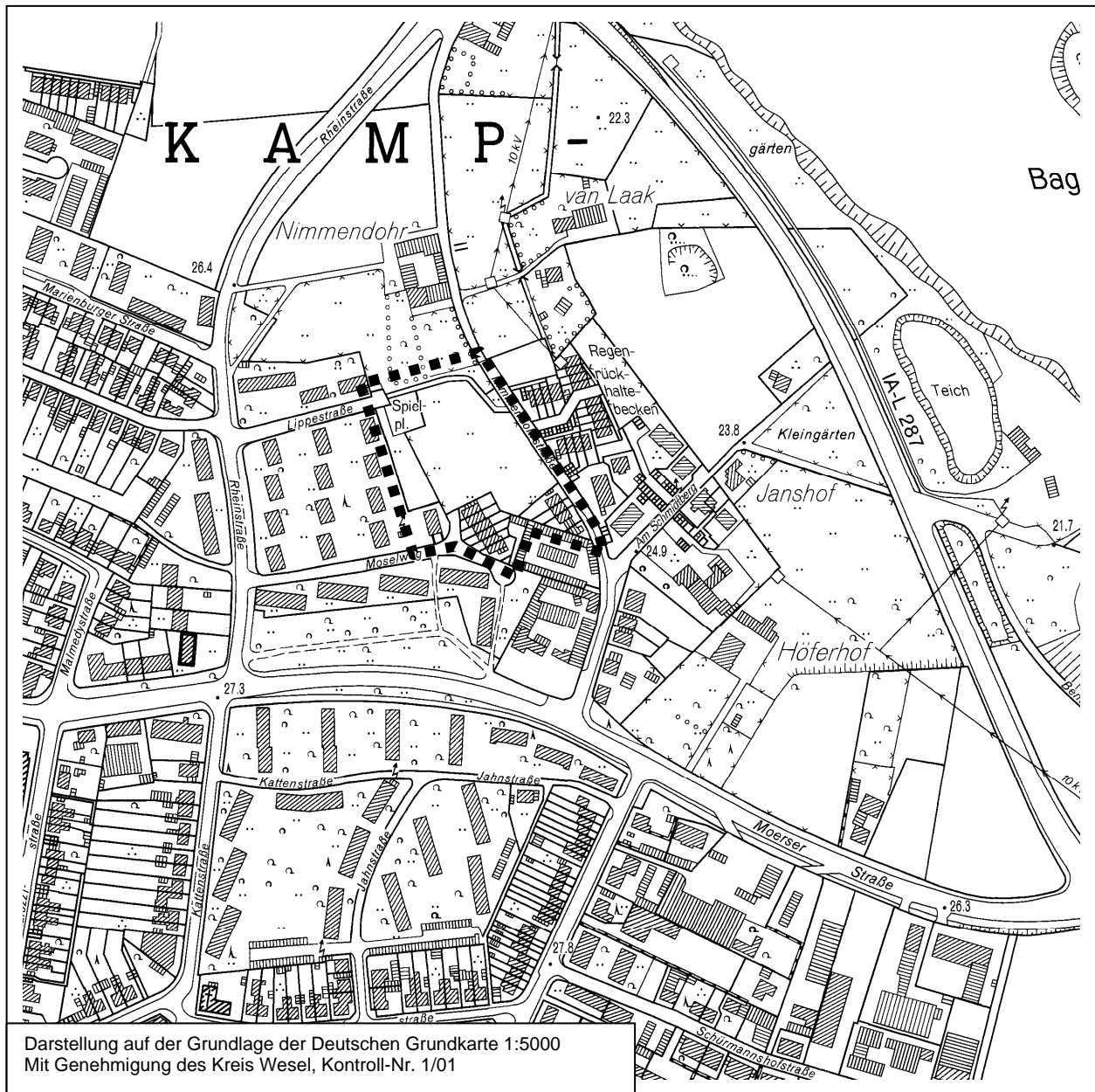


Begründung zum Bebauungsplan ROS 127

„Wohngebiet Nimmendorferstraße“

1.Änderung der 1.Änderung

Satzungsbeschluss



I N H A L T	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	3
1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	3
2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtiges Planungsrecht	3
3 Vorgaben zur Planung: Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
4 Rahmenbedingungen	5
5 Eigentumsverhältnisse	5
II PLANUNGSINHALTE	5
6 Ziel der Planänderung	5
7 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
7.5 Weitere Planungsbelange: Erschließung, Versorgung, Naturschutz u.s.w	7
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8 Auswirkungen der Planänderung	8
9 Finanzielle Auswirkungen	8
IV VERFAHREN	8
V ANLAGEN	10
• Anlage 1: Übersichtsplan	10
• Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 1.Änderung	11

Stand: Dezember 2011

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ ist seit dem 16.04.1998 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine zwingend zweigeschossige Wohnbebauung, die zum damaligen Zeitpunkt als Mehrfamilienhausbau konzipiert war, um die bestehende Wohnungsnot – hervorgerufen durch den seit 1988 anhaltenden Zuzug von Um- und Aussiedlern – zu lindern. Der Bereich östlich der Nimmendorferstraße und nördlich der Straße Am Schmidtberg ist bereits vollständig bebaut. Der südliche Teilbereich ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut, im nördlichen Teilbereich wurden innerhalb der festgesetzten Baufenster Reihenhäuser errichtet.

Die in der Nähe des Nimmendorferhofes gelegene westliche Seite der Nimmendorferstraße ist bislang noch keiner vollständigen Bebauung zugeführt worden. Die Eigentümerin der ca. 7.100 m² großen Grundstücksfläche bemüht sich seit Jahren, das brach liegende Gelände zu veräußern, um Baumaßnahmen durchzuführen. Da sich die Nachfragesituation in den dazwischenliegenden Jahren deutlich verändert hat, wurde für diesen Teilbereich erstmals in den Jahren 2007/ 2008 ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderung für diesen Teilbereich wurde am 05.02.2009 rechtskräftig. Aber auch dieses Verfahren, das eine Bebauung in aufgelockerter Bauweise ermöglichen sollte, führte nicht zur gewünschten Nachfrage. Hier wurden bislang nur zwei Grundstücke veräußert. Als Begründung führt die Eigentümerin an, dass insbesondere die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit und die Dachneigung von 30° ein Vermarktungsproblem darstellen. Denn aktuell besteht nachweislich kein Bedarf an einer reihenhausähnlichen Bebauung, für welche diese Festsetzungen vornehmlich vorgesehen waren. Da verstärkt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an diesem Standort nachgefragt wird, erscheinen diese Vorgaben nicht mehr passend.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB kommt nur im Einzelfall in Frage, womit diese Genehmigungsgrundlage ausscheidet, da die Mehrheit der Grundstücke hiervon betroffen ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Planänderung erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung anderer Gebäudehöhen und Dachneigungen zu schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtiges Planungsrecht

Der Planungsraum liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes nördlich der Moerser Straße und südlich der Nordtangente. Der Planbereich der Änderung wird im Osten von der Nimmendorferstraße und im Süden vom Moselweg begrenzt; im Westen verläuft der Geltungsbereich parallel zur ca. 100 m entfernten Rheinstraße. Im Norden endet der Planbe-

reich ca. 5 m parallel nördlich zu dem bereits vorhandenen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Lippestraße.

Für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes ROS 127 „Wohngebiet Nimmendohrstraße“ besteht seit dem 16.04.1998 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für einen Teilbereich wurde 2007/ 2008 eine Planänderung durchgeführt, die seit dem 05.02.2009 rechtsverbindlich ist.

Der hier zur Rede stehende Änderungsbereich deckt sich mit dem Bereich der 1.Änderung. In diesem Bereich sind „Reine Wohngebiete“ und eine „Öffentliche Grünfläche – Spielplatz B und C“ festgesetzt. Ferner sind öffentliche Verkehrsflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. In den „Reinen Wohngebieten“ dürfen ausschließlich zwingend zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet werden. Ferner ist eine Dachneigung von 30 Grad festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt – d.h. 40% der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden, sofern das innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 1,41 ha.

3 Vorgaben zur Planung: Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung steht somit im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Landschaftsplan des Kreises Wesel für den Raum Kamp-Lintfort sind in der Festsetzungskarte die Maßnahmen 5.4.133 und 5.4.134 festgesetzt, die südlich der Hofanlage Nimmendohr eine 100 m lange Anpflanzung von Baumreihen beidseitig der Nimmendohrstraße zur besseren Einbindung der Straße in die Landschaft bestimmen.

In der Entwicklungskarte liegt der Bereich der Bebauungsplanänderung in einer Fläche mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Vorhandene Lebensräume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Realisierung des im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Ziels "Wohnsiedlungsbereich" unberührt bleibt.

4 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Kamp-Lintfort. Dieses Wohngebiet ist auf der Ostseite der Nimmendorferstraße und nördlich der Straße Am Schmidtberg bereits vollständig bebaut. Die Bebauung umfasst Mehrfamilienhäuser sowie einige Reihenhäuserzeilen. Der Neubaubereich westlich der Nimmendorferstraße ist bis jetzt bis auf einzelne Grundstücke weitgehend unbebaut. Der Spielplatz im Nordwesten an der Lippestraße ist bereits hergestellt.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um ein zusammenhängendes größeres Neubaugebiet, das ursprünglich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant war. Die Wohnungssituation war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund des anhaltenden Zuzugs von Um- und Aussiedlern angespannt – mit Hilfe dieses Baugebietes sollte adäquater Wohnraum in Stadtkernnähe geschaffen werden. Das ursprüngliche Konzept ist auf der Ostseite der Nimmendorferstraße und nördlich der Straße Am Schmidtberg realisiert worden. Im südlichen Teilbereich sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien errichtet worden.

Der hier zur Rede stehende Änderungsbereich westlich der Nimmendorferstraße ist nur im südlichen Bereich mit Wohngebäuden bebaut. Die Eigentümerin des noch unbebauten Grundstücks beabsichtigt seit mehreren Jahren, die Grundstücksfläche für eine Einfamilienhausbebauung zu veräußern. Da die Nachfrage nach einer reihenhausartigen Bebauung stagniert, ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare und zugleich funktionierende Lösung erforderlich.

5 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes sind zum größten Teil in Privateigentum. Eine kleinere Teilfläche von ca. 2.600 m² am westlichen Rand des Gebietes befindet sich in städtischem Eigentum.

II PLANUNGSINHALTE

6 Ziel der Planänderung

Mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich geänderte Konzeption für den weitgehend noch unbebauten Bereich auf der Westseite der Nimmendorferstraße geschaffen werden. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachneigung sollen im Hinblick auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angepasst werden.

Alternativenprüfung

Da sich die Planänderung auf den bestehenden Bebauungsplan bezieht, scheiden räumliche Alternativen gänzlich aus. Auch wesentlich unterschiedliche Lösungen kommen nicht in Betracht. Mit der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, die sich in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in die Umgebung einfügen.

7 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Bereich westlich der Nimmendorferstraße „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Diese Art der Nutzung bleibt unverändert erhalten. Das gilt ebenso für die Festsetzungen „Öffentliche Grünfläche – Spielplatz B und C“ sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche für Versorgungsanlagen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert. In der rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplanes ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Vor dem Hintergrund der nun beabsichtigten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll diese zwingende Vorgabe entfallen. Stattdessen wird die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Um - unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ein harmonisches Bauegefüge zu erreichen, wird zusätzlich eine maximale Höhe von 11 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau. Anhand dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung und die Ausformung der Dachlandschaften sich in den Gestaltungskodex der bereits bestehenden Gebäude einfügt.

7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes (ursprünglicher Planbereich und 1.Änderung) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Da in der Umgebung das Satteldach die vorherrschende Dachform darstellt, wird diese Festsetzung auch für den Bereich der vereinfachten Änderung beibehalten. Jedoch wird - unter Berücksichtigung der Realisierungsabsicht von Einzel- und Doppelhäusern - auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet. Damit entfallen die folgenden textlichen Festsetzungen: „Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30 °“ und „Die Firsthöhe darf das Maß von 9,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.“

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Der Geltungsbereich des Planes wird von Risszonen durchzogen. Diese Unstetigkeitszonen unterliegen den Auswirkungen des teils abgeschlossenen und teils noch betriebenen Abbaus unter Tage. Diese Risszonen mit beidseitigen Schutzstreifen sind nach Aussage des Bergbaubetreibers aus Sicherheitsgründen von einer Bebauung freizuhalten. Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen den Verlauf der Unstetigkeitszonen. Hierauf wurde bereits entsprechend durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 1. Planänderung reagiert. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ändern sich durch diese Planänderung nicht.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die „offene Bauweise“ werden als Festsetzungen für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung ebenfalls beibehalten.

7.5 Weitere Planungsbelange - Erschließung, Versorgung, Naturschutz u.s.w.

Alle übrigen Planungsbelange wie u.a.

- Äußere Erschließung,
- Innere Erschließung,
- Ruhender Verkehr,
- Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation),
- Entsorgung (Entwässerung, Abfallwirtschaft),
- Natur- und Landschaftsschutz,
- Bergbau,
- Immissionsschutz,
- Altlasten,
- Kampfmittel,
- Hochwasser und
- Denkmal- und Bodendenkmalschutz

werden durch die Planänderung nicht berührt. Hier gelten nach wie vor die Regelungen der seit dem 05.02.2009 rechtskräftigen 1. Änderung.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Ziel dieser Planänderung - die zwingende Zweigeschossigkeit durch ein maximales Höchstmaß der Firsthöhe zu ersetzen und auf die zwingende Dachneigung von 30° zu verzichten - hat auf die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund wird im hier vorgesehenen vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Damit ist auch die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich und das Monitoring nicht anzuwenden.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8 Auswirkungen der Planänderung

Die erneute Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ROS 127 mit der Intention, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, wird die Bebauung und Vermarktung zur Arrondierung eines bisher nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplanes bewirken. Mit der hier vorliegenden Planänderung ist zwar eine Lockerung der Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigt. Durch die neue Festsetzung zu den Gebäudehöhen und die bereits bestehenden Festsetzungen – wie u.a. Baugrenzen und Dachform - soll jedoch weiterhin gewährleistet werden, dass sich auch die neuen Gebäude, die auf der Grundlage der hier vorliegenden Änderung errichtet werden, in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in die Umgebung einfügen.

9 Finanzielle Auswirkungen

Die mit dem Änderungsverfahren verbundenen Planungskosten werden durch die Eigentümerin getragen.

IV VERFAHREN

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes – konkret die 1.Änderung der 1.Änderung des Bebauungsplanes ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ – die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da das Verfahren darauf abstellt, vornehmlich die zwingende Zweigeschossigkeit in eine maximale Gebäudehöhe zu überführen und statt der bislang festgesetzten Dachneigung von 30° andere Dachneigungen zuzulassen, erscheint es vertretbar, die Verfahrensregelungen des § 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung der Planänderung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hatte.

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

In der Zeit vom 25.11.- 27.12.2011 erfolgte die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des mit der Änderung verfolgten Planungsziels konnte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

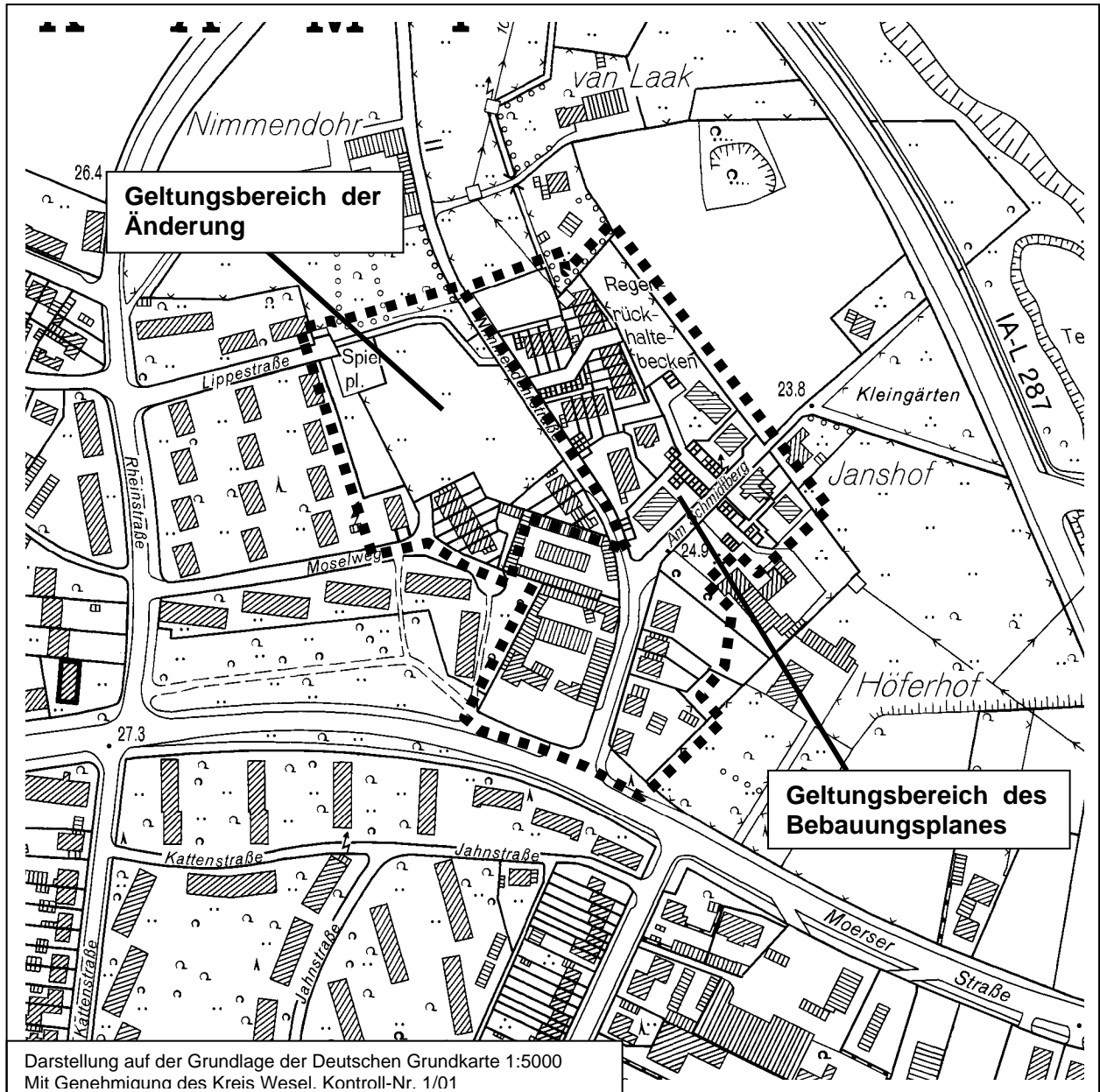
stark eingegrenzt werden. Angeschrieben wurde zum einen der Kreis Wesel und zum anderen die RAG Deutsche Steinkohle; letztere insbesondere deshalb, da das Gebiet stark von bergbaubedingten Auswirkungen betroffen ist. Beide Behörden teilten mit, dass keine Bedenken zur Planänderung bestehen. Das Planvorhaben wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht eingesehen. Auch gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

• Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss	StEA*: 08.11.2011
• Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt	17.11.2011
• Öffentliche Auslegung	25.11.- 27.12.2011
• Satzungsbeschluss	StEA*17.01.2012 HFA** 28.02.2012 Rat der Stadt 06.03.2012
• Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt = Rechtskraft des Bebauungsplans	

* Stadtentwicklungsausschuss, ** Haupt- und Finanzausschuss

V ANHANG

Anlage 1 : Räumlicher Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes ROS 127
„Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 1.Änderung



Anlage 2 : Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 1.Änderung (Rechtskraft 05.02.2009)



Gegenstand der 1. Änderung der 1.Änderung des Bebauungsplans:

1. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit entfällt. Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt und lautet „Die Firsthöhe darf das Maß von 11 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau.“
2. Die festgesetzte Dachneigung von 30° entfällt.