

Impressum

Planungsbüro

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Planungsvorgaben.....	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer.....	4
3.3	Landschaftsplan des Kreises Kleve.....	5
4	Bestandssituation.....	6
4.1	Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	6
4.2	Verkehrliche Situation.....	7
5	Ziele der Bauleitplanung.....	7
6	Regelungen des Bebauungsplanes.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise und überbaubare Flächen.....	8
6.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen.....	9
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	9
6.6	Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW	10
6.6.1	Materialien.....	10
6.6.2	Dächer, Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen.....	10
6.6.3	Garagen, überdachte Stellplätze.....	11
6.6.4	Einfriedungen.....	11
6.6.5	Gestaltung von Vorgärten.....	11
7	Erschließung.....	11
8	Ver- und Entsorgung.....	12
9	Immissionsschutz.....	13
9.1	Lärm.....	13
9.2	Geruch.....	13
10	Belange von Natur und Landschaft.....	13
11	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	14
12	Schutzgut Fläche/Bodenschutz.....	15
13	Hochwassergefährdung.....	17
14	Altlasten.....	18

15	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	18
16	Kampfmittel.....	18
17	Hinweise.....	19
18	Flächenbilanz.....	19

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fachbeitrag Entwässerung
Anlage 2	Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung
Anlage 3	Rammkernsondierungen zur Versickerungsuntersuchung

1 Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 110 (Spervertsweg) für ein bebautes Grundstück am Spervertsweg 55 im Südwesten Kevelaers durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist der Antrag der Eigentümerfamilie, anstelle der bisher auf dem Grundstück befindlichen Hofstelle ein neues Wohngebäude zu errichten. Die Größe des Grundstücks bietet perspektivisch auch Platz für ein weiteres Gebäude.

Derzeit ist das Grundstück, da es außerhalb des bisherigen Bebauungszusammenhangs liegt, dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Realisierung der geplanten Wohnnutzung ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer hat sich entschlossen, das Vorhaben des Antragstellers durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu unterstützen.

Das Verfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 112 in der Gemarkung Kevelaer, Flur 39.

Das Plangebiet ist rund 4.000 m² groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

3 Planungsvorgaben

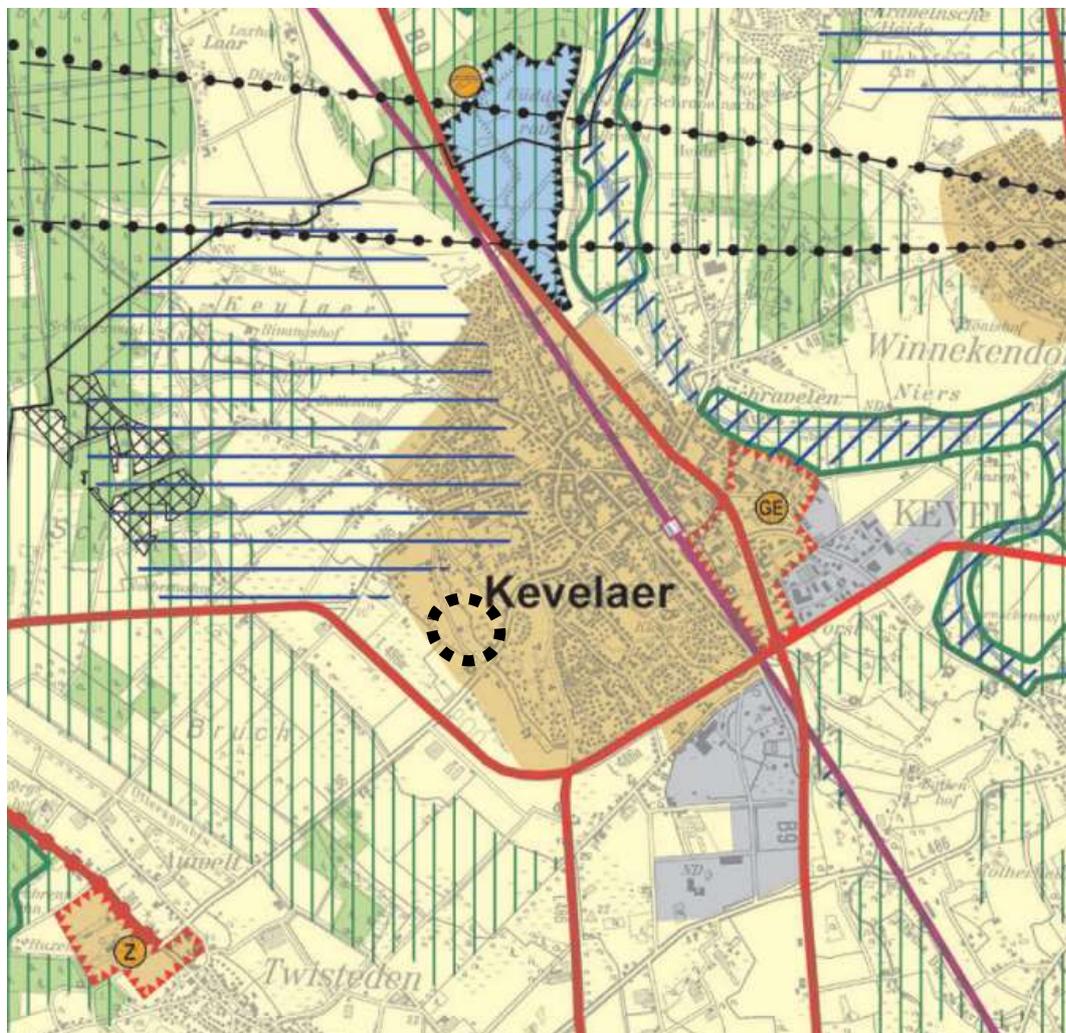
3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz¹ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, die hier durch den Landesentwicklungsplan (LEP) bzw. den Regionalplan Düsseldorf (RPD) vorgegeben werden.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



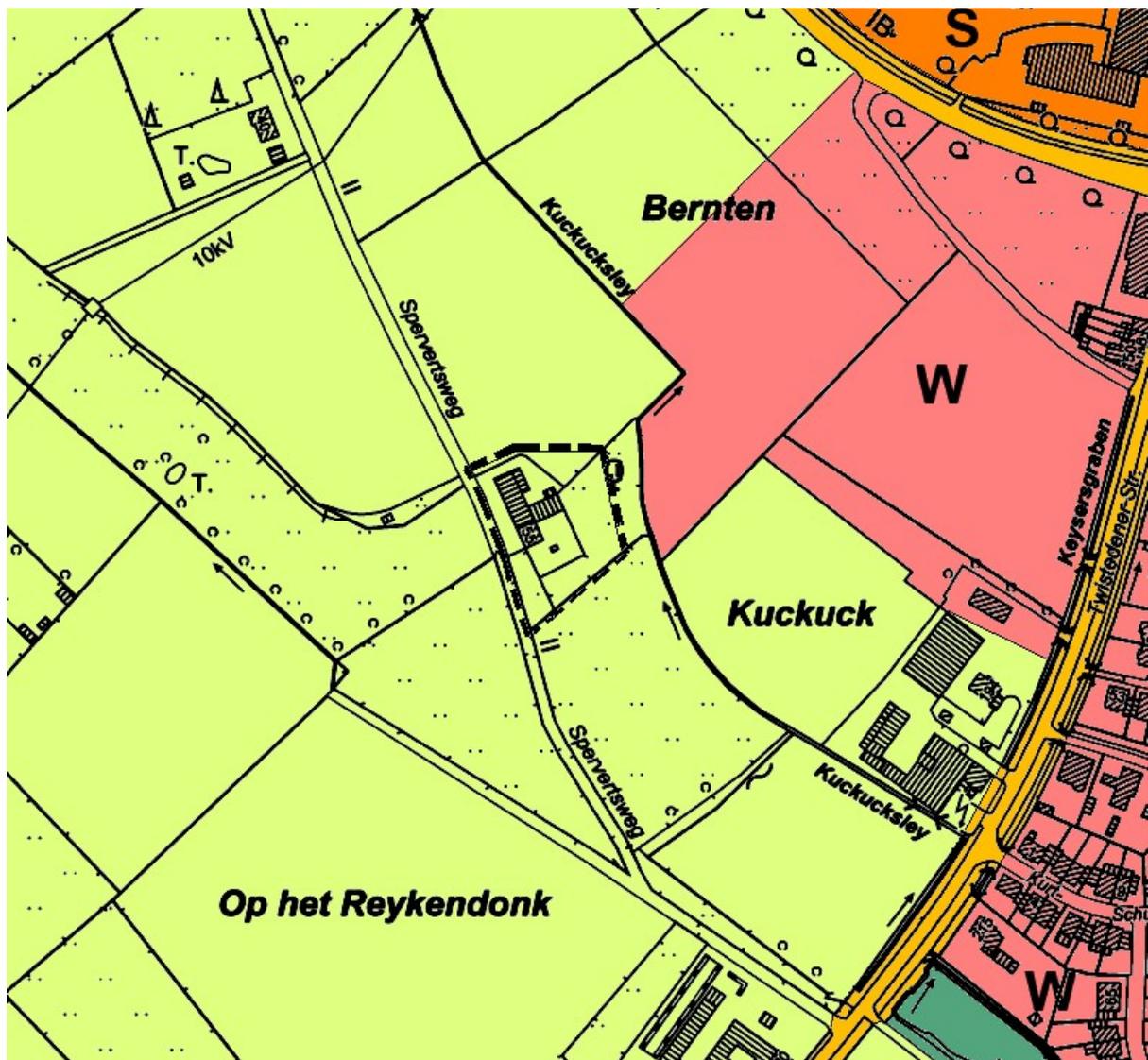
¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

3.2 Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung einer Darstellung als Wohnbaufläche wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt (82. Änderung). Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer



3.3 Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 11 - Kevelaer.

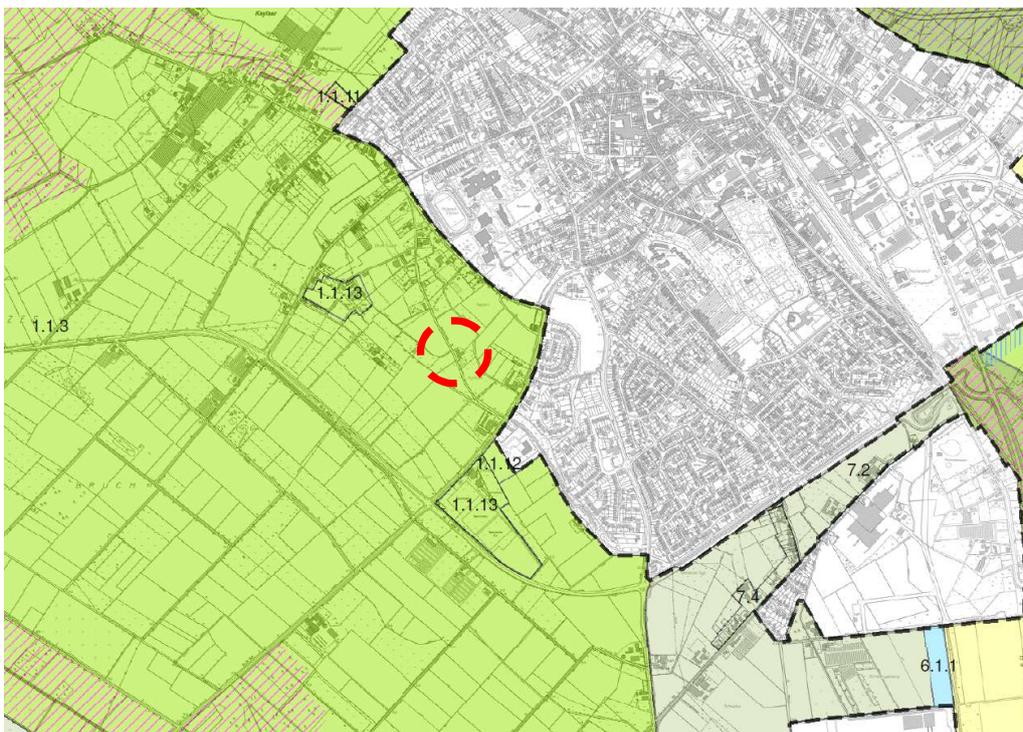
Für die betroffene Fläche gilt das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Sie liegt im Entwicklungsraum 1.1.3 „Schwarzes Bruch“ und im gleichnamigen Maßnahmenraum M 8. Dabei handelt es sich um ein Bruchgebiet mit Bachniederungen, Feldgehölzen, Heckenstrukturen, Baumreihen, kleinen Waldparzellen und einem Nutzungswechsel zwischen Acker- und Weideflächen.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber. Der vorstehend genannte Konflikt wird gemäß LNatSchG NRW über das so genannte „Primat“ der Bauleitplanung gehandhabt, sofern der Träger der Landschaftsplanung der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Dann treten die Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil des Landschaftsplans für die betroffenen Flächen ist dann nicht erforderlich.

Naturschutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Abbildung 3: Darstellungen des Landschaftsplans (Kreis Kleve, Festsetzungskarte A, ohne Maßstab) und Markierung des Plangebiets



4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Kevelaerer Siedlungskörpers, zwischen Spervertsweg und Twistedener Straße. Die Geländehöhe beträgt rund 21,20 m über NHN.

Es handelt sich um ein bestehendes, mit einer Hofstelle bebautes Grundstück. Die Bebauung (Haupthaus mit Nebengebäuden) befindet sich im Norden des Grundstücks. Zum westlich verlaufenden Spervertsweg hin ist die Vorgartenfläche überwiegend versiegelt, ebenso schließt sich nach Süden eine gepflasterte Fläche an. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließen sich Garten-/Grünlandflächen an. Die Umgebung ist im Norden und Osten überwiegend durch Wohnbebauung, nach Süden durch meist landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und verstreute Einzelgebäude geprägt. Direkt nordöstlich vom Plangebiet entsteht das neue Wohngebiet „Hüls“. Die Kevelaerer Innenstadt beginnt nordöstlich in rund 1 km Entfernung.

Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab, zugegriffen am: 02.04.2025)



4.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der wenig befahrenen Straße „Spervertsweg“, der lediglich eine innere Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehr zukommt. Die Straße führt in rund 250 m südöstlich auf die Twistedener Straße, die nach Norden ins Stadtzentrum führt.

5 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu Wohnzwecken.

6 Regelungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Plangebiets soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Neben Wohnhäusern sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung. Daher werden diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 festgesetzt. Damit wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Bezug auf das nördlich geplante Wohngebiet „Hüls“, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, auf zwei begrenzt. Auch in der direkten Umgebung finden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude. Durch die Festsetzung soll in

Verbindung mit den Vorgaben zu den zulässigen Gebäudehöhen eine städtebauliche Einbindung in das (zukünftige) bauliche Umfeld erreicht werden.

Maximale Gebäudehöhen

Bezugspunkt für die Festsetzung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist Normalhöhen-null (NHN). Der festgesetzte Wert 32,5 m über NHN ist an der Festsetzung zum nördlich angrenzenden Baugebiet orientiert. Zudem darf bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung $< 15^\circ$) die Höhe der Außenwand der unteren beiden Geschosse (Wandhöhe) ein Maß von 29,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der senkrecht aufgehenden Wand einschließlich Attika. Aufstehende Gebäuteile sind bis zur durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn sie auf allen Seiten mindestens 1 m von der Außenwand der unter ihnen liegenden Geschosse abgerückt sind. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Dachneigung 15° bis 45°) darf auf der Traufseite die Höhe der Außenwand der unteren beiden Geschosse ein Maß von 29,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut).

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens auf 21,70 m über NHN liegen, was rund 0,5 m über Geländeoberkante entspricht, um einer möglichen Überflutung im Starkregenfall vorzubeugen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit soll die Zulässigkeit einer möglichen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch in der endgültigen Höhe jetzt noch nicht absehbare Dachaufbauten im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erleichtert werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Plangebiet soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden, in der ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll eine ungesteuerte Verteilung der genannten Anlagen über das Grundstück verhindert werden. Darüber hinaus dient sie der Wohnruhe und der Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gilt, dass diese lediglich bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Außerdem sind sie innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungsline und der Baugrenze) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wärmepumpen und Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Die Festsetzung dient der beabsichtigten Begrenzung der Bodenversiegelung und der Verhinderung einer ungesteuerten Verteilung der genannten Anlagen über das Grundstück.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als unversiegelte Vegetationsflächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen und/oder mineralischen Materialien ist unzulässig. Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind nur zur Überdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

Außerdem wird eine Festsetzung zur Bepflanzung von Flachdächern von Garagen und Carports in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Maßnahmen werden aus ökologischen Gründen festgesetzt. Die Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die vorzunehmenden Anpflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die Dachbegrünung dient neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel.

In Anbetracht der bereits bestehenden Bebauung sowie des kleinflächigen und wegen der geplanten zulässigen Nutzung unkritischen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind die negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt begrenzt. Die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

6.6 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zur Erreichung einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind, so dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Entstehen bzw. zur Erhaltung einer identitätsstiftenden Siedlung beitragen können.

Die Baufreiheit wird durch die Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

6.6.1 Materialien

Aneinandergebaute Häuser sind in Dachfarbe sowie Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerfassade auszugestalten, für untergeordnete Gestaltungselemente ist auch die Verwendung von Holz und anderen Materialien zugelassen.

Bei geneigten Dächern sind als Dachdeckungsmaterial nichtglänzende Ziegelformate und Bondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig. Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

6.6.2 Dächer, Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen

Aneinandergebaute Häuser sind in Dachform, -überstand und -neigung einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

In den Baugebieten sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig, die maximale Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal 2/5 der Trauflänge der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

6.6.3 Garagen, überdachte Stellplätze

Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.

Die Dachbepflanzung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zulässig und erwünscht.

6.6.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen von Vorgärten sowie Gartenflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Mauern, Gabionenwände, Holzzäune oder bepflanzte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzende Verkehrsfläche einzuhalten.

Ausnahmsweise kann von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe abgewichen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche mit einheimischen Sträuchern oder Hecken bepflanzt wird.

Als rückwärtige Einfriedung der Baugrundstücke sind nur Hecken, Holzzäune oder bepflanzte Maschendraht-/ Gitterzäune bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und maximal 2,0 m Höhe zugelassen.

6.6.5 Gestaltung von Vorgärten

Die durch entsprechende Signatur dargestellten Flächen für Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen. Mineralische und synthetische Bodendeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwendungen zum Eingang). Befestigte und überbaute Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

7 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie im Bestand auch in Zukunft von Südwesten über den Spervertsweg. Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem

bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen, da es sich um eine Nachnutzung eines bestehenden Grundstücks handelt.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich im angrenzenden Spervertsweg befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

In Abstimmung zwischen der Verwaltung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, den Stadtwerken Kevelaer sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve erfolgte bereits frühzeitig eine fachplanerische Auseinandersetzung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen. Ein Ingenieurbüro² wurde beauftragt, die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks zu untersuchen und zu planen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gemäß dem genannten Entwässerungskonzept über die vorhandene SW-Pumpstation der Stadtwerke Kevelaer (IB Jansen, S. 6).

Bzgl. der Niederschlagsentwässerung wird ausgeführt, dass es keinen vorhandenen RW-Kanal gibt und die nahe Kuckucksley im Hinblick auf eine dortige Einleitung aufgrund hydraulischer Überlastung nicht in Frage kommt (IB Jansen, S. 12). Deshalb muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Es wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, dass der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage (hier: Mulde) und dem zuvor ermittelten mittleren höchsten Grundwasserstand von 20 m NHN 0,60 m betragen muss (IB Jansen, S. 13). Aufgrund anstehender bindiger Bodenschichten ist im Bereich der Versickerungsmulden voraussichtlich ein Bodenaustausch gegen durchlässige Materialien notwendig. Zudem muss eine mindestens 0,2 m tiefe belebte Bodenzone vorgesehen werden (IB Jansen, S. 13). Der Flächenbedarf der Versickerungsanlagen wird durch den Gutachter angesichts der auf dem Grundstück zulässigen Bebauung und Versiegelung mit 210 m² angegeben (IB Jansen, S. 14).

Unter den gegebenen Voraussetzungen wird durch den Gutachter festgestellt, dass eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen möglich ist (IB Jansen, S. 15). Die Grundzüge der Entwässerung wurden bereits mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

² Ingenieurbüro Jansen GmbH: Fachbeitrag Entwässerung, Wachtendonk, 07.03.2024

9 Immissionsschutz

9.1 Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschemissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

9.2 Geruch

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe mit relevanten Geruchsemissionen befinden sich nach einer überschlägigen Prüfung nicht im Nahbereich des Plangebiets.

10 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

Auch die notwendige Artenschutzprüfung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

11 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Für das gesamte Stadtgebiet liegt ein Integriertes Klimaschutzkonzept vor, das als Entscheidungs- und Planungshilfe im kommunalen Klimaschutzmanagement dient.

Neben dem Klimaschutz ist auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine Gemeinschaftsaufgabe, die in städtebaulichen Planungen im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB Berücksichtigung finden muss.

Bauleitpläne sollen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, so dass die enthaltenen Darstellungen und Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen. Konkret bedeutet das, dass das Planungskonzept darauf zu prüfen ist, inwieweit die städtebaulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 3 - 4°C) und gemäßigte Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 19 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 10 und 11 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 800 mm/qm.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstücks ermöglicht wird und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO₂-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für den Neubau im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger

Klimafolgenanpassung

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann auch im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aus der durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten "Hinweiskarte Starkregengefahren"³ geht aber hervor, dass die überfluteten Stellen im Nahbereich des Plangebiets weit überwiegend außerhalb liegen, insbesondere im Osten Richtung Kuckucksley. Dort können sich Wassertiefen bis 30 cm einstellen.

Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen > im nachfolgenden Bebauungsplan kann verbindlich festgesetzt werden, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Fassaden und flach geneigten Dächern)

Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes sind kaum zu erwarten. Die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen sind als gering zu erachten, da der Versiegelungsgrad bereits im Bestand hoch ist.

12 Schutzgut Fläche/Bodenschutz

Bei dem vorliegenden Eingriffsgebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück, das innerhalb des festgelegten Siedlungsbereichs und in Nachbarschaft zu weiterer neu entstehender Wohnbebauung liegt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich bzw. in baulich vorgeprägten Bereichen zu betreiben. Auf diese Weise wird vermieden, dass unberührte Flächen im Außenbereich erstmalig erschlossen werden müssen und damit wertvolle Natur- und Landschaftsflächen versiegelt und zerschnitten werden. Diese Form der Nachverdichtung entspricht somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der

³ <https://geoportal.de/map.html>

Bodenschutzklausel gemäß §1a Abs. 2 BauGB. Die Realisierung der Maßnahme führt aufgrund der Vornutzung zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme und Flächenversiegelung.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets auf dieser Fläche wird vermieden, dass an anderer Stelle im Außenbereich mehr Fläche versiegelt wird. Insgesamt kommt es zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Aufgrund der bereits teilweise bebauten Fläche ist davon auszugehen, dass die Böden ihre Bodenfunktionen mit Regelungs-, Lebensraum- sowie Archivfunktion in diesen Bereichen bereits verloren haben.

Die Realisierung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Die anstehenden bisher nicht überbauten Böden gehen damit dauerhaft verloren. Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf- und /oder abgetragen werden, so dass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des Bodengefüges kommen kann, wobei dieses aufgrund der o.g. Vornutzung bereits vorbelastet ist.

Die Errichtung von Wohngebäuden, Zufahrts- sowie Stellplatzflächen stellt eine weitere Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora nur sehr geringfügig an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer geringen Veränderung der physikalischen (insbesondere Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Auf der anderen Seite leistet die Nachnutzung einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen im Außenbereich, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans sind folgende Aspekte des Bodenschutzes zu berücksichtigen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.
- Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.

- Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.
- Beachtung der bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau
- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderung der Erdoberfläche in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein Hinweis darauf ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und in Anbetracht der positiven Aspekte der Nachnutzung eines bereits teilweise bebauten Grundstücks ist der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene geringfügige Verlust der anstehenden Böden als Ergebnis der Abwägung hinzunehmen.

13 Hochwassergefährdung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz⁴ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten. Die Starkregenthematik wird in Kapitel 11 der vorliegenden Begründung behandelt.

⁴ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

14 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Vornutzung in Form von Werkstatttätigkeiten in den Nebengebäuden wurde aber für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung⁵ durchgeführt, im Rahmen derer die Oberbodenqualität untersucht wurde. Es war zu prüfen, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegen und ob eine Belastung des Wirkungspfades Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser zu befürchten ist.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände im Bereich der Nebengebäude insgesamt vier Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 3 m unter Geländeoberkante durchgeführt (GeoConsult, S. 6). Unterhalb der 4 bis 5 cm dicken Betonplatte stehen anthropogene Anschüttungen bis in rund 1,5 m Tiefe an. Diese bestehen überwiegend aus Schluff sowie Fremdmaterial wie Ziegelbruch und Betonresten. Darunter folgen bis zur Endbohrtiefe von 3 m überwiegend Sandablagerungen der Älteren Niederterrasse sowie vereinzelt auch Auenlehm (GeoConsult, S. 8).

Das Grundwasser wurde zwischen 0,95 und 1,3 m unter Gelände angetroffen. Es ist laut Gutachter von einem höchsten Grundwasserstand von 0,50 m unter Gelände auszugehen (GeoConsult, S. 9).

Aus den entnommenen Bodenproben wurden vier Einzelproben im Labor untersucht. Die Untersuchung diente der Prüfung, ob der anstehende Boden unbedenklich in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch ist. Die Untersuchung erfolgte nach den Vorgaben und auf die Stoffe gemäß der Bundesbodenschutzverordnung. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt. Eine schädliche Bodenverunreinigung ist nicht vorhanden (Geoconsult, S. 10-11).

15 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach § 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

16 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

⁵ GeoConsult Dülmen: Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Dülmen, 21.05.2024

17 Hinweise

17.1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

17.2. Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Wallfahrtsstadt Kevelaer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

17.3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

18 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	3.992 m ² = 100 %
Bauflächen für: Allgemeines Wohngebiet	3.992 m ² = 100 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 3. Juni 2025
Im Auftrag

