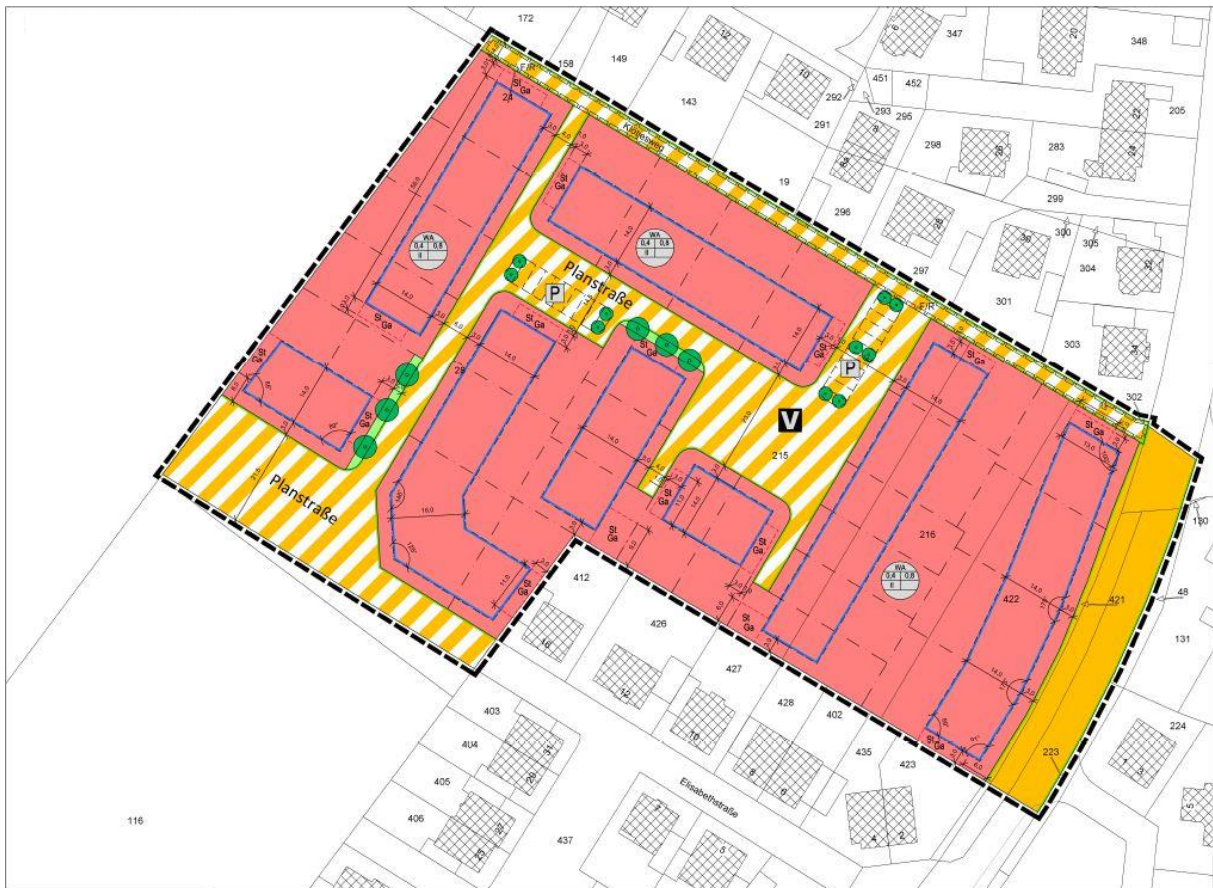




Bebauungsplan Twisteden Nr. 20 (Aen de Maasweg II)

Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

05.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Planungsvorgaben.....	1
3.1. Raumordnung und Landesplanung	1
3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kvelaer	1
3.3. Bebauungsplan	1
3.4. Landschaftsplan des Kreises Kleve	2
4. Bestandssituation	2
4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation	2
4.2. Verkehrliche Situation	2
5. Ziele der Planung /städtebauliches Konzept	2
6. Regelungen des Bebauungsplanes	3
6.1. Art der baulichen Nutzung	3
6.2. Maß der baulichen Nutzung	3
6.3. Bauweise und überbaubare Flächen	4
6.4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW	4
6.5. Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	5
7. Erschließung.....	5
8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	5
9. Immissionsschutz	6
10. Belange von Natur und Landschaft	6
10.1. Artenschutz	6
10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan	6
11. Umweltbericht	7
12. Hochwassergefährdung.....	7
13. Altlasten	7
14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	7
15. Kampfmittel.....	7
16. Nachrichtliche Übernahmen	7
17. Flächenbilanz.....	8

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe
FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitatrichtlinie
FNP	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
K36	Kreisstraße 36
LWG	Landeswassergesetz
RPD	Regionalplan Düsseldorf
TH	Traufhöhe
WA	Allgemeines Wohngebiet

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

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.

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.

Durch die 62. FNP Änderung (Wohnbauflächen ‚Aen de Maasweg‘ II) wird derzeit die Entwicklung des zweiten Teilabschnittes von ca. 1,5 ha bauleitplanerisch vorbereitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgt nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 28, 215, 216, 421, 422 und teilweise das Flurstück 24 und 45 der Flur 10, sowie Teile des Flurstücks 888 der Flur 6 jeweils der Gemarkung Twisteden.

Die geometrische Abgrenzung des Planbereichs wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

3.2. 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 größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Der nördlich angrenzende Siedlungsrand von Twisteden ist als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Östlich und südlich grenzt die Wohnbaufläche des ersten Bauabschnittes an, die in Teilen durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant wird.

3.3. Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 20 (Aen de Maasweg II) wird entlang des Maasweges (K 36) der bestehende Bebauungsplan Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg) überplant. Dieser Bereich ist bisher nicht bebaut worden. Eine Bebauung soll

im Rahmen des 2. Bauabschnittes nun erfolgen. Eine Aktualisierung der Festsetzungen an die geltende Rechtslage ist Ziel der Überplanung.

Für den übrigen Bereich besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Dies erfolgt nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 20 (Aen de Maasweg II).

3.4. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) 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.

Der neu zu überplanende Bereich entlang des Maasweges ist bereits aus dem Landschaftsplan herausgenommen.

4. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das für die Wohnbauentwicklung vorgesehene Gebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Twisteden. Es bildet die Verbindung zwischen dem gewachsenen Siedlungsbereich mit dem bestehenden Wohngebiet, sowie in westlicher Richtung den Übergang zum freien Landschaftsraum.

Es handelt sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nördlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung anschließen, Diese ist durch überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung geprägt.

4.2. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird über die Hupterschließungsachse Elisabethstraße erschlossen. Fuß- und Radwegeverbindungen an den Klötjesweg ergänzen die Anbindung an die Ortschaft.

Die entlang des Maasweges gelegenen Wohnbaugrundstücke werden direkt von diesem erschlossen.

5. Ziele der Planung /städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet Elisabethstraße bildet den ersten Bauabschnitt des städtebaulichen Konzeptes zur Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Twisteden. Mit diesem Bebauungsplan soll der zweite Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert werden. Er bildet die stärkere Verbindung zwischen dem Wohngebiet Elisabethstraße und der gewachsenen Ortschaft. Eine

Weiterentwicklung des Wohngebietes in westliche und südliche Richtung ist im städtebaulichen Konzept entsprechend vorgesehen. In Anlehnung an den ersten Bauabschnitt und den dörflichen Charakter der Ortschaft Twisteden soll die neue Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen.

6. Regelungen des Bebauungsplanes

Die Regelungen des Bebauungsplanes entsprechen im Grundsatz den Regelungen des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg), der den ersten Bauabschnitt bauleitplanerisch vorbereitet hat. Einige Festsetzungen sind aufgrund der gültigen Rechtsprechung und Eindeutigkeit neu formuliert worden.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zur bauleitplanerischen Sicherung des geplanten Wohngebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um eine hohe Wohnqualität entsprechend der bestehenden Wohngebiete in der Ortschaft zu erreichen, soll das nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete gültige Nutzungsspektrum eingeschränkt werden. Die Einschränkung bezieht sich auf Nutzungen, die durch einen allgemein höheren Störgrad oder einen größeren Flächenbedarf nicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Insofern werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Eine höhere Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude, in Form von Mehrfamilienhäusern u.a. mit drei Wohneinheiten oder mehr, würde zwangsläufig negative Folgen auf die angestrebte hohe Wohnqualität nach sich ziehen. Neben einem vermehrten Verkehrsaufkommen wäre eine intensivere Nutzung der Grundstücksflächen für Folgeeinrichtungen, u.a. zusätzliche PKW-Abstellplätze, Nebenanlagen oder Kinderspielplätze, erforderlich.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 17 BauNVO die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 – einzuhalten.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, die in Ergänzung mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe sowie der vorgegebenen Dachneigung eine für das Ortsbild und den bestehenden ersten Bauabschnitt verträgliche Höhenentwicklung der Hauptbaukörper gewährleisten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach den getroffenen Regelungen nur die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit ausgebaut werden können.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist als unterer Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Bebauung festgesetzt. Diese EFH darf maximal 0,60 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnachse der Planstraße) liegen. Maßgeblich ist dabei die maximale

Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

Für die Definition der maximalen Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (siehe textliche Festsetzungen). Neben der Traufhöhe wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine übermäßige Höhenentwicklung zu verhindern. Zudem werden für geneigte Dächer, Flach- und Pultdächer differenzierte Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

6.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden im Bebauungsplan gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Auf diese Weise wird das im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan dargestellte Wohngebietsgefüge durch Baufenstereinheiten überlagert und sinngemäß in seiner Gliederung (zeichnerisch) festgesetzt. Die somit in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Baufenster bieten für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Bauinteressenten ausreichende Möglichkeiten sowohl bei der Festlegung der Gebäudestellung, als auch bei der architektonischen Gestaltung (Vor- und Rücksprünge) der Baukörper.

Um den Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse gerecht zu werden und eine Anpassung an veränderte Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan zudem Festsetzungen, die eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zulassen. Hintergrund der Regelungen ist die zunehmende Nachfrage nach der Errichtung von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen. Durch die Festsetzungen soll eine Steigerung der Wohnqualität sowie eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper erreicht werden.

6.4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW

Der Bebauungsplan gibt eine Reihe von Gestaltungsregelungen vor. Sie greifen die in der Ortschaft Twisteden üblichen Bauweisen auf, sowie die des ersten Bauabschnittes. Sie dienen in erster Linie dazu, stadtgestalterischen Fehlentwicklungen durch Überfrachtung der Baukörper mit unterschiedlichen Baumaterialien sowie maßstäblich unverhältnismäßig ausgeformten Gebäudedetails entgegenzuwirken. In Abwägung der Belange der Stadtbildpflege und der Interessen des Bauherrn sind die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in ihrer Gesamtheit nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit zu werten oder mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden. Die Wahrung des dörflichen Charakters und des Ortsbildes ist den Belangen auf uneingeschränkte Gestaltungsfreiheit voranzustellen.

In dieser Hinsicht sollen die prägenden Gestaltungselemente der vorhandenen Bebauung durch die Regelungen zu Dächern und den Dachdetaillierungen nachvollzogen werden. Hierzu werden Dachaufbauten und -einschnitte im Verhältnis zum Baukörper sowie deren Dachflächen nur untergeordnet zugelassen. Gleichzeitig gewährleisten die Festsetzung der bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung zu verwendenden Materialien sowie die vorgegebene Farbgestaltung ein harmonisches Ortsbild. Sie orientieren sich am gebräuchlichen Materialstandard.

Unter Zugrundelegung dieser Aspekte sind auch die Vorschriften zur einheitlichen Gestaltung von aneinandergebauten Häusern getroffen. Für die Durchführung individueller Gestaltungsmaßnahmen besteht allerdings ein ausreichender Spielraum.

In Ergänzung der Gebäudegestaltung werden auch die Einfriedungen der Grundstücke festgesetzt. Neben einer geordneten Einbindung der privaten Bereiche in den öffentlichen Raum sollen sie eine harmonisch gestaltete Gliederung der Grundstücke herbeiführen.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.5. Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas werden Festsetzung getroffen, um die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten oder geschotterten Vorgärten zu unterbinden. Demnach sind die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsflächen muss mindestens 50% der Vorgartenflächen betragen.

Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet, die zu einer Senkung der Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte beiträgt. Zudem bieten begrünte und unversiegelte Vorgärten einen Lebensraum bspw. für Insekten und dienen somit auch dem Erhalt der Artenvielfalt.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Haupterschließungsachse Elisabethstraße erschlossen. Diese wiederum stellt die Anbindung an den Maasweg (K 36) her und sichert damit die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Für die interne Erschließung ist der Ausbau einer Stichstraße mit Wende- und Parkplatz geplant, um die Ausformung von Wohnhöfen herbeizuführen. Zur Wahrung des Wohnsiedlungscharakter soll die Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen an den Klötjesweg ergänzen die Anbindung an die Ortschaft, den Erholungsfreiraum und den nahegelegenen Sportplatz. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt, um keine zusätzliche Erschließung mittels MIV zu eröffnen.

Um die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu sichern, wird auf dem Klötjesweg für das Flurstück 29, Flur 10, Gemarkung Twisteden ein Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt.

In mehreren Bereichen sind öffentliche Parkplatzanlagen projektiert, so dass für die Besucher des Wohngebietes eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze zur Verfügung steht.

Die direkt an den Maasweg angrenzenden Grundstücke werden über diesen erschlossen.

8. 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 des neuen Wohngebietes soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Wasserintensive Vorhaben sind aufgrund der zugelassenen Nutzung nicht wahrscheinlich.

Für die Wasserversorgung und Vorkehrungen zur Schmutzwasserentsorgung (Kanalisation) sind die Stadtwerke Kevelaer zuständig.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Versickerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht und in der Begründung zum Entwurf dargestellt. Sofern erforderlich, werden hierfür weitere Entwässerungskonzepte erstellt.

9. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg), der den ersten Bauabschnitt bauleitplanerisch vorbereitet hat, ist durch das Büro Uppenkamp + Partner GmbH, Sachverständige für Immissionsschutz, eine Stellungnahme zur Immissionssituation für die Entwicklung von Wohnbebauung östlich der Sportanlage erstellt worden. Die Basis bildet die Schallprognose zur Erweiterung der Sportanlage. Eine Erweiterung der Sportanlage darüber hinaus ist seitdem nicht erfolgt, so dass die damaligen Erkenntnisse adaptiert werden können.

Laut der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) außerhalb von Gebäuden und innerhalb der Ruhezeiten tagsüber Immissionsrichtwerte von 50 dB (A) einzuhalten. Das Schallgutachten stellt fest, dass während der konfliktreichsten Beurteilungszeit in einem Abstand von ca. 80 m in südöstlicher Richtung ein Beurteilungspegel von 50 dB (A) erreicht wird. Das Plangebiet liegt in ca. 96 m südöstlicher Entfernung, so dass die Immissionsrichtwerte dort eingehalten werden und keine kritischen Immissionen durch die Sportanlagen zu erwarten sind.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Artenschutz

Im Rahmen der vorgeschalteten 62. Flächennutzungsplanänderung hat das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR (Weeze) einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beinhalten die Verwendung fledermausfreundlicher Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung und Vorgaben zur Baufeldräumung. Ein entsprechender Hinweis ist im Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geringfügig größer als die 62. Flächennutzungsplanänderung, so dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Offenlage angepasst wird.

10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird daher ein land-

schaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. In diesem Rahmen werden auf der Grundlage einer qualifizierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ermittelt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

11. Umweltbericht

Im Rahmen der vorgeschalteten 62. Flächennutzungsplanänderung hat das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR (Weeze) einen Umweltbericht erarbeitet. Demnach sind keine Wechselwirkungen im Sinne negativer kumulativer Effekte zwischen den Schutzgutfunktionen zu erkennen.

Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet und der Begründung als eigenständiger Teil beigefügt. Der Umweltbericht wird auch Aussagen darüber enthalten, wie die Umweltschutzziele des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

12. Hochwassergefährdung

Es sind keine Überschwemmungs- oder Risikogebiete vorhanden.

13. Altlasten

Laut Auskunft des Altlastenkatasters sind im Planbereich keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden.

14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Ebenfalls liegen keine Kenntnisse über unterirdische Kultur- und Sachgüter, sowie Bodendenkmäler vor. Grundsätzlich besteht gemäß § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) eine Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern. Laut Umweltbericht der 62. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg) ist mit keinen umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu rechnen.

15. Kampfmittel

Eine Überprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

16. Nachrichtliche Übernahmen

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

17. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca. 1,87 ha = 100 %
Bauflächen für:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,32 ha = 71 %
Verkehrsflächen	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha = 5,8 %
besondere Zweckbestimmung	ca. 0,43 ha = 23%
Grünflächen	ca. 0,01 ha = 0,5 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 05.11.2020

Im Auftrag

Mara Ueltgesforth