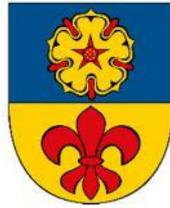


WALLFAHRTSSTADT

KEVELAER

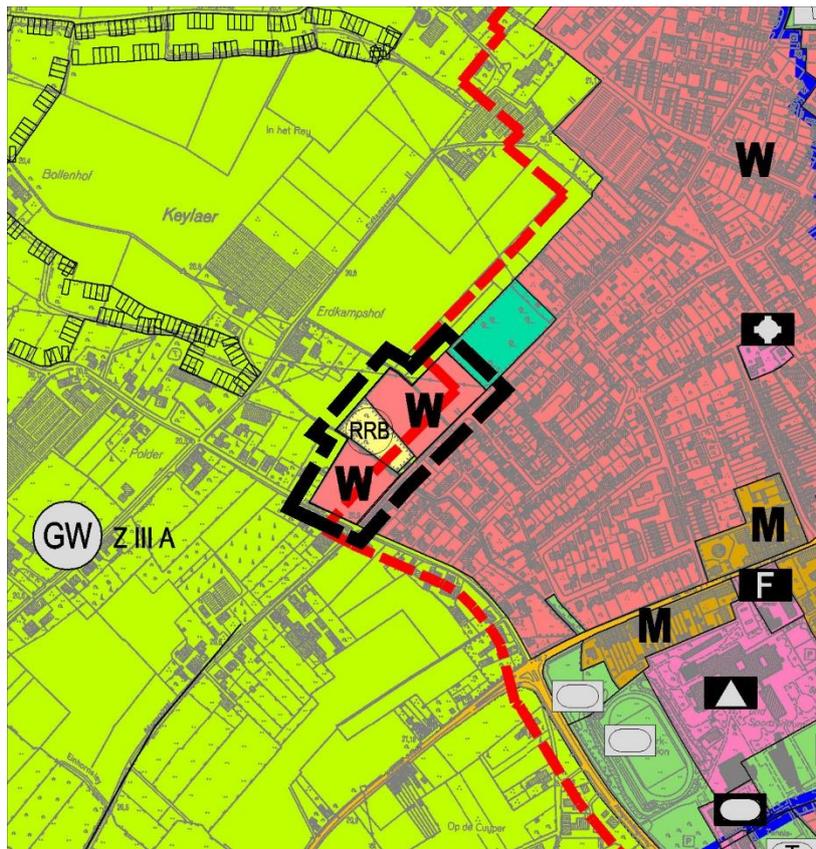


Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

73. Änderung

(Wohnbauflächen Windmühlenstraße)

Vorentwurfsbegründung



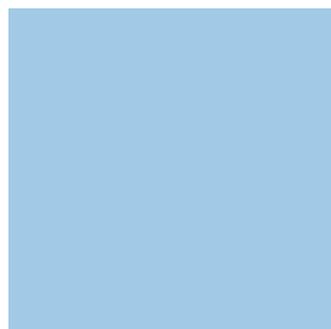
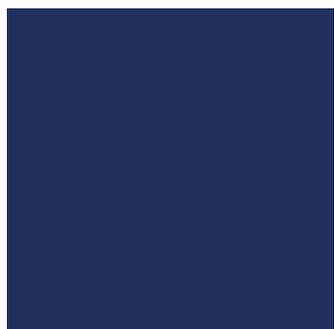
Abt. 2.1 Stadtplanung

04.01.2023



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH





Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung, Geltungsbereich	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Realnutzung	1
1.4	Verfahren	2
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungsplan	4
2.4	Planungskonzept	4
2.5	Verkehrliche Erschließung	4
2.6	Abwasser	4
2.7	Oberflächenwasser	4
2.8	Wasserversorgung	4
2.9	Soziale Infrastruktur	4
2.10	Baugrund	5
2.11	Immissionsvorbelastung	5
2.12	Umweltbericht	5
2.13	Belange von Natur und Landschaft	6
2.14	Artenschutz	6
2.15	Altlasten	6
2.16	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
2.17	Kampfmittel	7



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung, Geltungsbereich

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Gemeinden haben Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar. Zur Bedienung dieser Nachfrage ist vorgesehen, ein Baugebiet nordwestlich der Windmühlenstraße neu zu erschließen. Durch die vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen in der Wallfahrtsstadt Kevelaer geschaffen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen.

Für die Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet sprechen insbesondere die räumliche Nähe zum Ortskern, die gesicherte äußere Erschließung sowie die direkte Anbindung an den Siedlungsraum.

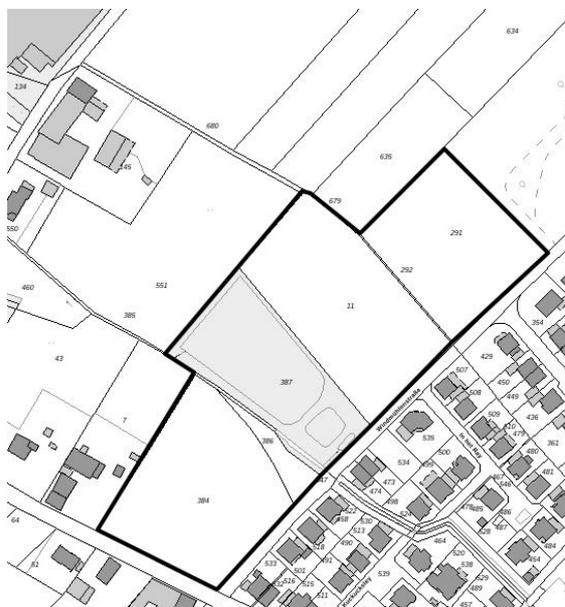
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung (Wohnbaufläche Windmühlenstraße) liegt in der Gemarkung Kevelaer (053169) und beinhaltet in der Flur 9 die Flurstücke 11, 291, 292, 384, 385 teilweise, 386 und 387. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,82 ha.

Der überplante Bereich befindet sich im Nordwesten des Siedlungskerns der Wallfahrtsstadt Kevelaer und wird in den Flurstücken 385 und 387 durch den Bach Kuckucksley durchflossen.

Der Änderungsbereich wird im Süden durch die Wohnstraße „Windmühlenstraße“ und im Westen durch die Straße „Heideweg“ begrenzt. Nordwestlich des Gebiets liegen eine ehemalige Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen, nordöstlich grenzt eine Waldfläche an. Die räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 105 „Windmühlenstraße“ (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Automatisierte Liegenschaftskarte @ Land NRW 2018

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,83 ha. Davon entfallen auf die Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalt) ca. 0,58 ha.

1.3 Realnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Das Gebiet wird zentral durch den Bach Kuckucksley durchquert. Der Bach wird im Flurstück 387 durch einen Regenrückhalt umschlossen. Südlich liegt ein Klärbecken. Das zentrale Flurstück (387) des Plangebiets dient somit dem Überschwemmungs- und Überflutungsschutz sowie der Reinigung des Niederschlags bzw. des Wassers des Bachs Kuckucksley.

Die südwestliche sowie die nordöstliche Fläche des geplanten Bereichs dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Geländeniveau ist eben und homogen. Es liegt zwischen 22 und 26 m über Normalhöhennull (NHN). Ein leichter Anstieg der Geländehöhe ist in Richtung Südwest-Nordost gegeben.



Die nähere Umgebung ist im Südosten durch Wohnbebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Im Westen grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich befindet sich ein kleiner Forstbestand. In ca. 150 m Entfernung in nordöstlicher Richtung liegt ein Mastbetrieb für Geflügel.

Abbildung 2: Luftbild



Quelle: Orthophoto: Digitale Orthophotos (2021)
Grundlage © Geobasis NRW 2021
(https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop)

1.4 Verfahren

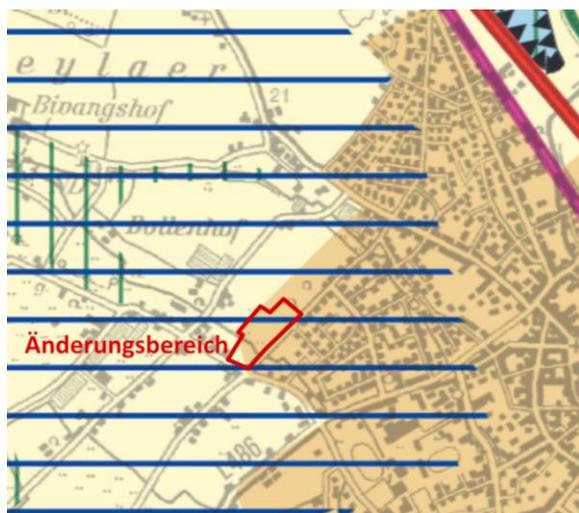
Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wird eine Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 2a BauGB vorgenommen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) vom 01. Juli 2018 ist das Plangebiet überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB), im Süden des Plangebiets ein Teilbereich (ca. 3.000 m²) als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Darüber hinaus gibt es die überlagernde Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“. Zur Umsetzung von Baugebieten in Bereichen „Grundwasser und Gewässerschutz“ führt der Regionalplan Folgendes aus: „In den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.“ (Quelle: Regionalplan Düsseldorf 2018, Kap. 4.4.3, S. 117)

Abbildung 3: Darstellungen des aktuellen Regionalplans für den Geltungsbereich der FNP-Änderung



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Bearbeitung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Anforderungen des Grundwasser- und Gewässerschutzes können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung koordiniert werden. Demnach steht

die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan den Zielen der Regional- und Landesplanung im Grundsatz nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist aktuell im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für Landwirtschaft, eine Teilfläche von ca. 5.800 m² als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Signatur Regenrückhalt dargestellt. Da die Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Wallfahrtsstadt Kevelaer nicht mit den planerischen Zielen der Gemeinde für den Standort übereinstimmen und die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage der bisherigen Darstellungen planungsrechtlich nicht zulässig wäre, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der bisher ausgewiesenen Flächen für Landwirtschaft im Änderungsbereich sowie die Darstellung von Grünflächen.

Abbildung 4: Darstellungen des aktuellen FNP für den Geltungsbereich der FNP-Änderung



Quelle: Grundlage @ Geobasis NRW 2020, Wallfahrtsstadt Kevelaer (FNP), Bearbeitung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Bebauungsplan

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Plangebiet aktuell nach den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach liegt das überplante Gebiet aktuell im Außenbereich. Dort sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die unter den Privilegierungsvorbehalten des § 35 BauGB liegen. Eine allgemeine Wohnbebauung gehört nicht dazu. Damit Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden kann, ist auf Grundlage der vorliegenden FNP-Änderung im weiteren Verfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB zwingend erforderlich.

2.4 Planungskonzept

Es ist vorgesehen, das neue Wohngebiet als Erweiterung der im Osten bzw. Süden bestehenden Wohnbebauung zu entwickeln.

Abbildung 5: Planungskonzept



Quelle: Architekten Bousart 2022

Die Baustruktur wird sowohl aus freistehenden Einfamilienhäusern als auch Doppelhäusern mit maximal jeweils drei Wohneinheiten bestehen. Darüber hinaus sollen Reihenhäuser sowie in Teilbereichen entlang der Windmühlenstraße Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Der Gebietscharakter wird in der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entsprechen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch die direkte Anbindung über die Windmühlenstraße und die Straße „Heideweg“ an die Straße „Wember Straße“ (L 361) gesichert sein.

2.6 Abwasser

Das Abwasser kann über das am Standort bestehende Kanalnetz (Sammler entlang der Windmühlenstraße) abgeleitet werden.

2.7 Oberflächenwasser

Aktuell versickert das anfallende Oberflächenwasser im Geltungsbereich der FNP-Änderung vor Ort bzw. fließt dem vorhandenen Rückhalt zu.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich mit der baulichen Nutzung ein Anstauereffekt für das Dach- und Oberflächenwasser ergibt, der dazu führt, dass der Rückhalt nicht mehr in der Lage ist, das anfallende Dach- und Oberflächenwasser aufzunehmen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Versickerung auf den Grundstücken und die Einleitung in den natürlichen Vorfluter gemäß § 44 Landeswassergesetz möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im nachfolgenden Verfahren auf jeden Fall gutachterlich zu belegen sein.

2.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden.

2.9 Soziale Infrastruktur

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer verfügt über fünf Grundschulen sowie über drei weiterführende Schulen. Daneben existiert noch das Förderzentrum an der Biegstraße. Zudem gibt es mehrere Kitas und Betreuungsplätze. Es wird davon ausgegangen, dass der entstehende zusätzliche Bedarf an Schul- und Betreuungsplätzen aus dem entstehenden Wohngebiet durch die bereits vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.



Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, Arztpraxen sowie sonstige Dienstleistungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc. befinden sich im nahegelegenen Stadtkern (ca. 900 m Luftlinie).

2.10 Baugrund

Den privaten Grundstückseigentümer:innen wird im weiteren Verfahren empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert zu untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen.

2.11 Immissionsvorbelastung

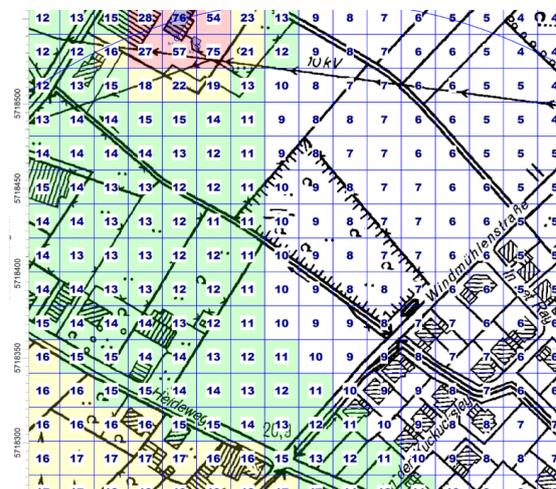
In ca. 150 m Entfernung westlich der äußeren Grenze des Plangebiets liegt ein Mastbetrieb für Geflügel. Die hiervon möglicherweise ausgehenden Geruchsbelastungen sind vorläufig wie folgt zu werten:

Gerüche sind Immissionen nach § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Als solche sind sie der Nachbarschaft nur zumutbar, solange sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen.

Zur Berücksichtigung in der vorliegenden FNP-Änderung wird auf die Geruchsimmisions-Richtlinie NRW (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen) in der Fassung vom 5. November 2009 Rückgriff genommen. Von einer erheblichen Belästigung ist auf dieser Grundlage auszugehen, wenn in einer Ortslage Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 10 % oder gar 15 % im Jahr auftreten. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (vgl. Nummer 4 der Geruchs-Immissionsrichtlinie NRW). Geruchsimmisionen sind in Wohn- und Mischgebieten in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG den Wert von 10 % überschreitet.

Im Rahmen der Konzeptplanung wurde durch die Landwirtschaftskammer NRW mittels einer Rasterbegehung eine Vorprüfung zum erforderlichen Immissionsschutz für Gerüche vorgenommen.

Abbildung 6: Ergebnisdarstellung Rasterprüfung zu den relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden



Quelle: Landwirtschaftskammer NRW

Die Rasterprüfung kommt zum Ergebnis, dass auf einer Grünfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets die Werte von 10 % teilweise überschritten werden. Insoweit ist hier vorläufig von relevanten Geruchsimmisionen auszugehen. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die Werte der Geruchsimmisions-Richtlinie keine abschließenden Richtwerte, sondern Orientierungswerte darstellen und daher bis zu einem gewissen Maß der Abwägung unterliegen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Rahmenbedingungen oder besondere Umstände gegeben sind, die ein Abweichen von den Orientierungswerten der Geruchsimmisions-Richtlinie erlauben. Auch können vertragliche Vereinbarungen auf Ebene der Baugenehmigung bzw. des Grunderwerbs eingesetzt werden. Die partiellen Überschreitungen der Orientierungswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie stehen der FNP-Änderung demnach nicht grundsätzlich entgegen. Weiterhin ist vorgesehen, im südlichen immissionsbelasteten Bereich eine Grünfläche festzusetzen.

2.12 Umweltbericht

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrechtzuerhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.



Für die 73. FNP-Änderung (Wohnbaufläche Windmühlenstraße) gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Planbegründung führt.

Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Zunächst werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die erforderliche Umweltprüfung wird darauf aufbauend in Form eines Umweltberichts im weiteren Verfahren vorgelegt.

2.13 Belange von Natur und Landschaft

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.

2.14 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die

sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug der Bauleitplanung verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I und II) zur 73. FNP-Änderung (und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) abgearbeitet.

2.15 Altlasten

Gewerbebetriebe, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Tankstellen, stillgelegte Galvanikbetriebe und andere Anlagen waren am Standort nicht angesiedelt. Auch handelt es sich bei der Fläche nicht um eine ehemalige Deponie. Geländeauffüllungen oder Aufhaldungen sind ebenfalls nicht bekannt. Vorbelastrungen durch Altlasten oder Altablagerungen sind demnach weitgehend auszuschließen.

Gleichwohl wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve eine Anfrage zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen über das Altlastenkataster gestellt.

Sollten Kontaminationen aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren.



2.16 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

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.

2.17 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 73. FNP-Änderung (Wohnbaufläche Windmühlenstraße) sind Kampfmittel vornehmlich des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger) nicht auszuschließen. Erfolgen für Baumaßnahmen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, wobei die Merkblätter für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) zu beachten sein werden. Entsprechende Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Aufgestellt:

Köln, 04.01.2023

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 04.01.2023

Im Auftrag