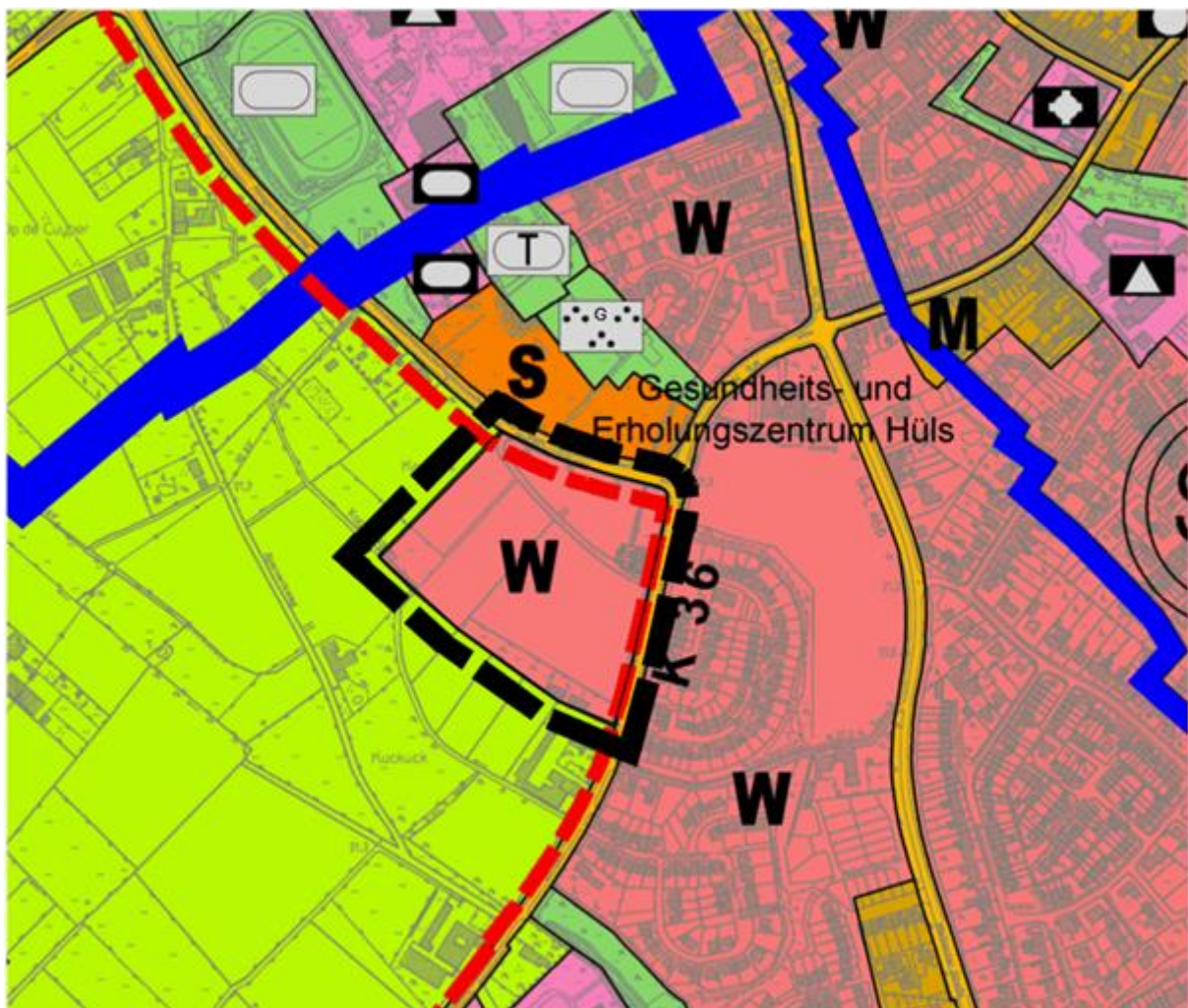


Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer - 57. Änderung - (Wohnbauflächen Hüls)

Vorentwurfsbegründung
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**
 - 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**
- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 6. Umweltbericht**

Verfahrensvermerk

1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Stadt 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 Stadt 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 Stadt 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 Stadt 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 Multifunktionsgebäudes vorgesehen. Das Gebäude soll mit Ausstellungsflächen, einem Andachtsraum und Räumen ausgestattet werden, die flexibel für Veranstaltungen und Kurse, wie z.B. Lesungen, Bibelstunden, Meditation oder Yoga, nutzbar sind. 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 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie dem 2. Entwurf des in der Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans (RPD-E) ist der Änderungsbereich Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Kevelaer dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt 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.

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.

6. Umweltbericht

Zur Offenlage wird der Begründung der FNP-Änderung ein Umweltbericht beigelegt, 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 07.12.2016

Im Auftrag

Verena Möller

Verfahrensvermerk

Diese Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kevelaer hat vom xx.xx.2017 bis einschließlich xx.xx.2017 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.