

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN 153

„Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	4
1 Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	5
3 Vorgaben zur Planung	5
3.1 Landesentwicklungsplan	5
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	6
3.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	6
3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
4 Alternativenprüfung	7
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
6 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
7 Städtebauliches Konzept	9
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschriften)	10
10 Erschließung	10
11 Ver- und Entsorgung	10
11.1 Versorgung	10
11.2 Entsorgung	10
12 Umwelt, Natur und Landschaft	11
13 Immissionsschutz	11
14 Bodenverunreinigungen/Altlasten	13
15 Kampfmittel	13
16 Bergbau	13
17 Hochwasser	13
18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	14
III FLÄCHENBILANZ	14
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
19 Auswirkungen der Planung	14
20 Finanzielle Auswirkungen	14
V VERFAHREN	14

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“

Anlage 2: Städtebauliches Konzept Stand 08.02.2011 (3pass)

Anlage 3: Städtebauliches Konzept Stand 15.01.2020 (Dornieden Gruppe)

Stand der Bearbeitung: Februar 2020

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Belebung der östlichen Wohnbereiche und der sinnhaften Ergänzung differenzierter Wohnungsangebote in Kamp-Lintfort wurde die Fläche des Volksparks am Rande der Altsiedlung zwischen 2010 und 2014 zu einem neuen Wohngebiet entwickelt. Der zugrundeliegende Bebauungsplan LIN 153 wurde im Februar 2015 rechtskräftig. Bei den Planungen des Wohngebietes wurde von Beginn an ebenfalls das Gelände der unmittelbar östlich angrenzenden Fa. Holstein als mögliche Erweiterungsfläche mitberücksichtigt. In einem 2010/2011 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb zum Volkspark wurde die Holsteinfläche mit einbezogen; der Siegerentwurf des Büros 3pass wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.02.2011 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieser Fläche beschlossen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Wohngrundstücken soll die Entwicklung des Holsteingeländes planungsrechtlich weitergeführt werden.

Für den vorderen, 30 m tiefen straßenbegleitenden Teil des Gebietes wurde in 2018 bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Anlass war die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche, welche den oben genannten städtebaulichen Zielen entgegengestanden hätte. Nun beabsichtigt die Vista Reihenhaus GmbH (Dornieden Gruppe) die Umsetzung eines Neubaugebietes mit Doppel- und Reihenhäusern. Zugleich soll auf der Fläche eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll der hohen Wohnraumnachfrage entsprochen und die untergenutzte Fläche gleichzeitig wieder nutzbar gemacht werden. Die Aufwertung des Plangebietes ist erforderlich, da die momentane Nutzung als Lager- und Stellplatzfläche dem städtebaulichen Potenzial der Fläche nicht entspricht.

Das Holsteingelände ist bislang dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Hierzu wurde für den straßenbegleitenden Teil des jetzigen Geltungsbereiches im Jahr 2018 bereits der Bebauungsplan LIN 153 Wohnen am Volkspark (2. Bauabschnitt) aufgestellt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der vordere Bereich gleich dem Bebauungsplan als Wohnbaufläche und der daran anschließende Bereich der ursprünglichen Nutzung entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die hinteren Bereiche der Holsteinfläche sind in Teilen als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt, obschon auch hier faktisch eine bauliche Nutzung vorliegt und die Flächen voll versiegelt sind. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Ziele der Planung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen Gewerbestandortes im Innenbereich handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll parallel nach § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden. Des Weiteren handelt es sich bei der Entwicklung um das Projekt eines Vorhabenträgers. Deshalb soll weiterhin vom Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten Kamp-Lintforts etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt in der Gemarkung Rossenray, Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 587, 588 und 589
- Im Osten durch die angrenzende Agrarfläche
- Im Süden durch die angrenzende Sportanlage
- Im Westen durch die Franzstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,78 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst gegenüber dem Bebauungsplan eine Fläche von ca. 2,68 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 503, 389, 164, 470, 469 und 169, welche vom Vorhabenträger entwickelt werden sollen.

Die bereits bebauten Flurstück 168, 471 und 472 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie werden jedoch gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da sie innerhalb des Vorhabengebietes liegen und dieses mitprägen. Die geplante Entwicklung des Wohngebietes wird sich zudem unmittelbar auf die besagten Grundstücke auswirken, so dass deren Aufnahme in den Geltungsbereich aus sachlichen Gründen geboten ist. Die aktuell zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind darüber hinaus bereits durch den Bebauungsplan LIN 153 "Wohnen am Volkspark - 2. Bauabschnitt" überplant.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das geplante Areal ist derzeit nur in geringfügigem Maße genutzt. Die versiegelten Bereiche der Fläche werden als Stellplatzfläche bzw. Garagenhöfe verwendet. Die Gebäude Franzstraße 62 und 64 a werden wohnbaulich genutzt und das ehemalige Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma Holstein an der Franzstraße steht leer. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes weisen bauliche Mängel auf.

Bisheriger Eigentümer ist die H&S Grundstücksgesellschaft Franzstraße GbR. Die Vista Reihenhaus hat mit dem Eigentümer bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen unter der aufschiebenden Bedingung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die 45 bestehenden, gewerblichen Mietverhältnisse des vorherigen Eigentümers hat dieser bis zur Übergabe der Grundstücke zu kündigen. Die Vista Reihenhaus wird die bestehenden Mietverhältnisse nicht übernehmen.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Kamp-Lintfort ist im seit 2017 rechtswirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Darstellung als Siedlungsraum. Für den Siedlungsraum werden auf Ebene der Landesplanung u.a. das Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (6.1-2) sowie der Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) als Grundsatz der Raumordnung benannt. Damit wird das allgemeine Ziel verfolgt, die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freifläche zu Zwecken der Baulandmobilisierung zu vermindern. Es soll damit das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt werden, den Flächenverbrauch (in Nordrhein-Westfalen) bis 2020 auf mindestens 5 ha / Tag bzw. langfristig auf null zu senken. Es sollen dadurch nicht allein nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Umwelt vermieden, sondern zeitgleich auch die Infrastrukturfolgekosten einer flächenintensiven Bodennutzung reduziert werden. Die Flächenentwicklung soll zu diesem Zweck angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Sie soll sich auf die Standorte konzentrieren, welche bereits baulich genutzt wurden und sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden. Infrastruktureinrichtungen, wie Erschließungsanlagen, können so weiterverwendet oder einer höheren und kostenneutraleren Auslastung zugeführt werden. Von der baulichen Nachverdichtung im Inneren soll nur dann abgesehen werden, wenn die potenziellen Flächen besondere Werte etwa für die Naherholung aufweisen.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes an der Franzstraße kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung werden eine Neuinanspruchnahme vermieden und bestehende Siedlungsflächen genutzt.

4.2 Regionalplan

Derzeit wirksam ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), der das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt. Die Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs werden als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Der Regionalplan Ruhr befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Bis zum Inkrafttreten dieses gilt der Gebietsentwicklungsplan GEP 99.

Der Regionalplan Ruhr stellt für das Plangebiet ebenso einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Es ist im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz mit dem Regionalverband Ruhr abzustimmen, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort stellt für das Areal auf einem ca. 30 m breiten Streifen angrenzend an die Franzstraße eine Wohnbaufläche dar. Hintergrund dessen ist der für diesen Teilbereich bereits bestehende Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4.5). Weitere Bereiche der Fläche sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandgrün sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Versiegelung der Flächen sind diese jedoch faktisch nicht vorhanden.

Die geplante Wohnnutzung würde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.V.m. der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB entsprechen. Da der Bebauungsplan dem Ziel der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche dient und nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, kann der Flächennutzungsplan parallel zum Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplan für den Kreis Wesel. Der Landschaftsplan des Kreises Wesel ist insbesondere für die östliche Umgebung des Plangebietes von Bedeutung. Direkt östlich an das Plangebiet grenzen der Entwicklungsraum A4 und der Maßnahmenraum M34 „Agrarlandschaft südlich des Rossenrayer und Niephauser Feldes“. Ob durch die Planung Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsplanes zu erwarten sind, ist im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der vordere, straßenbegleitende Teil der Fläche befindet sich in einer Tiefe von 30 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“.

Der seit 2018 rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer offenen Bauweise und zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, die perspektivische wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Holsteingeländes zu sichern. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll der Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes überplant und aufgehoben werden.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

5 Alternativenprüfung

Standortalternativen

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung sowie städtebauliche Neuordnung und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Holsteinfläche. Dies erfolgt in Reaktion auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Bereits im Stadtentwicklungsplan 2020 (STEP) wurde ein Neubaubedarf von 1000 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser Bedarf hat sich durch ein aktuell bestehendes Bevölkerungswachstum noch verstärkt. Dabei ist es Ziel, differenzierte Angebote für alle Zielgruppen zu schaffen.

Die Wohngebiete am Volkspark, am Wandelweg und an der Fossa sind mittlerweile voll vermarktet. Weitere Flächen für die Entwicklung eines klassischen Wohngebietes stehen zeitnah nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund bietet das Holsteingelände die folgerichtige Entwicklungsoption, um einerseits das Wohnraumangebot im Bereich der Altsiedlung auszuweiten. Hier begründet sich der Bedarf nach weiteren Baugrundstücken nicht zuletzt aus der Eigenentwicklung des Ortsteils sowie der guten verkehrlichen Anbindung. Andererseits bietet der Bereich aufgrund des geringeren Bodenrichtwertes und der vom Vorhabenträger geplanten Wohnhaustypen auch einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit, Wohneigentum zu schaffen.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Die Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes und der Verzicht auf einen Bebauungsplan stellt keine Alternative dar. In diesem Fall wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes nicht sichergestellt. Der derzeit vorhandene, ungeordnete Zustand könnte sich weiter verfestigen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist daher die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet in Erweiterung des bestehenden Volksparks. Die Entwicklung der Fläche zu beispielsweise gewerblichen oder gemischt genutzten Zwecken soll nicht verfolgt werden. Zwar handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort und auch die unmittelbare Umgebung wird durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen mitgeprägt. Es ist jedoch Ziel der Stadt Kamp-Lintfort, neue Gewerbeflächen im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und gemäß den Anforderungen heutiger Betriebe konzentriert und an großflächigeren Standorten auszuweisen. Eine gewerbliche Nutzung ist zudem weniger mit der überwiegend bestehenden Wohnnutzung zu vereinbaren. Dies wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ anhand verschiedener städtebaulicher Konzepte überprüft. Auch eine Ausrichtung der Fläche mit Handel stellt angesichts der Stadtrandlage keine sinnvolle Entwicklungsoption dar.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Umgebungsbebauung

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen städtebaulichen Situationen umgeben, eine einheitliche Nutzungs- bzw. Bebauungsstruktur zeichnet sich in der Umgebung nicht ab. In nördlicher Richtung ist die Franzstraße von einer straßenbegleitenden Flucht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Abstand von ca. 5 m zur Straße geprägt. Östlich hinter dieser Bebauung liegt z.T. vereinzelt Kleingewerbe mit den entsprechenden Hallenstrukturen vor, die das Plangebiet nördlich begrenzen. Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich schließt eine großzügige Sportfläche an. Nordwestlich der Franzstraße befindet sich das Wohngebiet „Wohnen am Volkspark“ mit freistehenden Einzelhäusern (rechtskräftiger Bebauungsplan LIN 153). Dieses stellt insbesondere durch die bogenförmigen Straßen „Am Volkspark“ und „Weißdornweg“ ein markantes städtebauliches Element dar.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohngebiet am Volkspark und der ursprünglichen Ausrichtung als Erweiterungsfläche spielt die städtebauliche und gestalterische Orientierung dieses Wohngebietes eine wesentliche Rolle für die Entwicklung der Holsteinfläche. Mit dem Ziel eines harmonischen Siedlungsbildes am Rande der historischen Altsiedlung wurde für den Volkspark eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese gliedert in Kombination mit den Festsetzungen des Bebauungsplans das Gebiet in vier Baufelder unterschiedlicher Gestaltung. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit – Einheit in der Vielfalt“ sorgen wiederkehrende Elemente zugleich dafür, dass die einzelnen Gebäude nach außen hin als zusammengehörig wahrgenommen werden. Ein gestalterischer Rahmen lässt sich für die Dachfarbe ableiten. Die anthrazit gefärbten Dächer des Wohngebietes „Am Volkspark“ zeichnen sich auch in der ferneren Umgebung des Plangebietes ab.

Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Als einer der Bausteine der Stadtentwicklung wurde der Volkspark im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (STEP) als Potenzialfläche für eine zukünftige Wohnnutzung dargestellt. Um zur Stärkung der Ortsteile beizutragen und das Wohnen in den Stadtteilen zu fördern, sollen gemäß den Ausführungen im STEP an geeigneten Standorten neue Wohnbereiche entwickelt werden. Der Volkspark ist in diesem Zusammenhang als „hervorragende Fläche“ hervorgehoben, welche in ihrer damaligen Gestaltung und Nutzung das vorhandene Potenzial nicht ausschöpfte. Unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ regt der STEP an, eine Nutzung aus Wohnen und attraktiven Grünbereichen umzusetzen. Wie bereits dargelegt, wurde im Rahmen der Entwicklung des Volksparks auch die Holsteinfläche in die Planungen mit einbezogen. Die Ausrichtung eines in Grünbereiche eingebetteten Wohngebietes wurde dabei auch für die Holsteinfläche zugrunde gelegt.

Im Stadtentwicklungsplan selbst ist die Holsteinfläche als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Das Gewerbegebiet Ost erfordere demnach aufgrund der vorherrschenden Strukturen eine dringende Neuordnung sowie Ergänzung und Ausrichtung für kleinteiliges Gewerbe. Der wohnbaulichen Entwicklung des Geländes wird jedoch seit der Planung des Volksparks eine höhere Priorität beigemessen. Beiden Zielen gemein ist jedoch, den Standort städtebaulich neu ordnen und gleichermaßen einen angemessenen Abschluss des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft schaffen zu wollen.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil Lintfort. Das Angebot wird sich dabei insbesondere an junge Familien richten, um der zuletzt positiven Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort weiter beizutragen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs soll auf der Fläche zudem eine neue Kita errichtet werden. Ein weiteres Ziel besteht in der Wiedernutzung des Holstein-Geländes und der damit verbundenen ästhetischen und funktionalen Aufwertung.

8 Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Holsteingelände wurde bereits 2010 als potenzielle Erweiterungsfläche des Wohngebietes am Volkspark mitgedacht. In dem damals durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb zum Volkspark wurde die Holsteinfläche mit einbezogen; der Siegerentwurf des Büros 3pass wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.02.2011 als Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieser Fläche beschlossen. Das damalige Konzept sah eine bogenförmig gegliederte Wohnbebauung vor, die nördlich und südlich von Grünzügen eingefasst werden sollte. Der nördliche Grünzug sollte mit den Baufeldern auf dem Areal östlich der Franzstraße fortgeführt werden (s. Anlage 2).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wurde das städtebauliche Konzept für den ersten Bauabschnitt weiterentwickelt. Im Verfahren für den Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ (vgl. Kapitel 4.5) wurde das städtebauliche Konzept auch für das Holsteingelände in verschiedenen Ideen weiterentwickelt. Der Bebauungsplan schloss letztendlich jedoch nur den vorderen, straßenbegleitenden Teil des Geländes ein und hielt die spätere Entwicklung der hinteren Grundstücksbereiche zunächst offen.

Das städtebauliche Konzept wurde nun von der Vista-Reihenhaus GmbH (Dornieden Gruppe) neu aufgestellt. Es sieht insgesamt 83 Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reiheneinheiten in maximal Fünfergruppen vor. Die Fläche soll über eine 8,5 m breite Ringstraße erschlossen werden, welche auf Höhe der Boegenhofstraße und des Weisdornweges an die Franzstraße anbindet. Die Bebauung ist straßenbegleitend mit einem etwa 3 m betragenden Abstand zur Straße vorgesehen. Es werden zwei unterschiedliche Hausgrößen geplant. Die Wohnflächen variieren je nach Haustyp zwischen ca. 110 m² und 130 m². Die Bebauung ist zweigeschossig mit Dachgeschoss geplant, wobei die Dachform als Satteldach mit einem Winkel von 35 Grad ausgebildet werden soll. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 150 und 385 m². Die Häuser verfügen über Terrassen. Sofern die Grundstücke entlang einer Straße verlaufen, sind ihre Gärten mit Hecken eingefasst.

Nördlich sollen überwiegend Doppelhaushälften beidseitig der Straße entstehen. Im Zentrum des Plangebietes sind 16 Doppelhaushälften vorgesehen. Südöstlich sollen sich fünf Hausgruppen und ein Doppelhaus entlang der neuen Ringerschließung aufreihen. Nordwestlich sind weitere fünf Hausgruppen geplant.

65 Garagen mit einer davorliegenden Zufahrt werden den Häusern direkt zugeordnet. Weitere 18 Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes verortet. Ein Regenrückhaltebecken ist auf einer Fläche von 625 m² hinter den Häusern entlang der Franzstraße geplant. Auf dem südwestlich gelegenen 2.700 m² großen Grundstück neben dem Sportplatz ist eine Kita in einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundfläche von ca. 500 m² vorgesehen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Wohngebietes und einer Kita. Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglichen.

Die genauen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wurde eine Gestaltungssatzung beschlossen, die Regelungen für die Gestaltung der Gebäude trifft. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird östlich von der Franzstraße begrenzt und gilt somit nicht mehr im Geltungsbereich des hier begründeten Bebauungsplans.

Die vom Vorhabenträger geplanten Haustypen sollen mit einem Satteldach mit einer Neigung von bis zu 35 Grad ausgeführt werden. Ob und welche gestalterischen Bauvorschriften für das neue Wohngebiet aufgestellt werden, ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

11 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franzstraße durch zwei Zufahrten, die in einer Ringerschließung münden. Die eventuell durch das Projekt bedingten verkehrlichen Auswirkungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und in die Planung einzustellen.

In Anlehnung an das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wird zu diesem Zweck eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, um die bereits untersuchten Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte erneut zu verifizieren und bei Notwendigkeit aufgrund von veränderten Verkehrsmengen sowie einer Änderung des städtebaulichen Konzeptes die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zu aktualisieren. Das vorherige Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte Franzstraße / Moerser Straße sowie Franzstraße / Ebertstraße in allen Fahrtrichtungen über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven verfügen, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Die Knoten bleiben voll leistungsfähig.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die in der Franzstraße gelegenen Versorgungsleitungen.

12.2 Entsorgung

Entwässerung

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kamp-Lintfort sollen die Niederschlagsabflüsse von Straßen und befestigten, öffentlichen Flächen zentral über eine naturnahe Anlage versickern. Die Zuführung des Regenwassers zur Versickerungsanlage hat dabei oberflächennah so zu erfolgen, dass ein Heben des Wassers über eine Pumpanlage entfallen kann. Die Versickerungsanlage soll als Mulde angelegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser der zukünftigen Wohnbebauung soll in das nächstgelegene Schachtbauwerk in der Franzstraße (Nr. 33572091) abgeführt werden. Dies kann ungedrosselt erfolgen. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist dezentral über private Versickerungsanlagen in den Gärten zur Versickerung zu bringen. Die Lage der öffentlichen Versickerungsmulde ergibt sich in erster Linie aus hydraulischen Belangen unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen sowie aus städtebaulichen Gründen. Im Rahmen der Erstellung des Erschließungskonzeptes durch Leinfelder Ingenieure werden Lage und Abmessungen aus technischer Sicht überprüft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der genaue Standort der Versickerungsanlage noch festzulegen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung muss im Vorfeld von der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Abfallwirtschaft

Da der gesamte Geltungsbereich über die Franzstraße sowie die Planstraßen erschlossen ist, kann die Abfuhr des Hausmülls, bei ausreichend dimensionierten Straßenbreiten, unmittelbar vor den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Grubenwasserleitung

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Franzstraße verläuft die Druckleitung der Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) DN 600 GGG Niederberg zur Fossa Eugeniana, wobei der exakte Leitungsverlauf nicht bekannt ist. Nach Auskunft der LINEG finden sich innerhalb der Leitung radiologisch auffällige Rückstände, die sich durch das Grubenwasser dort angesammelt haben. Eine Gefahr von Mensch und Umwelt ist nach Aussage der LINEG jedoch nicht zu befürchten. Die Leitung befindet sich zurzeit außer Betrieb. Ein zukünftiger Bedarf kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auch soll die Erreichbarkeit der Leitung durch die LINEG weiterhin gewährleistet sein. Es ist beabsichtigt, die Leitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht in einer Breite von 5 m zugunsten der LINEG zu sichern. Die genauen Anforderungen sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der LINEG abgestimmt werden.

13 Umwelt, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ebenso gelten entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Sie sind daher nicht ausgleichspflichtig. Die Umweltbelange werden nichtsdestotrotz ermittelt und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das etwa 2,78 ha große Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den aufgegebenen, größtenteils versiegelten Gewerbestandort entspricht dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes. Für das bereits vorbelastete Gelände werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung geschaffen. Dabei wird der Anteil der versiegelten Fläche voraussichtlich sogar reduziert. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demnach gegenüber einer Neuinanspruchnahme zu bevorzugen und im vorliegenden Fall zudem als positiv, zumindest aber als geringer einzustufen.

Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Der aufgrund der Vornutzungen derzeit hohe Versiegelungsgrad wird voraussichtlich reduziert. Der Bebauungsplan steht in einem räumlichen, zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ (1. Bauabschnitt). Eine kumulierende Wirkung beider Pläne – also die Zerlegung eines Gesamtvorhabens in mehrere Planverfahren zum Zwecke der Durchführung beschleunigter Verfahren ohne Umweltprüfung – liegt jedoch nicht vor, da für den LIN 153 ein Umweltbericht erstellt wurde. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

14 Artenschutzprüfung

Das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH führte eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durch. In diesem Rahmen wurden die vorkommenden Arten durch die Auswertung vorhandener Informationssysteme ermittelt und die Einschätzung des Potentials des Geländes und die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die ermittelten Arten beschrieben. Es wurde geprüft, ob Zugriffsverbote für europäisch geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Das Ergebnis hält folgendes fest:

Durch das geplante Vorhaben können Störungen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der vorkommenden bzw. zu erwartenden Tierarten führen. Diese Störungen weisen eine Relevanz in Bezug auf

die Dauer, Intensität, Frequenz und zeitliche Verteilung (Tages- und Jahreszeit) auf. So können bau-, anlage- und betriebsbedingt Störungen bezüglich Licht und Flächenbeanspruchung entstehen. Um die Betroffenheit möglichst auszuschließen, mindestens jedoch gering zu halten, sollen folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Bauzeitbeschränkungen und Besatzkontrollen: zum Schutz potentieller Brutvögel hat die Entnahme von Gehölzen, Gebüsch, Holzstapeln und Schnittguthaufen im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu geschehen. Auch Abbrucharbeiten sind in diesem Zeitraum durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen und eine fachgutachterliche Kontrolle kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten durchzuführen. Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.
- Beleuchtungsvorschriften: Arbeiten bei Nacht bzw. in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres zu vermeiden. Die Beleuchtung des Plangebiets ist möglichst gering zu halten. Es ist darauf zu achten, dass Abstrahlungen der Lampen nach oben und in horizontaler Richtung durch Abschirmungen verhindert werden. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.

Für die nicht planungsrelevanten Arten, für die im Untersuchungsgebiet potentielle Lebensräume existieren, gibt es in dem umliegenden Gebiet ausreichend Ersatzhabitate.

Aufgrund der Habitatstruktur kann das Vorkommen von laut Messtischblatt 4505/1 Moers möglichen Arten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, jedoch das Vorkommen nicht gelisteter, gebäudebewohnender Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Während der Ortsbegehung wurden mögliche Habitate kartiert, allerdings keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Erfasst wurden lediglich einzelne Vögel von „Allerweltsarten“, unter anderem Amsel, Ringeltaube und Elster. Planungsrelevante Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen dieser Arten im Gebiet konnten nicht nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgelöst. Die dargestellten Maßnahmen sollen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

15 Immissionsschutz

Die Autobahn 57 stellt für das Plangebiet eine potenzielle Lärmbelastung dar. Gemäß der Umgebungslärmkartierung von 2017 des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) wird das Plangebiet bis auf einzelne Teile im Westen und Süd-Westen einem Lärmpegel von > 55 bis <= 50 dB (A) ausgesetzt. Nachts dringen die Schallemissionen der Autobahn nicht bis ins Plangebiet vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die Vorgaben der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Der im Süden des Plangebietes liegende Sportplatz könnte insbesondere zu den Trainings- und Spielzeiten Lärmbelastungen gemäß der 18. BImSchV verursachen. Untersuchungen aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren liefern Hinweise auf eine zu erwartende Beeinträchtigung durch den Sportbetrieb selbst als den südlich angrenzenden Parkplatz mit 155 Stellplätzen. Aus diesem Grund wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche bereits eine mögliche Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall berücksichtigt. Erste Untersuchungsergebnisse in Form von Rasterlärmkarten liegen vor. Die tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen sind aber erst im Rahmen des weiteren Verfahrens zu ermitteln und in die Planung einzustellen.

16 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie ein geotechnischer Bericht von Mull und Partner Ingenieurgesellschaft (Juni 2019) durchgeführt. Punktuell sind Überschreitungen des Benzo[a]pyrenwertes für den Gefährdungspfad Boden / Mensch vermerkt.

Die Fläche des ehemaligen Holstein-Geländes ist als Altlastenverdachtsfläche beim Kreis Wesel vermerkt. Dies ist insbesondere durch die im hinteren Grundstücksbereich ehemals bestehende Tankstelle bedingt. Die Akteneinsicht beim Umweltamt ergab, dass 1957 eine Selbstverbraucher-Tankanlage mit zwei Erdtanks genehmigt wurde. Diese Erdtanks wurden bis Ende 2000 mehrfach gewartet und im Jahr 2009 im Zuge der Insolvenz demontiert. Die Tanks, die bis dahin nicht stillgelegt wurden, verblieben vermutlich im Boden.

Zudem ergaben die Untersuchungen, dass in der Auffüllung im südöstlichen Grundstücksbereich erhöhte PAK-Belastungen vorliegen, die bereichsweise Prüfwerte für eine Nutzung als Kinderspielflächen der BBodSchV überschreiten. Eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden Mensch oder des Schutzgutes Grundwasser ist durch die erhöhten PAK-Gehalte aufgrund der flächigen Versiegelung und des Flurabstands von ca. 6 m nicht zu besorgen. Im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen sollen die punktuellen Belastungsbereiche mit PAK ausgehoben und einer Entsorgung zugeführt werden.

Im südöstlichen Bereich sowie punktuell im nördlichen Bereich überschreiten die Belastungen die Parametergrenzen der Zuordnungsklassen für Z2 gemäß LAGA BS und sind einer Entsorgung auf einer Deponie zuzuführen. Nähere Informationen sind der Altlastenuntersuchung zu entnehmen und im Rahmen des Bauleitplan- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren.

17 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde bereits im Bebauungsplanverfahren LIN 153 „Wohnen am Volkspark – 2. Bauabschnitt“ beteiligt. Er empfahl zum damaligen Zeitpunkt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Empfehlung umfasst mit Ausnahme der ehemaligen Betriebszufahrt den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der ehemaligen Betriebsflächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, wird empfohlen, diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist der KBD erneut zu beteiligen.

18 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet werden. Darüber hinaus soll darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet im näheren Umfeld eines Entwicklungsbereiches früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Obschon nach Aussage der RAG im Plangebiet keine Einwirkungen durch den ehemaligen Betrieb der Zeche Friedrich-Heinrich bestehen, kann eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz 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.

19 Hochwasser

Zwar liegt das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich jedoch bei Versagen von

Hochwasserschutzeinrichtungen im Fall von sehr selten auftretenden Hochwasserereignissen, die im Durchschnitt nur alle 500 Jahre auftreten, von Überschwemmungen betroffen. Die eventuellen Auswirkungen sowie der Umgang damit sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

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

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 27.775 m². Konkrete Aussagen zur Aufteilung der Fläche werden im Laufe des Verfahrens getroffen.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

21 Auswirkungen der Planung

Die Planung umfasst ein bereits baulich vorgeprägtes Areal. Die neue Bebauung sieht insgesamt 83 Häuser vor. Dies verändert die Nutzungsstruktur grundlegend. Dabei sind vor allem die Bewohner der Franzstraße 62-66 betroffen, da die neue Bebauung unmittelbar an deren Grundstücke angrenzt. Außerdem werden versiegelte Flächen entsiegelt und momentan unversiegelte Flächen versiegelt. Die genauen Auswirkungen der Planung sind im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und in die Planung einzustellen.

22 Finanzielle Auswirkungen

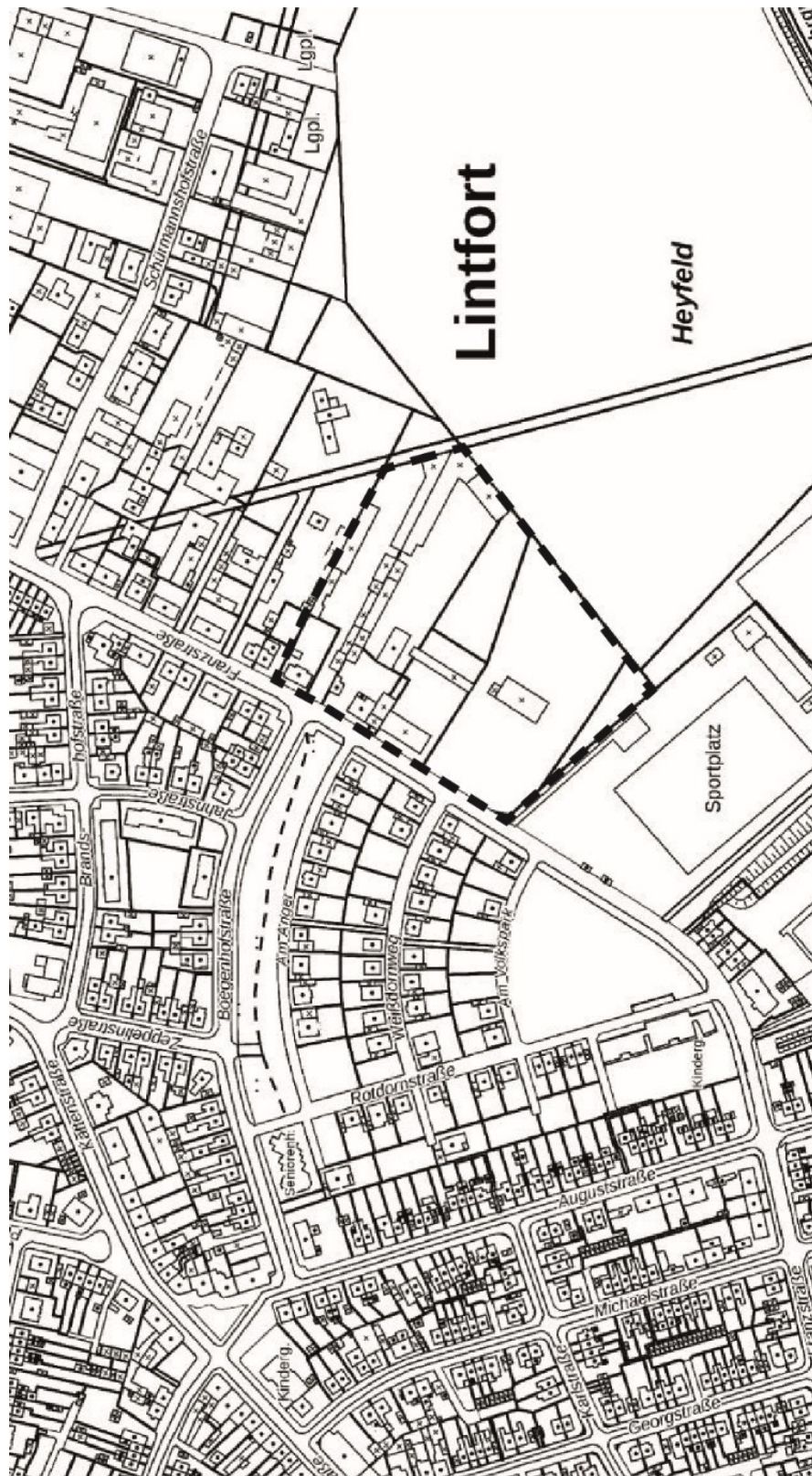
Im Rahmen des Planverfahrens fallen Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten an. Demgegenüber stehen die Erlöse aus der Veräußerung der entstehenden Baugrundstücke.

V VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Einleitungsbeschluss	Rat am 31.03.2020
----------------------	-------------------

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LIN 153 „Wohnen am Volkspark – Teilbereich östlich der Franzstraße“



Anlage 3: Städtebauliches Konzept Stand 15.01.2020 (Dornieden Gruppe)



DORNIEDEN GRUPPE
Projektentwicklung / Projektakquisition
Karstr. 70 41068 Mönchengladbach

Planung / Koordination:

Städtebauliches Konzept
Kamp-Linfort -- Franzstraße
M 1:1.000
Datum: 15.01.2020

Projekt / Planungsstand

