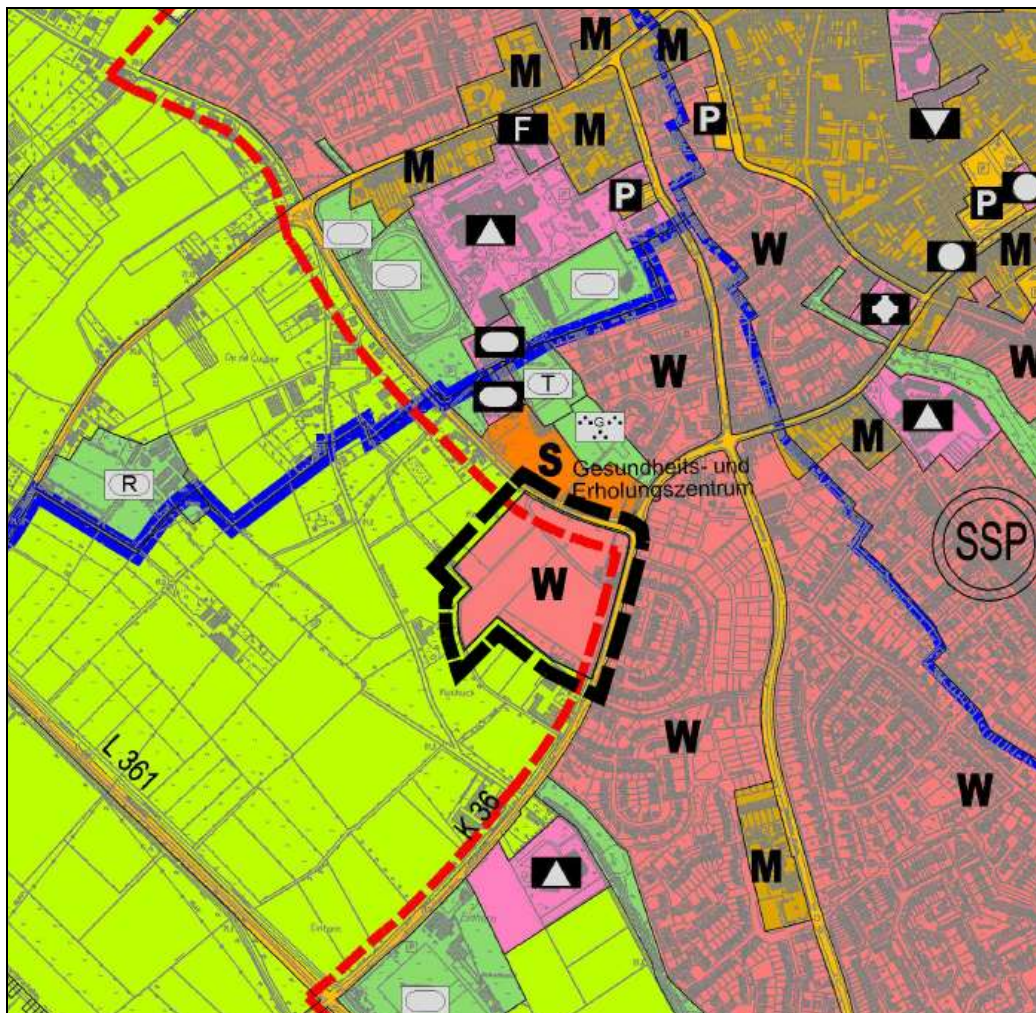


# Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer - 57. Änderung - (Wohnbauflächen Hüls)

## Entwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

### Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hüls“



Planübersicht zur 57. 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. Natur und Landschaft**
- 7. Umweltbericht**

## **Verfahrensvermerk**

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

In Kevelaer besteht eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Wohnhäusern, besonders seitens der örtlichen Bevölkerung. Die letzte bauleitplanerische Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 30 (Klinkenberg) – Teil II vom 15.10.2010 geschaffen. Das Wohngebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut, so dass für den kurz- bis mittelfristigen Bau von Einzel- oder Doppelhäusern keine geeigneten Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Zwar befinden sich im Siedlungsbereich mehrere Grundstücke, die noch bebaubar sind. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um bauleitplanerisch gesicherte Baulückenschließungen und mögliche Innenraumverdichtungen. Diese Grundstücke werden jedoch nicht von den Eigentümern zum Verkauf angeboten und oftmals als Gärten genutzt, so dass sie nicht als Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt daher, am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Die angestrebte Entwicklung widerspricht jedoch der derzeitigen Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. Um die Darstellung des FNP an die aktuelle Zielvorstellung der Wallfahrtsstadt Kevelaer anzupassen, ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## **2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation**

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Rand des gewachsenen Kernbereiches der Wallfahrtsstadt Kevelaer, südwestlich des Kreuzungsbereiches der Twistedener Straße und der Straße „Hüls“ und stellt einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem landwirtschaftlich geprägten Raum dar. Im Bestand handelt es sich größtenteils um Acker- und Grünflächen, die mit einzelnen Bäumen und einer Baumreihe entlang der Straße „Hüls“ bewachsen sind. An der Twistedener Straße befinden sich einzelne Wohnhäuser sowie eine Hofstelle, die jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die staatlich anerkannte Heilquelle „Therme Kevelaer“. Im Rahmen des Förderprogramms Erlebnis.NRW sind die Erschließung der Heilquelle durch die Errichtung eines Gradierwerks sowie der Bau eines Empfangsgebäudes vorgesehen. Die baulichen Anlagen sollen in eine öffentliche Parkanlage mit ergänzenden, der Gesundheit und Erholung dienenden Einrichtungen eingebettet werden. Die Realisierung des Projektes soll bis Ende 2019 erfolgen.

Östlich der Twistedener Straße befindet sich Wohngebiet Klinkenberg, nördlich daran angrenzen die baulichen Anlagen des SOS-Kinderdorf e. V. sowie der städtische Kindergarten mit seinen Außenanlagen.

## **3. Derzeitige Verkehrserschließung**

Der Änderungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Twistedener Straße und Wember Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Neben den überörtlichen Verkehrsmitteln befinden sich auf diesen Straßen überwiegend innerstädtische Ziel- und Quellverkehre.

Die Twistedener Straße stellt sowohl die verkehrliche Verknüpfung mit der Innenstadt als auch eine direkte Verbindung mit der Ortsumgehungsstraße (OW I) her. Über die OW I ist zudem eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße 9 gegeben. Ebenso stellt die Twistedener Straße eine direkte Verbindung mit der Ortschaft Twisteden und dem dort gelegenen Spiel- und Erlebnispark Irrland her.

Eine Verbindung zum Airport Weeze sowie in Richtung Niederlande ist durch die Wember Straße gegeben.

Der Standort weist somit eine sehr verkehrsgünstige Lage auf. Durch den Ausbau eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Twistedener Straße mit der Straße „Hüls“ wurde eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Situation erreicht.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1. Raumordnung und Landesplanung**

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf ist der Änderungsbereich Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt der Wallfahrtsstadt Kevelaer dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

### **4.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 weist für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Die Twistedener Straße und die Straße „Hüls“ sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Diese übergeordneten Planungsziele sind im FNP zudem durch die Darstellung eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III B) überlagert.

### **4.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)**

Der Änderungsbereich befindet sich im Entwicklungsraum 1.1.3 „Schwarzes Bruch“ mit dem Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung“. Eine Bebauung in Ortsrandlagen ist außerhalb der Schutzgebiete und unter Berücksichtigung der Pufferfunktion im Einzelfall möglich. Hierzu ist jedoch eine Anpassung des Landschaftsplans erforderlich. Eine entsprechende Änderung wurde durch den Satzungsgeber im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung in Aussicht gestellt.

## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die von der Überplanung berührte Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft soll zu Gunsten der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes umgewandelt werden. Im Rahmen der 51. Änderung des FNP erfolgt demnach die Ausweisung von Wohnbauflächen.

In der Zwischenzeit wurde ein städtebauliches Konzept für das geplante neue Wohngebiet erstellt. Bei der konkreten Ausarbeitung hat sich aufgrund der Grundstückssituation und der Eigentumsverhältnisse eine geringfügige Abweichung gegenüber der Abgrenzung des Änderungsbereiches im Vorentwurf dieser FNP-Änderung ergeben. Die neu darzustellende Wohnbaufläche wird daher im vorliegenden Entwurf dem städtebaulichen Konzept angepasst.

## **6. Natur und Landschaft**

### **Landschaftsplan**

Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Der Kreis Kleve hat in Aussicht gestellt, dem Kreistag als Satzungsgeber die Änderungsabsichten mit einer Zustimmungsempfehlung vorzulegen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Planung nachfolgend durch einen Bebauungsplan konkretisiert wird. Hierzu wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 85 (Wohngebiet Hüls) eingeleitet. In diesem Rahmen wird zur Offenlage eine qualifizierte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und im Umweltbericht dargelegt, wie die Umweltschutzziele des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

## Artenschutz

Die Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 (Vorprüfung) wurde durch das Büro Seeling + Kappert GbR erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen ist, soweit Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten stattfinden bzw. der Gehölzbestand vor der Rodung innerhalb der Schutzzeiten auf belegte Nester hin kontrolliert wird. Weiterhin sollte bei einer Ausstattung der Gebäude mit einer Außenbeleuchtung die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering gehalten werden (Beschränkung der Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß, Vermeidung einer Streuung nach oben oder zur Seite, Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel“). Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich ist vor Beginn der Bauarbeiten eine gründliche Sichtung des Geländes vorzunehmen, um ruhenden, verirrt oder überwinternden Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedlung zu ermöglichen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## **7. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde durch das umweltbüro essen erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 15.08.2018

Im Auftrag

Verena Möller

## **Verfahrensvermerk**

Diese Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat vom xx.xx.2018 bis einschließlich xx.xx.2018 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.