

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



Bearbeitung

Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

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	3
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve	4
4.	Bestandssituation	5
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	5
4.2.	Verkehrliche Situation	5
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept	5
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	9
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)	10
6.6.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW	11
Materialien	11	
Farben	11	
Dächer und Dachaufbauten	11	
Garagen, überdachte Stellplätze	12	
Einfriedungen	12	
Grundstücksgestaltung	12	
7.	Erschließung	12
8.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	13
9.	Immissionsschutz	15
10.	Belange von Natur und Landschaft	18
10.1.	Artenschutz	18
10.2.	Ökologischer Ausgleich	19
11.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	19
12.	Schutzgut Fläche/Bodenschutz	21
13.	Hochwassergefährdung	22

14.	Altlasten.....	23
15.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	23
16.	Kampfmittel.....	23
17.	Nachrichtliche Übernahmen	24
18.	Kennzeichnung	24
19.	Hinweise	24
20.	Flächenbilanz.....	25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Baugrundgutachten
Anlage 3	Kurzbericht zu den bodenchemischen Untersuchungen
Anlage 4	Schallgutachten

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kervenheim Nr. 19 (Haagsche Poort) für eine Fläche im Südosten Kervenheims nördlich der Straße Haagsche Poort im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, im rückwärtigen Teil der bestehenden Wohnbebauung zwischen Sonsbecker Straße, Winnekendonker Straße und Haagsche Poort im Sinne der baulichen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Eine Realisierung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da bisher weder eine rückwärtige Bebauung vorliegt noch die Erschließung der neuen Baugrundstücke ohne den Bau einer neuen Stichstraße möglich wäre.

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

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb sind gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

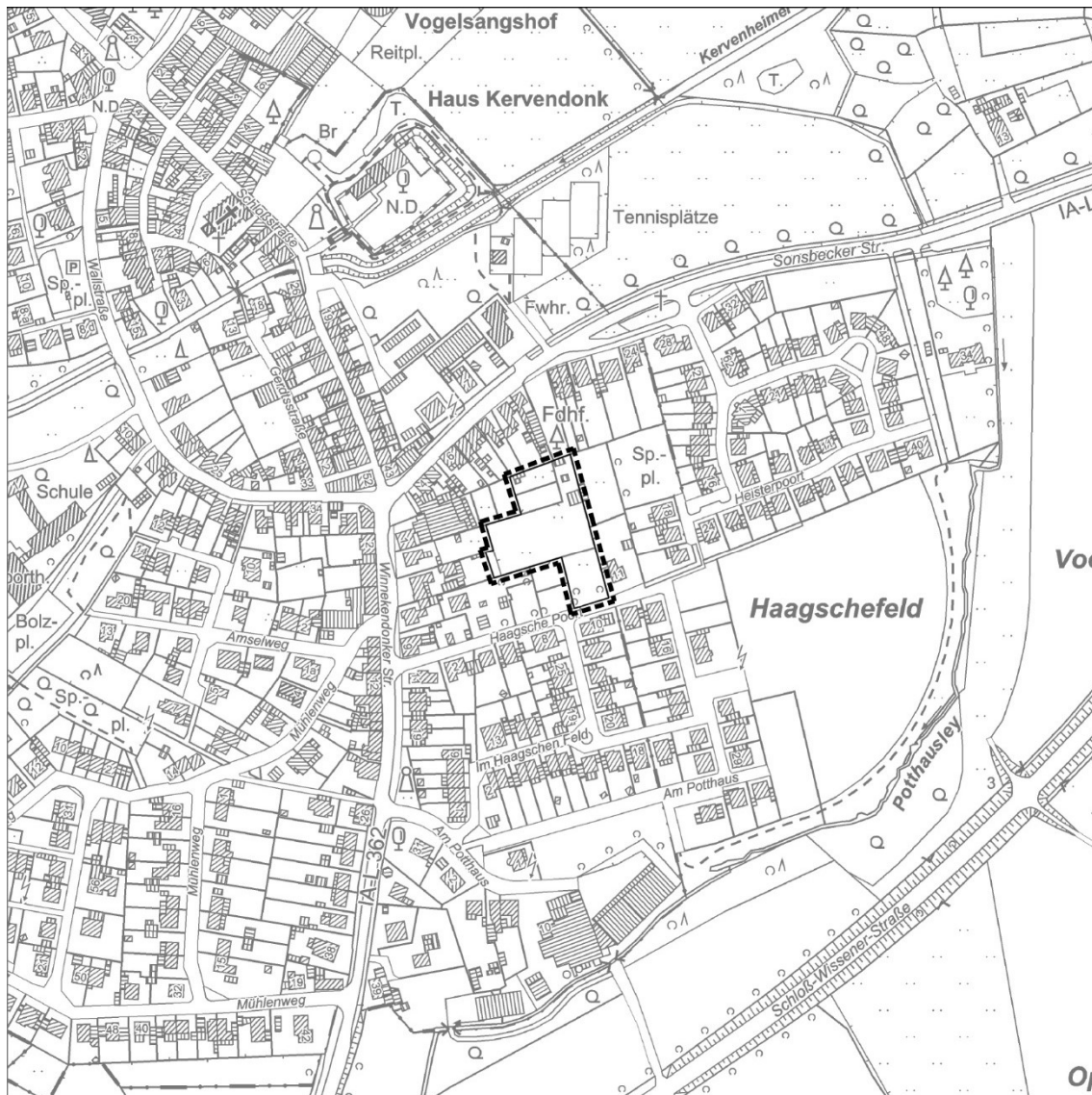
2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kervenheim, Flur 5 die Flurstücke 39, 44, 47, 48, 49 und 50.

Das Plangebiet ist rund 4.330 m² groß.

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

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Plangrundlage: ABK)



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).

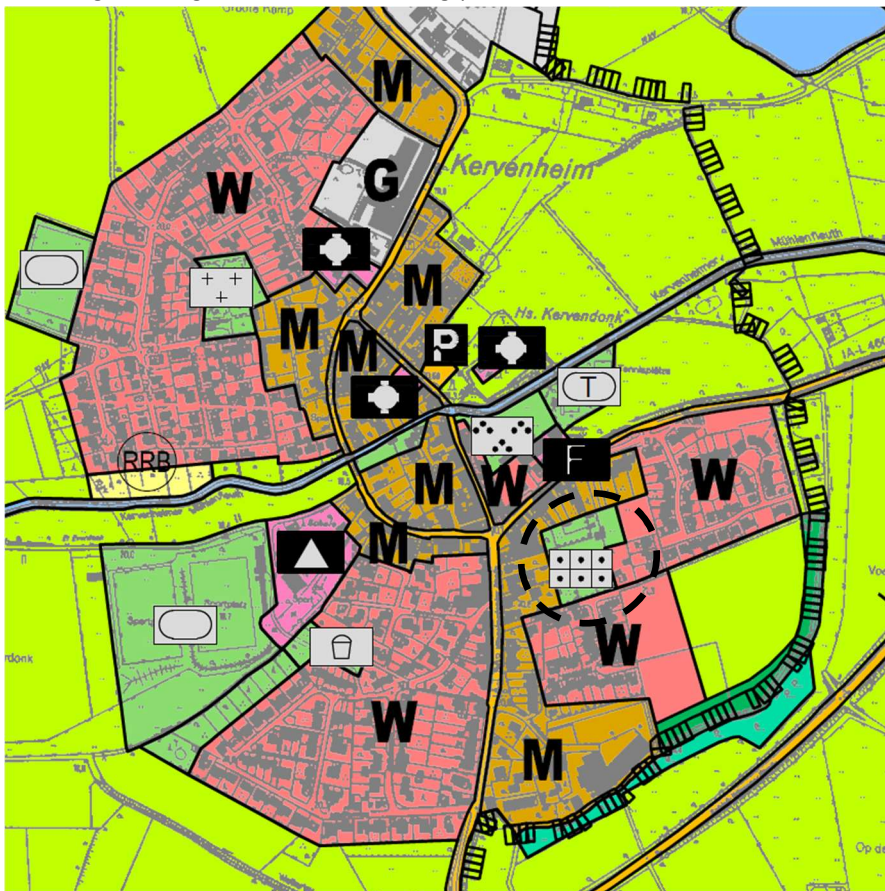
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet – wie der gesamte Ortsteil Kervenheim - dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) zugeordnet.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer



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

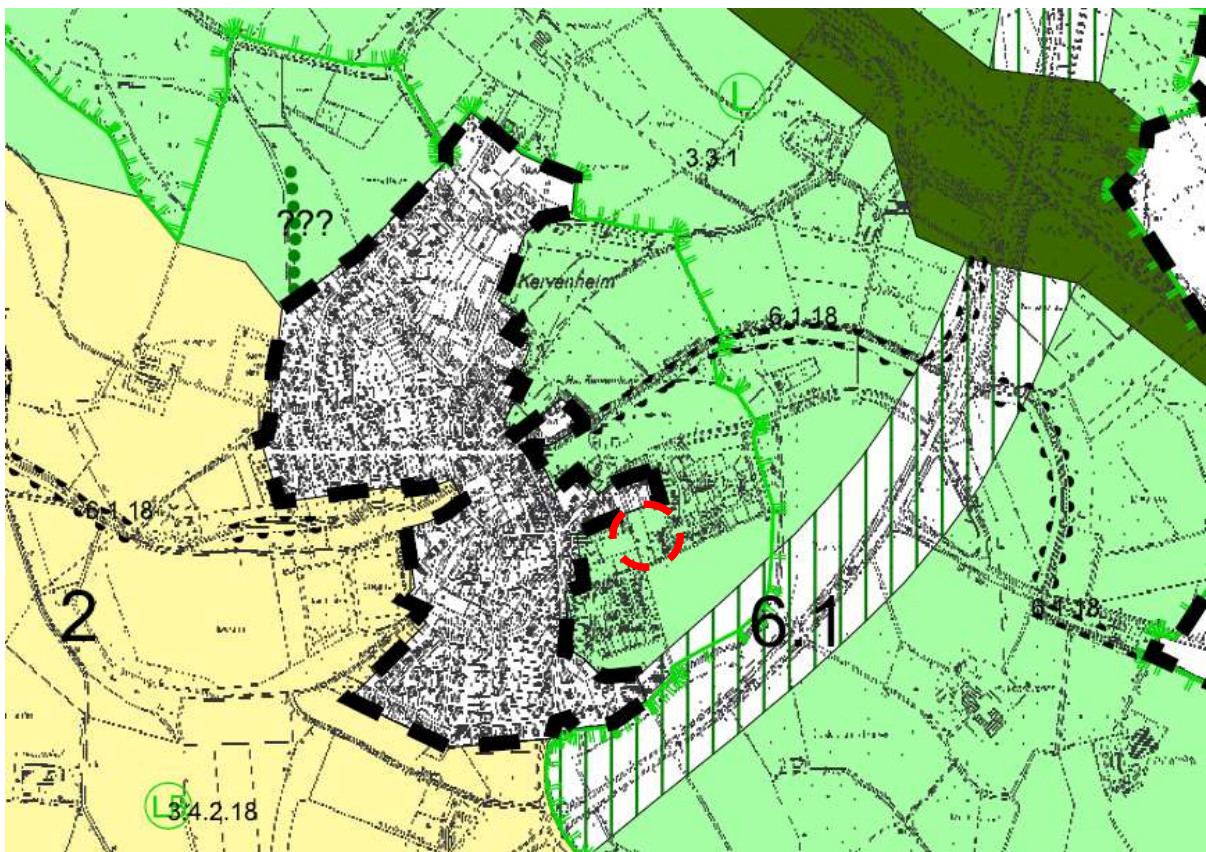
3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 10 (Weeze) und ist dort mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ versehen.

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 ist dann nicht erforderlich.

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



Schutzgebiete oder 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).

4. Bestandssituation

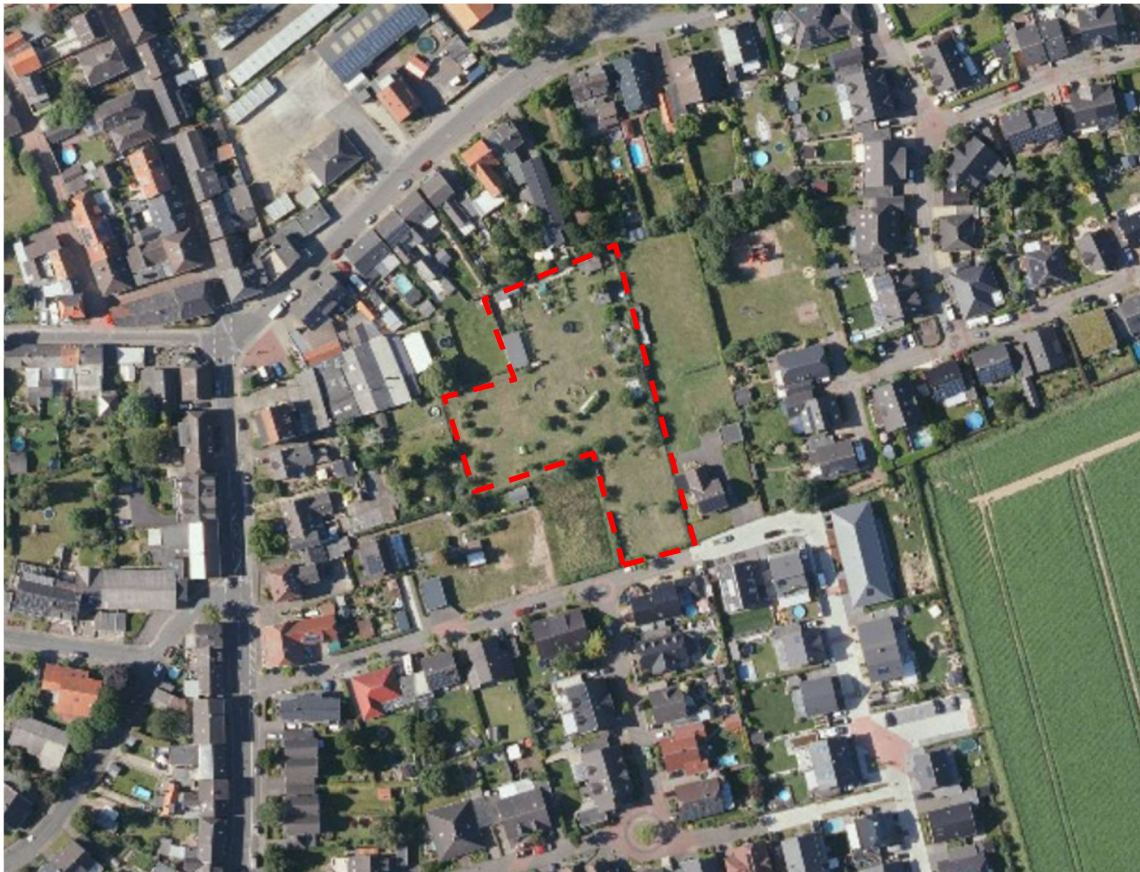
4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb des Kervenheimer Siedlungskörpers südöstlich des Ortskerns und nördlich der Straße „Haagsche Poort“.

Es handelt sich um eine rückwärtige, innenliegende Gartenfläche, welche von allen Seiten von Bebauung eingefasst ist.

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung 4: Luftbild und Lage des Plangebiets



4.2. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der wenig befahrenen Straße „Haagsche Poort“, der lediglich eine innere Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehr zukommt. Die Straße führt in rund 110 m westlich auf die Winnekenndonker Straße, die nach Norden ins Ortszentrum und dann weiter in Richtung Autobahn 57 und Uedem sowie nach Süden in Richtung Winnekendonk führt.

5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung soll dazu beitragen, die Ziele aus der Städtebaulichen Konzeption umzusetzen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Da das Angebot kurzfristig bebaubarer Bauplätze im Ortsteil Kervenheim auf dem freien Markt aktuell sehr gering ist, dient das Planverfahren auch der Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der einen Anstieg des Bedarfs an barrierefreiem oder barrierefrei zugänglichem Wohnraum bewirkt, welcher sich in Altimmobilien größtenteils nicht abbilden lässt.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereichs ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Abbildung 5: Bebauungskonzept für die Fläche (Entwurf: Bechtler Architekten, September 2023)



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.

Ausnahmsweise zulässige Vorhaben wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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, weshalb sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

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 zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets für die festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 variiert. Für die Teilfläche WA 3 im Südosten an der Einfahrt ins Plangebiet sowie WA 1 ganz im Norden des Geltungsbereichs sieht das Städtebauliche Konzept eine Reihenhausbebauung und für die westlich und östlich des zentralen Verkehrsplatzes gelegenen Teilflächen WA 2 eine Doppelhausbebauung vor.

Für die Teilfläche WA 2 wird im Rahmen des Bebauungsplans eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Teilflächen WA 1 und WA 3 erhalten eine zulässige GRZ von 0,5. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 in den für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Teilen des Plangebiets leicht überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets teilweise eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb des

gesamten Plangebiets bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden darf. Damit wird der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Rahmen im Bereich des WA 2 (50 % der festgesetzten GRZ) nicht eingehalten.

Diese Festsetzung zur zulässigen Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten für die Teilfläche WA 2 ist erforderlich, um den mit einer zusätzlichen Bebauung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Innerhalb des vorliegenden Innenbereichs ist dies auf andere Weise nicht zu erreichen. Der mit der geplanten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung. Zudem wurden Festsetzungen zur Kompensation in Form von Begrünung der Garagendächer, Anpflanzung von Straßenbäumen, der Anlage eines Pflanzstreifens sowie Vorgaben zur Vorgartengestaltung aufgenommen.

Eine mögliche Ablöse von Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen einer möglichst reibungslosen Verkehrsabwicklung nicht gewünscht, was ebenfalls zur Erforderlichkeit der Überschreitungen beiträgt.

Es ist des Weiteren als städtebaulicher Grund anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur begünstigt. Auch gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungen erfolgen soll. Diese Lagegunst weist der vorliegende Standort zweifellos auf.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Für die Teilflächen WA 1 und WA 3 erfolgt die Festsetzung der Begrenzung auf 0,65 für Nebenanlagen, um die ansonsten hier aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,5 mögliche 50 %ige Überschreitung auf den Wert 0,75 zu verhindern. Die zulässige Bodenversiegelung soll somit begrenzt werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Zur Kompensation des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades wurden verschiedene Festsetzungen aufgenommen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Bezug auf die bestehende städtebauliche Situation für die Teilflächen WA 1 und WA 3 auf zwei und für die Teilflächen WA 2 auf eines 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 bauliche Umfeld erreicht werden.

Maximale Trauf- und Gebäudehöhen

Bezugspunkte für die Festsetzung zu den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind im Grenzbereich der WA-Flächen zu den angrenzenden Verkehrsflächen dargestellte Bezugspunkte über Normalhöhenull (NHN). Den Baufenstern ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt zugeordnet.

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und 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).

Zur Sicherung einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die topografische Situation und einer Begrenzung der Höhe der Gebäudesockel wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug zum jeweiligen Bezugspunkt im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Gleichzeitig werden auf diese Weise günstige Voraussetzungen für barrierefreie Zugänge zu den Wohngebäuden geschaffen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

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

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Garagenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt, deren Lage aus dem Bauungskonzept des Bauherrn abgeleitet ist. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung von Garagen über das gesamte Grundstück.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gilt, dass diese lediglich bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Grundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ großzügig bemessen, so dass diese Festsetzung keine unverhältnismäßige Beschränkung darstellt. Die Festsetzung dient auch der beabsichtigten Begrenzung der Bodenversiegelung.

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)

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies entbindet den Plangeber dennoch nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb sind die Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen und die gemäß textlicher Festsetzung 5 dort zulässigen Nebenanlagen. Der Anteil der Vegetationsfläche muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen. 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 Hauptanlagen sowie von Garagen und Carports in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren ist im äußersten Westen des Plangebiets auf einer rund 5 x 18 m großen Fläche eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Schließlich sind im Straßenraum zwei Laubbäume anzupflanzen.

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 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 Innenentwicklung 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.

Sollte es sich bei den im Zuge der Bebauung wegfallenden Bäumen um solche handeln, die unter die Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer fallen, wären diese nach den Vorgaben der Satzung zu ersetzen. Dies erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007 wurde nachrichtlich übernommen.

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.

Materialien

Als Materialien für Gebäudefassaden sind ausschließlich unglasiertes rotes, rotbuntes, graues oder beiges Verblendmauerwerk, Putz oder geschlämmtes Mauerwerk zulässig.

Bei aneinander gebauten Häusern müssen für die Umfassungswände und Dächer gleiche Materialien und Farben verwendet werden. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Materialwahl des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Hauses. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betondachpfannen und Naturschiefer zulässig.

Farben

Die für die verputzten Fassaden zu verwendenden Farbtöne sind ausschließlich im mineralischen Bereich zu wählen. Untergeordnete Fassadenteile, die der Gliederung dienen, können farblich abgesetzt werden.

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind als Farbtöne rot, rot-braun und anthrazit zulässig.

Dächer und Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise können bei geneigten Dächern Dachneigungen von 25 bis 30 Grad zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 40 Grad bis zu maximal 2/5 der Hauptfrontlänge zulässig und müssen mindestens 1,50 m vom freistehenden Giebel entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie enden. Bei aneinander gebauten Häusern sind die Dächer in gleicher Neigung auszuführen. Die maßgebende Dachneigung ist dabei die des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Hauses.

Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen, die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen bei ebenem Gelände die gleiche Traufhöhe aufweisen. Blechgaragen sind nicht zulässig. Überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/oder schlingenden Gewächsen zu begrünen. Die Außenhaut von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind.

Einfriedungen

In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Stabmattengitterzäune und Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

Grundstücksgestaltung

Sofern Standplätze für Abfallbehälter, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu bepflanzen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine neue innere Erschließungsstraße, die als Stichweg mit Wendemöglichkeit ausgebaut werden soll. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt von Süden über die Straße „Haagesche Poort“.

Die Zufahrt ist mit einer Breite von 6,0 m eingeplant. Zentral innerhalb des Plangebiets führt diese Stichstraße auf eine umfahrbare Mittelinsel mit Stellplätzen und einer kleinen Grünfläche. Die Planung der Straße inkl. einer Prüfung der Querschnitte und Schleppkurven erfolgte durch das Ingenieurbüro, das auch die Entwässerung plant.

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 kleinflächige Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt.

Abbildung 6: Straßenbauanlageplan Vorentwurf (Ingenieurbüro Stewering, Geldern, Dezember 2022)



Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ versehen, um bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die auf den Anliegerbereich begrenzte Verkehrsfunktion festzulegen.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße „Haagesche Poort“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Je nach Bauvorhaben ist eine Anpassung der Erschließungsleitungen vorzunehmen. Dies erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmalig bebaut oder befestigt werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach soll es ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) notwendig. Dieser Vorgabe wurde durch die Erarbeitung eines Bodengutachtens² nachgekommen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 15 Rammkernbohrungen bis in Tiefen von 4 m unter Geländeoberkante und fünf Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde bis in Tiefen von 7 m durchgeführt. Als oberste Bodenschicht steht bis rund 40 cm Tiefe Mutterboden an, darunter folgen bindige Deckschichten mit teilweise geringen mineralischen Beimengungen wie Ziegelbruch, Asche oder Schlacke. Darunter steht in einigen Bereichen eine Übergangsschicht aus Fein- bis Mittelsanden an. Darunter folgen Sande und kiesige Sande (Müller, S. 3-4).

Das Grundwasser wurde zwischen 1,7 m und 1,9 m unter Gelände angetroffen, also bei ca. 19,2 m NHN. Es ist von einem Grundwasserhöchststand von ca. 19,5 m NHN auszugehen (Müller, S. 4).

Die genannten bindigen Deckschichten sind laut Gutachten für eine Versickerung ungeeignet, die teilweise anstehende Übergangsschicht nimmt das Wasser verzögert auf. Die kiesigen Sande wären hingegen für eine Versickerung laut Gutachten sehr gut geeignet (Müller, S. 11).

Durch das beauftragte Tiefbauingenieurbüro wurde angesichts der geschilderten Boden- und Grundwasserverhältnisse festgelegt, dass von einer Versickerung abgesehen wird. Als Begründung hierfür wurde angegeben, dass eine Versickerungsanlage einen Abstand von 1 m zu dem Grundwasserstand von 19,5 m NHN (s.o.) einhalten müsste. Die Sohle der Versickerungsanlagen müsste dann bei 20,5 m NHN liegen. Dies ist bei einer geplanten Straßenoberkante ca. 20,7 m NHN nicht möglich (Angaben des Ingenieurbüros Stewering, E-Mail vom 25.06.2024).

Das anfallende Niederschlagswasser wird stattdessen über die Kanalisation abgeleitet. Von einer Festsetzung bzgl. der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück wurde abgesehen.

² Geotechnisches Büro N. Müller, W. Müller und Partner: Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47627 Kevelaer, Haagesche Poort, Krefeld, 13.03.2024

Auch zur Ableitung des Schmutzwassers im Bereich der Neubauten sind im Bereich der neuen Verkehrsfläche Leitungen zu verlegen und an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Haagesche Poort“ anzuschließen. Technische Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Tiefbau- und Erschließungsplanung. Ein Vorentwurf des Kanallageplans liegt bereits vor.

Abbildung 7: Kanalbauanlageplan Vorentwurf (Ingenieurbüro Stewering, Geldern, Dezember 2022)



9. Immissionsschutz

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.

Im Zuge der Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die untersucht und gewichtet werden müssen. Dabei handelt es sich um die zu erwartende Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr und einem benachbarten Gewerbebetrieb. Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte

wurde ein Schallgutachten³ erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Verkehrslärm

Als relevante Geräuschquellen für den Verkehrslärm wurden die Landesstraßen L 362 (Uedmer Straße bzw. Winnekendonker Straße), L 460 (Balberger Straße bzw. Sonsbecker Straße) und L 464 (Schloss-Wissener Straße) sowie die Bundesautobahn A 57 identifiziert.

Im Rahmen des Gutachtens waren die zu erwartende Lärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen Wohnnutzung zu betrachten und mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen.

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) wurden für das gesamte Plangebiet Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 2 dB(A) ermittelt.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte werden im Bebauungsplan deshalb maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Es ergeben sich für das Plangebiet im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 58,5 und 59,6 dB(A).

Die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Hierzu wurde eine konkretisierende textliche Festsetzung ergänzt. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig. Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: $K_{Raumart} = 25$ dB
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 30$ dB
- Büroräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 35$ dB

³ Ingenieurbüro Richter & Hüls: Schalltechnisches Gutachten – Aufstellung des Bebauungsplans Kervenheim Nr. 19 (Haagsche Poort) in 47627 Kervenheim, Bericht Nr.: L-5938-01, Ahaus, 23.08.2024

Das Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ ergibt sich nach DIN 4109-2 (2018-01), indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel (L_a) abgezogen wird: $R'_{w,ges} = L_a - \text{Kraumart}$.

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen.

Zusätzlich sind überall dort im Plangebiet, wo der Außengeräuschpegel zur Nachtzeit 50dB(A) überschreitet, für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Der zweite zu betrachtende Aspekt des Verkehrslärms bezieht sich auf eine mögliche Veränderung der schalltechnischen Situation in der Umgebung durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen.

Planbedingt, also unter Berücksichtigung des Bauvorhabens, ist durch den Mehrverkehr aus dem Plangebiet eine Pegelerhöhung von bis zu 1,3 dB(A) am Tag und 0,6 dB(A) zur Nachtzeit anzunehmen. Der Schwellenwert für den Tag 60 dB(A) und die Nacht 70 dB(A) wird jedoch an allen Immissionsorten unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung davon auszugehen ist, dass eine Nutzung der Grundstücke ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben sein wird.

Gewerbelärm

Die relevante Geräuschquelle ist in Bezug auf Gewerbelärm eine nordwestlich gelegene Schreinerei. Hier sind laut Gutachten konkret eine mobile Säge im Innenhof, die Pkw- und LKW-Bewegungen, Verladetätigkeiten und der Betrieb innerhalb der Hallen zu nennen. Als Betriebszeit wird 6 bis 20 Uhr angegeben, aufgrund nicht auszuschließender PKW-Bewegungen von Mitarbeitern vor 6 Uhr wird zudem eine sogenannte „ungünstigste Nachtstunde“ mit 10 PKW angesetzt.

Als Ergebnis der vorgenommenen Berechnungen lässt sich festhalten, dass im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit eingehalten wird. Eine kleine Randfläche im Nordwesten des Plangebiets außerhalb der Baugrenzen weist Überschreitungen von < 2 dB(A) auf. Nachts wird der Orientierungswert von 40 dB(A) vollständig eingehalten.

Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm sind deshalb im Plangebiet nicht notwendig.

Relevante Sport- oder Freizeitlärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Eine nähere Betrachtung dieser Lärmarten ist nicht erforderlich.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung⁴ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den Messtischblattquadranten 4202-2 ausgewertet. Hierfür werden 19 planungsrelevante Arten für den betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Säugetierart und 18 Vogelarten. Hinzu kommen die im Kreis Kleve ebenfalls als planungsrelevant eingestuften Vogelarten Dohle, Haussperling und Mauersegler.

Zudem wurde am 29.06.2022 eine Ortsbegehung durchgeführt. Die Abfrage des Fundortkatalogs des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten, wohl aber für eine 200 m vom Plangebiet entfernte Fläche Hinweise auf Brutvorkommen der Arten Stockente und Teichhuhn, Rastplätzen des Graureihers sowie Laichvorkommen des Teichfroschs.

Im Zuge der Untersuchung wurden weder Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Fledermäusen noch auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vögeln gefunden.

Auch für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Von den nicht planungsrelevanten Vogelarten könnten einige im Plangebiet betroffen sein oder wurden dort im Zuge der Begehung nachgewiesen.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Um das Brutgeschäft der vorkommenden nicht planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Gehölzfällarbeiten sowie die Abbrucharbeiten von Schuppen etc. außerhalb der

⁴ Graevendal GbR: Artenschutzbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Haagesche Poort“ Kevelaer-Kervenheim, Kranenburg, 1. Überarbeitung Januar 2025

Fortpflanzungszeit durchzuführen. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vogelschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die Baufeldvorbereitungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2. Ökologischer Ausgleich

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 Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

11. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Betrachtung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB.

Klimaschutz

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss.

Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 10 und 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 19°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zwischen 700-800 mm.

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 bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist 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 die Neubauten 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
- Verpflichtende Bepflanzung von Flachdächern.

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 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"⁵ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in kleinen Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor. Die betroffenen Flächen erstrecken sich auf kleine Randbereiche des Plangebiets.

Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen > im Bebauungsplan wird verbindlich festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind.
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern, die im Bebauungsplan festgesetzt ist)

Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich allenfalls für die Mehrversiegelung durch das geplante Bauvorhaben und seine zusätzlichen Stellplätze.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber möglichen lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet sich aufhaltenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

⁵ <https://geoportal.de/map.html>

Die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen sind als gering zu erachten.

12. Schutzgut Fläche/Bodenschutz

Bei dem vorliegenden Eingriffsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die innerhalb des bestehenden Kervenheimer Siedlungskörpers liegt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich 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 Bodenschutzklausel gemäß §1a Abs. 2 BauGB. Die Realisierung der Maßnahme führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und Flächenversiegelung, welche sich insbesondere durch die Errichtung der Wohngebäude und der Erschließungsflächen ergibt.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets auf dieser Fläche im Innenbereich wird vermieden, dass an anderer Stelle im Außenbereich mehr Fläche versiegelt wird. Insgesamt kommt es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Eine erheblich nachteilige Wirkung ist diesbezüglich nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeit unbebauten Fläche ist davon auszugehen, dass die Böden ihre Bodenfunktionen mit Regelungs-, Lebensraum- sowie Archivfunktion teilweise beibehalten haben.

Die Realisierung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Die anstehenden 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, Erschließungsstraßen und 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 an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insbesondere Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Auf der anderen Seite leistet die Innenentwicklung 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 Innenentwicklung ist der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Verlust der anstehenden Böden als Ergebnis der Abwägung hinzunehmen.

13. Hochwassergefährdung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz⁶ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

⁶ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

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

Was das Ziel II.1.3 des BRPH betrifft, ist aus der vorliegenden Planung keine Minderung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens abzuleiten. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt laut Bodenkarte NRW für das Plangebiet nicht vor.

14. Altlasten

Im Zuge der Bodenuntersuchung (s. Kap. 8) wurden Bodenproben entnommen und zu Mischproben zusammengestellt. Diese wurden einer abfallrechtlichen Bewertung⁷ unterzogen. Aus den östlichen Bohrungen wurden die Mischproben 1 OB (Oberboden) und 1 A (Auffüllungen) gebildet. Aus den nördlichen und westlichen Bohrungen wurden die Mischproben 2 OB (Oberboden) und 2 A (Auffüllungen) zusammengestellt (Müller, S. 2). Im Ergebnis werden die Bodenproben durch den Gutachter abgesehen von leicht erhöhten Schwermetallgehalten als unauffällig eingestuft. Eine Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet wird als möglich bezeichnet. Für einen Bereich (MP OB 1) sollte dies aber nur in unsensiblen Bereichen (Begleitgrün, Vorgärten) erfolgen (Müller, S. 4). Für die Auffüllungen gilt, dass der Aushub einer fachgerechten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen ist (Müller, S. 4). In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach Oberbodenmaterial, das in Wohngärten wiederverwertet werden soll, entsprechend der BBodSchV auf den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht werden sollte.

15. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

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

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie

⁷ Geotechnisches Büro N. Müller, W. Müller und Partner: Kurzbericht zu den Ergebnissen der bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in 47627 Kevelaer, Haagesche Poort, Krefeld, 29.07.2024

über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

17. Nachrichtliche Übernahmen

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

18. Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

19. Hinweise

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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.

19.4. Das Gutachten "Artenschutzbeitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans "Haagesche Poort" Kevelaer-Kervenheim" der Graevendal GbR, Kranenburg, 1. Überarbeitung Januar 2025, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung und Abbruchmaßnahmen

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen sowie Abbrucharbeiten an baulichen Anlagen außerhalb der Brutzeiten, d.h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen.

19.5. Oberbodenmaterial, das in Wohngärten wiederverwertet werden soll, soll entsprechend der BBodSchV auf den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht werden.

20. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	4.328 m ² = 100 %
Bauflächen für: Allgemeines Wohngebiet	3.194 m ² = 73,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.044 m ² = 24,1 %
Grünflächen	90 m ² = 2,1 %

Erstellt durch

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



Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 10.01.2025
Im Auftrag