

## **Bebauungsplan Wetten Nr. 12 (Wohngebiet Marienstraße)**

### **Vorentwurfsbegründung**



**Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Wetten Nr. 12 (Wohngebiet Marienstraße)**

## **Inhalt:**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Situation**
- 4. Verkehrliche Situation**
- 5. Planungsvorgaben**
  - 5.1. Raumordnung und Landesplanung**
  - 5.2. Flächennutzungsplan FNP**
  - 5.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Regelungen des Bebauungsplanes**
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung**
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 7.3. Bauweise und überbaubare Flächen**
  - 7.4. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Natur und Landschaft**
- 10. Umweltbericht**
- 11. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**
- 12. Kennzeichnung**
- 13. Flächenbilanz**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom 29.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wetten Nr. 12 (Wohngebiet Marienstraße) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 480 sowie teilweise die Flurstücke 55, 727 und 729 der Flur 7 der Gemarkung Wetten.

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

## **2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**

Im Ortsteil Wetten besteht seitens der örtlichen Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Bau von Wohnhäusern. Die im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer vom 25.02.2002 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Wetten Nr. 9 (Veerter Straße II) bauleitplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen waren bereits einige Jahre nach deren Ausweisung bebaut. Zudem wurden zwischenzeitlich im gewachsenen Siedlungsbereich der Ortschaft diverse Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt.

Vor diesem Hintergrund ist die stufenweise Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung westlich der Marienstraße geplant. Es handelt sich hierbei um eine langfristige Entwicklungsmaßnahme zwischen dem Betriebsgelände des Landhandels am Mühlenhoeksweg im Nordwesten und der Twistedener Straße im Süden. Hierdurch soll der westliche Siedlungsrand Wettens städtebaulich arrondiert und durch eine Ortsrandeingrünung räumlich gefasst werden.

Aufgrund der Eigentumssituation ist zunächst geplant einen kleineren Bereich südöstlich an den Landhandel angrenzend zu entwickeln. Eine stufenweise Erweiterung in Richtung der Twistedener Straße kann perspektivisch in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Grundstücke und des Bedarfs an Baugrundstücken erfolgen.

Durch die 51. FNP Änderung (Wohnbauflächen Marienstraße in Wetten) wird derzeit die Entwicklung des ersten, ca. 1 ha großen, Bauabschnittes bauleitplanerisch vorbereitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung sowie einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung erfolgt nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## **3. Städtebauliche Situation**

Das für die Wohnbauentwicklung vorgesehene Gebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Wetten, im Übergang des gewachsenen Siedlungsbereiches zum freien Landschaftsraum.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die rückwärtig an die Bebauung der Marienstraße anschließen. Diese ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Straßenrandbebauung, die neben der Wohnnutzung auch einen kleinen Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei umfasst. Im rückwärtigen Bereich der Marienstraße sind zudem zwei Gewerbebetriebe, einzelne Wohnhäuser und mehrere Nebenanlagen vorhanden. Nordwestlich angrenzend befindet sich am Mühlenhoeksweg ein Landhandel.

Grünbestände sind in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern lediglich im Südosten des Plangebietes, auf den rückwärtigen Flächen eines tief parzellierten Grundstückes an der Marienstraße vorhanden.

#### **4. Verkehrliche Situation**

Das geplante Wohngebiet soll über eine neu anzulegende Zufahrt von der Marienstraße erschlossen werden. Die Marienstraße ist als Kreisstraße (K 30) eingestuft und stellt eine direkte Verbindung zu der als Landesstraße klassifizierten Twistedener Straße (L 486) her. Beide Hauptverkehrsstraßen erfüllen durch die Verknüpfung mit der Veerter Straße (K 30) und der Hauptstraße (L 486) eine wichtige Verbindungsfunktion für den örtlichen bzw. überörtlichen Verkehr.

Neben Verkehrsströmen der Ortschaft Wetten haben sie auch Ziel- und Quellverkehre der Städte Kevelaer und Geldern aufzunehmen.

#### **5. Planungsvorgaben**

##### **5.1. Raumordnung und Landesplanung**

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

##### **5.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der östlich angrenzende Siedlungsrand ist als Wohnbaufläche dargestellt, die östlich gelegene Marienstraße sowie die südlich gelegene Twistedener Straße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen. Das nördlich angrenzende Betriebsgelände ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ ausgewiesen.

##### **5.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)**

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) vom 23.09.2009 weist für das Plangebiet 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 Flächen sind als Entwicklungsraum 1.1.4: Kötherheide / Berendonk gekennzeichnet. Danach ist die von landschaftsbildprägenden Bruchwaldrelikten durchzogene, historisch gewachsene Kulturlandschaft in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten und zu optimieren.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (§ 26 LG) mit der Kennzeichnung „M 13 Maßnahmenraum: Kötherheide“ festgesetzt. Als Entwicklungsmaßnahme ist die vom Ackerbau und einer Vielzahl einzelner, meist von Eichen dominierten Waldflächen oder Gehölzstrukturen geprägte Kulturlandschaft als wichtiger Bestandteil des regionaltypischen Landschaftsbildes zu erhalten.

#### **6. Darlegung der geplanten Entwicklung**

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ein Wohngebiet mit ca. 20 Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert werden.

In Anlehnung an die bestehende Struktur und den dörflichen Charakter der Ortschaft Wetten soll die neue Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen. Der Entwurf ist so ausgelegt, dass eine Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung der Twistedener Straße möglich ist. Zur abschließenden Arrondierung des Siedlungsrandes ist zudem eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die ebenfalls entsprechend den künftigen Bauabschnitten fortgesetzt werden kann.

Die neu anzulegende Erschließung wird zur Wahrung des Wohnsiedlungscharakters als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Im Bereich der Planstraße ist der Ausbau einer Stellplatzanlage mit 5 öffentlichen Parkplätzen sowie weiteren straßenbegleitenden Stellplätzen vorgesehen, so dass für die Besucher des Wohngebietes eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze zur Verfügung steht.

## **7. Regelungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Zur bauleitplanerischen Sicherung des geplanten Wohngebietes werden allgemeine Wohngebiete (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 Gartenbetriebe 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. Eine entsprechend hohe bauliche Ausnutzung ist aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum nicht gewünscht.

### **7.2. 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 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).

### **7.3. 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 Baufensereinheiten 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.

Die neue Bebauung soll eine Fortsetzung des dörflichen Charakters der Wohngebiete in der Ortschaft Wetten darstellen. In Anlehnung an die kleinteilige Baustruktur der Umgebungsbebauung wird daher als Bauweise eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die sonst in den Baugebieten allgemein zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO werden eingeschränkt.

Ziel der Einschränkung ist es, das geplante städtebauliche Gefüge nicht durch eine übermäßige Bebauung auf den Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flächen zu beeinträchtigen, sondern diese Grundstücksflächen für die Gestaltung als Freibereich bzw. als gestaltete Grünflächen offen zu halten.

### **7.4. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW**

Der Bebauungsplan gibt eine Reihe von Gestaltungsregelungen vor. Sie greifen die in der Ortschaft Wetten üblichen Bauweisen auf und 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.

## **8. Immissionsschutz**

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes bestehen drei Tierhaltungsbetriebe, eine Kläranlage des Niersverbandes sowie die Produktionsanlage der Firma Mera Tiernahrung GmbH (Standort Marienstraße). Daher wurde durch den TÜV Nord eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, in der die Kenngrößen der Geruchsbelastung gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt wurden. (s. **Anlage 1**)

Die Kläranlage wird derzeit zu einer Pumpstation umgebaut, wodurch sich die Geruchsemissionen maßgeblich ändern werden. In der gutachterlichen Stellungnahme wurden daher sowohl der Ist-Zustand als auch der Plan-Zustand betrachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass beim Ist-Zustand der Immissionswert der GIRL von 0,10 für Wohn-/Mischgebiete fast im gesamten Plangebiet leicht überschritten wird. Im Plan-Zustand wird der Immissionswert im gesamten Plangebiet eingehalten. Höhere Werte ergaben sich lediglich in vereinzelt bewerteten Flächen im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, die sich jedoch außerhalb des Plangebietes im Bereich des Landhandels befinden.

Der Bau der Pumpstation wird voraussichtlich bis zur Realisierung des geplanten Wohngebietes abgeschlossen sein, so dass mit keinen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

## **9. Natur und Landschaft**

### Artenschutz

Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR (Weeze) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen ist, sofern die Fällung der Bäume im Randbereich der Nutzgartenfläche außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten erfolgt. Weiterhin ist bei einer Ausstattung der Gebäude mit einer Außenbeleuchtung die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering zu halten (Beschränkung der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß, Vermeidung einer Streuung nach oben oder zur Seite, Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel“). Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Fachbeitrag ist der Begründung als **Anlage 2** beigelegt.

### 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 landschaftspflegerischer 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.

## **10. Umweltbericht**

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

## **11. 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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann auf den vorhandenen Böden grundsätzlich erfolgen. Die konkreten Versickerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht und in der Begründung zum Entwurf dargestellt. Sofern erforderlich, werden hierfür weitere Entwässerungskonzepte erstellt.

## **12. Kennzeichnung**

Der gesamte Baugebietsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

## **13. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,25 ha = 100 %

Bauflächen für:

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,83 ha = 66,4 %

Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung ca. 0,19 ha = 15,2 %

Maßnahmenflächen ca. 0,23 ha = 18,4 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 09.11.2018

Im Auftrag:

Verena Möller