

## Bebauungsplan Kevelaer Nr. 107 (Wissenscher Weg II)

### Begründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

20.10.2023

## Impressum

Planungsbüro

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



Bearbeitung

Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren .....	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3.	Planungsvorgaben .....	3
3.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer .....	3
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	3
4.	Bestandssituation .....	4
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation .....	4
4.2.	Verkehrliche Situation .....	5
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept .....	5
6.	Regelungen des Bebauungsplanes .....	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.3.	Bauweise und überbaubare Flächen .....	6
6.4.	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen .....	6
6.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	7
6.6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen .....	8
6.7.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW .....	8
Materialien .....	8	
Farben .....	8	
Dächer und Dachaufbauten .....	8	
Garagen, überdachte Stellplätze .....	9	
Einfriedungen .....	9	
Grundstücksgestaltung .....	9	
7.	Erschließung .....	9
8.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
9.	Immissionsschutz .....	11
10.	Belange von Natur und Landschaft .....	11
10.1.	Artenschutz .....	11
10.2.	Ökologischer Ausgleich .....	12
11.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung .....	13
12.	Schutzgut Fläche/Bodenschutz .....	14

---

13.	Hochwassergefährdung.....	16
14.	Altlasten.....	16
15.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	17
16.	Kampfmittel.....	17
17.	Nachrichtliche Übernahmen .....	17
18.	Kennzeichnung .....	17
19.	Hinweise .....	17
20.	Flächenbilanz.....	18

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2

Bodengutachten

---

## 1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 107 (Wissenscher Weg II) für das Teilgrundstück Wissenscher Weg 21 nordwestlich der Kevelaerer Innenstadt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, im rückwärtigen Teil des Grundstücks im Sinne der baulichen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da der rechtswirksame Bebauungsplan Kevelaer Nr. 2, 2. Änderung, dort derzeit keine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Eine Realisierung des geplanten Wohngebäudes ist nach den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer hat sich entschlossen, das Vorhaben des Antragstellers durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu unterstützen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb sind gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kevelaer, Flur 7 die Flurstücke 1020 und 1021.

Das Plangebiet ist 463 m<sup>2</sup> groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Plangrundlage: ABK)



### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

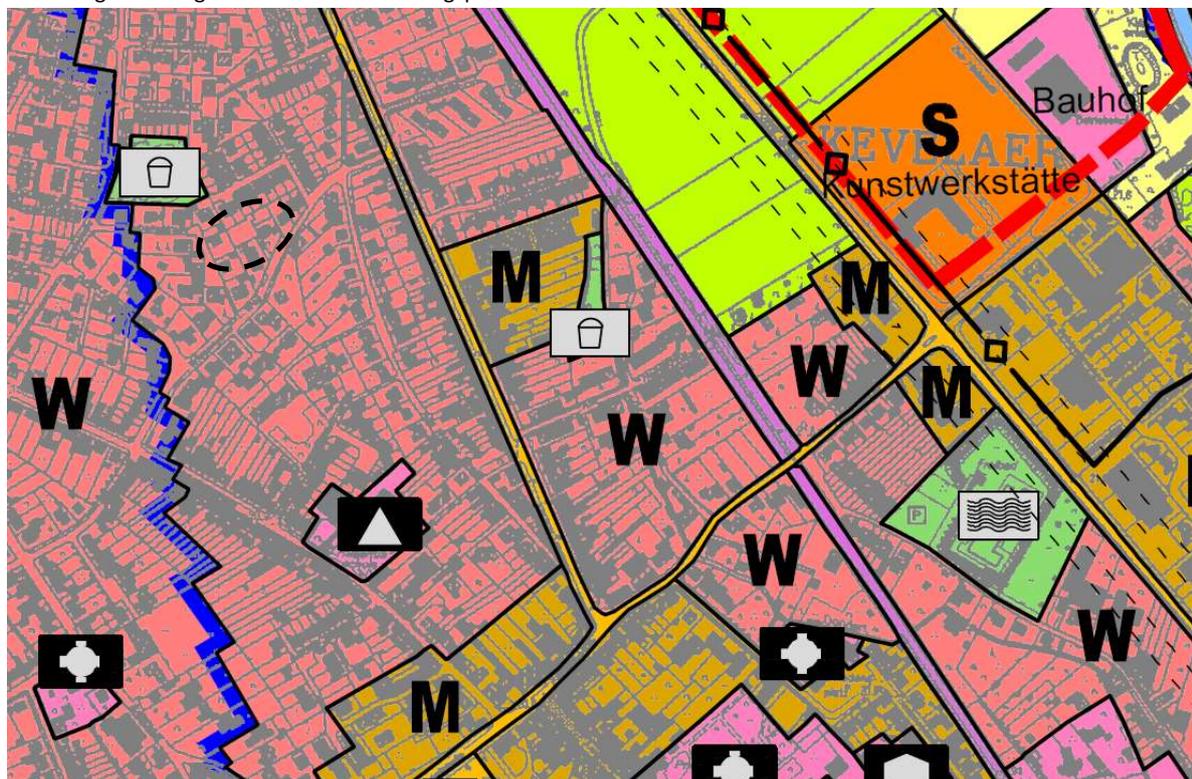
Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>1</sup> (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

#### 3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer



#### 3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

<sup>1</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## 4. Bestandssituation

### 4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb des Kevelaerer Siedlungskörpers nordwestlich des Stadtzentrums.

Es handelt sich um eine rückwärtige, innenliegende Freifläche, welche von allen Seiten von Bebauung eingefasst ist. Die Freifläche stellt verwildertes Gartenland dar. Im vorderen, südlichen Teilbereich des Grundstücks befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Nebenanlagen wie Garage und Terrasse. Im Norden, Westen und Osten grenzen überwiegend Gärten bzw. Wohnbebauungen an das Grundstück. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße auf dem Flurstück 1024, die spätestens zum Bauantrag grundbuchlich gesichert sein muss.

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung 3: Luftbild und Lage des Plangebiets



#### **4.2. Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich an der wenig befahrenen Straße „Wissenscher Weg“, der lediglich eine innere Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehr zukommt. Die Straße führt in rund 160 m nordöstlich auf die Weezer Straße, die ein innerörtlicher Zubringer zur B 9 ist. Diese verläuft in rund 450 m Luftlinie nordöstlich und ist auf ihrem Verlauf durch den Kevelaerer Siedlungsbereich beidseitig überwiegend durch gewerbliche, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, gesäumt.

Rund 210 m südwestlich kreuzt die Straße „Wissenscher Weg“ die Hubertusstraße und verläuft weiter als Mittelstraße. Die eingleisige Bahntrasse Kleve-Düsseldorf verläuft nord-östlich in rund 300 m Luftlinie.

### **5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept**

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück geplanten Wohnbauvorhabens. Da das Angebot kurzfristig bebaubarer Bauplätze im Kevelaerer Stadtgebiet auf dem freien Markt aktuell sehr gering ist, dient das Planverfahren auch der Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der einen Anstieg des Bedarfs an barrierefreiem oder barrierefrei zugänglichem Wohnraum bewirkt, welcher sich in Altimmobilen größtenteils nicht abbilden lässt.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereichs ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

### **6. Regelungen des Bebauungsplanes**

#### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche des Plangebiets soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Diese Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Neben Wohnhäusern sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Ausnahmsweise zulässige Vorhaben wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen

zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung, weshalb sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und gewährleistet eine höchstmögliche Ausnutzung und Flexibilität. Maßgebend für die Festsetzung einer GRZ ist in erster Linie der Gesichtspunkt zugunsten des Bodenschutzes. Eine Ausnutzung der Obergrenze liegt in der effizienten Nutzung des Bodens innerhalb dieser Innenentwicklung begründet. Die vorgenommene Festsetzung entspricht der Festsetzung für die umliegenden Grundstücke gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf eines begrenzt. Dies entspricht der die verfahrensgegenständliche Fläche städtebaulich prägenden Bestandsbebauung rund um den Änderungsbereich sowie der gültigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie soll ein harmonisches und städtebaulich verträgliches Einfügen von Neubauten gewährleisten.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Entsprechend der für die Umgebungsbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden Festsetzung wird für den vorliegenden Änderungsbereich festgesetzt, dass in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

## **6.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen**

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Garagenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt, deren Lage aus dem Baukonzept des Bauherrn abgeleitet ist. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung von Garagen über das gesamte Grundstück.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gilt, dass diese lediglich bis 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Grundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ großzügig bemessen, so dass diese Festsetzung

keine unverhältnismäßige Beschränkung darstellt. Die Festsetzung dient auch der beabsichtigten Begrenzung der Bodenversiegelung.

**6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies entbindet den Plangeber dennoch nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Außerdem wird eine Festsetzung zur Bepflanzung von neu errichteten Carport- bzw. Garagendächern mit einer Dachfläche von mehr als 19 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen

Diese Maßnahmen werden aus ökologischen Gründen festgesetzt, da der Bebauungsplan eine Bbaumöglichkeit auf einer Fläche eröffnet, auf der derzeit eine lückige Krautschicht mit Strauch-Wildwuchs vorzufinden ist. Die Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die vorzunehmenden Anpflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die Dachbegrünung dient neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel.

In Anbetracht des kleinflächigen und wegen der geplanten zulässigen Nutzung unkritischen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind die negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt begrenzt. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

Nach der Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer sind Bäume in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind, nicht geschützt und müssen daher nicht ersetzt werden. Sollten sich schützenswerte Bäume auf dem Grundstück befinden, wären diese als zu erhalten festzusetzen oder ein ggf. erforderlicher Ausgleich im Plan zu regeln. Dies ist aber im Plangebiet nicht der Fall. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verweisen.

## **6.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

Das im Osten des Plangebiets liegende Flurstück 1020 befindet sich in der nördlichen Verlängerung des bestehenden Privatweges auf dem Flurstück Nr. 1024, der das südlich angrenzende Bestandswohnhaus erschließt. Das Flurstück 1020 dient der inneren Erschließung des im Plangebiet neu zu errichtenden Wohngebäudes. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt.

## **6.7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW**

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zur Erreichung einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind, so dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Entstehen bzw. zur Erhaltung einer identitätsstiftenden Siedlung beitragen können.

Die Baufreiheit wird durch die Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

### **Materialien**

Als Materialien sind ausschließlich unglasiertes rotes oder rotbuntes Verblendmauerwerk, Putz oder geschlämmtes Mauerwerk zulässig.

Bei aneinander gebauten Häusern müssen für die Umfassungswände und Dächer gleiche Materialien verwendet werden. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Materialwahl des zuerst genehmigten Hauses. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Als Dacheindeckung sind Ziegel, Betondachpfannen und Naturschiefer zulässig.

### **Farben**

Die für die verputzten Fassaden zu verwendenden Farbtöne sind ausschließlich im mineralischen Bereich zu wählen. Untergeordnete Fassadenteile, die der Gliederung dienen, können farblich abgesetzt werden.

Für die Dacheindeckung sind als Farbtöne rot, rot-braun und anthrazit zulässig.

### **Dächer und Dachaufbauten**

Bei aneinander gebauten Häusern sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Flachdächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Es sind Dachneigungen von 35 bis 45 Grad zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 40 Grad bis zu maximal 2/5 der Hauptfrontlänge zulässig und müssen mindestens 1,50 m vom freistehenden Giebel entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie enden. Bei aneinander gebauten Häusern sind die Dächer in gleicher Neigung auszuführen. Die maßgebende Dachneigung ist dabei die des zuerst genehmigten Hauses.

### **Garagen, überdachte Stellplätze**

Garagen, die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen bei ebenem Gelände gleiche Traufhöhe aufweisen. Blechgaragen sind nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/oder schlingenden Gewächsen zu begrünen.

Die Außenhaut von Garagen ist in demselben Material auszuführen wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind.

### **Einfriedungen**

In den Haus- und Wohngärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.

### **Grundstücksgestaltung**

Sofern Standplätze für Abfallbehälter, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu bepflanzen.

## **7. Erschließung**

Das bestehende, südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnhaus Wissenscher Weg 21, ist über den bestehenden Privatweg auf dem Flurstück 1024 erschlossen. Die Erschließung über den Privatweg muss vorab grundbuchlich gesichert werden. Die grundbuchliche Sicherung der Erschließung, z.B. durch Eintragung einer Baulast, muss spätestens zum Bauantrag erfolgen.

Dieser Privatweg führt auf die südöstlich verlaufende öffentliche Straßenparzelle des Wissenscher Wegs. Die nördlich des genannten Bestandsgebäudes angeordnete Doppelgarage wird über den Privatweg angefahren. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über diesen Weg bzw. eine nördliche Verlängerung dessen im Bereich des Flurstücks 1020.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen, da es sich um eine kleinflächige Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt.

## **8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße „Wissenscher Weg“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Je nach Bauvorhaben ist eine Anpassung

der Erschließungsleitungen vorzunehmen. Dies erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmalig bebaut oder befestigt werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach soll es ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnah Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) notwendig. Dieser Vorgabe wurde durch die Erarbeitung eines Bodengutachtens<sup>2</sup> nachgekommen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 4 Rammkernbohrungen bis in Tiefen von 5 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Als oberste Bodenschicht wurden in allen Bohrungen Auffüllungen mit Anteilen von Ziegelbruch und Schlacke angetroffen. Deren Unterkante variiert zwischen rund 19,7 und 19,9 m NHN, was in der Örtlichkeit je nach Geländehöhe ca. 0,7 bis 1 m unter Geländeoberkante bedeutet. Darunter stehen schluffig-tonige Deckschichten, Fein- bis Mittelsande und sandige Kiese an.

Das Grundwasser wurde zwischen 2,10 m und 2,60 m unter Gelände angetroffen, also bei ca. 18,3 bis 18,35 m NHN. Es ist von einem Bemessungsgrundwasserhöchststand von 20,10 m NHN auszugehen.

Da weder durch die angetroffenen Auffüllungen versickert werden darf noch die darunter anstehenden Bodenschichten (Schluff und Sande in schluffiger Ausprägung) die notwendigen Durchlässigkeitsbeiwerte aufweisen, somit eine Versickerung erst im Bereich von 17 bis 18 m NHN erfolgen könnte, empfiehlt der Gutachter, von einer Versickerung abzusehen und das anfallende Niederschlagswasser stattdessen über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund dieser gutachterlichen Einschätzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan von einer Festsetzung bzgl. der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück abgesehen.

Auch zur Ableitung des Schmutzwassers im Bereich der Neubauten sind im Bereich des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Wegs neue Leitungen zu verlegen und an die

---

<sup>2</sup> Geotechnisches Büro N. Müller, W. Müller und Partner: Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47623 Kvelaer, Wissenscher Weg, Krefeld, 07.06.2023

vorhandene Kanalisation in der Straße „Wissenscher Weg“ anzuschließen. Technische Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Tiefbau- und Erschließungsplanung.

## **9. Immissionsschutz**

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschemissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

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

### **10.1. Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>3</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 1. Quadranten der TK25 4403 (Geldern) ausgewertet. Hierfür werden 28 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um vier Säugetierarten und 24 Vogelarten. Zudem wurde am 05.04.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der keine planungsrelevante Arten gesichtet wurden. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Säugetiere ist laut Fachbeitrag eine Betroffenheit auszuschließen. Quartiersmöglichkeiten bestehen nicht. Die Fläche könnte allenfalls Teil eines Nahrungshabitats sein, welches allerdings aufgrund der geringen Größe nicht essenziell ist.

In Bezug auf Vögel bestehen im Plangebiet potenzielle Brutmöglichkeiten im Bereich eines bestehenden Apfelbaums oder ggf. in den übrigen Gehölzstrukturen. Deshalb sind Fäll- und Rodungsarbeiten erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen. Die Vogelschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die Baufeldvorbereitungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## **10.2. Ökologischer Ausgleich**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Kevelaer Nr. 107 (Wissenscher Weg II) der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze, Mai 2023

## **11. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Die Betrachtung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB.

### **Klimaschutz**

Regionalklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Klimabezirk der niederrheinischen Tiefebene mit maritimem Einfluss. Das Wetter ist geprägt durch vorherrschende West- und Südwestwinde, relativ milde Winter (Durchschnittstemperatur Januar 1,5 - 2°C) und gemäßigter Sommer (Durchschnittstemperatur Juli 17 - 18 ° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 9 und 10 ° C, die mittlere Niederschlagsmenge 700 bis 750 mm/qm.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Da mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches beabsichtigt ist und insofern keine Neubebauung in einem solchen Umfang entstehen wird, dass sich die bestehenden Siedlungsverhältnisse in relevanter Weise verändern, wird der Energieverbrauch und damit einhergehend der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht wesentlich ansteigen. Für den Neubau im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren
- geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite vor Überhitzung im Sommer
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger
- Verpflichtende Bepflanzung von Flachdächern.

### **Klimafolgenanpassung**

Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>4</sup> veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass im Plangebiet bei einem extremen Ereignis stellenweise eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist.

---

<sup>4</sup> <https://geoportal.de/map.html>

Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen > im Bebauungsplan wird verbindlich festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Verzögerung des Spitzenabflusses
- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern, die im Bebauungsplan festgesetzt ist)

Zusätzliche Zulaufmengen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich allenfalls für die Mehrversiegelung durch das geplante Bauvorhaben und seine zusätzlichen Stellplätze.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber möglichen lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet sich aufhaltenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

Die durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen sind als gering zu erachten.

## **12. Schutzgut Fläche/Bodenschutz**

Bei dem vorliegenden Eingriffsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die innerhalb des bestehenden Kevelaerer Siedlungskörpers liegt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich zu betreiben. Auf diese Weise wird vermieden, dass unberührte Flächen im Außenbereich erstmalig erschlossen werden müssen und damit wertvolle Natur- und Landschaftsflächen versiegelt und zerschnitten werden. Diese Form der Nachverdichtung entspricht somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß §1a Abs. 2 BauGB. Die Realisierung der Maßnahme führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und Flächenversiegelung, welche sich insbesondere durch die Errichtung der Wohngebäude und der Erschließungsflächen ergibt.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets auf dieser kleinen Fläche wird vermieden, dass an anderer Stelle mehr Fläche versiegelt wird. Insgesamt kommt es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Eine erheblich nachteilige Wirkung ist diesbezüglich nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeit unbebauten Fläche ist davon auszugehen, dass die Böden ihre Bodenfunktionen mit Regelungs-, Lebensraum- sowie Archivfunktion teilweise beibehalten haben.

Aufgrund der früheren Gärtnerreinigung und angesichts der im Zuge des Bodengutachtens gefundenen Ziegelreste und Schlacke dürften diese aber beeinträchtigt sein.

Die Realisierung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Die anstehenden Böden gehen damit dauerhaft verloren. Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf- und /oder abgetragen werden, so dass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des Bodengefüges kommen kann, wobei dieses aufgrund der o.g. Vornutzung bereits vorbelastet ist.

Die Errichtung von Wohngebäuden und Zufahrts- sowie Stellplatzflächen stellt eine weitere Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insbesondere Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Auf der anderen Seite leistet die Innenentwicklung einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen im Außenbereich, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans sind folgende Aspekte des Bodenschutzes zu berücksichtigen:

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.
- Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.
- Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.

- Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.
- Beachtung der bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau
- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderung der Erdoberfläche in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein Hinweis darauf ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und in Anbetracht der positiven Aspekte der Innenentwicklung ist der mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Verlust der anstehenden Böden als Ergebnis der Abwägung hinzunehmen.

### **13. Hochwassergefährdung**

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>5</sup> (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengewässern. Die Starkregenthematik wird in Kapitel 11 der vorliegenden Begründung behandelt.

Was das Ziel II.1.3 des BRPH betrifft, ist aus der vorliegenden Planung keine Minderung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens abzuleiten. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt laut Bodenkarte NRW für das Plangebiet nicht vor.

Der Umfang des Eingriffs in die natürlichen Bodenfunktionen ist im Zusammenhang mit dem der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben als geringfügig zu bezeichnen, da es sich um lediglich ein Baugrundstück im Innenbereich handelt.

### **14. Altlasten**

Ein Eintrag im Altlastenkataster des Kreises Kleve ist für das Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht aber wegen der Vornutzung als Teil einer Gärtnerei eine Vormerkung. Darauf hat die Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge einer Anfrage mit Schreiben vom 11.04.2023 hingewiesen. Ein genereller Altlastenverdacht besteht demnach für ehemalige Gärtnereien nicht.

---

<sup>5</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

Im konkreten Fall ist der Behörde bekannt, dass es beim Rückbau der Heizungsanlage zu Bodenverunreinigungen durch Heizöl gekommen ist. Der Schaden soll zwar behoben worden sein, Unterlagen liegen hierzu aber nicht vor. Aufgrund dieser Sachlage wird empfohlen, bei Bodeneingriffen verstärkt auf Verunreinigungen zu achten.

Im Zuge des erarbeiteten Bodengutachtens (s. Kap. 8) wurden in den oberen Bodenschichten bis maximal 1,05 m unter Gelände Auffüllungen mit Anteilen aus Ziegelbruch und Schlacke festgestellt. Der Gutachter weist darin darauf hin, dass dieses Material fachgerecht zu entsorgen oder wiederzuverwerten ist. Die hierzu erforderlichen chemischen Untersuchungen werden auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene durchgeführt. Auf der Planurkunde wird ein entsprechender Hinweis platziert.

## **15. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

## **16. Kampfmittel**

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## **17. Nachrichtliche Übernahmen**

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

## **18. Kennzeichnung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

## **19. Hinweise**

19.1. Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

Die weiteren Bestimmungen des § 16 DSchG NRW zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern sind zu beachten.

19.2. Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

19.3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

19.4 Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Kevelaer Nr. 107 (Wissenscher Weg II) der Wallfahrtsstadt Kevelaer" der Seeling + Kappert GbR, Weeze vom Mai 2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachperson eine erneute Kontrolle des Plangebietes auf Brutvögel durchzuführen, um die Zerstörung von Nestern oder die Tötung von Jungvögeln auszuschließen.

19.5. Das Gutachten "Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47623 Kevelaer, Wissenscher Weg" des Geotechnischen Büros Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB, Krefeld vom 07.06.2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Beim Bodenaushub anfallendes Auffüllungsmaterial muss fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet werden. Hierfür werden in der Regel chemische Untersuchungen des Auffüllungsmaterials erforderlich.

## 20. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt  $463 \text{ m}^2 = 100 \%$

Bauflächen für:  
Allgemeines Wohngebiet  $463 \text{ m}^2 = 100\%$

Erstellt durch

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, 20.10.2023  
Im Auftrag