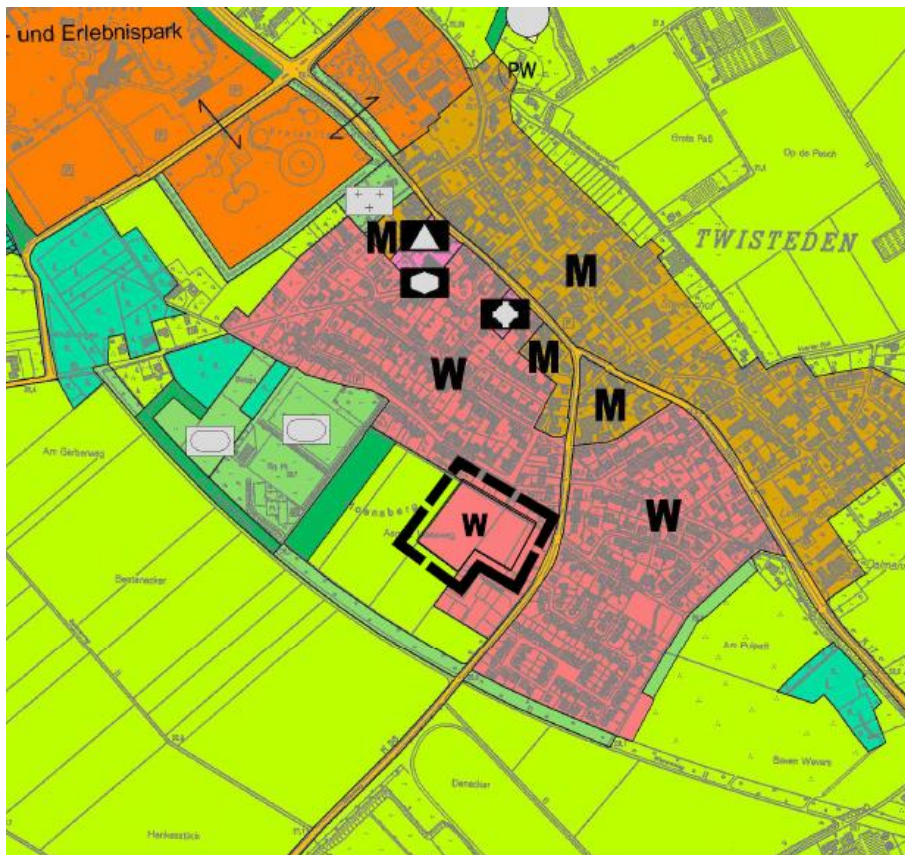




**Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer  
62. - Änderung  
(Wohnbauflächen ‚Aen de Maasweg‘ II)**

**Vorentwurfsbegründung**

Ausweisung von Wohnbauflächen zum  
zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes  
Aen de Maasweg in Twisteden



Planübersicht zur 62. FNP – Änderung



## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation .....	1
3. Verkehrliche Situation.....	1
4. Planungsvorgaben.....	1
4.1. Raumordnung und Landesplanung .....	1
4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer .....	1
4.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) .....	2
5. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	2
6. Immissionsschutz .....	2
7. Umweltbericht .....	2
Verfahrensvermerk .....	2



## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Im Ortsteil Twisteden besteht seitens der örtlichen Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kevelaer vom 24.03.2010 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg) bauleitplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen waren bereits einige Jahre nach deren Ausweisung bebaut. Zudem wurden zwischenzeitlich im gewachsenen Siedlungsbereich von Twisteden diverse Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt.

Zwar befinden sich hier noch vereinzelt Grundstücke, die bebaubar sind (Baulückenschließung), diese werden jedoch nicht von den Eigentümern zum Verkauf angeboten. Die Grundstücke werden meistens als Ziergarten bzw. als Obst- bzw. Gemüsegarten oder als Fläche für örtliche Veranstaltungen genutzt, wie z.B. der Kirmes und stehen daher für die Weiterentwicklung der Ortschaft nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund ist zur langfristigen Wohnbauflächenerweiterung für das 8,4 ha große ackerbaulich genutzte Gebiet am südlichen Siedlungsrand von Twisteden, zwischen der Ortsrandeingrünung am Beetenackersweg im Süden, dem Sportplatz im Westen, dem Klötjesweg im Norden und dem Maasweg im Osten, eine städtebauliche Weiterentwicklung in Teilabschnitten geplant. Der erste Teilabschnitt ist bereits entwickelt und vollständig bebaut.

Im Rahmen dieser 62. FNP Änderung soll die Entwicklung des zweiten Teilabschnittes von ca. 1,5 ha (brutto) bauleitplanerisch vorbereitet werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll nachfolgend ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird das neue Wohngebiet ca. 25 Wohneinheiten umfassen.

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

Der erste Wohnbauabschnitt wurde 2009/2010 bauleitplanerisch vorbereitet. Die Vermarktung erfolgte in den folgenden zwei Jahren. Seitdem besteht eine stetige Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken. Die Vermarktung des noch vorhandenen Streifens Wohnbaufläche entlang des Maasweges ist von den Eigentümern bisher nicht durchgeführt worden, da die Grundstücke nur eine geringe Tiefe aufweisen.

Der zweite Teilabschnitt schließt an dieser Stelle an und bildet die stärkere Verbindung zur Ortschaft. Es soll ein 1,5 ha (brutto) großer Teilbereich zwischen Elisabethstraße und Klötjesweg bauleitplanerisch vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der angrenzenden Wohngebiete soll die künftige Wohnbebauung ebenfalls aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestehen.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die rückwärtig an die Bebauung der Martinstraße anschließt und teilweise zwischen Elisabethstraße und Klötjesweg gelegen ist. Grünbestände sind nicht vorhanden.

## **3. Verkehrliche Situation**

Der zweite Bauabschnitt wird über die Haupteerschließungsachse Elisabethstraße erschlossen. Für die interne Erschließung ist darüber hinaus der Ausbau einer Stichstraße mit Wende- und Parkplatz geplant, um die Ausformung von Wohnhöfen herbeizuführen. Fuß- und Radwegeverbindungen an den Klötjesweg ergänzen die Anbindung an die Ortschaft.

## **4. Planungsvorgaben**

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

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) (Rechtskraft 13.04.2018) ist das zu überplanende Gebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

### **4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer**

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 nördlich angrenzende Siedlungsrand von Twisteden ist als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich und südlich grenzt die Wohnbaufläche des ersten Bauabschnittes an. Westlich schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an, auf welchen der darauffolgende Bauabschnitt entwickelt werden könnte.

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

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kvelaer) vom 23.09.2009 weist für die zu überplanenden Grundstücksflächen 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 Fläche ist als Entwicklungsraum 1.1.2 Twistedener Heide gekennzeichnet. Danach ist die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft mit dem von der Wechselbeziehung zwischen Bruchgebiet und Mittelterrasse bestimmten Landschaftsbild sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu optimieren. Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (§ 26 LG) mit der Kennzeichnung „M 4 Maßnahmenraum: Twistedener Heide“ festgesetzt. Der besondere Schwerpunkt liegt im Bereich der Vernetzung der bestehenden Waldflächen zu einem Biotopverbundsystem durch Anreicherung von linearen oder flächigen Biotopstrukturen. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

### **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 62. Änderung des FNP erfolgt demnach die Darstellung von Wohnbauflächen.

### **6. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der Twistedener Sportplatz. Nach jetzigem Kenntnisstand sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Sportlärm zu erwarten. Weiter ist die Verkehrslärmbelastung durch den Maasweg, sowie den Beetenackersweg zu untersuchen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan, da nur durch die verbindliche Bauleitplanung das Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden kann.

### **7. 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.

### **Verfahrensvermerk**

Wallfahrtsstadt Kvelaer

Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kvelaer, den 21.12.2018

Im Auftrag

Mara Ueltgesforth