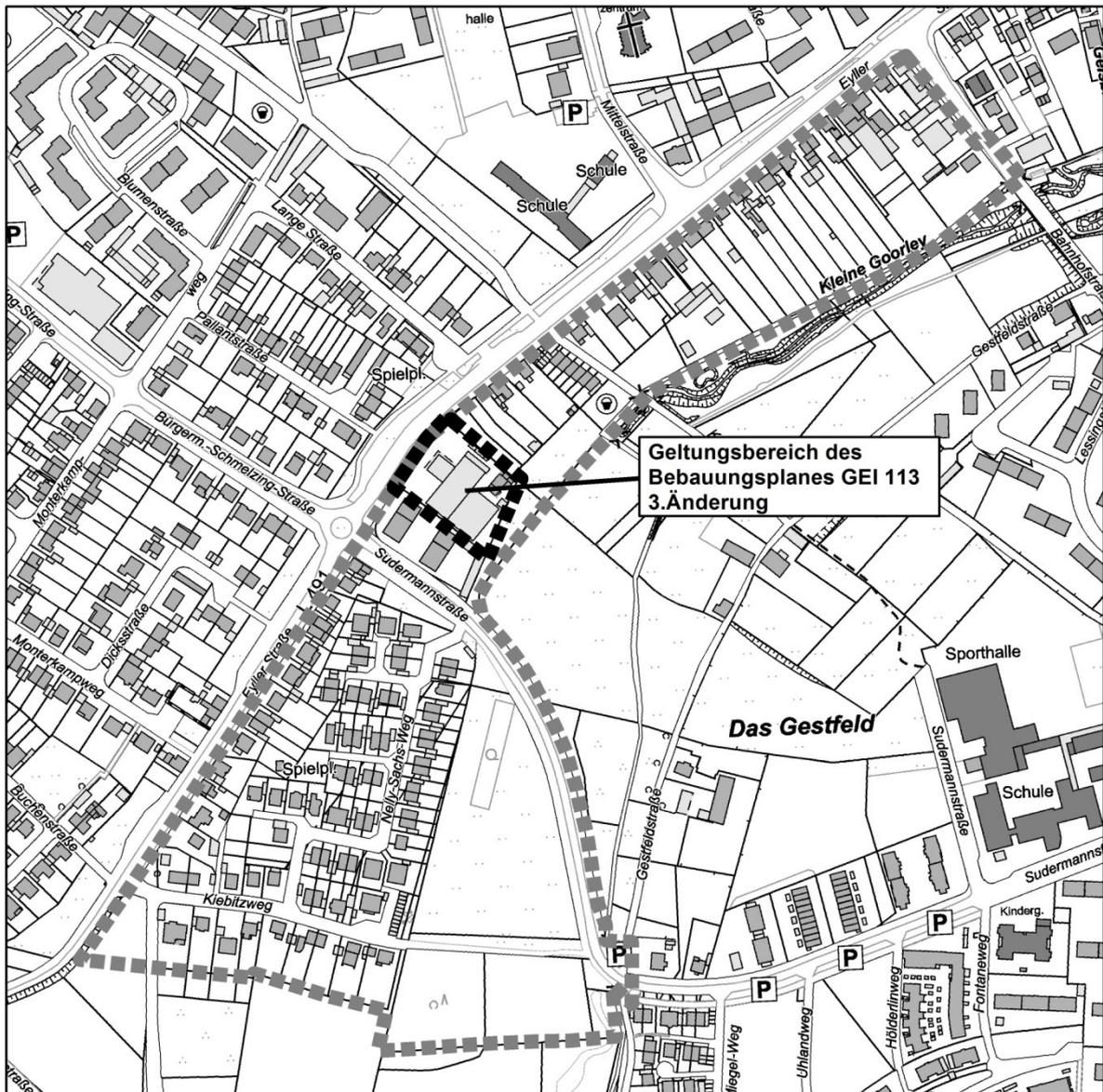


# Begründung zum Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ 3. Änderung



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b>	<b>1</b>
<b>4 Vorgaben zur Planung</b>	<b>2</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	2
4.2 Gebietsentwicklungsplan	2
4.3 Flächennutzungsplan	2
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel	2
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	3
<b>5 Alternativenprüfung</b>	<b>3</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>7 Ziele der Planänderung /Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>5</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	5
8.2 Maß der baulichen Nutzung	5
8.3 Bauweise	6
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
<b>9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>10 Verkehrserschließung</b>	<b>6</b>
10.1 Äußere Erschließung	6
10.2 Innere Erschließung	6
10.3 Ruhender Verkehr	7
<b>11 Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>12 Umweltbelange, Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>13 Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>14 Bodenverunreinigungen/ Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>15 Kampfmittel</b>	<b>9</b>

<b>16 Bergbau</b>	<b>10</b>
<b>17 Erbebengefährdung</b>	<b>10</b>
<b>18 Hochwasser</b>	<b>10</b>
<b>19 Denkmal- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>20 Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
<b>21 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>IV VERFAHREN</b>	<b>11</b>

### **Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan GEI 113

Anlage 3: Städtebauliches Konzept

Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans GEI 113, 3. Änderung

Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise

***Stand der Bearbeitung: April 2018***

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ ist seit dem 16.04.1998 rechtskräftig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich u.a. ein Gärtnereibetrieb an der Eyller Straße, welcher bereits seit mehreren Jahren brach liegt. Durch einen privaten Investor wird beabsichtigt, die Gärtnereigebäude zurückzubauen und auf dem Gelände eine Wohnbebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Grundstückstiefe zu realisieren. Da der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich eine straßenbegleitende Bebauung zulässt, ist für die Umsetzung des Konzepts die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar südwestlich an das Gärtnereigelände angrenzenden Wohnbebauung sowie des südwestlich der Sudermannstraße liegenden Wohngebiets Kiebitzweg/Nelly-Sachs-Weg erscheint die Planung städtebaulich vertretbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die mit der Planung verbundenen Aspekte - insbesondere die nachbarlichen Belange - in Einklang gebracht werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist es vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Geisbruch und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Eyller Straße
- im Nordosten durch das Grundstück Gemarkung Lintfort, Flur 2, Flurstück 1823
- im Südosten durch das Grundstück Gemarkung Lintfort, Flur 11, Flurstück 1010
- im Südwesten durch das Grundstück Gemarkung Lintfort, Flur 11, Flurstück 753

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 0,44 ha.

### **3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das gesamte Plangebiet befindet sich aktuell noch im Eigentum der früheren Gärtnereibetreiber. Deren Wohnhaus, welches sich im rückwärtigen Teil des Geländes befindet, soll aus der Gesamtfläche herausparzelliert werden und bleibt bis auf Weiteres von der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unberührt.

Nachdem die Nutzung der Gärtnerei bereits vor mehreren Jahren aufgegeben wurde, ist die Fläche - abgesehen vom o.g. Wohnhaus der ehemaligen Betreiber - derzeit ungenutzt.

## **4 Vorgaben zur Planung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

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 werden, 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 Neuentwicklung im Bereich des brachliegenden Gärtnereigeländes kommt die Stadt Kamp-Lintfort diesen Erfordernissen der Raumordnung nach. Durch die Nachnutzung werden eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden und bestehende Siedlungsflächen verdichtet.

### **4.2 Gebietsentwicklungsplan**

Im Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15.12.1999 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Entwicklung einer Wohnbebauung steht mit dieser Darstellung im Einklang.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans zu Wohnzwecken ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort. Unmittelbar südöstlich schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an den Planbereich an, in welchem die renaturierte Kleine Goorley verläuft.

#### 4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ und ist dort als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ein 16 m tiefes, straßenbegleitendes Baufenster fest und beschränkt die Bebaubarkeit damit auf den vorderen Teil des Grundstücks. Eine tiefere Ausnutzung - wie in der Vergangenheit durch die Gärtnerei - sieht der Bebauungsplan nicht vor. Ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches eine Bebauung des Grundstücks in größerer Tiefe umfasst, erfordert die Änderung des Bebauungsplans.

#### 5 Alternativenprüfung

Da der Anlass des Planverfahrens in einer zukunftsgerichteten Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden Standorts besteht, scheidet Alternativstandorte aus. Zudem entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsziel des Stadtentwicklungsplans 2020, wonach die notwendige bauliche Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen erfolgt und vorhandene Potenziale genutzt werden sollen.

Um zu einer standortgerechten Lösung zu gelangen, wurde das Baukonzept im Laufe des Verfahrens, insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher und erschließungstechnischer Belange, fortentwickelt. Es wurden zahlreiche städtebauliche Konzeptalternativen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, Ausrichtung der Gebäude und Erschließungsvarianten geprüft. Die wesentlichen Konzeptstände sind nachfolgend dargestellt.



Variante 1 (August 2016)



Variante 2 (August 2016)



Variante 3 (November 2016)



Variante 4 (Mai 2017)

Als Ergebnis wurde mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept (s. Anlage 3 und Kap. 7) eine Lösung entwickelt, die die einzelnen Belange bestmöglich in Einklang bringt.

## 6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird durch eine insgesamt heterogene Umgebung geprägt. Nordöstlich angrenzend befinden sich z.T. neu errichtete, II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Südöstlich angrenzend an den Planbereich befindet sich der Grünzug der renaturierten Kleinen Goorley, welcher das Plangebiet vom Ortsteil Gestfeld abgrenzt. Südwestlich schließt sich eine III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung an den Planbereich an sowie - jenseits der Sudermannstraße - ein Wohngebiet im Bereich Kiebitzweg/Nelly-Sachs-Weg, welches durch I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist.

## II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 7 Ziele der Planänderung /Städtebauliches Konzept

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes GEI 113 „Wohngebiet Kiebitzweg“ soll das seit mehreren Jahren ungenutzte Gärtnerriegelände einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu wurden durch das Düsseldorfer Architekturbüro Freiter zunächst zwei städtebauliche Konzepte erarbeitet, die eine Doppel- bzw. Reihenhausbauung mit insgesamt 14 bzw. 16 Wohneinheiten umfassten. Wie in Kap. 5 bereits angemerkt, stellt das aktuelle städtebauliche Konzept das Ergebnis eines Entwicklungsprozesses dar, in welchen sowohl städtebauliche als auch technische Belange (Erschließung, Brandschutz etc.) eingeflossen sind. Unter Beteiligung der Fachämter sowie des Gestaltungsbeirats wurde das Konzept fortentwickelt und umfasst nun insgesamt zwölf Wohneinheiten, welche sich auf zwei Reihenhauszellen

und ein Doppelhaus aufteilen. Das Bestandswohngebäude der früheren Gärtnereibetreiber bleibt bis auf Weiteres erhalten.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung ist die Topographie des Plangebiets zu berücksichtigen. Das Gelände fällt aktuell von der Eyller Straße in südöstlicher Richtung deutlich ab, so dass die bisherige Bebauung, welche neben dem Bestandswohngebäude maßgeblich durch die aufstehenden Gewächshäuser dominiert wird, nur mäßig in Erscheinung tritt. Im Zuge der Neubebauung ist es vorgesehen, das Gelände anzuschütten, so dass von der Eyller Straße bis zum bestehenden Wohngebäude nur noch ein leichtes Gefälle verbleibt und hinsichtlich der Höhenentwicklung ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

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

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

Aufgrund der Zielsetzung einer Bebauung mit Wohngebäuden sowie der angrenzend bereits bestehenden Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ wird auch der Planbereich der 3. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind damit - neben Wohngebäuden - u.a. auch kleinere Läden oder Handwerksbetriebe allgemein zulässig, sofern sie der Gebietsversorgung dienen. Abgesehen von der ohnehin vorhandenen Zielsetzung des Vorhabenträgers zur Umsetzung einer Wohnbebauung lassen sich auch vor dem Hintergrund der festgesetzten Baugrenzen (s. Kap. 8.4) ggf. einzelne gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungen nicht realisieren.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Obergrenze für Wohngebiete, welche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im Rahmen dieser Festsetzung lässt sich die geplante Wohnbebauung verwirklichen, gleichzeitig wird die zulässige Versiegelung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass das Gelände mittels Aufschüttung dem Straßenniveau angeglichen werden soll. Der Gehweg im Bereich des Plangebiets weist eine Höhe von 26,80 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Das geplante Gelände soll nach der Aufschüttung im vorderen Bereich eine Höhe von rund 26,80 m über NHN und im hinteren Bereich eine Höhe von 26,25 m über NHN aufweisen. Somit verbleibt von der vorderen bis zur rückwärtigen Bebauung einschließlich des Bestandsgebäudes nur noch ein leichtes Gefälle.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebäude wird eine maximale Traufhöhe von 33 m über NHN festgesetzt. Angesichts der geplanten Geländehöhe ergibt sich in der Örtlichkeit eine maximale Traufhöhe von

6,20 m im vorderen sowie 6,75 m im rückwärtigen Bereich des Plangebiets. Die aktuell geplanten Gebäude mit einer Traufhöhe von 6 m lassen sich innerhalb dieses Rahmens realisieren.

### **8.3 Bauweise**

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. In diesem Rahmen sind Einzel- Doppel- und Reihenhäuser bis zur einer Länge von 50 m zulässig. Die auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts geplante Bebauung ist innerhalb dieser Festsetzung umsetzbar.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Für die straßenbegleitende Bebauung verläuft die vordere Baugrenze - entsprechend der nordöstlichen Nachbarbebauung - in einem Abstand von 3 m zur Eyller Straße. Mit einer Baufenstertiefe von 14 m ergibt sich eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Das ebenfalls 14 m tiefe Baufenster im rückwärtigen Teil des Grundstücks vermittelt in seiner Positionierung zwischen dem angrenzenden Mehrfamilienhaus und dem bestehenden Wohngebäude der früheren Gärtnereibetreiber. Um das Bestandswohngebäude planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine perspektivische Neubebauung zu ermöglichen, wird ein weiteres Baufenster festgesetzt, welches sich an den vorhandenen Baufluchten des Bestandswohngebäudes orientiert. Für eine mögliche spätere Neubebauung kann sich - z.B. aufgrund von bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen - eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit des Baufensters ergeben.

## **9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch Wohngebäude mit Sattel- und Walmdächern. Um ein gestalterisch harmonisches Gesamtbild zu erreichen, werden auch im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad als zulässige Dachformen festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung lässt sich die aktuell geplante Bebauung umsetzen.

## **10 Verkehrserschließung**

### **10.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets für Pkw, Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die Eyller Straße, welche eine Hauptverbindungsachse zwischen den südlichen Stadtteilen Geisbruch und Gestfeld und der Innenstadt darstellt. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist über die Eyller Straße gegeben.

### **10.2 Innere Erschließung**

Aktuell führt eine Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf das Gärtnereigelände. Im Zuge der Neuentwicklung ist es vorgesehen, die Zufahrt um knapp 20 m von der Grund-

stücksgrenze abzurücken. Die geplante Zufahrt mit einer Breite von 5 m mündet in einen Wendehammer, über den sowohl das Bestandswohngebäude Eyller Straße 209 als auch die geplanten neuen Wohngebäude erschlossen werden. Die inneren Erschließungsflächen werden im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen hat der Landesbetrieb Straßen NRW im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan darzustellen sind. Bei der Prüfung des Sachverhalts wurde festgestellt, dass die gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) erforderlichen Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen. Um jedoch über die geltenden Richtlinien hinaus eine möglichst frühzeitige Sichtbarkeit insbesondere von Fußgängern und Radfahrern an der Eyller Straße beim Ausfahren aus dem Wohngebiet zu gewährleisten, werden im Bereich der neuen Zufahrt Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einer textlichen Festsetzung konkretisiert. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

### **10.3 Ruhender Verkehr**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind den Wohneinheiten jeweils eine Garage sowie dem Bestandswohngebäude zwei Garagen zugeordnet. Um die Garagen auf Grundlage der geplanten Erschließung über den Wendehammer städtebaulich verträglich in das Gebiet zu integrieren, werden diese innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ als „Flächen für Garagen“ festgesetzt. Sollte seitens der späteren Grundstückseigentümer die Errichtung weiterer Stellplätze oder Garagen auf den Privatgrundstücken außerhalb der Baugrenzen angestrebt werden, so ist die Zulässigkeit im jeweiligen Einzelfall nach städtebaulichem Ermessen zu prüfen.

Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets sechs öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen, um einer zusätzlichen Belastung der Parkplätze entlang der Eyller Straße weitestmöglich vorzubeugen. Die Besucherstellplätze werden im Bebauungsplan innerhalb der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

## **11 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Für die Entwässerung ist aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwanges sowohl für Schmutz- als auch für Niederschlagswasser die Einleitung in den Kanal vorgesehen.

Die Müllentsorgung für die hintere Bauzeile ist über einen zentralen Müllsammelplatz im Bereich des Wendehammers vorgesehen. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Abfall“ festgesetzt.

## **12 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Ziel des Umwelt- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten bzw. genutzten Flächen wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher ungenutzter oder landwirtschaftlicher Flächen vermieden. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demnach gegenüber einer Neuinanspruchnahme zu bevorzugen und als geringer einzustufen.

Darüber hinaus sind aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Überformung sowie ehemaligen Gärtnerneinutzung negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Die Fläche ist bereits zum großen Teil versiegelt, so dass die Funktionsfähigkeit des Bodens schon zuvor als eingeschränkt bezeichnet werden kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die versiegelten Flächen mit der Umsetzung des Konzepts im Vergleich zur Bestandssituation reduziert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 soll hierbei einen hinreichenden Anteil an Grünflächen im Plangebiet sicherstellen.

Auch aus klimatischer Sicht sowie mit Blick auf das Landschaftsbild ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat der Kreis Wesel darauf hingewiesen, dass einer Beeinträchtigung des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vermieden werden sollte. Zu diesem Zweck wurde angeregt, entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze eine Hecke anzupflanzen. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einer Breite von 1 m festgesetzt und mit der folgenden textlichen Festsetzung konkretisiert:

„Innerhalb der festgesetzten Fläche entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze sind Hecken aus landschaftstypischen Gehölzen anzulegen, die für das Weidevieh ungiftig sind, sich selbst vor übermäßigem Verbiss schützen (z.B. Weißdorn) und in der Regel alle 5-15 Jahre auf eine Höhe von ca. 1,20 Meter zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden.“

### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung - Stufe I - durch das Büro Graevendahl untersucht. Im Ergebnis konnte ein Vorhandensein planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Daher kann die Artenschutzprüfung - Stufe II - entfallen. Aufgrund des Vorhandenseins einiger nicht planungsrelevanter Vogelarten in den umgebenden Büschen und Bäumen sind für Fäll- und Rodungsarbeiten die gesetzlich vorge-

schriebenen Zeiten (1. Oktober - 28./29. Februar) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **13 Immissionsschutz**

Eine Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gärtnerigelände ist nicht ersichtlich. Auch seitens des Kreises Wesel als Untere Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

### **14 Bodenverunreinigungen/ Altlasten**

Nordwestlich angrenzend an den Planbereich befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle, deren Nutzung Anfang der 1980er Jahre aufgegeben wurde. In der Folgezeit wurden die unterirdischen Tanks entfernt und die Fläche mit sauberem Boden verfüllt. Eine gutachterliche Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1995 hatte zum Ergebnis, dass keine nennenswerten Auffälligkeiten der Böden festzustellen sind. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel wurde dieses Ergebnis auf Grundlage einer aktuellen Untersuchung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bestätigt. Eine erweiterte Untersuchung für das Gärtnerigelände im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen durch die Tankstelle wurde als verzichtbar erachtet.

Anders stellt sich die Situation in Bezug auf die Gärtnernutzung selbst dar. Da mögliche Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit dem früheren Gärtnerbetrieb nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine Bodenuntersuchung seitens des Kreises Wesel für erforderlich gehalten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Büro Dr. Tillmanns Consulting GmbH durchgeführt. Im Ergebnis wurde insbesondere im Bereich des oberirdischen Heizöltanks in Richtung der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Belastung des Bodens mit Kohlenwasserstoffen angetroffen. Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel ergibt sich anhand der Analyseergebnisse kein akuter Handlungsbedarf. Seitens des Kreises Wesel wurde darauf hingewiesen, dass der betroffene Bereich im Rahmen des Rückbaues der Gärtner- und Tankanlagen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern ist. Das auffällige Material ist nach erneuter Analytik einer repräsentativen Mischprobe zu entsorgen oder zu verwerten (z.B. im Rahmen von Straßenbauarbeiten).

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **15 Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hingewiesen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD ([www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD ist zu beachten.

Die Stellungnahme des KBD wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **16 Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne Kontakt aufzunehmen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH.

## **17 Erbebengefährdung**

Wie der Geologische Dienst NRW im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mitgeteilt hat, ist das Plangebiet der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **18 Hochwasser**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen im Fall von Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit betroffen, die im Mittel alle 100 Jahre auftreten. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **19 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Hinweise auf Denkmäler bzw. Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **20 Auswirkungen der Planung**

Die Bebauungsplanänderung schafft die Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände. Zwar ist die Fläche aufgrund der früheren Gärtnernutzung bereits zum großen Teil bebaut, jedoch wurde der bauliche Bestand auf dem Grundstück bisher maßgeblich durch die aufstehenden Gewächshäuser sowie das Wohnhaus der Eigentümer dominiert. Da das Gelände von der Eyller Straße aus aktuell deutlich abfällt, tritt die vorhandene Bebauung bisher nur mäßig in Erscheinung. Im Zuge der Neubebauung ist es seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, das Gelände anzuschütten, so dass von der Eyller Straße bis zum bestehenden Wohngebäude nur noch ein leichtes Gefälle verbleibt.

Durch die Errichtung von II-geschossigen Wohngebäuden ergibt sich eine grundlegend neue Perspektive. Dies sowohl in der Wirkung auf das Straßenbild der Eyller Straße als auch für die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücke. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen sowohl die städtebauliche Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung gewährleisten als auch gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. So soll etwa vermieden werden, dass sich durch die Bebauungsdichte sowie die Höhenentwicklung eine erdrückende Wirkung für die Nachbarbebauung ergibt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist anzumerken, dass durch die Bebauungsplanänderung aufgrund der bereits bestehenden Vornutzung durch die Gärtnerei und der weitgehend vorhandenen Versiegelung keine negativen Auswirkungen ersichtlich sind.

### **21 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten für die erforderlichen Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Kamp-Lintfort sind aktuell keine weiteren Kosten ersichtlich.

## **IV VERFAHREN**

Da das Ziel der Bebauungsplanänderung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen besteht und es sich bei der beabsichtigten Wohnbebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfüg-

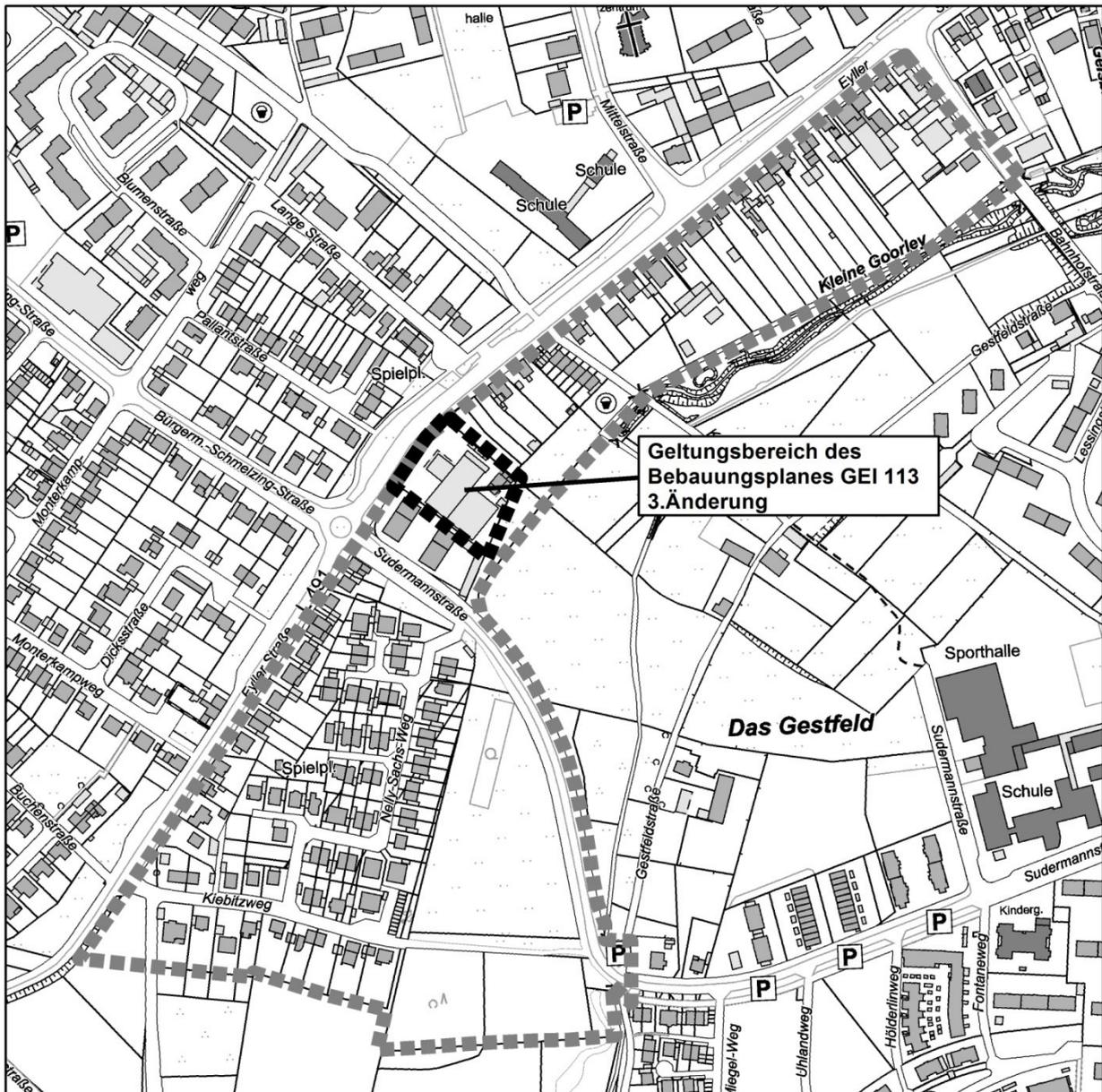
bar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch ist das Monitoring nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 15.11.2016
Mitteilung über aktuelle Planungsvarianten	StEA 14.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.03. - 24.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.04. - 08.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	28.09. - 30.10.2017
Offenlagebeschluss	StEA 07.11.2017
Offenlage	24.11. - 23.12.2017
Satzungsbeschluss	StEA 20.02.2018 HFA 13.03.2018 Rat 20.03.2018
Bekanntmachung / Rechtskraft	29.03.2018

StEA = Stadtentwicklungsausschuss

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan GEI 113



Anlage 3: Städtebauliches Konzept (August 2017)



Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplans GEI 113, 3. Änderung



## **Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze sind Hecken aus landschaftstypischen Gehölzen anzulegen, die für das Weidevieh ungiftig sind, sich selbst vor übermäßigem Verbiss schützen (z.B. Weißdorn) und in der Regel alle 5-15 Jahre auf eine Höhe von ca. 1,20 Meter zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden.

#### **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bereich der Zufahrt an der Eyller Straße festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

### **Hinweise**

#### **Altlasten**

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets - unmittelbar vor dem bestehenden Wohngebäude Eyller Straße 209 - wurde im Rahmen der gutachterlichen Bodenuntersuchung eine Belastung des Bodens mit Kohlenwasserstoffen angetroffen. Gemäß Stellungnahme des Kreises Wesel - Untere Bodenschutzbehörde - ist der betroffene Bereich im Rahmen des Rückbaues der Gärtnerei- und Tankanlagen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und das auffällige Material nach erneuter Analytik einer repräsentativen Mischprobe zu entsorgen oder zu verwerten.

#### **Artenschutz**

Aufgrund des Vorhandenseins einiger nicht planungsrelevanter Vogelarten in den umgebenden Büschen und Bäumen sind für Fäll- und Rodungsarbeiten die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten (1. Oktober - 28./29. Februar) zu beachten.

#### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD ([www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten

etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundein-  
griffe auf der Internetseite des KBD ist zu beachten.

### **Grundwasserinformation**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu  
erfragen.

### **Hochwasserinformation**

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich  
bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Fall von Hochwasserereignissen mitt-  
lerer Wahrscheinlichkeit betroffen, die im Mittel alle 100 Jahre auftreten. Weitere Informatio-  
nen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung  
Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

### **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuord-  
nen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine  
besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es  
wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den  
Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.