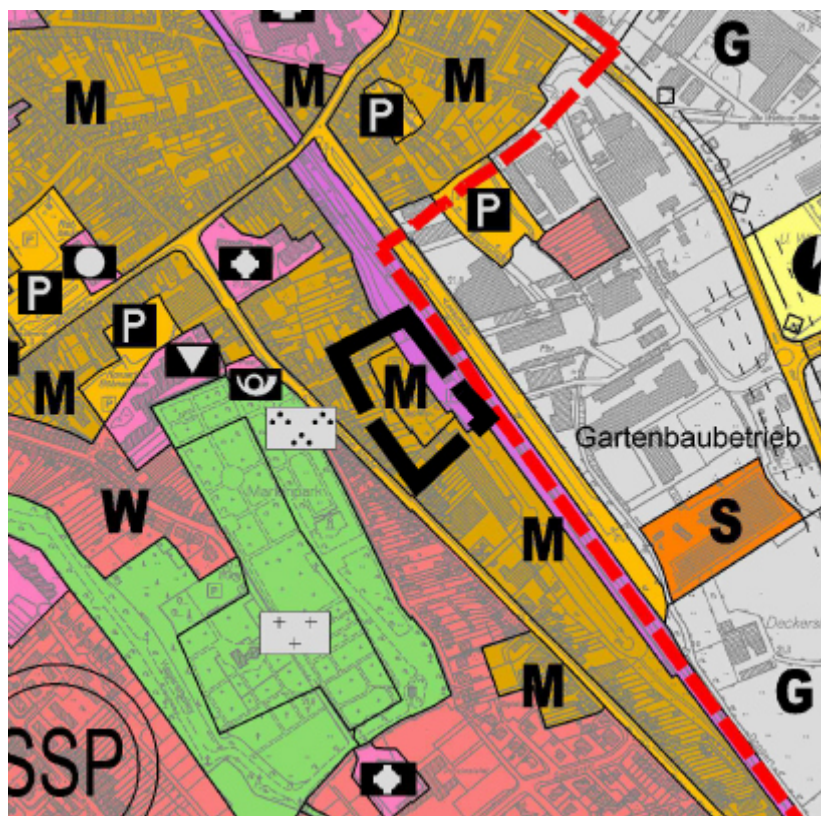


Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer 59. Änderung (Am Bahnhof)

Vorentwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich Kardinal-von-Galen-Platz



Planübersicht zur 59. 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)**
- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 6. Umweltbericht**

Verfahrensvermerk

1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Stadt Kevelaer besteht eine grundsätzliche Nachfrage nach Einrichtungen für behindertengerechtes Wohnen. Freie Plätze oder Wohnungen stehen in nennenswertem Umfang im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Es ist daher Zielsetzung der Lebenshilfe Gelderland e.V., im unmittelbaren Kernbereich von Kevelaer eine entsprechende Einrichtung zu errichten. Die Lebenshilfe Gelderland ist u.a. ein Träger von stationären und ambulanten Wohnhilfen für Behinderte, integrativen Kindertageseinrichtungen und Freizeittreffs etc.

Ziel des Vereins ist es, südlich des Kardinal-von-Galen-Platzes / westlich des Bahnhofs auf einer derzeit brachliegenden Fläche ein Wohnheim mit 12 Pflegeplätzen sowie ca. 5 Wohnappartements zu errichten.

Grundsätzlich wäre die Einrichtung des beschriebenen Gebäudes auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig, da es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch die Erschließung ist gesichert. Somit wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der für das Vorhabengrundstück Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorsieht, zunächst nicht erforderlich.

Für die Realisierung des von der Lebenshilfe Gelderland e.V. geplanten Vorhabens ist eine öffentliche Förderung unabdingbar. Allerdings führen die aktuellen Förderbestimmungen aus, dass eine Förderung nur für Einrichtungen erfolgen kann, die in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten liegen. Mit dieser Einschränkung soll verhindert werden, dass entsprechende Einrichtungen in Baugebieten entstehen, die nicht über die erforderlichen Infrastrukturen verfügen (z.B. in Gewerbegebieten). Hier sind unter anderem die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, zu Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu nennen.

Aufgrund der Lage im Zentrum von Kevelaer und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht das Plangebiet in besonderer Weise den Standortanforderungen an eine solche Einrichtung.

Da das eigentliche Baugrundstück weitgehend brachliegt, ist die Inanspruchnahme der ca. 1.020 qm großen Teilfläche des Bahnhofsvorbereiches für die Neubebauung auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Als Voraussetzung für eine öffentliche Förderung des Wohnheimes und damit für die Grundlage seiner Realisierung ist der Flächennutzungsplan mit der Zielsetzung der Darstellung einer gemischten Baufläche zu ändern. Diese Darstellung entspricht bereits der Darstellung für die Umfeldbebauung; auch hier befinden sich gemischte Bauflächen.

In die Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden sollen auch die südlich angrenzenden Flächen, für die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls eine Parkplatznutzung dargestellt ist. Aufgrund der Eigentumsituation ist eine Umsetzung des ursprünglichen Planungsziels des FNP hier nicht wahrscheinlich. Zudem bestehen im Bahnhofsumfeld ausreichende öffentliche Parkmöglichkeiten (so z.B. südlich des Bahnhofsgebäudes und an der Bleichstraße). Somit könnten die in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen mittel- bis langfristig ebenfalls einer neuen, der Lage im Kernbereich von Kevelaer angepassten Nutzung zugeführt werden.

2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation

Das Gebiet der FNP-Änderung befindet sich innerhalb des gewachsenen Kernbereiches der Stadt Kevelaer gegenüber dem Bahnhof. An die Busbuchten auf dem Kardinal-von-Galen-Platz schließt sich in südlicher Richtung eine mittlerweile gerodete Brachfläche an, auf der die Errichtung des Wohnheims vorgesehen ist.

Weiter nach Süden folgen private Grundstücke, von denen eines mit einem kleineren Wohngebäude bebaut ist. Auf den anderen privaten Grundstücken, die innerhalb des Änderungs-

berreiches liegen, finden sich Teile einer im Süden anschließenden größeren gewerblichen Nutzung, unbebaute Freiflächen sowie geschotterte Teilflächen, auf denen geparkt wird. Eine städtebauliche Ordnung, die der zentralen Lage im Kernbereich von Kevelaer entspricht, ist derzeit nicht erkennbar.

Im Umfeld befinden sich hauptsächlich Wohngebäude, die zum Teil auch Dienstleistungseinrichtungen beherbergen (Ärzte, freie Berufe, Ladenlokale, ...). Weiterhin finden sich im Nahbereich eine Gaststätte sowie ein größerer gewerblicher Betrieb (Eisengroßhandel), so dass im großräumigeren Zusammenhang von einem gemischt genutzten Gebiet gesprochen werden kann.

3. Derzeitige Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist über die Antoniusstraße bzw. die Straße „Am Bahnhof“ an die Gelderner Straße und die Bahnstraße angebunden. Damit besteht eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof von Kevelaer mit den dort verkehrenden Bus- und Bahnverbindungen, so dass für die angestrebte Zielgruppe des Wohnheims auch durch den ÖPNV eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben ist.

Der Standort weist somit insgesamt eine sehr verkehrsgünstige Lage auf.

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 den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege / sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit der ergänzenden Darstellung „ruhender Verkehr“ aus. Nach Süden, Westen und Norden wird der Änderungsbereich von gemischten Bauflächen umschlossen, im Osten grenzt die Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen an.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die von der Überplanung berührte Darstellung der Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen soll zu Gunsten der geplanten Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung im Rahmen einer gemischt genutzten Gebietsprägung umgewandelt werden. Im Zuge der 59. Änderung des FNP erfolgt demnach die Ausweisung von gemischten Bauflächen. Für die südlich an das geplante Wohnheim angrenzenden, ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen, für die keine konkrete Entwicklungsabsicht besteht, erfolgt ebenfalls die Darstellung von gemischten Bauflächen.

6. 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 13.04.2017

Im Auftrag

Verena Möller

in Zusammenarbeit mit

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax 02 01 / 860 70 50
www.ash-planung.de

Verfahrensvermerk

Diese Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kevelaer hat vom xx.xx.2017 bis einschließlich xx.xx.2017 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.