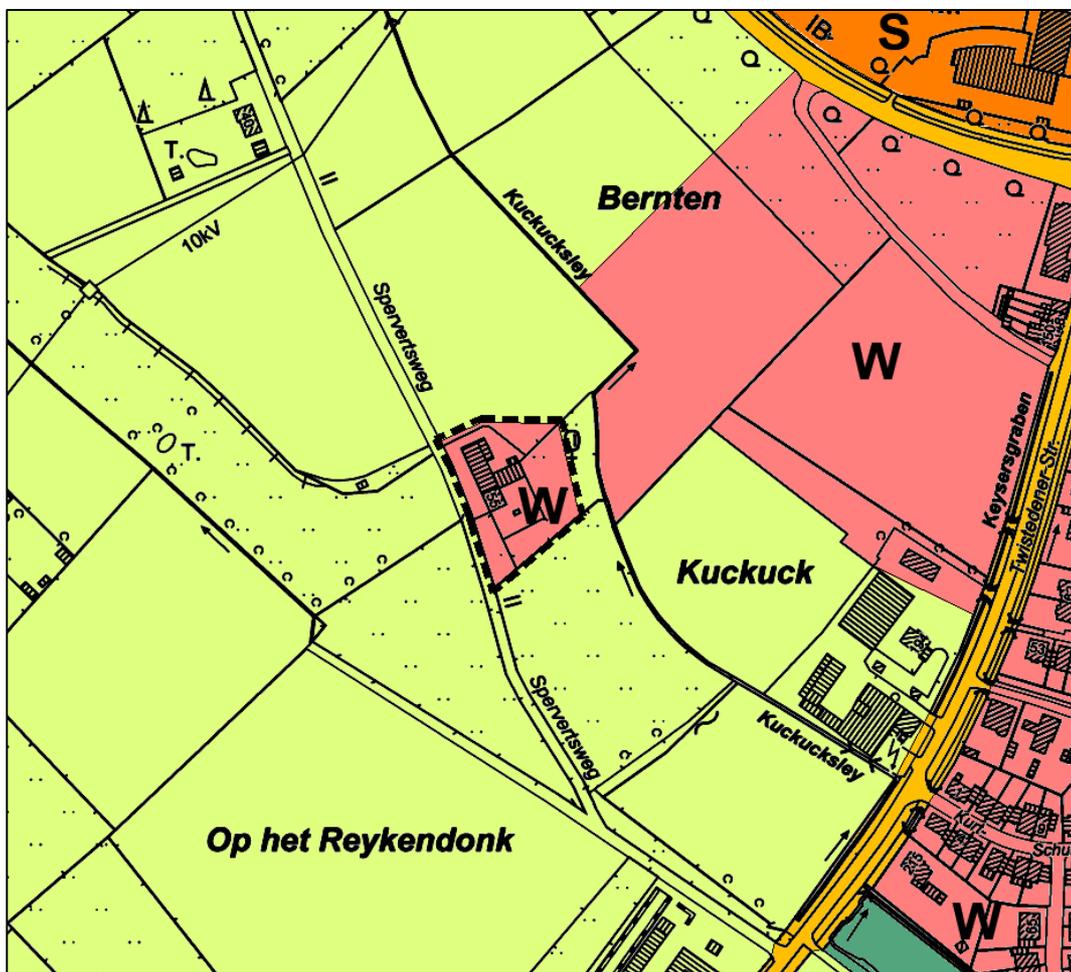


Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

82. Änderung

Spervertsweg

Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

22. Mai 2025

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



StadtUmBau

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation.....	1
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Landschaftsplan des Kreises Kleve.....	5
4	Ziele der Bauleitplanung.....	5
5	Erschließung.....	5
6	Ver- und Entsorgung.....	5
7	Immissionsschutz.....	6
8	Belange von Natur und Landschaft.....	6
9	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	7
10	Hochwassergefährdung.....	8
11	Altlasten.....	9
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	9
13	Kampfmittel.....	9

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 82. Änderung ihres Flächennutzungsplans für ein bebautes Grundstück am Spervertsweg 55 im Südwesten Kevelaers durchzuführen.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung 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.

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt die betreffende Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist zudem ein Bebauungsplan aufzustellen.

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Das rund 0,4 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Kevelaerer Siedlungskörpers, zwischen Spervertsweg und Twistedener Straße. Der Geltungsbereich der 82. FNP-Änderung umfasst das Flurstück 112 in der Gemarkung Kevelaer, Flur 39. 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.

Die Plangebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)

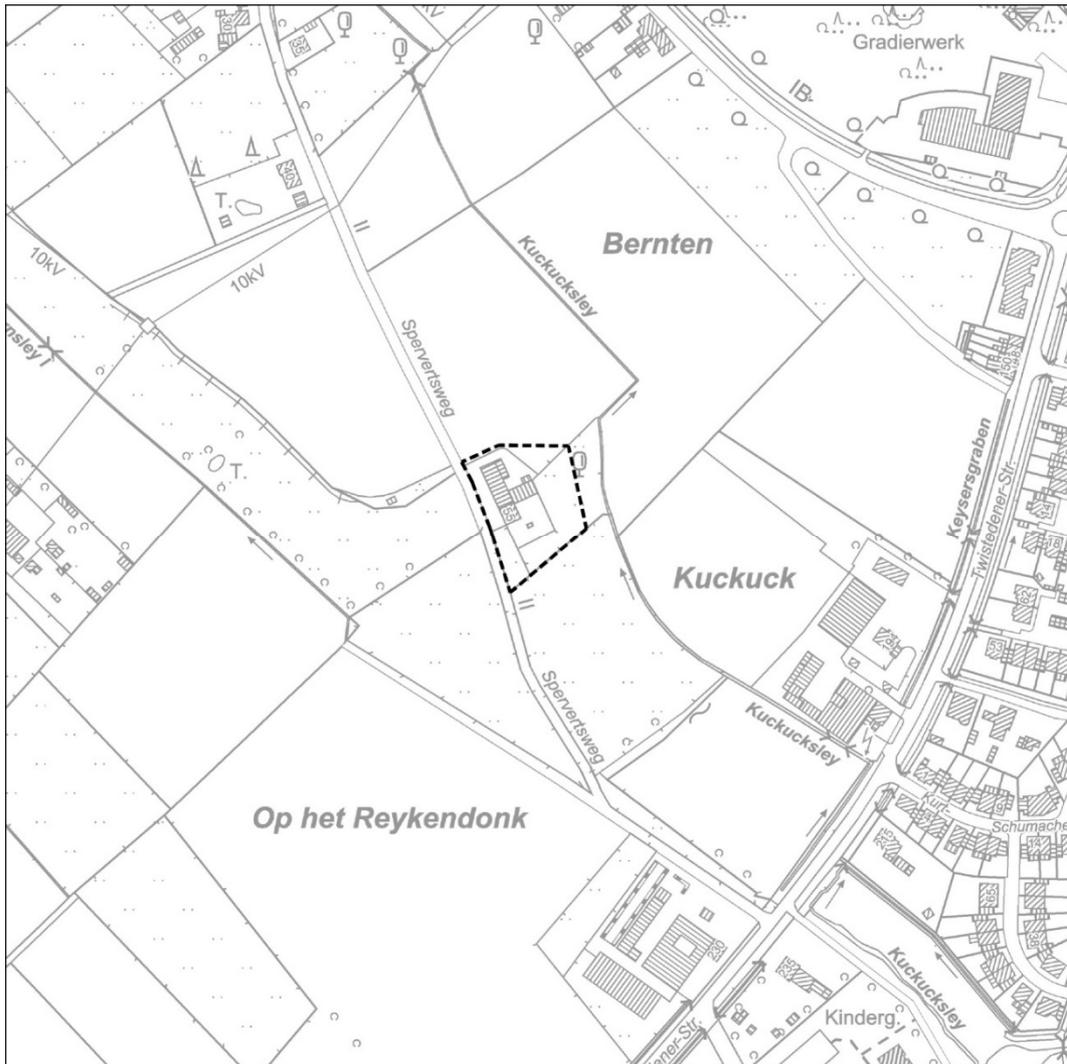


Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab, zugegriffen am: 02.04.2025)



3 Planungsvorgaben

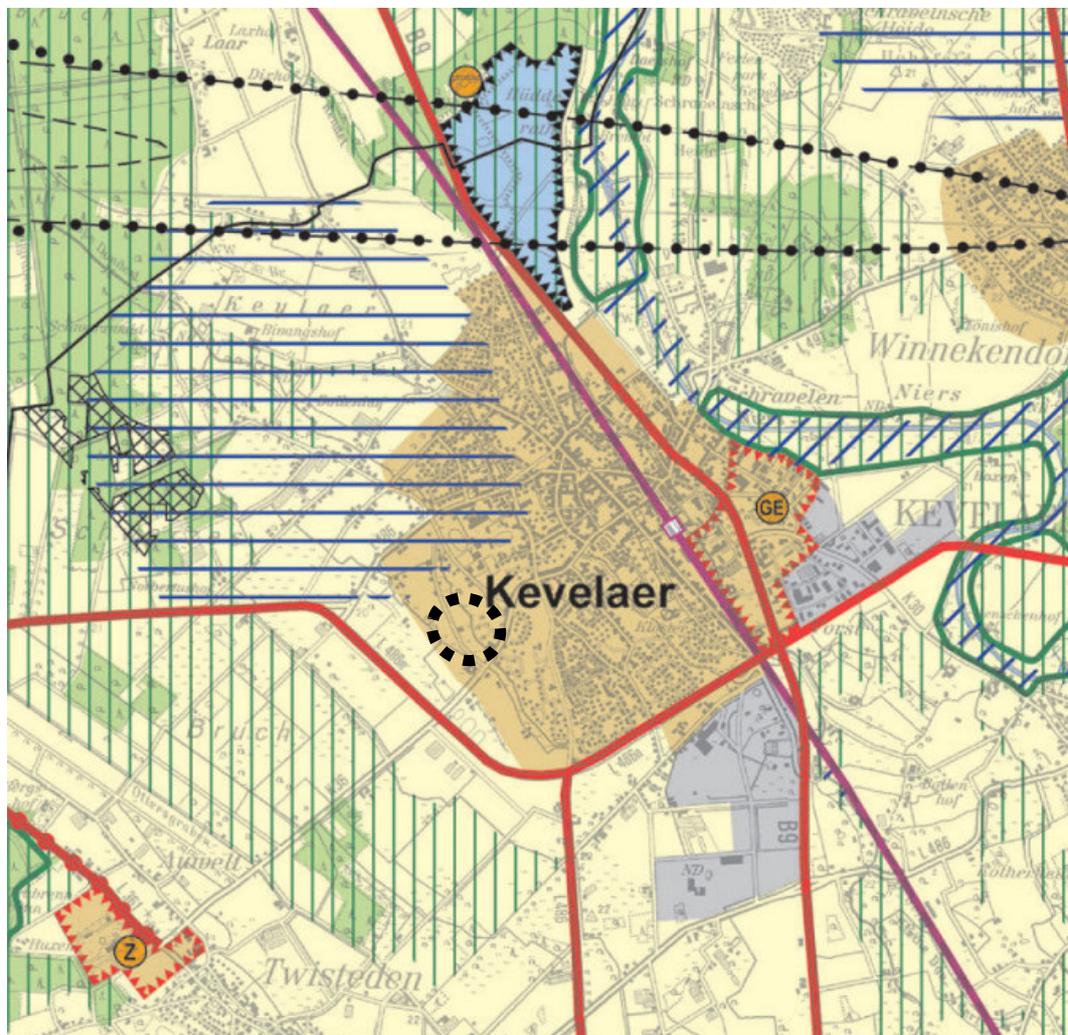
3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 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).

4 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Wallfahrtsstadt Kevelaer, den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

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

5 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.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, die sich im angrenzenden Spervertsweg befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden 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.

Eine verbindliche Integration der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens.

7 Immissionsschutz

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

Eine Betroffenheit schallschutzfachlicher Belange ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erkennen.

8 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

² Ingenieurbüro Jansen GmbH: Fachbeitrag Entwässerung, Wachtendonk, 07.03.2024

(§ 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 zum nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan, 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.

9 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 der Bauleitplanung 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 der Bauleitplanung 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.

10 Hochwassergefährdung

Die Fläche der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten.

³ <https://geoportal.de/map.html>

11 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Vornutzung in Form von Werkstatttätigkeiten in den Nebengebäuden wurde aber für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung⁴ 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 Wirkungspfad des 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).

12 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. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 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 nachfolgenden Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert. Bei Bedarf ist

⁴ GeoConsult Dülmen: Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Dülmen, 21.05.2024

das Plangebiet auch bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Kampfmittel zu überprüfen.

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 22. Mai 2025
Im Auftrag

