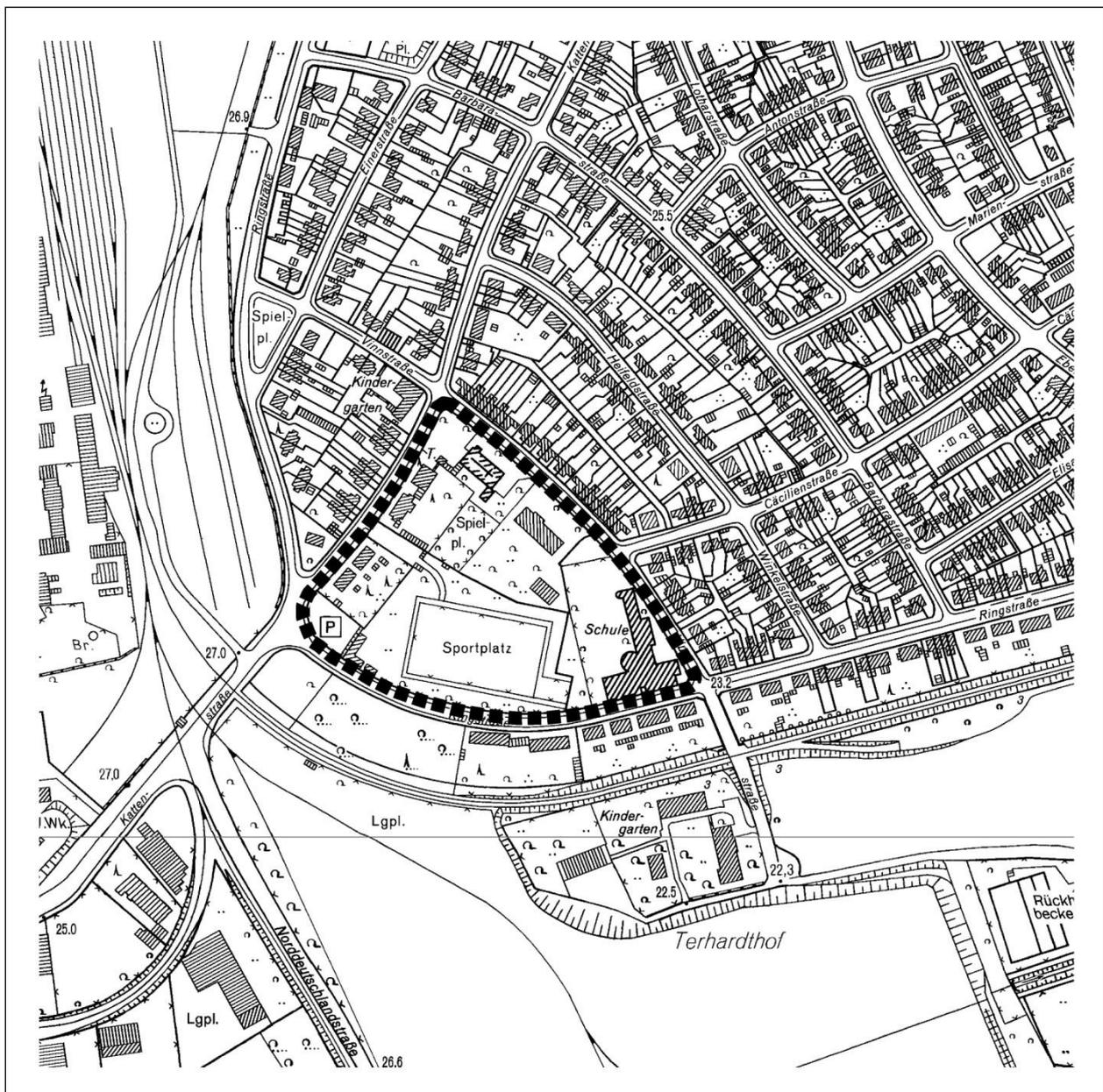


# Begründung zum Bebauungsplan LIN 158 „Wohnbebauung Vinnstraße, Ringstraße, Kattenstraße“

## Aufstellungsbeschluss



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
1.1 Alternativenprüfung	1
<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 für den Regierungsbezirk Düsseldorf	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort	3
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	4
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	4
4.5 Gestaltungssatzung	5
<b>5 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6 Ziele der Planung</b>	<b>6</b>
<b>7 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>9 Weitere Planungsinhalte</b>	<b>7</b>
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>10 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>7</b>
<b>IV VERFAHREN</b>	<b>8</b>

### **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf des Büros Druschke und Grosser (01/2014)

***Stand der Bearbeitung: Januar 2014***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

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

Die Fläche des bisherigen Kohlenlagerplatzes des ehemaligen Bergwerks West im Süden der Stadt Kamp-Lintfort soll nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung zu einem interkommunalen Logistikstandort mit überregionaler Bedeutung entwickelt werden. Im Norden der Fläche, am sog. Terhardtshof, befinden sich bauliche Nutzungen, die im Zuge der Entwicklung kurzfristig verlagert werden müssen. So wird zur Unterbringung der dort ansässigen Kindertagesstätte in 150 m Entfernung, auf dem Gelände der Diesterwegschule an der Vinnstraße, ein Neubau errichtet. Dieser schließt an das bestehende Mensagebäude an und nimmt eine Teilfläche des westlich angrenzenden Sportplatzes Ringstraße in Anspruch. Der dort ansässige Sportverein DJK Lintfort wiederum wird – da ein Spielbetrieb dann nicht mehr möglich ist – nach und nach auf die zentrale Sportanlage an der Franzstraße umziehen. Zudem wird der Schulbetrieb der Diesterwegschule an einen anderen Standort verlagert und das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Des Weiteren wird das Kirchengebäude St. Josef ebenfalls zu einer Kindertagesstätte umgenutzt.

Anlässlich dieser Entwicklungen stellt sich die Frage der perspektivischen Nutzung insbesondere des Sportplatzes. Daher wurde das mit der Kita-Planung befasste Büro im Dezember 2013 beauftragt, ein städtebauliches Konzept für die Gesamtfläche auszuarbeiten. Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, die dann ungenutzten Flächen einer potenziellen Wohnnutzung zuzuführen und den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Die für das Plangebiet bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans LIN 101 entsprechen nicht den für die Flächen vorgesehenen Zielen. Dort sind entsprechend der derzeitigen Nutzung Sport- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Auf Grund dessen und der aktuellen sowie beabsichtigten Entwicklung ist es erforderlich, den gesamten Standort städtebaulich neu zu ordnen und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang und dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 3,2 ha werden die Kriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen. Die Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes NW, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig im Sinne des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB, d.h. ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### **1.1 Alternativenprüfung**

Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Neuordnung der Sport- und Gemeinbedarfsflächen an der Vinnstraße zum Ziel. Eine räumliche Alternative zur Umsetzung scheidet aus. Alternative Konzepte zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im weiteren Planungsprozess zu erarbeiten und gegeneinander abzuwägen.

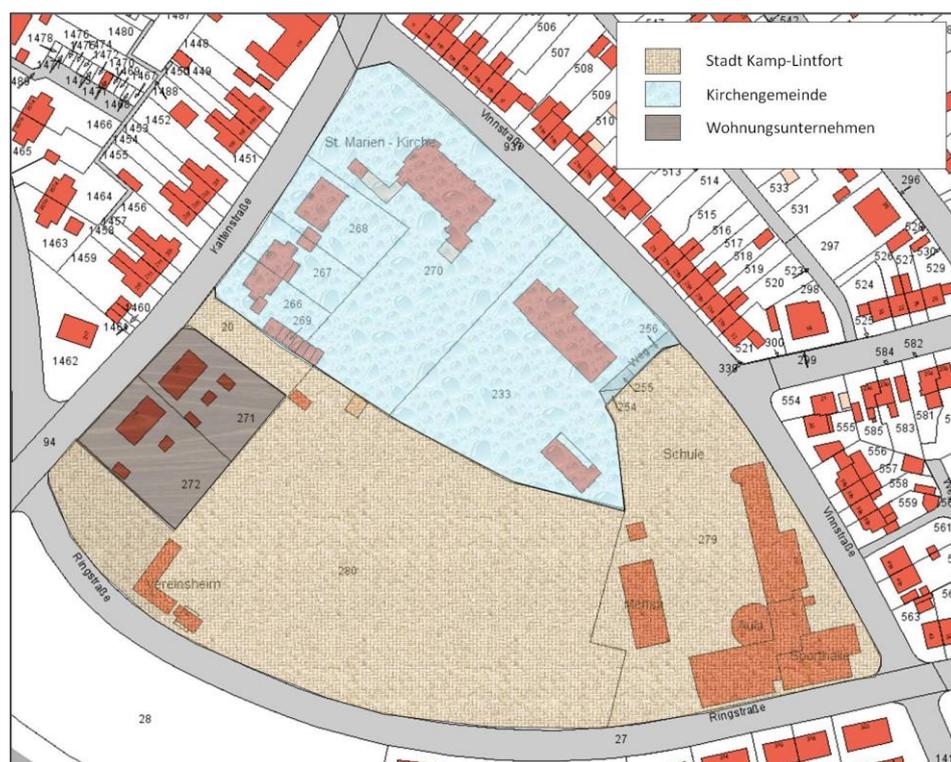
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 158 umfasst ca. 3,2 ha Fläche und wird begrenzt im Nordosten durch die Vinnstraße, im Süden durch die Ringstraße und im Nordwesten durch die Kattenstraße.

## 3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich weist aktuell eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Osten befindet sich der Gebäudekomplex der Diesterwegschule mit Schulhof und anliegendem Mensengebäude. Die Hauptschule wird im Sommer 2015 aufgrund auslaufender Schülerzahlen mit der Hauptschule Niersenberg zusammengelegt und an den zuletzt genannten Standort verlegt. Das dann freiwerdende Schulgebäude soll der derzeit ebenfalls auf der Entwicklungsfläche Kohlenlagerplatz befindlichen VHS sowie dem Vereinswesen bereitgestellt werden. Das Mensengebäude wird in den Neubau der Kita integriert und soll durch diese genutzt werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort.

Westlich angrenzend befindet sich die Sportanlage Ringstraße. Diese wird derzeit durch den Spiel- und Trainingsbetrieb des DJK Lintfort genutzt. Auf Grund des öffentlichen Interesses an der Fläche (Neubau der Kita) wurde der Nutzungsvertrag zum 31.07.2014 hin fristgerecht gekündigt. Der DJK Lintfort soll dann – wie ohnehin vorgesehen – auf die zentrale Sportanlage an der Franzstraße umziehen. Das Grundstück mit aufstehenden Vereinsgebäuden sowie einer Zufahrt zur Kattenstraße befinden sich im Eigentum der Stadt Kamp-Lintfort.



Die Grundstücke im nördlichen Planbereich sind Eigentum der Kirchengemeinde St. Josef. Dort befindet sich das Gebäude der Marienkirche, welches in Zukunft durch die Kita der Kir-

chengemeinde genutzt und aktuell umgebaut wird. Südöstlich anschließend liegt die *Begegnungsstätte 50plus Don Bosco Haus* der Kirchengemeinde.

Entlang der Kattenstraße bestehen Ein- und Mehrfamilienhäuser, die im Eigentum ebenfalls der Kirchengemeinde (Kattenstraße 206 – 210) sowie einem privaten Wohnungsunternehmen (Kattenstraße 212, 214) stehen. Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

## 4 Vorgaben zur Planung

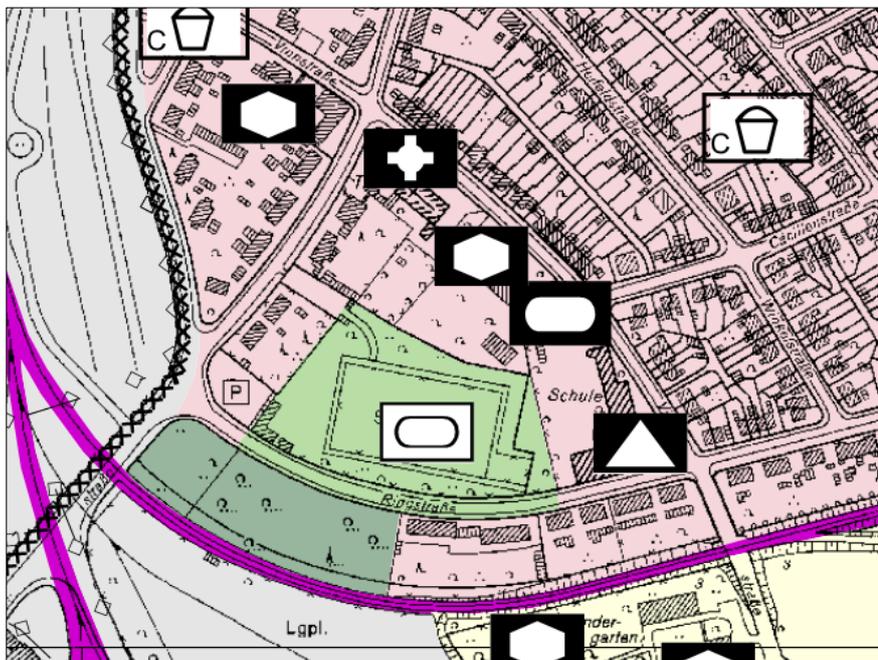
### 4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan (GEP '99) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung des Planungsraums als Wohngebiet steht im Einklang mit der Darstellung des Regionalplans.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort

Die Sportanlage ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die an der Vinnstraße befindlichen öffentlichen Einrichtungen (Schule mit Turnhalle, Altenbegegnungsstätte, Kirche) sind im Flächennutzungsplan mit entsprechenden Signaturen (Schule, sportliche Zwecke, Kirche, soziale Zwecke) hervorgehoben.

Insbesondere die Darstellung des Sportplatzes steht der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Auch die einzeln dargestellten Einrichtungen entsprechen mitunter nicht mehr der tatsächlichen oder beabsichtigten Nutzung. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt wird, kann dieser trotz der Abweichung vom FNP aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies trifft zu, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Standort städtebaulich neu geordnet werden soll. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.



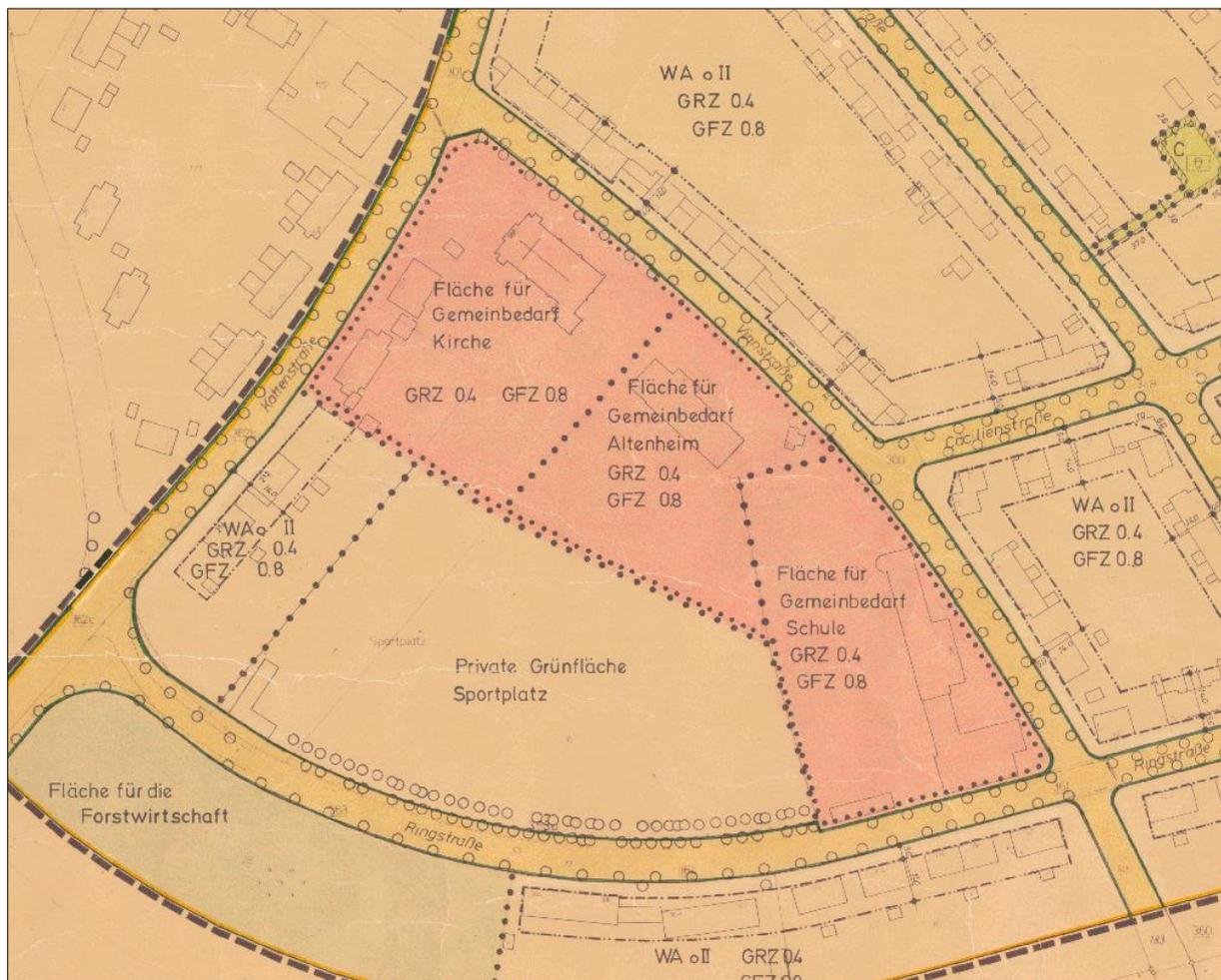
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### 4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort.

#### 4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.08.1981 rechtskräftigen Bebauungsplans LIN 101 „Altsiedlung“. Anzuwenden ist die BauNVO von 1977. Für die Wohnhäuser Kattenstraße 212 und 214 ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und maximaler Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Sportanlage ist als Grünfläche – Sportplatz – festgesetzt. Die sonstigen Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (Schule, Altenheim, Kirche) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beläuft sich durchgängig - mit Ausnahme des Sportplatzes – auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Zusätzlich ist die bestehende Vegetation entlang der Ringstraße als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Sonstige Festsetzungen bestehen nicht. Ein Planausschnitt ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Die rechtskräftigen Festsetzungen stehen der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung entgegen. Der Bereich wird daher durch den Bebauungsplan LIN 158 überplant und die Festsetzungen des Bebauungsplan LIN 101 somit aufgehoben.

#### **4.5 Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet ist Teil der historischen Bergarbeitersiedlung, der so genannten Altsiedlung in Kamp-Lintfort und liegt mit im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung vom 19.12.2002. Die Gestaltungssatzung dient der Bewahrung des traditionellen Erscheinungsbilds der Altsiedlung.

Dem eigentlichen architektonischen Ensemble der Altsiedlung zugehörig sind innerhalb des Plangebietes nur die Wohnhäuser an der Kattenstraße. Die weiteren Einzelgebäude (Kirche, Begegnungsstätte, Schule) datieren aus einer späteren Entstehungszeit, tragen in ihrer Erscheinung aber dennoch zum Gesamteindruck einer harmonischen Siedlung bei und sind deshalb ebenfalls in der Gestaltungssatzung aufgenommen. Auch bei der Planung des neuen Wohngebietes sind die sich aus dem Charakter und der Architektur der Altsiedlung ergebenden städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen zu berücksichtigen. Ob die Flächen des Bebauungsplanes dabei im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung verbleiben oder auf Grund eines gewünschten Erscheinungsbildes eigene gestalterische Vorschriften erhalten sollen, ist im weiteren Planungsprozess zu entscheiden.

#### **5 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort, am südwestlichen Ende der historischen Altsiedlung. Als Teil eben jener zusammenhängenden Bergarbeitersiedlung wird das Gebiet insbesondere durch die gestalterischen und architektonischen Prinzipien und Formen der fast vollständig umgebenden Wohnbebauung geprägt, welche sich auch in den bestehenden Gebäuden innerhalb des Planungsraums wiederfinden. An der Ringstraße finden sich dabei mehrere einheitliche Mehrfamilienhäuser, die sich durch ihre klare Form in rotem Klinker und grüne Fensterläden auszeichnen. Die Vinnstraße ist geprägt durch die typischen Gebäudeensembles aus meist vier Gebäudeeinheiten sowie durch Doppel- und Einfamilienhäuser älterem und auch jüngerem Datums. Diese Gebäude präsentieren sich überwiegend in weißem Putz mit roten Klinkerelementen. Ebenfalls weiß verputzt mit rotem Klinkersockel sind die einheitlichen, zweigeschossigen Reihenhäuser an der Kattenstraße. Im Kreuzungsbereich Katten-/Vinnstraße befindet sich ein gemeinnützige Einrichtung der Kirchengemeinde in gleicher Architektur.

Südwestlich des Plangebietes, gegenüber der Sportanlage Ringstraße, befindet sich ein gut 8.000 m<sup>2</sup> großes, bewaldetes Grundstück, welches auch im FNP als solches dargestellt ist. Südlich dieser Fläche sowie der Wohngrundstück an der Ringstraße liegen die Gleisanlagen der Wirtschaftsbahn des ehemaligen Bergwerks West. Bei Realisierung eines möglichen öffentlichen Bahnanschlusses in Kamp-Lintfort würde diese Teilstrecke wieder befahren. Die Planungen gehen davon aus, in diesem Fall auch an diesem Standort gegebenenfalls einen Bahnhofepunkt mit anliegendem Park & Ride-Parkplatz einzurichten. Eine Variante sieht den Parkplatz dabei auf der bewaldeten Fläche vor. Die möglichen Auswirkungen einer solchen Infrastruktur sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im weiteren südlichen Verlauf schließt der ehemalige Kohlenlagerplatz des Bergwerks an. Dieser wird aktuell zum interkommunalen Logistikstandort entwickelt. Ziel ist es, Flächen für Unternehmen im Bereich wertschöpfender Logistik, Kontraktlogistik sowie für Handels- und Produktionsunternehmen mit besonderem logistischem Bedarf bereitzustellen. Das vorläufige städtebauliche Konzept sieht mehrere großflächige Lagergebäude mit zentraler Erschließung von der Norddeutschlandstraße. Ausreichende Grün- und Freiflächen sollen das Gebiet auflockern. Parallel zum bestehenden Gleisbett soll zudem ein Güterbahnanschluss in das Gebiet führen.

Westlich an das Plangebiet und die Altsiedlung schließt sich die Fläche des ehemaligen Bergwerks West an. Diese soll nach dem Rückzug der Kohleförderung zu einem neuen Gewerbe- und Wohnstandort mit hohem Grünanteil entwickelt werden. Dazu wurde in einem Wettbewerbsverfahren ein Masterplan Bergwerk West entwickelt, der als Grundlage für die weitere Planung dienen soll.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **6 Ziele der Planung**

Der notwendige Neubau der Kita an der Vinnstraße nimmt eine Teilfläche des westlich angrenzenden Sportplatzes an der Ringstraße in Anspruch. Damit verbunden ist die ohnehin vorgesehene Verlagerung des ansässigen Sportvereins auf die zentrale Sportanlage an der Franzstraße. Anlässlich dieser und weiterer Entwicklungen ist es erforderlich, den Planbereich städtebaulich und planungsrechtlich neu zu ordnen. Ziel der Planung ist es, die sich daraus ergebenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Der Standort erhält auf diese Weise eine sinnvolle und der Umgebung entsprechende Folgenutzung, die zudem dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung trägt.

Auf Grund der sensiblen Standortnachbarschaft zur historischen Altsiedlung wird bei der Planung hoher Wert auf gestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte gelegt. Das neue Wohngebiet darf den einheitlichen Charakter der Altsiedlung nicht konterkarieren und sollte sich in diesen einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzungen werden daher an den Bestand angelehnt sein und den Strukturen eines klassischen Wohngebietes entsprechen. Ob auch die Gestaltung der Gebäude dabei dem Bestand entsprechen wird oder diese sich in einer andersartigen, aber dennoch nicht störenden Architektur präsentieren, ist im weiteren Planungsprozess zu entscheiden.

### **7 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch das ebenfalls für den Kita-Neubau beauftragte Büro *Druschke und Grosser* erstellt. Es sieht eine neue, durchgängige Erschließungsstraße zwischen den bereits bestehenden Anknüpfungspunkten an der Katten- und Vinnstraße vor. In Anlehnung an die Altsiedlung weist die Straße einen geschwungenen Verlauf auf. Das vom Mensengebäude westlich abgeknickte Kita-Gebäude und die anschließende Wohnbebauung nehmen den Straßenverlauf auf und bilden

eine Raumkante. Auch die Ringstraße wird durch freistehende Wohngebäude räumlich gefasst und entspricht somit dem typischen Bild der Altsiedlung. Aufgrund der Flächentiefe findet sich zwischen diesen Baureihen eine dritte, die über einen Stich von der neuen Straße aus erschlossen ist. Das Eckgrundstück Ring-/Kattenstraße wird durch ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus bestimmt.

Das städtebauliche Konzept ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und gegebenenfalls anzupassen. Die dargestellten Grundzüge sollen jedoch erhalten bleiben.

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

Entsprechend des Ziels der Planung werden sich die planungsrechtlichen Festsetzungen aller Voraussicht nach an der umgebenden Wohnbebauung orientieren. Das bedeutet, dass die neuen Wohnbauflächen voraussichtlich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundflächenzahl werden erst mit der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes im Verlauf der weiteren Planung festgelegt.

## **9 Weitere Planungsinhalte**

Weitere Planungsbelange, wie etwa

- Erschließung und Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Umweltbelange, Natur und Landschaft
- Immissionsschutz
- Bodenverunreinigungen
- Kampfmittel
- bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

sowie die sich daraus ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Zuge der weiteren Planung und durch die Beteiligung der Öffentlichkeit zu ermitteln und in die Planung einzubeziehen.

# **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **10 Finanzielle Auswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können Kosten für eventuell erforderliche Gutachten anfallen, wie etwa für ein Verkehrsgutachten. Die Notwendigkeit eventueller Gutachten wird im weiteren Planungsprozess ermittelt. Des Weiteren sind Kosten für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes entstanden. Bei der Konkretisierung des Konzeptes können weitere Kosten anfallen.

Den Kosten gegenüber stehen die Erträge aus dem Verkauf der entstehenden Baugrundstücke.

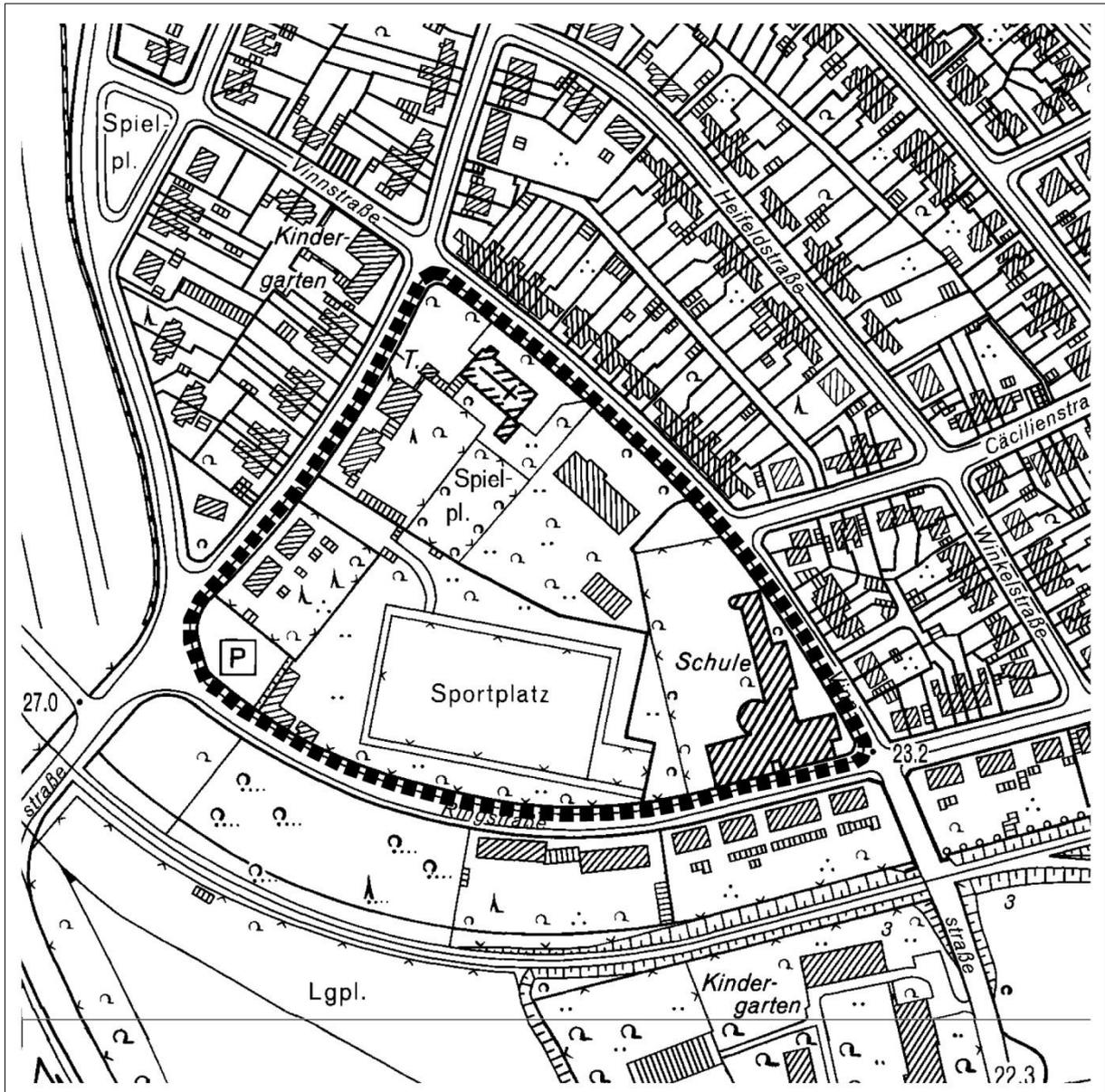
#### **IV VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und eine zulässige Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin sind entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, nicht ausgleichspflichtig.

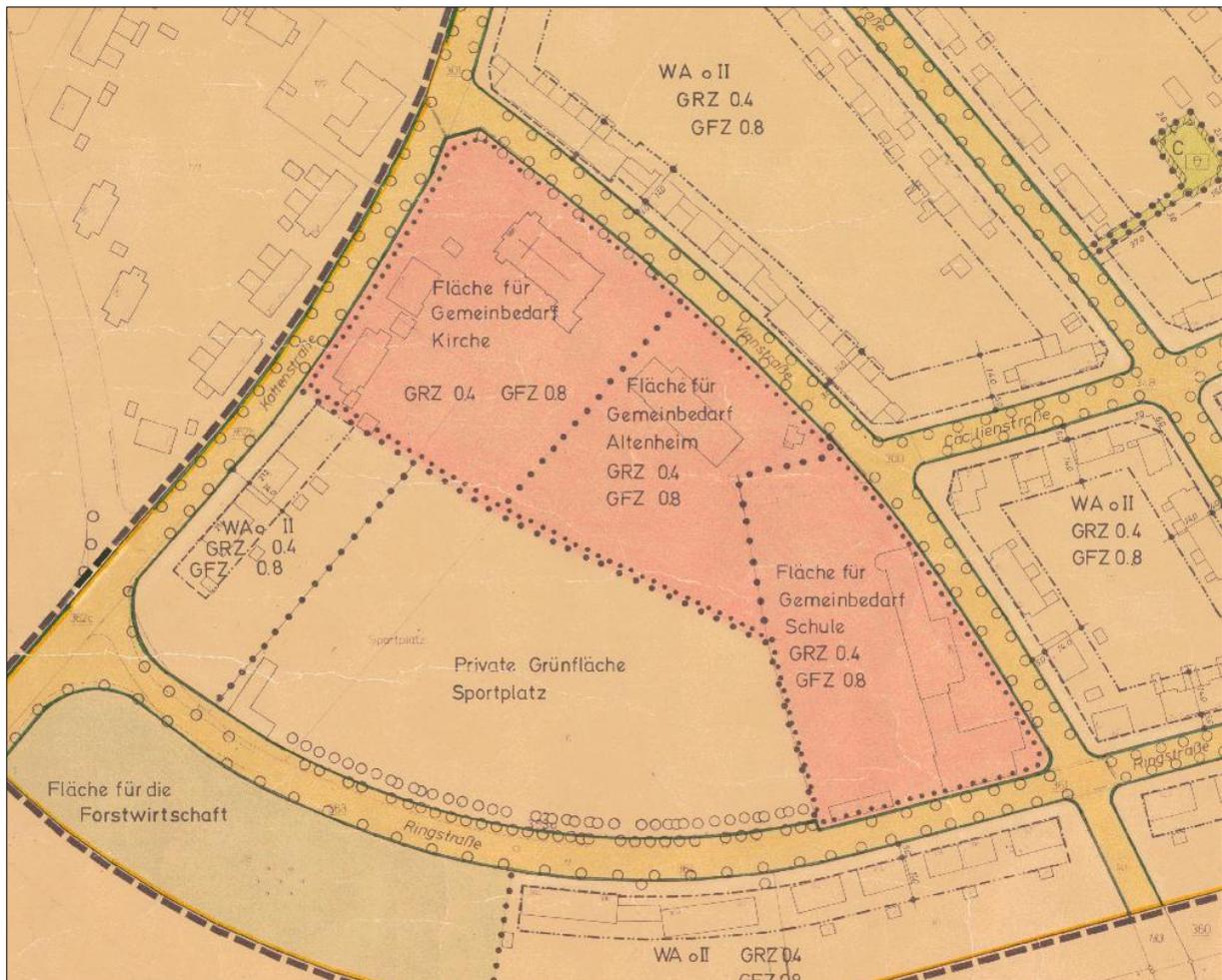
Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren weiterhin von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Verfahrensbeschleunigung soll jedoch nicht Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ein wesentliches Instrumentarium zur Ermittlung öffentlicher und privater Belange und dient der Überprüfung des bis dahin verfolgten Plankonzeptes. Ebenso ist es sinnvoll, die interessierte Öffentlichkeit frühzeitig über anstehende Entwicklungen in ihrem Umfeld zu informieren. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sollen daher frühzeitig öffentlich ausgelegt und erörtert werden.

Aufstellungsbeschluss	STEA 28.01.2014
-----------------------	--------------------

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan LIN 101 „Altsiedlung“



Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf des Büros Druschke und Grosser (01/2014)



Druschke  
und  
Grosser  
ARCHITECTEN

Stand 09.01.2014  
Struktur / Gesamtanlagen M 1:1000  
Verlagerung der KITA Ternardthof  
Kamp-Lintfort, Vinnstraße | Ringstraße  
Druschke und Grosser, Architekten BDA | Telefon 0203 / 600 12 600 | www.druschkeundgrosser.de

Strukturierung / Anordnung Vinnstraße, Cäcilienstraße  
Kamp-Lintfort, Vinnstraße | Ringstraße  
VARIANTE 02

N  
Am Rathaus 2 | 47475 Kamp-Lintfort

Stadt  
Kamp-  
Lintfort  
Hauptstadt  
Büro: Stadt Kamp-Lintfort • Der Bürgermeister • Amt für Gebäudewirtschaft | Am Rathaus 2 | 47475 Kamp-Lintfort