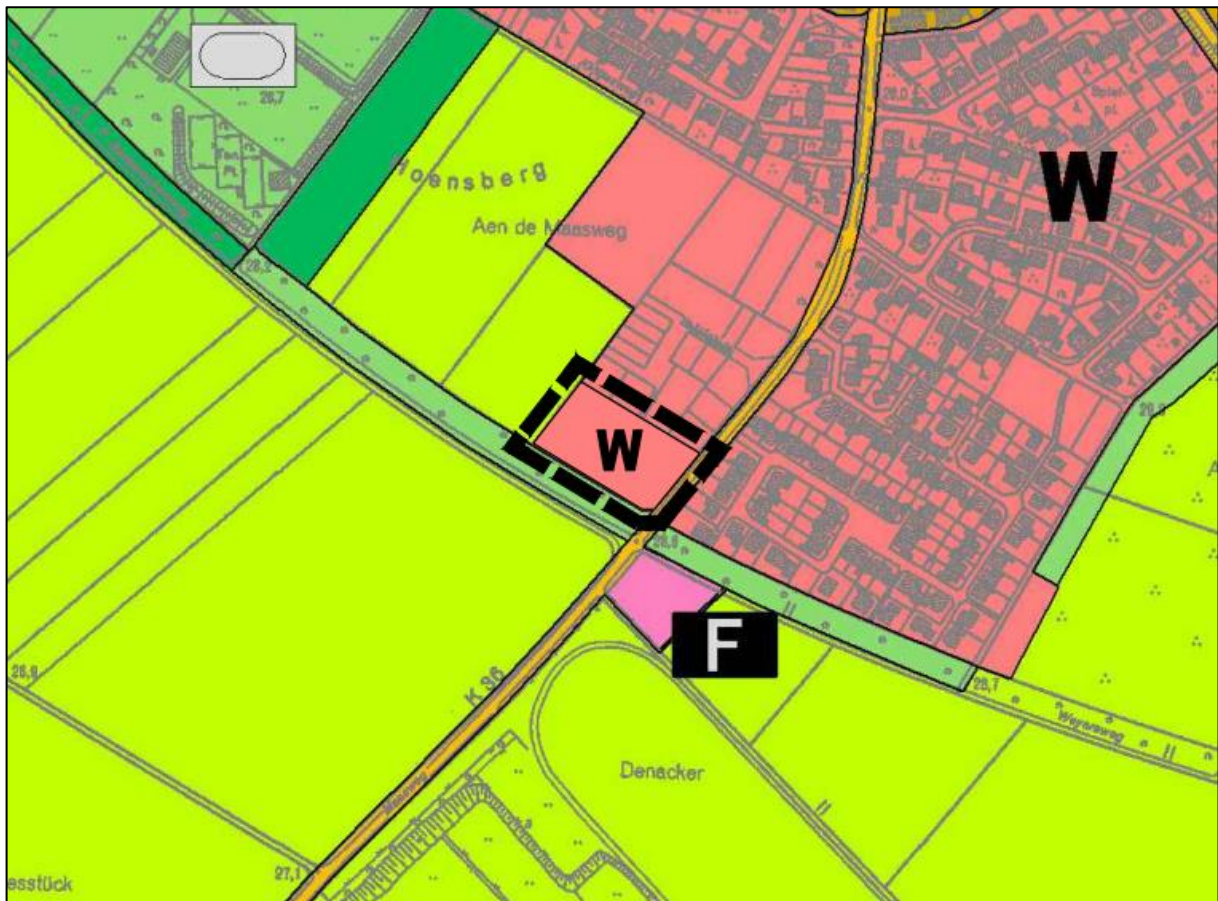


## Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

### 79. Änderung

(Kindergarten Twisteden)

### Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

16.08.2024



## 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 .....	2
3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	3
3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasser.....	3
3.5. Planungsalternativen.....	3
4. Ziele der Bauleitplanung .....	4
5. Erschließung.....	4
6. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange .....	4
7. Immissionsschutz .....	4
8. Belange von Natur und Landschaft.....	5
9. Hochwasser- und Starkregengefährdung .....	5
10. Altlasten.....	5
11. Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	5
12. Kampfmittel.....	5

---

## **1. Planungsanlass**

Im Kindergartenbezirk Kevelaer-Twisteden besteht aktuell eine Unterversorgung, sodass Kinder teilweise in anderen Ortschaften betreut werden müssen. Dieser Bedarf kann am derzeitigen Standort an der Dorfstraße nicht gedeckt werden. Zudem ist das Gebäude renovierungsbedürftig und bietet langfristig nicht den nötigen Raum für die Betreuung der Kindergartenkinder. Der Standort soll nach erfolgter Renovierung durch die angrenzende Grundschule zur Ganztagesbetreuung der Grundschüler genutzt werden, wofür die Räumlichkeiten ausreichend sind.

Zur Deckung des Betreuungsbedarfs im Kindergartenbezirk Twisteden ist die Schaffung eines Neubaus notwendig, da keine Bestandsgebäude im Ortsteil vorhanden sind, die für diese Nutzung umgewidmet werden können.

Um das Grundstück effizient ausnutzen zu können und um Versiegelung an anderer Stelle im Ort zu vermeiden, soll die planungsrechtliche Grundlage zur differenzierten Nutzung der Obergeschosse geschaffen werden. Aus diesem Grund wird auch keine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, sondern eine Wohnbaufläche, in welcher die Errichtung eines Kindergartens allgemein zulässig ist. Welche ergänzende Nutzung im Planbereich angesiedelt werden soll, steht zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht fest. Angedacht ist jedoch eine, möglicherweise spezialisierte Form des Wohnens, beispielsweise in Form eines betreuten Wohnens. Diese Nutzung muss mit der Nutzung des Kindergartens verträglich sein. Da der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) in diesem Bereich noch eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist, ist die Änderung des FNP erforderlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortschaft Twisteden am Maasweg (K 36) und grenzt im Süden an die bestehende Ortsrandeingrünung an. Nördlich befindet sich die Wohnbebauung des ersten Bauabschnitts der Elisabethstraße. Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen umgeben, im Osten grenzt es an die Straße Maasweg. Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstückes Gemarkung Twisteden, Flur 10, Flurstück 27, welches in Gänze 0,57 groß ist. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Planungsvorgaben**

Nachfolgend werden die Vorgaben der verschiedenen Planungsebenen und sich hieraus ggf. ergebene Änderungen dargestellt.

### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der Ortsteil Twisteden ist im RPD nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, sodass die Vorgaben des Kapitels 3.2.1 zur Entwicklung von Allgemeinen Siedlungsbereichen nicht anwendbar sind. Entsprechend dem Grundsatz 3 im Kapitel 5.4.1 des RPD ist die Entwicklung von zeichnerisch nicht als ASB dargestellten Ortsteilen mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu vereinbaren. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist davon auszugehen, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb durch die Umwandlung der Agrarfläche gefährdet wird.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan RPD, Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

### 3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die südlich angrenzende Ortsrandeingrünung ist als Grünfläche ausgewiesen, nördlich anschließend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen. Der westlich verlaufende Maasweg (K 36) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Übrigen ist das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

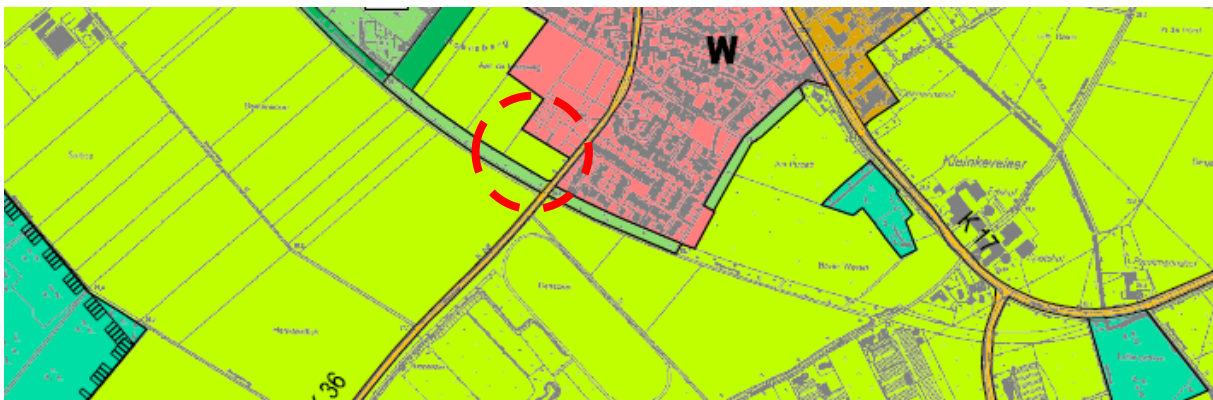


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

### **3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve**

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) weist für das Plangebiet den Entwicklungsraum 1.1.2 „Twistedener Heide“ aus. Demnach ist die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft in 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 mit der Kennzeichnung „M 4 Maßnahmenraum: Twistedener Busch“ festgesetzt. Der besondere Schwerpunkt liegt auf im Bereich der Vernetzung von bestehenden Waldflächen zu einem Biotopverbundsystem durch Anreicherung von linearen oder flächigen Biotopstrukturen. Diese linearen Strukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes entlang der Straßen Beetenackersweg und Weversweg und werden von der Planung nicht berührt. Diese Strukturen sind planungsrechtlich mittels Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert.

Eine Anpassung des Landschaftsplans Nr. 11 des Kreises Kleve an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Der Planbereich ist entsprechend aus dem Landschaftsplan zu entlassen. Die Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber.

### **3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich laut den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf außerhalb von Gebieten mit hoher, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit der Hochwassergefahr bzw. des Hochwasserrisikos (ELWAS NRW, zugegriffen 15.08.2024). Auch mit wesentlichen Auswirkungen von Starkregenereignissen in Bezug auf Wassertiefe und Fließgeschwindigkeiten ist nicht zu rechnen, da zwar in Teilbereichen mit Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m zu rechnen ist, jedoch nicht mit erhöhten Fließgeschwindigkeiten, sodass im Plangebiet kein erhöhtes Risiko für Hochwasser zu erkennen ist (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, zugegriffen am 15.08.2024). Bei einer notwendigen Geländemodellierung im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass durch diese angrenzende Wohnbaugrundstücke nicht negativ belastet werden.

### **3.5. Planungsalternativen**

Zur Sicherstellung des Betreuungsbedarfs für noch nicht schulpflichtige Kinder im Ortsteil Twisteden ist die Schaffung eines neuen Kindergartens erforderlich. Die Räumlichkeiten am derzeitigen Standort sind renovierungsbedürftig und reichen von der Kapazität nicht mehr aus. Außerdem liegen diese direkt am Grundschulstandort Twisteden und sollen nach den notwendigen Renovierungsarbeiten genutzt werden, um auch hier den Betreuungsbedarf, auf welchen ein Anspruch besteht, decken zu können. Die nun überplante Fläche ist die einzige kommunale Fläche im Ortsteil Twisteden, die eine ausreichende Größe aufweist und für welche derzeit keine andere, besonders schützenswerte Nutzung besteht. Zur Nutzung von Alternativflächen wäre die Rodung von Waldflächen bzw. die Umwidmung von Spiel- und Sportplätzen erforderlich. Aus diesem Grund stellt die Planfläche die einzige Alternative im Ortsteil Twisteden zur Errichtung eines neuen Kindergartens dar.

#### **4. Ziele der Bauleitplanung**

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartenneubaus geschaffen werden. Zur effizienten Nutzung des Grundstücks soll es eine ergänzende Nutzung im Obergeschoss geben, welche derzeit jedoch noch nicht feststeht. Diese soll verträglich mit der eigentlichen Hauptnutzung des Grundstücks sein und die umliegenden Bereiche nicht stören.

Entsprechend dieser Nutzungen soll im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen werden und hierdurch eine derzeitige Fläche für die Landwirtschaft überplant werden.

#### **5. Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Maasweg / K36 erschlossen, so dass eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist. Das Verkehrsnetz kann die entstehenden Verkehre aufnehmen und es werden keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr erwartet.

#### **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.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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.

Im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans wird untersucht, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Sofern erforderlich, werden auf dieser Grundlage entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7. Immissionsschutz**

Durch die vorliegende FNP-Änderung wird die Errichtung eines neuen Kindergartens vorbereitet. Durch diese Nutzung, welche in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten. Der Betrieb erfolgt außerhalb von gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten, sodass die für diese niedrigeren Orientierungswerte in Bezug auf Geräuschemissionen eingehalten werden.

## **8. Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung als integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingehenden Anregungen berücksichtigen und der Begründung zur Offenlage beigelegt. Des Weiteren wird zur Offenlage ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Auf eine gesonderte Eingrünung im Plangebiet kann verzichtet werden, da diese Funktion der Trennung von Siedlungsraum und Freiraum bereits durch die vorhandene Grünstruktur auf dem Flurstück 32, Flur 10 in der Gemarkung Twisteden bereits vorzufinden ist. Dieses Grünband erstreckt sich auf einer Länge von rund 1400 m entlang der Straßen Beetenackersweg und Weversweg.

## **9. Hochwasser- und Starkregengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Eine Gefährdung durch Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. In Teilbereichen des Plangebietes ist bei Extremwetterereignissen mit Einstauhöhen zwischen 0,1 und 0,5 m zu rechnen. Wenn im Zuge der Bebauung eine Geländemodellierung erforderlich ist, ist hierbei darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnbaugrundstücke erfolgen.

## **10. 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.

## **11. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

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

## **12. Kampfmittel**

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



Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 16.08.2024  
Im Auftrag

Welling