nicht die Neuerrichtung von baulichen Anlagen umfasst, besteht keine Gefahr einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung in zweiter Reihe. In Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen besteht durch den Ermessensspielraum nach § 23 Abs. 5 BauNVO nach aktueller Einschätzung eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit und damit kein gesonderter Regelungsbedarf.

Durch Satz 2 der Festsetzung soll vermieden werden, dass bestehende gewerbliche Gebäude zum Wohnen umgenutzt werden und somit auf diese Weise eine Wohnentwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeleitet wird.

Mit der grundsätzlichen Beschränkung der Zulässigkeit durch die Ausnahmeregelung ist vor der Erteilung der Ausnahme jedes Einzelvorhaben im Hinblick auf seine städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen. Hierdurch bietet sich insbesondere bei gewerblichen Nutzungsänderungen im Einzelfall die Möglichkeit der Steuerung.

## **9 Weitere Planungsbelange**

Sonstige Planungsbelange, wie etwa

- Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Entwässerung, Abfall)
- Umweltbelange, Natur und Landschaft
- Erschließung/Verkehr
- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen/Altlasten
- Kampfmittel
- Bergbau
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz
- Hochwasser

werden durch die Planänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht berührt. Die sonstigen Regelungen und Festsetzungen des seit dem 16.04.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans GEI 113 gelten weiterhin auch für die Planänderung.

### Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Ziel dieser Planänderung - die Aufhebung der hinteren Baugrenze sowie der festgesetzten Eingeschossigkeit im rückwärtigen Bereich - hat auf die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund wird im hier durchgeführten vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom 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.

## **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10 Auswirkungen der Planung**

Da die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Ziele der Bestandssituation entsprechen, sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten.

### **11 Finanzielle Auswirkungen**

Die Bebauungsplanänderung und die dazugehörige Begründung werden im Planungsamt erarbeitet. Sonstige Kosten sind nicht entstanden.

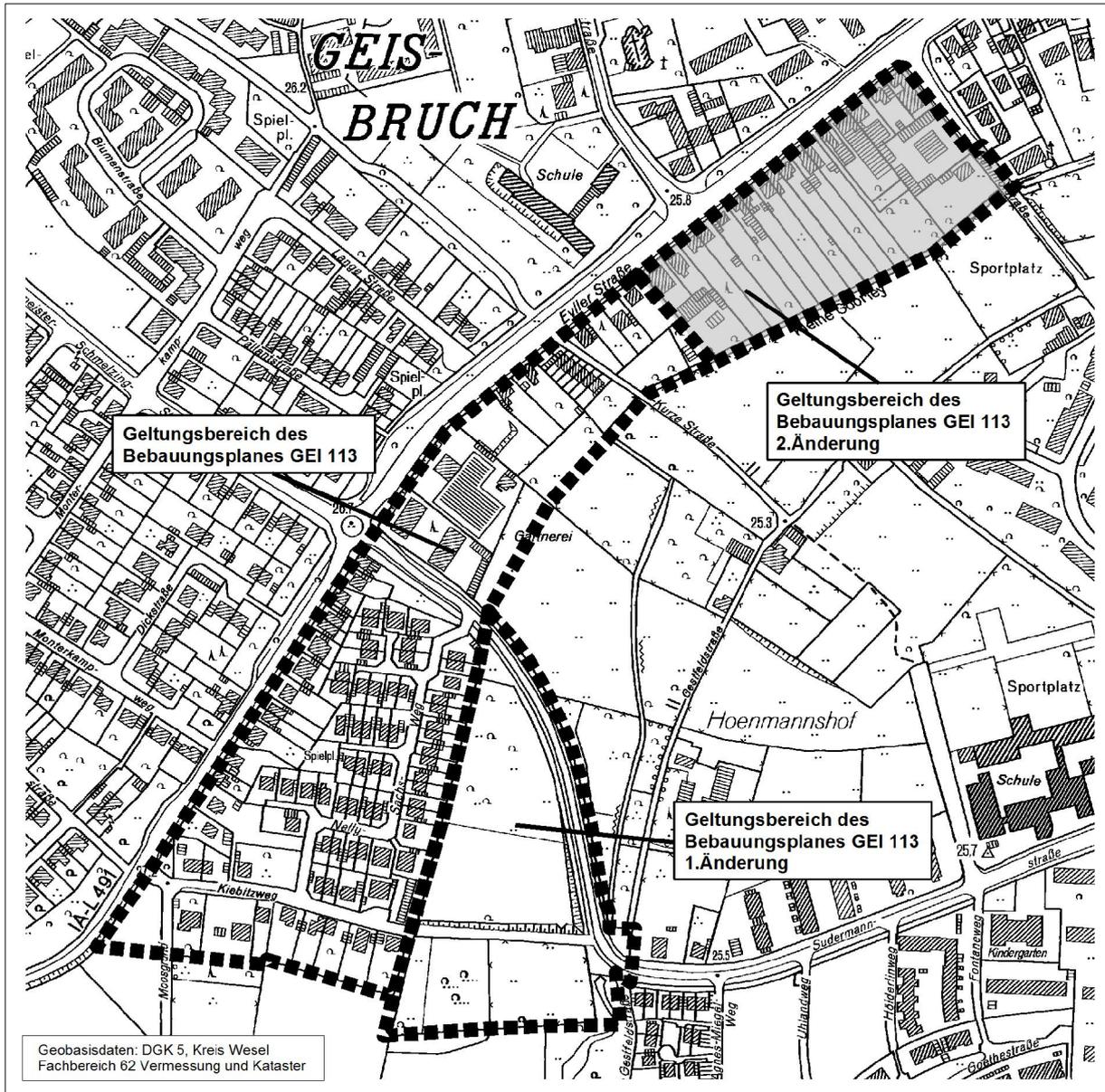
## **IV VERFAHREN**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans GEI 113 sind lediglich in Teilbereichen Korrekturen einzelner Festsetzungen verbunden. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans bleiben erhalten. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans GEI 113 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

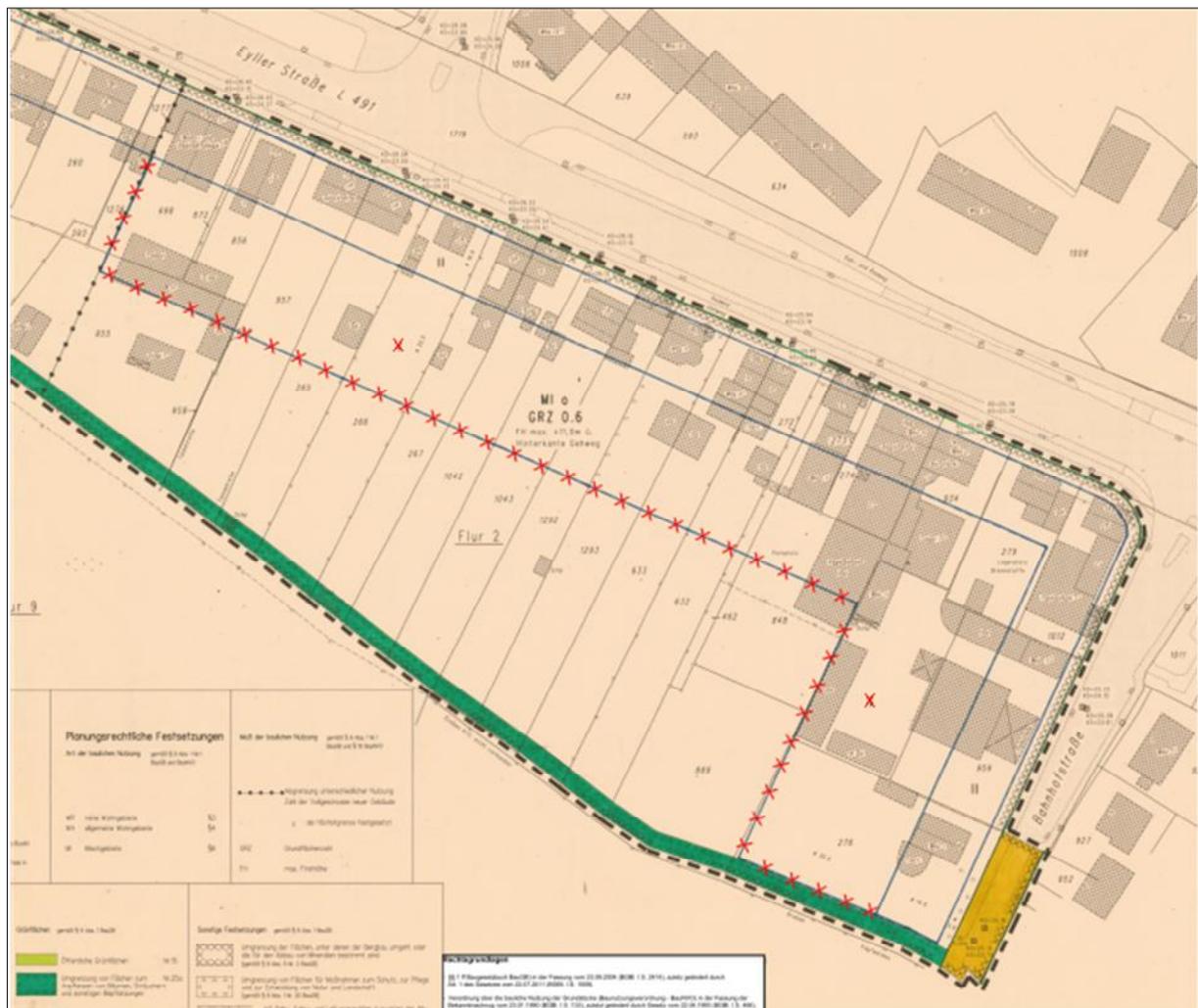
Aufstellungsbeschluss	StEA 04.06.2013
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 11.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange	09.05.-30.05.2014
Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	StEA 26.08.2014
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.09.-08.10.2014

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans





### Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans GEI 113, 2. Änderung



### Anlage 4: Textliche Festsetzungen

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

„Die Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung von zulässigerweise errichteten gewerblichen baulichen Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 30 m ab der hinteren Baugrenze entlang der Eyler Straße sowie bis zu einer Tiefe von 35 m ab der hinteren Baugrenze entlang der Bahnhofstraße ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind unzulässig.“

**Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LINEG	Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan