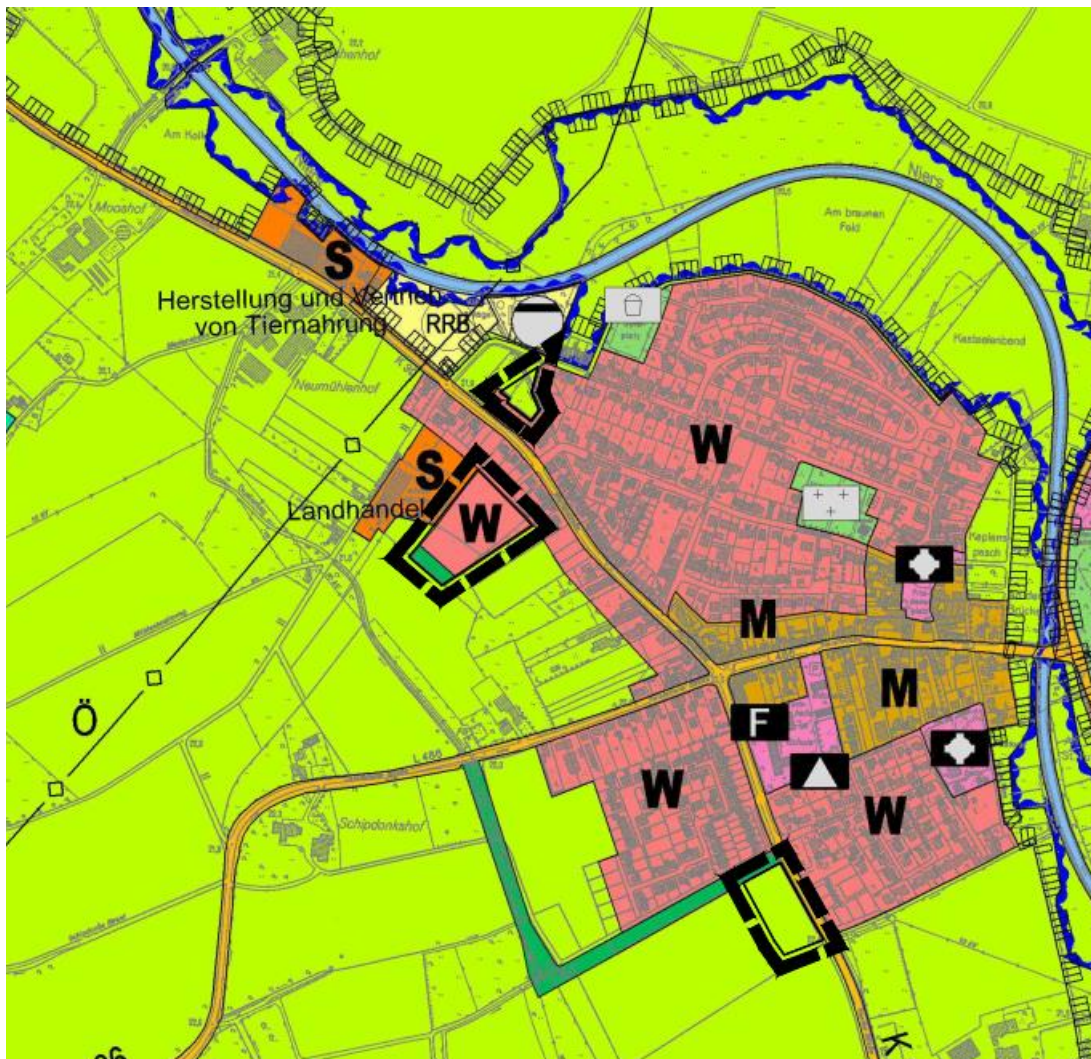


Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer 51.-Änderung (Wohnbauflächen Marienstraße in Wetten)

Vorentwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

Ausweisung von Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich
der Bebauung entlang der Marienstraße in Wetten



Planübersicht zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt

- 1. Planungsanlass und Planungsziele**
- 2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation**
- 3. Derzeitige Verkehrserschließung**
- 4. Planungsvorgaben**
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung**
 - 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 4.3 Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)**
- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Umweltbericht**

Verfahrensvermerke

1 Planungsanlass

Im Ortsteil Wetten besteht seitens der örtlichen Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Bau von Wohnhäusern. Die im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kevelaer vom 25.02.2002 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Wetten Nr. 9 (Veerter Straße II) bauleitplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen waren bereits einige Jahre nach deren Ausweisung bebaut. Zudem wurden zwischenzeitlich im gewachsenen Siedlungsbereich von Wetten diverse Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt.

Vor diesem Hintergrund ist geplant im Rahmen einer Baulandentwicklungsmaßnahme auf den Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung westlich der Marienstraße, zwischen dem Betriebsgelände des Landhandels am Mühlenhoeksweg im Nordwesten und der Twistedener Straße im Süden die stufenweise Entwicklung von Wohnbauflächen. Es handelt sich hierbei um eine langfristige Entwicklungsmaßnahme die dazu führen soll, den westlichen Ortsrand von Wetten städtebaulich zu arrondieren und durch einen Grüngürtel räumlich zu fassen.

Aufgrund der Eigentumssituation ist zunächst geplant einen kleineren Bereich südöstlich an den Landhandel angrenzend zu entwickeln. Eine stufenweise Erweiterung in Richtung der Twistedener Straße kann perspektivisch in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Grundstücke und des Bedarfs an Baugrundstücken erfolgen.

Durch die vorliegende FNP Änderung soll zunächst die Entwicklung eines Gebietes von ca. 1 ha bauleitplanerisch vorbereitet werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll nachfolgend ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird das neue Wohngebiet ca. 20 Wohneinheiten umfassen.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 (1) LPlG NRW wurden seitens der Bezirksregierung Bedenken gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. Gemäß den Zielen des Regionalplans ist in zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Für die Ortschaft Wetten wird dieser Eigenbedarf auf ca. 30 Wohneinheiten beziffert. Aus der Erhebung der Flächenreserven im Rahmen des Siedlungsmonitorings 2017 geht hervor, dass derzeit ca. 22 Wohneinheiten auf Wohnbauflächenreserven sowie ca. 24 Wohneinheiten in Baulücken zur Verfügung stehen. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer können diese Flächen jedoch für die Weiterentwicklung der Ortschaft nicht genutzt werden. Die benötigten Wohnbaugrundstücke für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung sollen daher durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen an der Marienstraße entwickelt werden. Zur Anpassung der vorliegenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist hierfür ein Tausch der derzeit im FNP dargestellter Wohnbauflächen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die 51. FNP Änderung in Abstimmung mit der Bezirksregierung um Tauschflächen an der Veerter Straße und am Brunefeldsweg ergänzt. Die Darstellung dieser Flächen als Wohnbauflächen soll im Gegenzug zur geplanten Neuausweisung entfallen.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Das für die Wohnbauentwicklung vorgesehene Gebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Wetten, im Übergang des gewachsenen Siedlungsbereiches zum freien Landschaftsraum.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die rückwärtig an die Bebauung der Marienstraße anschließen. Diese ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Straßenrandbebauung, die neben der Wohnnutzung auch einen kleinen Lebens-

mittelmarkt und eine Bäckerei umfasst. Im rückwärtigen Bereich der Marienstraße sind zudem zwei Gewerbebetriebe, einzelne Wohnhäuser und mehrere Nebenanlagen vorhanden. Nordwestlich angrenzend befindet sich am Mühlenhoeksweg ein Landhandel.

Grünbestände sind in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern lediglich im Südosten des Änderungsbereiches, auf den rückwärtigen Flächen eines tief parzellierten Grundstückes an der Marienstraße vorhanden.

Die Tauschfläche an der Veerter Straße befindet sich am südlichen Ortsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzen das Wohngebiet „Seegerheide“ sowie die bestehende Ortsrandeingrünung an.

Die Tauschfläche am Brunefeldsweg ist am nordwestlichen Siedlungsrand gelegen. Es handelt sich um den rückwärtigen Bereich zwischen der Bebauung entlang der Marienstraße und dem Brunefeldsweg, der derzeit als Pferdekoppel bzw. Teichanlage genutzt wird.

3 Verkehrliche Situation

Die Wohnbauflächen sollen über eine neu anzulegende Zufahrt von der Marienstraße erschlossen werden. Die Marienstraße ist als Kreisstraße (K 30) eingestuft und stellt eine direkte Verbindung zu der als Landesstraße klassifizierten Twistedener Straße (L 486) her. Beide Hauptverkehrsstraßen erfüllen durch die Verknüpfung mit der Veerter Straße (K 30) und der Hauptstraße (L 486) eine wichtige Verbindungsfunktion für den örtlichen bzw. überörtlichen Verkehr.

Neben Verkehrsströmen der Ortschaft Wetten haben sie auch Ziel- und Quellverkehre der Städte Kevelaer und Geldern aufzunehmen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) sowie des 3. Entwurfs des in der Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans sind das zu überplanende Gebiet sowie die Tauschflächen als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für das zu überplanende Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der östlich angrenzende Siedlungsrand ist als Wohnbaufläche dargestellt, die östlich gelegene Marienstraße sowie die südlich gelegene Twistedener Straße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen. Das nördlich angrenzende Betriebsgelände ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ ausgewiesen.

Die Tauschfläche an der Veerter Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt und grenzt im Norden an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Östlich befindet sich die als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Veerter Straße. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Tauschfläche am Brunefeldsweg grenzt südlich an Flächen für die Landwirtschaft an und ist im Übrigen von Wohnbauflächen umgeben.

4.3 Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) vom 23.09.2009 weist für die neu auszuweisenden Wohnbauflächen und den angrenzenden Freiraum das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (§ 18 Abs. 1 Nummer 1 LG) aus. Die Flächen sind als Entwicklungsraum 1.1.4: Kötherheide / Berendonk gekennzeichnet. Danach ist die von landschaftsbildprägenden Bruchwaldrelikten durchzogene, historisch gewachsene Kulturlandschaft in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten und zu optimieren.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (§ 26 LG) mit der Kennzeichnung „M 13 Maßnahmenraum: Kötherheide“ festgesetzt. Als Entwicklungsmaßnahme ist die vom Ackerbau und einer Vielzahl einzelner, meist von Eichen dominierten Waldflächen oder Gehölzstrukturen geprägte Kulturlandschaft als wichtiger Bestandteil des regionaltypischen Landschaftsbildes zu erhalten.

Die Tauschfläche an der Veerter Straße befindet sich ebenfalls im Bereich des Entwicklungsraums 1.1.4. Kötherheide / Berendonk sowie des Maßnahmenraums M 13 Kötherheide“. Es werden somit Flächen mit demselben Entwicklungsziel gegeneinander getauscht.

Die Tauschfläche am Brunefeldsweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die von der Überplanung berührte Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft soll zu Gunsten der geplanten Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für die örtliche Bevölkerung umgewandelt werden. Im Rahmen der 51. Änderung des FNP erfolgt demnach die Darstellung von Wohnbauflächen. Zudem wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sowie der Ortsrandeingrünung dienen soll.

Gleichzeitig sollen mit der vorliegenden FNP Änderung zwei derzeit als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche im Tausch für die geplante Neuausweisung in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

Die Tauschfläche an der Veerter Straße befindet sich außerhalb der im FNP durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definierten Ortsrandeingrünung. Diese fasst das Wohngebiet „Seegerheide“ ein und bildet den Abschluss des Siedlungskörpers am südlichen Ortsrand der Ortschaft Wetten. Eine Weiterentwicklung des Siedlungsraumes in die freie Landschaft ist von Seiten der Wallfahrtsstadt Kevelaer nicht beabsichtigt. Die Entwicklung der Ortschaft soll zur Arrondierung des östlichen Ortsrandes stattdessen im rückwärtigen Bereich der Marienstraße erfolgen.

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements hat sich zudem herausgestellt, dass die Tauschfläche am Brunefeldsweg bei Hochwasserereignissen von Überschwemmung bedroht und daher für eine Wohnbauentwicklung nicht geeignet ist. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Wallfahrtsstadt Kevelaer, auch diese Wohnbauflächen zugunsten der Neuausweisung an der Marienstraße zurück zu nehmen.

6 Immissionsschutz

Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohnbauflächen bestehen drei Tierhaltungsbetriebe, eine Kläranlage des Niersverbandes sowie die Produktionsanlage der Firma Mera Tiernah-

rung GmbH (Standort Marienstraße). Daher wurde durch den TÜV Nord eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, in der die Kenngrößen der Geruchsbelastung gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt wurden. (s. Anlage 1)

Hinsichtlich der Kläranlage bestehen konkrete Pläne, diese zu einer Pumpstation umzubauen. Da sich die Geruchsemissionen hierdurch maßgeblich ändern werden, wurden sowohl der Ist-Zustand als auch der Plan-Zustand betrachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass beim Ist-Zustand der Immissionswert der GIRL von 0,10 für Wohn-/Mischgebiete fast im gesamten Änderungsbereich leicht überschritten wird. Im Plan-Zustand wird der Immissionswert im gesamten Änderungsbereich eingehalten. Höhere Werte ergaben sich lediglich in vereinzelt in Bewertungsfeldern im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, die sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches befinden und Bestandteil der bestehenden Sonderbaufläche „Landhandel“ sind.

Seitens des Niersverbandes ist die Umsetzung der Pumpstation innerhalb von 1-3 Jahren vorgesehen.

7 Umweltbericht

Zur Offenlage wird der Begründung der FNP-Änderung ein Umweltbericht beigefügt, in dem auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und auf mögliche Problemlösungen hingewiesen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Stadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 28.02.2018

Im Auftrag:

Verena Möller