



**Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 32
(Blumenstraße, 1. Änderung)**

Begründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

07.11.2024

Impressum

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Planungsvorgaben.....	5
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	5
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve	5
4.	Bestandssituation.....	5
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	5
4.2.	Verkehrliche Situation	5
5.	Ziele der Planung/städtebauliches Konzept	5
6.	Regelungen des Bebauungsplans	6
6.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
6.5.	Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.....	9
6.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen	9
7.	Erschließung.....	11
8.	Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange	11
9.	Belange von Natur und Landschaft.....	11
9.1.	Artenschutz.....	12
9.2.	Pflanzen, biologische Vielfalt.....	12
9.3.	Fläche.....	12
9.4.	Wasser	12
9.5.	Boden.....	12
9.6.	Erneuerbare Energien.....	13
10.	Umweltbericht.....	13
11.	Hochwassergefährdung.....	13
12.	Altlasten.....	13
13.	Kennzeichnung	13
14.	Nachrichtliche Übernahme	13
15.	Hinweise	13
16.	Flächenbilanz.....	14

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Artenschutzbeitrag, Graevendal, 2024
Anlage 2	Versickerungsgutachten, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth, 2015

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist durch ein stetiges Wachstum gekennzeichnet. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl von 24.832 Einwohnern im Jahr 1992 auf 28.232 Einwohner im Jahr 2022. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 113 Einwohnern. Während die Zuzüge im Zeitraum von 2016 bis 2022 v. a. in den letzten Jahren stark zugenommen haben, ist die Zahl der Fortgezogenen beständig gesunken. Zusätzlich lässt sich eine leicht erhöhte Sterberate verzeichnen, weshalb der Anstieg der Bevölkerungszahlen insbesondere auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen ist. Dem Kommunalbericht des Landesbetriebs ist zu entnehmen, dass auch mittelfristig voraussichtlich nicht mit einer Veränderung dieses Trends zu rechnen ist.¹

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt daher die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Zweck und im Umfang der Eigenentwicklung. *„Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet.“*² Daher ist die Siedlungsentwicklung der Wallfahrtsstadt vorrangig auf die regionalplanerisch als Siedlungsbereich festgelegten Ortslagen Kevelaer und Winnekendonk zu lenken.

Für die verfahrensgegenständliche Fläche besteht bereits der Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 32 (Blumenstraße). In diesem wird der bisher unbebaute Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt, da sie ursprünglich für die Erweiterung des Friedhofs im Osten vorgesehen war. Eine Friedhofserweiterung wird jedoch nicht mehr benötigt, weshalb die Fläche ungenutzt ist. Die Verkehrsflächen sind bereits im bestehenden Bebauungsplan enthalten. Hinzu kommt ein kleiner Bereich, der aus der öffentlichen Grünfläche entwickelt werden soll. Auf Initiative der Kirchengemeinde St. Antonius (Kirchenfonds St. Urbanus) als Eigentümerin der Fläche soll die bisher unbebaute Fläche nun für die Entwicklung von weiterem Wohnraum verfügbar gemacht werden. Wegen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 32 ist die Umsetzung der Planung nicht ohne Weiteres möglich. Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ steht einer Bebauung entgegen und verhindert gleichzeitig die Anwendbarkeit des § 34 BauGB. Damit die vorgesehene Planung entwickelt werden kann, ist die Anpassung im Planungsrecht erforderlich. Es besteht somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nachverdichtung der bisher unbebauten Fläche vor. Die Erschließungsfläche ist auf ein Minimum reduziert und die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Durch das bereits bestehende Wohngebiet ist ein Anschluss an bestehende Infrastrukturen bereits gegeben, der an anderer Stelle erst geschaffen werden müsste. Insofern trägt der gewählte Standort zur Vermeidung von Eingriffen bei. Durch die (Wieder-)Nutzbarmachung der ursprünglich als Sportplatz genutzten Fläche, kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden. Im Rahmen der Planung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gesichert werden. Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachverdichtung des Wohngebiets. Damit wird gleichzeitig dem Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

¹ Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt (Hrsg.): *Kommunalprofil Kevelaer, Stadt*. Düsseldorf, 23.05.2024.

² Bezirksregierung Düsseldorf (Hrsg.): *Regionalplan Düsseldorf*. Düsseldorf, 23.09.2023: S. 49.

Gemäß § 13a BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Ihr Vorliegen wird im Folgenden überprüft:

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung, da eine bisher ungenutzte Grünfläche im Innenbereich für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsnutzungen umfasst, sodass es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Die bereits vorhandene Erschließung des Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 32 wird bedarfsgerecht ergänzt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, wie z. B. Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m². Somit werden die o. g. Schwellenwerte bei alleiniger Betrachtung des Änderungsbereichs in jedem Fall unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist die Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten durch die Planung aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht beeinträchtigt werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Die aufgeführten Verfahrenserleichterungen gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ebenso für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen, sodass vorliegend von ihnen Gebrauch gemacht werden soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

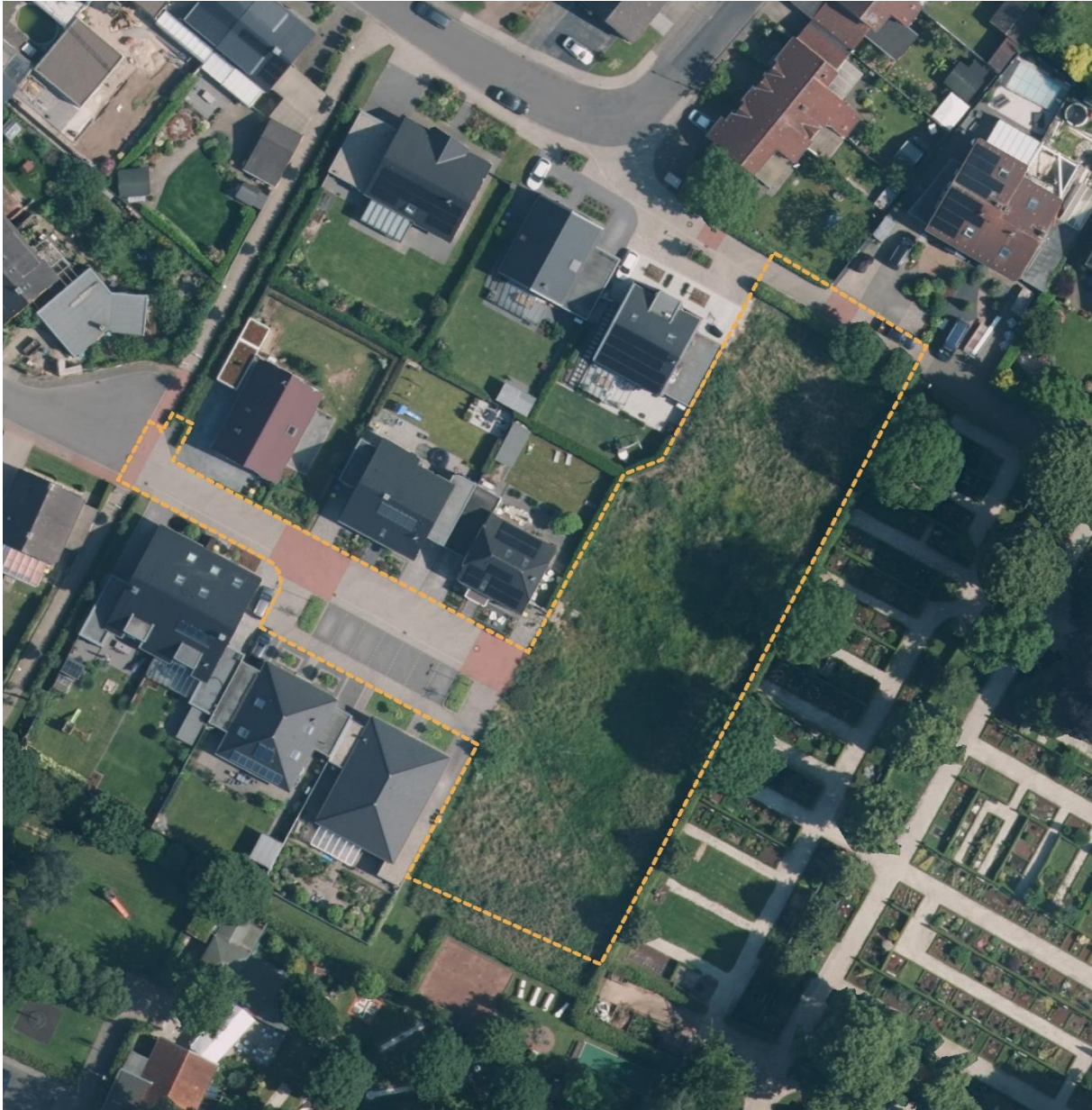


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „An de Kerkhoff“ und östlich der Kettelerstraße (vgl. Abbildung 1³). Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke Gemarkung Winnekendonk, Flur 4, Teile der Flurstücke 1.069, 1.112, 1.117, 1.127 sowie das Flurstück 1.121. Er umfasst somit eine Fläche von ca. 2.988 m².

³ Land NRW (2024): „TIM-online 2.0“ (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 [www.govdata.de/dl-de/by-2-0]). Abgerufen am 11.09.2024 von <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Düsseldorf, Stand 22. September 2023, legt die verfahrensgegenständliche Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der bestehende Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt den Geltungsbereich überwiegend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Ein Teil des Geltungsbereichs wird zudem bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Dies betrifft den Bereich, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung wird zu „Wohnbauflächen“ geändert. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Kleve.

4. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend von Wohnnutzungen mit kleinteiligen Strukturen geprägt. Es handelt sich um dörfliche Strukturen in offener Bauweise. Zudem grenzt der Friedhof direkt an das Plangebiet. Der Bereich des Plangebiets, der durch die vorliegende Änderung erstmals bebaut werden soll, ist derzeit eine ungenutzte Grünfläche, die ursprünglich für die Erweiterung des Friedhofs im Osten vorgesehen war. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Minigolfanlage.

4.2. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet umfasst ein Teilstück der Straße „An de Kerkhoff“ und beinhaltet den östlichen Bereich der Kettelerstraße. Für den Teil des Geltungsbereichs, der zukünftig mit Wohngebäuden bebaut werden soll, ist eine innere Erschließung vorgesehen, die an die Kettelerstraße anknüpft. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist direkt an den bereits vorhanden verkehrsberuhigten Bereich „An de Kerkhoff“ angebunden, der im Westen in die Blumenstraße und im Osten in die Niersstraße mündet. Im Westen ist das Plangebiet über den weiteren Verlauf der Kettelerstraße an die Eichendorffstraße angebunden.

5. Ziele der Planung/städtebauliches Konzept

Grundlage für den Inhalt der Bebauungsplanänderung ist ein städtebaulicher Entwurf, der sich im Hinblick auf die räumliche Gliederung und Gestaltung an der im Umfeld vorhandenen Situation orientiert. Das städtebauliche Konzept sieht die Nachverdichtung zwischen den umliegenden Strukturen vor. Art und Maß der Nutzung sind dabei an die vorhandene Bebauung angelehnt, sodass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Gleichzeitig ist der städtebauliche Entwurf so aufgebaut, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Friedhofs-Nutzung vermieden wird. Die Erschließung erfolgt über die Kettelerstraße im Westen sowie die Straße „An de Kerkhoff“ im Norden. Durch die Bebauung am Ende der Kettelerstraße wird diese

räumlich gefasst und abgeschlossen. Über die für die Bebauung vorgesehene Fläche hinaus wird zudem die bereits vorhandene Verkehrsfläche in die Änderung aufgenommen. Inhaltlich soll sich an dieser Fläche nichts ändern, gleichzeitig wird sie benötigt, damit im Westen eine Abfallsammelanlage planungsrechtlich abgesichert werden kann. Diese ist Teil der bisher als öffentliche Grünfläche genutzten Fläche. An den Abholtagen werden auf der Fläche die privaten Abfallbehälter aufgestellt, sodass die Müllfahrzeuge nicht in das Plangebiet fahren müssen, sondern in der Wendeanlage in der Kettelerstraße wenden können.

Durch die Nachverdichtung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und gleichzeitig wird der landschaftliche Freiraum von baulichen Eingriffen verschont.

6. Regelungen des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 32 (Blumenstraße) wird im Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und die Voraussetzung für die Realisierung eines attraktiven und flächensparenden Wohngebiets im Ortskern von Winnekendonk geschaffen. Zur Wahrung des vorhandenen Nutzungsspektrums werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise ausgeschlossen:

1 Im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht unmittelbar der Versorgung des Gebiets und würden sich aufgrund ihres allgemein größeren Flächenbedarfs sowie des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens negativ auf den Wohnsiedlungscharakter auswirken.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den baulichen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 32. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Struktur und Eigenart der Bebauung in der Umgebung aufgenommen und gewahrt werden, sodass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Daher wird die maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus ist gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ein weiteres Geschoss zulässig, sofern es mit einer lichten Höhe von 2,30 m die Grundfläche von $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung der Baukörper, ohne über das im Umfeld vorhandene Maß hinauszugehen. Parallel hierzu wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt:

- 2.1 *Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhe (TH) definiert. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) festgesetzt.*
- 2.2 *Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosses) darf maximal 0,60 m über dem nächstgelegenen Kanaldeckel liegen (Kettelerstraße: 21,71 m NHN, An de Kerkhoff: 21,68 m NHN), gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.*
- 2.3 *Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe (FH) wird bei geneigten Dächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert. Bei der Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika des obersten Geschosses definiert.*
- 2.4 *Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.*
- Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 7,50 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.*
- Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 6,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.*
- 2.5 *Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.*

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen i. V. m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse verhindert eine übermäßige Höhenentwicklung der Baukörper. Die vorgesehene Bebauung kann sich dadurch in die bereits vorhandene Baustruktur einfügen und gleichzeitig kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Friedhofsfläche, etwa durch Sichtbeziehungen, vermieden werden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Dadurch kann in Kombination mit der festgesetzten Bauweise eine lockere und offene Bebauungsstruktur des Gebiets gesichert werden. Die Festsetzung bewegt sich innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Da die zulässige Anzahl Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Ein etwaiges Nichtvollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW wird gemäß § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht in die GFZ angerechnet.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Somit kann sich die vorgesehene Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten einen regelmäßigen Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen ein, was dem Mindestmaß der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung entspricht. Die Baufenster haben eine Tiefe von 12 bis 16 m. Durch die folgenden Festsetzungen

können die städtebaulichen Ziele gesichert werden und zugleich wird die Flexibilität bei der Gestaltung der baulichen Anlagen gewahrt:

- 3.1 *Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.*
- 3.2 *Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.*

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden zur Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.3 *Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen, den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen im Bereich der Zufahrten zulässig.*
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einer maximalen Baukörperlänge von 9,0 m nur in den überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.4 *Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) sowie überdachten Stellplätze und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Die Beschränkung und Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist darin begründet, dass die hinter den Gebäuden liegenden Gartenflächen freigehalten werden sollen. Durch die Festsetzungen wird gleichzeitig geregelt, dass auch die Vorgartenflächen nicht ausschließlich als Stellplatzflächen genutzt werden, sondern dass Stellplätze in diesem Bereich nur in den Zufahrten vor den Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig sind.

Da Garagen und überdachte Stellplätze sowohl in den dafür festgesetzten Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist die Festsetzung eines Mindestabstands zwischen den Garagen und der Verkehrsfläche erforderlich. Hiermit kann die vorgenannte Verortung der Stellplätze als Zufahrten einheitlich gestaltet werden.

Zum Schutz der Vorgartenfläche wird zudem folgende Festsetzung getroffen:

- 3.5 *Mit Ausnahme von Wärmepumpen und Abfalltonnenstellplätzen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Vorgartenflächen nicht zulässig.*

6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Da sich die neue Bebauung am umliegenden Bestand orientieren soll und darüber hinaus gewünscht ist, negative Einflüsse auf den Friedhof im Osten zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt. Je Wohnhaus sind somit zwei Wohnungen zulässig, dabei gelten Doppelhaushälften jeweils als ein Wohngebäude.

4. *Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

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

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist insbesondere bei Neubaugebieten darauf zu achten, dass diese möglichst klimaverträglich gestaltet werden (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB). Aus stadtökologischen Gründen sind Dachbepflanzungsmaßnahmen bei Hauptgebäuden mit Flachdächern sowie bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Dachbepflanzungen tragen sowohl zur Vermeidung von Überhitzung, Reduktion der Luftbelastung, optischen Aufwertung, Lärminderung als auch zur Stärkung und Bewahrung der Biodiversität bei. Durch die Anlage von Dachbepflanzung kann somit ein positiver Beitrag zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum Klima- und Artenschutz sowie zum Materialschutz und zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds geleistet werden.

- 5.1 Flachdächer von Hauptanlagen sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgenommen.*
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*
- 5.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als unversiegelte Vegetationsflächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen und/oder mineralischen Materialien ist unzulässig. Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind nur zur Überdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.*
- 5.4 Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie der gemäß textlicher Festsetzung 3.5 dort zulässigen Anlagen als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*

Der Anteil der Vegetationsfläche muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen.

Durch die Festsetzungen 5.3 und 5.4 werden Schotter-/Kiesflächen in den festgesetzten Vorgartenflächen ausgeschlossen, da diese negative Auswirkungen auf die Biodiversität und das Mikroklima haben.

6.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Damit dennoch ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild gewährleistet werden kann, wird die folgende Festsetzung getroffen:

6.1 Materialien und Farben

Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung von stadtgestalterischen Gesichtspunkten in begründeten Fällen als Ausnahmen zugelassen werden.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Dachziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie z. B. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit oder Dunkelblau zulässig.

6.2 Dächer und Dachaufbauten

Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.

Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei Pultdächern maximal 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal zwei Fünftel der Trauflänge der Hauptgebäude zulässig. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand von der Dachkante, der ihrer eigenen Höhe entspricht, einhalten.

6.3 Garagen und überdachte Stellplätze

Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen.

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist im selben Material und Farbton wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind, auszuführen.

6.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergitterzäune oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, bepflanzte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zweck des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zur maximalen Länge von 2,50 m und maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.

Mülltonnenstellplätze, die zwischen der vorderen Außenwand des Hauptgebäudes und der Erschließungsstraße angelegt werden, sind baulich zu gestalten oder so zu bepflanzen, dass sie von der Erschließungsstraße aus nicht einsehbar sind.

7. Erschließung

Die bestehende Verkehrsfläche der Kettelerstraße wurde in den Bereich für die 1. Änderung aufgenommen. Die Straße wird im östlichen Bereich weitergeführt, sodass die neu zu bebauenden Grundstücke darüber erschlossen werden können. Die Verkehrsfläche wird verkehrsberuhigt geplant. Gleichzeitig wird im westlichen Bereich ein Teil der bestehenden Grünfläche als allgemeines Wohngebiet mit einer Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfallsammelanlage“ festgesetzt. An dieser Stelle soll ein Platz zum Abstellen der privaten Abfallbehälter an den Abholtagen errichtet werden. Das nördliche Baufenster wird über die bestehende Verkehrsfläche An de Kerkhoff erschlossen. Hier wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche sowie ein geringfügiger Teil der bisherigen Grünfläche in die Verkehrsfläche mit aufgenommen.

8. Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 32 wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, das zu folgendem Ergebnis kam: Die Versickerung des Niederschlagswassers kann über Rohrigolen und Mulden oder eine Kombination von beiden Varianten (Muldenrigole) nach DWA-Arbeitsblatt A 138 in den durchlässigen Sandböden erfolgen. Zum Erreichen ausreichend sickerfähiger Schichten müssen die Lehmschicht und die verlehnten Sande gegen versickerungsfähiges Material (reiner, lehmfreier Kiessand) ausgetauscht werden. Eine direkte Versickerung in flachen Mulden unterhalb des Geländes ist wegen der zu gering durchlässigen Lehmschichten nicht möglich. Das Gutachten enthält beispielhafte Dimensionierungen von geeigneten Versickerungsanlagen.⁴ Die Versickerungsebene sollte nicht tiefer als auf 20,0 mNN liegen, damit der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zum maximalen Grundwasserspiegel bei Wahl einer Rohrigolen- oder Muldenversickerung eingehalten wird.

Das anfallende Schmutzwasser kann mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Kettelerstraße und der Straße An de Kerkhoff beseitigt werden.

In der Kettelerstraße befindet sich bereits eine Fläche, die an den Abholtagen als Abfallsammelanlage genutzt wird. Planungsrechtlich befand sich diese Fläche bisher in der Grünfläche. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche planungsrechtlich abgesichert.

9. Belange von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben:

⁴ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (2005): *Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.“*

9.1. Artenschutz

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzbeitrag erstellt. Am 07.08.2024 wurde die relevante Fläche begangen und auf Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten untersucht.⁵

Für das Vorhaben können nach jetzigem Stand Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die Bebauung des ehemaligen Sportplatzes kommt es nicht zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten. Jedoch wird das Plangebiet von nicht planungsrelevanten Arten (z. B. Ringeltaube) als Brutplatz genutzt. Aus diesem Grund dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), damit die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen verhindert werden kann.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeiten hinsichtlich der Gehölzrodungen werden durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9.2. Pflanzen, biologische Vielfalt

Für das Vorhaben wird eine bisher als Wiese genutzte Fläche der Bebauung zugänglich gemacht. Dazu ist auch die Entnahme einer Hecke und von zwei Bäumen im Norden des Plangebietes erforderlich. Mit der Wohnnutzung werden Gartenflächen entstehen. Gemäß den Festsetzungen sind unbebaute Flächen bis auf wenige Ausnahmen überwiegend unversiegelt zu belassen. Dies betrifft auch Vorgartenflächen.

9.3. Fläche

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die damit einhergehende Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Innenentwicklung handelt, die an bereits vorhandene Verkehrsflächen anknüpft, kann die Erschließung der Flächen vergleichsweise flächensparend erfolgen.

9.4. Wasser

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung kann sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Gleichzeitig ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern und somit erheblichen Auswirkungen der Planung vorzubeugen.

9.5. Boden

Durch das Vorhaben kann es zu Veränderungen der Bodenstruktur durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung und Aufschüttungen kommen. Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung hat Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Erhebliche negative Auswirkung sind aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet jedoch nicht zu erwarten.

⁵ Graevendal GbR (Hrsg.): Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 32, 1. Änderung (Blumenstraße). Kranenburg, 2024.

9.6. Erneuerbare Energien

Für Wohngebäude, deren Bauantrag nach dem 01.01.2025 gestellt wird, sind gemäß § 42a der Landesbauordnung NRW auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben. Dies wird auch die Gebäude betreffen, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen nicht entgegen.

10. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

11. Hochwassergefährdung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. 300 m östlich des Plangebietes befinden sich die Kirchbruchsley und die Issumer Fleuth. Für die Ermittlung des Hochwasserrisikos wurde eine Datenabfrage über ELWAS-WEB durchgeführt. Ein Hochwasserrisiko liegt für die verfahrensgegenständliche Fläche nicht vor. Bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen kann es in Teilen des Plangebiets zu Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m kommen.⁶

12. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

13. Kennzeichnung

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

14. Nachrichtliche Übernahme

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kvelaer (Baumschutzsatzung) vom 4. Mai 2007.

15. Hinweise

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2023): „Klimaatlas NRW.“ Abgerufen am 14.08.2024 von <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>

Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen (Versickerungsgutachten, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth, 2015) dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten

Zur Vermeidung von Tötungen oder Zerstörung von Gelegen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

16. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2.988 m² = 100 %

Bauflächen für: Allgemeines Wohngebiet	2.185 m ²
Verkehrsflächen Mit besonderer Zweckbestimmung	803 m ²

Erstellt durch

VDH

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 07.11.2024

Im Auftrag

André Pflanz