

# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan LIN 153 und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen am Volkspark“

- Dezember 2014 -



## 1. Planungsanlass

Anlass des Bebauungsplanverfahrens LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen am Volkspark“ ist die angestrebte städtebauliche Entwicklung einer rund 5,4 ha großen, bisher untergenutzten Grünfläche im östlichen Stadtrandbereich zu einem attraktiven Wohnquartier. Mit dieser Entwicklungsabsicht folgt die Stadt Kamp-Lintfort dem im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 skizzierten Entwicklungsszenario, welches unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ für diesen Bereich eine Mischung aus Wohnen und attraktiven Grünbereichen umfasst. Durch ein neues Wohnflächenangebot in Verbindung mit einer Optimierung der Grüngestaltung soll das Entwicklungspotenzial der Fläche bestmöglich ausgeschöpft werden und zu einer Stärkung des Ortsteils beitragen.

Da sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 101 „Altsiedlung“ befindet, welcher für den größten Teil des Gebietes „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt, sind Wohnnutzungen an dem Standort aktuell nicht zulässig. Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird daher ausgelöst. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wurde auch der Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort im betreffenden Teilbereich geändert.

## 2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans LIN 153 sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.05.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für beide Verfahren gefasst. Zusätzlich zu den Bauleitplanverfahren wurde - zur Sicherung gestalterischer Qualität im neuen Baugebiet - eine Gestaltungssatzung erarbeitet und in einem gesonderten Verfahren behandelt.

### Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.03.2012 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.04. - 11.05.2012. Ein Bürger nahm Einsicht in die Planunterlagen, eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Ergänzend wurde am 26.04.2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, an der ca. 80 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Das Protokoll der Veranstaltung ist in Anlage 1 beigefügt.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den insgesamt 45 angeschriebenen Stellen gab es 20 Rückläufe. In zwölf Fällen wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen

abgegeben. Eine Übersicht über die Stellungnahmen einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist Anlage 2 zu entnehmen.

#### Öffentliche Auslegung

Der Beschluss zur Billigung des Planentwurfs sowie zur öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.09.2013 gefasst. Während der vom 20.09. - 21.10.2013 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden die Planentwürfe von sieben Bürgerinnen und Bürgern eingesehen, darüber hinaus sind in drei Fällen telefonische Rückmeldungen erfolgt. Die z.T. geäußerten Anregungen bezogen sich größtenteils auf Festsetzungen der Gestaltungssatzung und hatten somit keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan bzw. die Flächennutzungsplanänderung. Nur in einem Fall wurde eine für das Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevante Stellungnahme per E-Mail abgegeben. Die Stellungnahme einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist in Anlage 3 aufgeführt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den insgesamt 23 angeschriebenen Stellen gab es sieben Rückläufe. In einem Fall wurde eine für das Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevante Stellungnahme durch den Kreis Wesel - insbesondere zum Lärmschutz - abgegeben. Die Stellungnahme einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist in Anlage 4 aufgeführt. Auch wurde der Bebauungsplanentwurf während der Trägerbeteiligung in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 11.10.2013 beraten. Die Anregungen des Beirats sowie die Abwägung der Verwaltung sind ebenfalls in Anlage 4 enthalten.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund eines formalen Mangels bei der Bekanntmachung in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.11. - 08.12.2014 wiederholt. Während dieser Zeit wurde die Flächennutzungsplanänderung von einem Bürger eingesehen, eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Während der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es sechs Rückläufe. In einem Fall wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme durch den Regionalverband Ruhr (RVR) abgegeben. Die Stellungnahme einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist ebenfalls in Anlage 4 aufgeführt.

#### Erneute öffentliche Auslegung

Da nach Abschluss der öffentlichen Auslegung Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen wurden, wurde nach entsprechendem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.11.2013 eine erneute, auf zwei Wochen verkürzte Offenlage durchgeführt. Die Änderungen bezogen sich sowohl auf eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz als auch auf die Baugrenzen.

Die erneute Offenlage fand vom 09.12. - 23.12.2013 statt. Die parallel hierzu durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf den Kreis Wesel beschränkt, da durch die Änderungen keine weiteren Belange berührt wurden. Da die

Flächennutzungsplanänderung hiervon nicht betroffen war, wurde das Verfahren vom Bebauungsplan entkoppelt. Die Stellungnahme des Kreises Wesel einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist in Anlage 5 aufgeführt.

#### Landesplanerische Anfrage

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW wurden seitens des Regionalverbands Ruhr (RVR) zunächst Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans geäußert. Der RVR hat deutlich gemacht, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen als nicht bedarfsgerecht im Sinne der Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose einzustufen sei. Daher musste für die Neuausweisung eine Rücknahme von Wohnbauflächen in gleicher Größenordnung an anderer Stelle erfolgen. Diesem Erfordernis wurde mit der Flächennutzungsplanänderung 20.1 „Rücknahme von Wohnbauflächen - Kirchstraße/Saalhoffer Straße“ Rechnung getragen. Die Stellungnahme des RVR einschließlich der Abwägung der Verwaltung ist in Anlage 2 aufgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wurden keine weiteren Bedenken durch den RVR vorgetragen.

#### Feststellungsbeschluss/Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 25.02.2014, der Feststellungsbeschluss der 18. Flächennutzungsplanänderung am 09.12.2014 vom Rat der Stadt gefasst.

### **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine stadtgebietsumfassende Untersuchung zur Eignung von Flächen für zukünftige Wohnnutzungen wurde im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes Kamp-Lintfort 2020 durchgeführt. Als Ausgangspunkt ist zunächst festzuhalten, dass mit einer sich verändernden demografischen Entwicklung neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt verknüpft sind. Zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnraumangebotes ist es Aufgabe der Stadt, durch vielseitige und flexible Angebote auf ein möglichst breites Nachfragespektrum reagieren zu können.

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden diese Flächen - auch vor dem Hintergrund der zeitlichen Verfügbarkeit und der Eigentumsverhältnisse - einer näheren Betrachtung unterzogen. Dem Volkspark als Potenzialfläche der Innenentwicklung kommt aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich von der Altsiedlung hin zum östlichen Stadtrand und dem Freiraum eine wichtige Bedeutung als Bindeglied zu. Zudem befindet sich die Fläche nahezu vollständig in städtischem Eigentum und ist - nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Änderung des Flächennutzungsplanes - für die Realisierung eines neuen Nutzungskonzepts sofort verfügbar.

Auch im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Modernisierung der angrenzenden Sportanlage Franzstraße ist das Potenzial des Volksparks zu betrachten, da hierüber die Möglich-

keit besteht, einen qualitätvollen Übergang in den Freiraum zu schaffen. Die beabsichtigte Entwicklung des Volksparks umfasst nicht nur die quantitative Schaffung von Wohnraum, sondern dient auch der qualitativen Aufwertung dieses speziellen Standortes und seiner Umgebung. Das neue Quartier soll einen Beitrag zur Stärkung des Ortsteils und seiner Infrastruktur leisten.

#### **4. Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Auch wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sportplatz und der heutigen Nutzung als wohnungsnahe Grünfläche weist der Großteil des Untersuchungsgebietes einen mittleren bis geringen ökologischen Gesamtwert auf. So haben sich zwar durch den Rückbau der Sportplatzstrukturen ruderales Flächen ausgebildet, diese sind jedoch durch einen hohen Anteil Störzeiger und durch die heutige Nutzung als Hundeauslauf stark beeinträchtigt. Ein hochwertiger Bereich ist die Parkanlage im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, die aufgrund ihrer Struktur und dem alten und lebensraumtypischen Baumbestand mit starkem bis sehr starkem Baumholz hochwertige Biotoptypen aufweist. Einige Brachbereiche haben sich zu einer blühreichen Hochstaudenflur entwickelt, die durch den hohen Anteil an Störzeigern aber nur einen geringen Biotopwert erreichen. Teilweise kommt diesen Flächen aber aufgrund des Insektenreichtums eine Bedeutung als Teillebensraum für die Tierwelt zu.

Als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt verbleibt die Versiegelung und Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Umfang von ca. 39.800 m<sup>2</sup>. Durch den Verzicht auf die Überplanung der Grünanlage mit altem Baumbestand werden die Auswirkungen der Planung aber auf den Verlust gering- bis mittelwertiger Biotoptypen, die sich kurzfristig auf ungenutzten Flächen einstellen, reduziert. Durch die extensive Gestaltung der geplanten Grünanlage sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen wird auch in Verbindung mit den privaten Grünflächen eine weitgehende Durchgrünung des Wohnquartiers erreicht, so dass die Auswirkungen des Verlustes an Nahrungsflächen ersetzt werden.

#### Boden

Der Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist Parabraunerde (L 43) aus Hochflutablagerungen. Die Parabraunerde besitzt eine gute Ertragsfunktion sowie eine gute Wasserdurchlässigkeit. Der Boden ist als schutzwürdiger Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Als erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Boden verbleibt die Neuversiegelung von bis zu 19.950 m<sup>2</sup> Bodenfläche, die nur teilweise durch die innerhalb der Grünanlage vorgenommene Entsiegelung (ca. 1.570 m<sup>2</sup>) ausgleichbar ist. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Bodens sowie der mittleren Verdichtungsempfindlichkeit der natürlich an-

stehenden Parabraunerde ist für die übrigen Böden nicht von erheblichen Auswirkungen durch die Verdichtung und Bodenumlagerungen auszugehen, wenn die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingehalten werden.

#### Wasser

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen. Kiessande und Sande bilden den im Mittel ca. 20 Meter mächtigen, überwiegend gut durchlässigen Porengrundwasserleiter. Das Gebiet weist auch eine gute Filterwirkung auf. Verschmutzungen können schnell eindringen, deren Ausbreitung ist aber soweit verlangsamt, dass sie weitgehend der Selbstreinigung unterliegen. Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Neuversiegelung und die Beseitigung der Vegetation wird weniger Wasser versickert und verdunstet. Da vorgesehen ist, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

#### Klima

Das Gebiet stellt den Übergang zwischen dem Siedlungsklima und dem durch die Grünanlage (mit der angrenzenden Kleingartenanlage sowie den Freiflächen des Sportplatzes) geprägten Freilandklima dar. Aufgrund der Größe der Grünfläche ist mit mikroklimatischer Wohlfahrtswirkung für die benachbarten Siedlungsbereiche durch die geringe Wärmespeicherung der Bodenoberfläche sowie der Abkühlung in den Nachtstunden zu rechnen. Durch die Bebauung und die zusätzliche Versiegelung werden die positiven Wirkungen der unbebauten Flächen verringert. Durch die Bepflanzung der Straßen mit Bäumen, die Gestaltung der Grünanlage mit zusätzlichen Bäumen sowie die randliche Einfassung der Grünfläche mit Bäumen können die negativen Folgen weitgehend ausgeglichen werden. Neben der beschriebenen Minderung der Temperaturamplitude tragen Bäume durch die Filterung von Staub aus der Luft auch zur Reinigung der Luft bei, so dass durch die Umgestaltung der Flächen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu rechnen ist.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Grünanlage an der Boegenhofstraße geprägt. Der überwiegende Teil der Fläche ist als untergenutzte, städtische Brachfläche zu bezeichnen, die nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Die Grünfläche südlich der Boegenhofstraße bildet aufgrund des alten Baumbestandes das einzige prägende Element für das Landschaftsbild in dem Planungsraum. Die Grünanlage mit dem alten Baumbestand ist durch die Planung zu sichern. Auf den weiteren Flächen sind aufgrund der fehlenden Vegetation keine weiteren landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten, vielmehr sind durch die Gestaltung des Straßenraums und der städtebaulichen Einbindung der Grünflächen Verbesserungen der stadträumlichen Gestaltung zu erwarten. Die beabsichtigte Bebauung mit Wohngebäuden führt zu einer Zunahme des Ver-

kehrts. Für die wohnungsnahe Erholung steht nach der Realisierung der Planung nur eine deutlich kleinere Grünfläche zur Verfügung. Aufgrund der offenen Struktur der Bebauung mit den großen privaten Grünflächen, sowie der Kleingartenanlage stehen weiterhin umgebene Flächen für die ruhige, wohnungsnahe Erholung zur Verfügung. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen bleiben auch nach der Realisierung der Planung erhalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN 153 „Wohnen am Volkspark“ wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der notwendige Ausgleich für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Hierzu sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen, welche als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### M1: Erhalt der vorhandenen Grünanlage mit altem Baumbestand

Die vorhandene Grünanlage mit dem alten Baumbestand südlich der Boegenhofstraße wird durch die Planung nicht überplant und ist durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu sichern.

#### M2: Anlage einer Baumreihe

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zum Verlust und zur Inanspruchnahme von Kleingehölzen und zum Verlust von 34 Einzelbäumen. Zudem werden Strukturen überbaut, die eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse haben. Zum Ausgleich des Verlustes von Kleingehölzen und Einzelbäumen ist südlich der Bebauung eine Baumreihe anzulegen. Die Flächen zwischen den Bäumen sind als extensive Rasenflächen zu gestalten. Die Baumreihen besitzen Rückzugs-, Puffer-, Leit-, und Lebensraum- bzw. Teillebensraumfunktionen. Die Pflanzung der Baumreihen stellt einen Ausgleich für Verluste und Inanspruchnahme der Kleingehölze und der insektenreichen Hochstaudenfluren dar und übernimmt zugleich Immissionsschutz-, Landschaftsbild-, Biotopfunktionen. Insgesamt sind 16 Bäume II. Ordnung (StU 16-18) zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzenliste aufgelisteten Baumarten zu verwenden.

#### M3: Anlage einer Grünfläche mit einzelnen Baumgruppen

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets erfüllt neben ökologischen Funktionen auch die Aufenthaltsfunktionen für die Anwohner. Durch eine Einsaat ist die Fläche begehbar/bespielbar zu gestalten. Durch Bodenmodellierungen können Teilbereiche als Spielflächen gestaltet werden. In die Fläche sind Baumgruppen mit jeweils mindestens drei Bäumen zu integrieren. Zumindest der Traufbereich der Bäume ist als Wildblumenwiese einzusäen.

#### M4: Gestaltung der Versickerungsmulde

Zur landschaftsgerechten Einbindung ist die Bodenmulde standortgerecht einzusäen, so dass die Versickerungsmöglichkeiten auf der Fläche sichergestellt sind. Das Becken ist mit einer Rasensaatgutmischung einzusäen. Dazu ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.3.1 - Landschaftsrasen für Feuchtlagen ohne Kräuter nach DIN 18917 zu verwenden. Im Rahmen der Unterhaltungspflege sollte eine extensive Pflege und Bewirtschaftung mit einer 1 bis 2-maligen Mahd im Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### M5: Überstellen der Straßenfläche mit Straßenbäumen

Durch die Flächenversiegelung kommt es durch die verstärkte Erwärmung der versiegelten Flächen und die geringere Verdunstung aufgrund fehlender Vegetationsflächen zur Veränderung des Mikroklimas. Diesen Veränderungen kann durch die Überstellung der Straßenflächen mit Bäumen entgegengewirkt werden. Zudem wird durch die Filterung von Staub aus der Luft das Mikroklima zusätzlich positiv beeinflusst. Den vorgesehenen Stellflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume zuzuordnen. Insgesamt sind 32 Bäume zu pflanzen.

#### M6: Anlage einer Grünfläche

Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets ist als Rasenfläche anzulegen und mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen Spielrasen einzusäen. Eine Festsetzung ist hierfür entbehrlich.

#### Artenschutz

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote der Planumsetzung nicht entgegenstehen, wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen.

Kamp-Lintfort, den 18. Dezember 2014

#### Anlagen

- Anlage 1: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung
- Anlage 2: Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 4: Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5: Abwägung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange