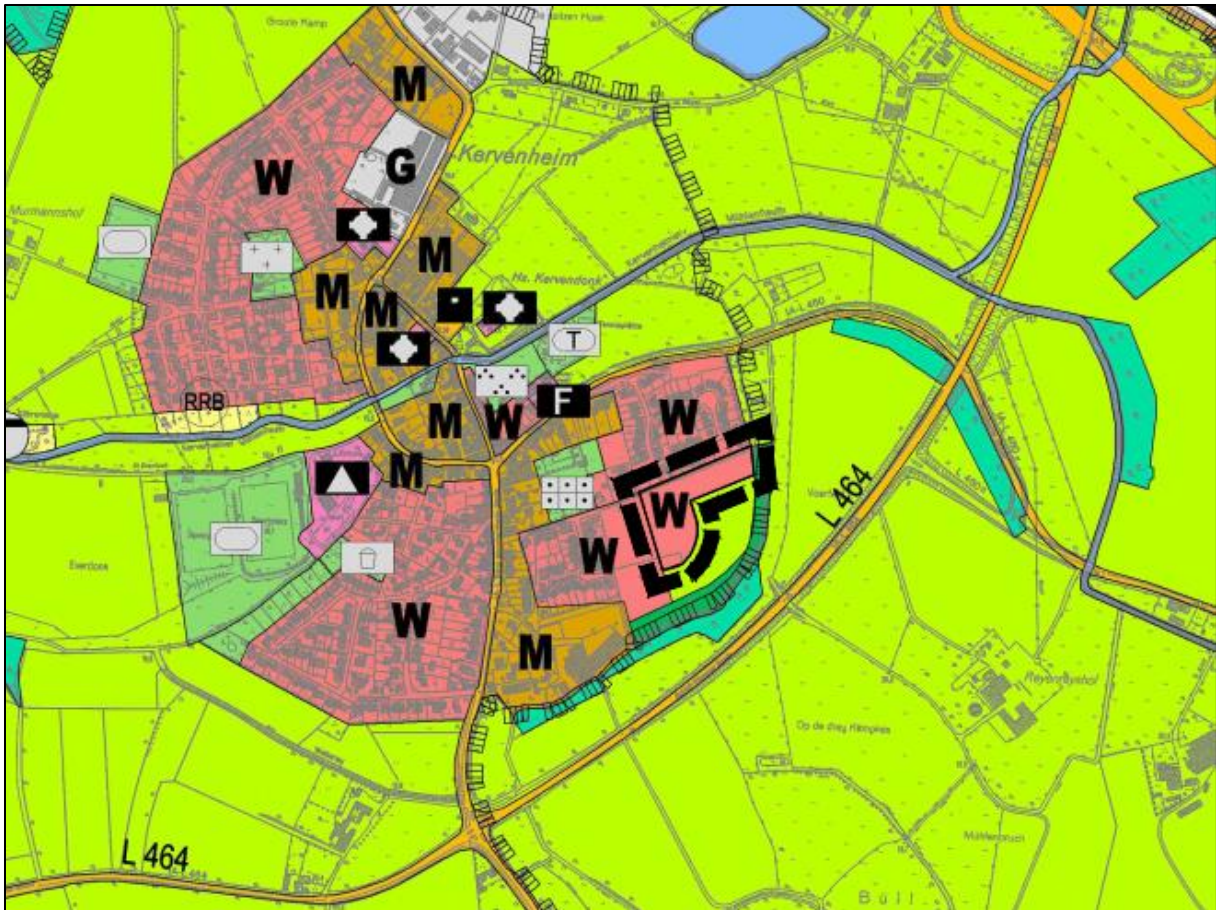


Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

67. Änderung

(Wohnbauflächen ‚Haagschefeld II‘ in Kervenheim)

Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

13.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation.....	1
3. Planungsvorgaben.....	1
3.1. Raumordnung und Landesplanung	1
3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	1
3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve	2
4. Ziele der Bauleitplanung	2
5. Erschließung.....	2
6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	2
7. Immissionsschutz	3
8. Belange von Natur und Landschaft.....	4
9. Umweltbericht	5
10. Hochwassergefährdung.....	5
11. Altlasten.....	5
12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	5
13. Kampfmittel.....	5

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Kervenheim besteht seitens der örtlichen Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Bau von Wohnhäusern. Die im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer vom 20.08.2010 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Kervenheim Nr. 15 (Haagschefeld) vom 10.07.2012 bauleitplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen sind mittlerweile vollständig bebaut. Zudem wurden zwischenzeitlich im gewachsenen Siedlungsbereich der Ortschaft mehrere Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt.

Gemäß den Zielen des Regionalplans ist in zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Aus der Erhebung der Flächenreserven im Rahmen des Siedlungsmonitorings 2017 (aktualisiert 2020) geht hervor, dass derzeit Reserven von ca. 19 Wohneinheiten in Baulücken bestehen. 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 entwickelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 1,17 ha großen Teilbereich einer ca. 2,2 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche. Diese wird südwestlich von einer ca. 30 m breiten Ortsrandeingrünung eingefasst. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft die Potthausley, südlich angrenzend befindet sich ein kleiner Waldabschnitt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich zudem die Schloß-Wissener-Straße (L 464), über die die Ortschaft an die Bundesautobahn 57 angebunden ist.

Nördlich grenzt das Wohngebiet „Heisterpoort“ an das Plangebiet an, westlich befindet sich der erste Bauabschnitt des Wohngebietes „Haagschefeld“. Beide Gebiete sind durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das zu überplanende Gebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Südlich und östlich des Plangebietes wird diese Zieldarstellung mit der Ausweisung eines Bereiches für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Südwestlich des Gebietes verläuft die Verkehrsstrasse der Schloss-Wissener-Straße (L 464), die als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in seiner neu bekanntgemachten Fassung vom 02.04.2009 weist für das Plangebiet und die südwestlich angrenzenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft aus. In südwestlicher Richtung ist die landwirtschaftliche Fläche

durch die Darstellung einer Waldfläche eingefasst. Südwestlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzend ist zudem die überlagernde Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes enthalten.

Die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete sind als Wohnbauflächen, die südwestlich des Gebietes verlaufende Schloss-Wissener-Straße (L 464) als sonstige örtliche und überörtliche Straße dargestellt.

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 10 (Weeze) setzt für Plangebiet das Entwicklungsziel 1 "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" fest.

Südlich des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 3.3.1 „Berberheide“ ausgewiesen. Für den Bereich entlang der Schloss-Wissener-Straße (L 464) weist der Landschaftsplan zudem das Entwicklungsziel 6.1 „Ausstattung im Bereich von Straßenbaumaßnahmen“ aus. Beide Festsetzungen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

4. Ziele der Bauleitplanung

Zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung ist die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Haagschefeld“ am südwestlichen Ortsrand geplant. Durch die vorliegende FNP-Änderung soll der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes in einer Größe von ca. 1,17 ha bauleitplanerisch vorbereitet werden. Die derzeit ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sollen demnach in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Nachfolgend soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird das neue Wohngebiet ca. 15 Wohneinheiten umfassen. Der Entwurf ist so ausgelegt, dass bei Bedarf noch ein weiterer Bauabschnitt innerhalb der bereits umgesetzten Ortsrandeingrünung entwickelt werden kann.

5. Erschließung

Der erste Bauabschnitt des Wohngebietes „Haagschefeld“ wurde so angelegt, dass eine Erschließung der weiteren Bauabschnitte über die verkehrsberuhigten Straßen „Haagsche Poort“ und „Am Potthaus“ möglich ist. Der im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorzubereitende zweite Bauabschnitt soll über die Straße „Haagsche Poort“ erschlossen werden. Über diese Straße sowie im weiteren Verlauf über die Straßen „Im Haagschen Feld“ und „Am Potthaus“ wird eine Anbindung des Plangebietes an die Winnekendonker Straße (L 362) und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Das Leitungsnetz für die Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas und der Telekommunikation wird seitens der Leitungsträger sichergestellt.

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Hierfür sind die Stadtwerke Kevelaer zuständig.

Das Schmutzwasser wird über die neu auszubauenden Entwässerungskanäle mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Haagsche Poort“ abgeleitet und dem Klärwerk Kevelaer / Kervenheim zugeführt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kervenheim Nr. 15, durch den der erste Bauabschnitt entwickelt wurde, ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Kervenheimer Mühlenfleuth und der Unteren Wasserbehörde eine Entwässerungsplanung erstellt worden. Die entwässerungstechnischen Maßnahmen wurden anhand des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ermittelt und umfassen demnach auch den durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorzubereitenden zweiten Bauabschnitt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass eine ortsnaher Einleitung von Niederschlagswasser in die Potthausley über Retentionsflächen möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird demnach im ersten Bauabschnitt über eine separate Kanalisation (Trennsystem) in mehreren Retentionsbereichen innerhalb der Ortsrandeingrünung gesammelt, von hier aus gedrosselt in die Potthausley eingeleitet und im weiteren Verlauf der Kervenheimer Mühlenfleuth zugeführt. Die Potthausley wurde als Bestandteil der Entwässerungsmaßnahme in die Retentionsflächen einbezogen.

Die Entwässerung des zweiten Bauabschnitts soll entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept gehandhabt werden. Ggf. erforderliche Festsetzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

7. Immissionsschutz

Geruch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kervenheim Nr. 15 wurde zur Ermittlung möglicher auf das Plangebiet einwirkender Geruchsimmissionen eine Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt.

Daraus ergibt sich, dass im Plangebiet mit Gerüchen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die ermittelte Geruchshäufigkeit im Plangebiet liegt bei 2 % der Jahresstunden und unterschreitet somit jedoch deutlich die in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene Immissionskenngröße von 10 % der Jahresstunden. Änderungen der Vorbelastung, durch die mit einer deutlich höheren Geruchsbelastung des Plangebietes zu rechnen wäre, sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Geruchssituation ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung von keinem weiteren Handlungsbedarf auszugehen.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kervenheim Nr. 15 wurde zu den möglichen Lärmeinwirkungen des Betriebs der Firma Janssen Fenster- und Fassadentechnik GmbH auf das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Tageszeitraum eingehalten bzw. unterschritten wird.

Kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen können ebenfalls ausgeschlossen werden. Von daher sind im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Schreinereibetriebes keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

Eine weitere Lärmquelle stellt die südlich des Plangebiets verlaufende Schloss-Wissener-Straße (L 464) dar.

In Tabelle 1 der DIN 18005-1 sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände aufgeführt, die bei ungehinderter Schallausbreitung ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Der erforderliche Abstand allgemeiner Wohngebiete von einer Landesstraße ist mit 150 m angegeben. Zugrunde gelegt wird hierbei eine Verkehrsstärke von 6.000 Kfz/Tag und eine Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h.

In der Straßenverkehrszählung 2015 ist für den entsprechenden Straßenabschnitt eine Verkehrsstärke von 5.272 Kfz/Tag angegeben, so dass die Annahme von 6.000 Kfz/h auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme seit dem Zeitpunkt der Zählung als realistisch anzusehen ist.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf in einem Abstand von ca. 140 m zur Achse des Verkehrsweges gelegen. Es ist demnach von einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts auszugehen. Es handelt sich jedoch nur um eine Grobabschätzung, bei der beispielsweise die schalldämmende Wirkung der zwischenliegenden Waldfläche unberücksichtigt bleibt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt daher eine detailliertere Lärmbetrachtung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist durch die Vorabschätzung jedoch erkennbar, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, die der Umsetzung der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen. Sofern erforderlich, ist eine Konfliktlösung durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan möglich.

8. Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplans Kervenheim Nr. 15 wurde im Jahr 2011 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bereich des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Plangebiet auszuschließen ist, sofern die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten erfolgt. Es ist demnach von keinen Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes auszugehen. Zur Offenlage wird der Begründung eine aktualisierte Artenschutzprüfung beigelegt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Zum Ausgleich des Eingriffes wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Beachtung des Artenschutzes erstellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

9. 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.

10. Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisiko-gebieten.

11. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist zudem nicht von der Existenz von Altlasten auszugehen. Sollten dennoch Kontaminationen aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren.

12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld sind keine Baudenkmäler oder Denkmalbereiche vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor. Belange des Denkmalschutzes sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

13. Kampfmittel

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn soll daher eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgen.

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 13.01.2020

Verena Möller