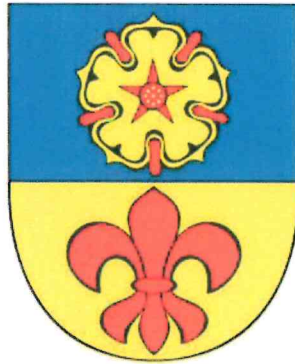


# STADT KEVELAER



## Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85 (Wohngebiet Hüls)

### Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

10.04.2017

Verfasser:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annstraße 75  
45130 Essen  
mail@ash-planung.de

Tel.: 02 01 / 860 70 0  
Fax 02 01 / 860 70 50  
www.ash-planung.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
2.1.	Regionalplan	5
2.2.	Flächennutzungsplan	5
2.3.	Planungsrecht	6
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	7
4.2.	Infrastrukturelle Situation	7
4.3.	Immissionen	8
4.4.	Wasserschutzzone	8
4.5.	Eigentumsverhältnisse	8
<b>5.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
5.1.	Städtebauliches Konzept	10
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
6.1.	Allgemeines Wohngebiet	15
6.2.	Erschließung	17
6.3.	Flächen für Stellplätze und Garagen	18
6.4.	Begrünung	18
6.5.	Gestalterische Festsetzungen	18
<b>7.</b>	<b>Weitere umweltbezogene Gutachten und Belange</b>	<b>19</b>
7.1.	Umweltbericht	19
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	19

7.3.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	19
8.	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>19</b>
9.	<b>Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>20</b>
10.	<b>Hinweise</b>	<b>20</b>
11.	<b>Auswirkungen / Planungsrelevante Belange</b>	<b>20</b>
11.1.	Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	20
11.2.	Bodenordnung	21
11.3.	Kosten und Finanzierung	21
11.4.	Flächenbilanz	21



## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1. Regionalplan

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie dem 2. Entwurf des in der Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans ist das Plangebiet Bestandteil des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

### 2.2. Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung zeigt, entwickelt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden kann, wird parallel die Durchführung eines Änderungsverfahrens mit der angestrebten Darstellung von Wohnbauflächen erfolgen (57. Flächennutzungsplanänderung).

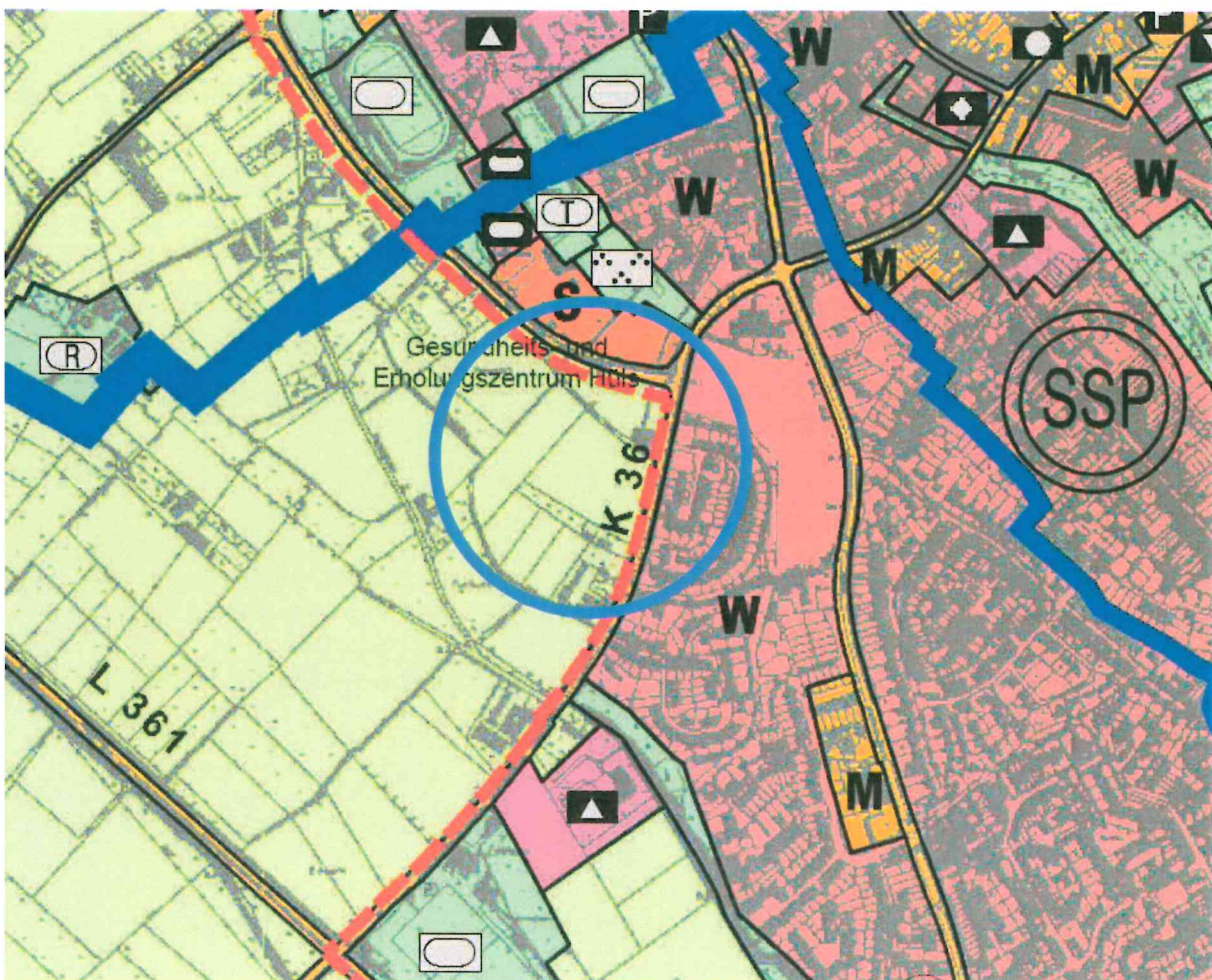


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



### 2.3. Planungsrecht

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

### 3. Planungsanlass

In der Stadt Kevelaer besteht seit längerem eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere auch durch die örtliche Bevölkerung. Die letzte bauleitplanerische Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 30 (Klinkenberg) – Teil II vom 15.10.2010 geschaffen. Das Wohngebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut, so dass für den kurz- bis mittelfristigen Bau von Einzel- oder Doppelhäusern keine geeigneten Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Zwar befinden sich im Siedlungsbereich mehrere Grundstücke, die noch bebaubar sind. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um bauleitplanerisch gesicherte Baulückenschließungen und mögliche Innenraumverdichtungen. Diese Grundstücke werden jedoch nicht von den Eigentümern zum Verkauf angeboten und oftmals als Gärten genutzt, so dass sie nicht als Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 (Wohngebiet Hüls) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als städtebauliche Abrundung des südwestlichen Siedlungsbereiches von Kevelaer geschaffen und nachgefragte Wohnungsbaugrundstücke für Eigentumsmaßnahmen im Einfamilienhausbereich verfügbar gemacht werden. Darüber hinaus sollen in untergeordnetem Umfang auch Flächen für eine Mehrfamilienhausbebauung (z.B. im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) bereitgestellt werden. Das Plangebiet bietet auf Grund der Anbindung an die gewachsene Siedlungsstruktur und der möglichen Anbindungen an die äußere Erschließung insgesamt günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat im Jahr 2016 die Grundsatzentscheidung getroffen, welche Flächen auf der Hüls als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Vom möglichen Gesamtbereich, der sich vom Spervertsweg im Süden bis zur Hüls im Norden erstreckt, soll ein erster Teilbereich im Kreuzungsbereich Twistender Straße / Hüls mit einer Größe von ca. 4,25 ha im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens entwickelt werden. Die weitere Entwicklung der im Süden und Nordwesten anschließenden Flächen bleibt in Abhängigkeit von der Flächennachfrage und der Bereitschaft der Grundstückseigentümer späteren Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Durch ein Stadtplanungsbüro wurde ein städtebaulicher Entwurf für den Gesamtbereich als Grundlage für die Erarbeitung des notwendigen Bebauungsplans entwickelt, der durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung als Handlungsleitlinie für die Bauleitplanverfahren beschlossen wurde.

## 4. Bestandssituation

### 4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Fläche des Plangebietes, welche im Norden durch die Straße 'Hüls' und im Osten von der Twistedener Straße begrenzt wird, ist mit Ausnahme einer aus 4 Reihenhäusern bestehenden Gebäudezeile unbebaut. Diese Reihenhauserzeile ist als Splittersiedlung zu bewerten und fügt sich aufgrund fehlender Bebauung im Umfeld nicht in die Umgebung ein. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine kleine asphaltierte Straßenfläche, die ca. 150 m vom Kreisverkehr entfernt in die Straße 'Hüls' einmündet.

Die Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und reichen im Südwesten bis an das Gewässer „Kuckucksley“ heran. Nennenswerte Freiraumstrukturen sind im Wesentlichen entlang der Straße 'Hüls' in Form einer markanten Baumallee zu finden. Daneben befinden sich kleinere Gehölze noch im Bereich einer Geländekante im Kreuzungsbereich Hüls/Twistedener Straße sowie auf den im Plangebiet liegenden privaten Gartenflächen.

Im Umfeld ist in den vergangenen Jahren eine Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen, entstanden. Der Siedlungsrand von Kevelaer wird derzeit durch die Bebauung östlich der Twistedener Straße gebildet; da aber der Freiraum auch im Nordosten durch eine freistehende Einzelhausbebauung begrenzt wird, ist die vorgesehene Bebauung als Siedlungsabrundung zu bezeichnen.

Nördlich des Planbereiches schließt sich derzeit noch eine Grünfläche an auf der zukünftig der sogenannte Sole- und Pilgerpark entstehen soll. Zur Erschließung der dort vorhandenen Heilquelle ist die Errichtung eines Gradierwerks vorgesehen. Zudem sollen ein Multifunktionsgebäude sowie ein Ärztehaus und ein Hotel entstehen.

Nordwestlich angrenzend liegen umfangreiche Sportanlagen und Schulen der Stadt Kevelaer.

### 4.2. Infrastrukturelle Situation

#### Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Twistedener Straße sowie die Straße 'Hüls' erfolgen. Von dort ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sichergestellt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Vom Plangebiet aus können die Bushaltestellen im Kernbereich von Kevelaer gut erreicht werden. Der Bahnhof von Kevelaer mit Anschluss an den Bahnverkehr ist ca. 1,2 km entfernt.

#### Rad- und Fußwege

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Straßen im Umfeld gut an die anschließenden Wohngebiete und den Kernbereich von Kevelaer angebunden. In Richtung Süden besteht über die Twistedener Straße eine unmittelbare Anbindung an die umfangreichen Freiflächen und den südwestlich anschließenden, ausgebauten Grünzug entlang der Kuckucksley.

#### Ver- und Entsorgung

Über die umliegenden Straßen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

### Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Aus dem Plangebiet heraus ist der Stadtkern von Kevelaer fußläufig erreichbar (weniger als 1.000 m). Dort findet sich eine Vielzahl von Geschäften; weiterhin liegt in näherem Umfeld ein Lebensmitteldiscounter. Somit ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes sichergestellt.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schulzentrum mit Gesamtschule, Realschule und Gymnasium sowie das Sportzentrum Hüls. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Kindergärten oder Kindertagesstätten und Angebote städtischer bzw. freier Träger vorhanden.

Zusammenfassend ist von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen geschäftlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

### **4.3. Immissionen**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Umfeld von immissionsarmen Wohngebieten, landwirtschaftlich genutzten sowie naturbelassenen Freiflächen kommt dem Aspekt des Immissionsschutzes im Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Entwicklung der benachbarten Wohngebiete wurde eine geruchsimmissionsverursachende Tierhaltung bereits aufgegeben.

Auch Lärm verursachende Schnellstraßen oder gewerbliche Nutzungen sind in naher Umgebung des Gebiets nicht vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind demnach keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm verursachende Nutzungen zu erwarten.

### **4.4. Wasserschutzzone**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Kevelaer- Keylaer. Demnach sind diverse Handlungen im Vorfeld durch die zuständige Untere Wasserbehörde zu genehmigen.

In dem Bebauungsplan wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone und auf die Pflicht zur Beachtung der entsprechenden Anforderungen hingewiesen.

### **4.5. Eigentumsverhältnisse**

Die Hauptentwicklungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Hand der Stadt Kevelaer sowie einer privaten Eigentümergesellschaft. Daneben sind für eine sinnvolle Arrondierung des räumlichen Geltungsbereiches weitere private Grundstücksflächen in den Geltungsbereich einbezogen worden, die aber für die grundsätzliche Entwicklung des neuen Siedlungsgebietes nicht von Bedeutung sind. Die gegebene eigentumsrechtliche Situation begünstigt somit eine städtebauliche Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort.



## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 soll zur Erweiterung des Kevelaerer Siedlungsgebietes die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Hüls, der Twistedener Straße und dem Gewässer Kuckucksley geschaffen werden.

In der Stadt Kevelaer besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern, gerade auch durch die örtliche Bevölkerung. Mit Umsetzung der Planung soll ein Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, insbesondere im Segment der Einzel- und Doppelhäuser geleistet werden. Ergänzend sollen auch Mehrfamilienhäuser in untergeordnetem Umfang entstehen können. Hierbei bildet neben den guten regionalen und innerstädtischen Verkehrsanbindungen und der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen auch die Nähe zu den angrenzenden Freiräumen und Naherholungsbereichen äußerst gute Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnlage.

Mit Blick auf die umliegende städtebauliche Ordnung kommt für das Plangebiet die Festsetzung eines Wohngebiets in Betracht, um so auch zukünftig die Stadt Kevelaer als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken und zu erweitern. Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsfestsetzung sollen ausschließlich Wohnnutzungen entstehen. Durch die Wahl von Haustypen, die in Kubatur und Höhenentwicklung dem Umfeld entsprechen, soll eine Eingliederung des Plangebiets in die Umgebungsbebauung erfolgen.

Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 mit den folgenden Einzelzielen verbunden:

- Entwicklung einer homogenen Siedlungsstruktur auf großzügigen Grundstücken, die sich als Arrondierung der bestehenden angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche städtebaulich einfügt;
- Begrenzung der Bauweise vorwiegend auf Einzel- und Doppelhäuser als städtebauliche Gliederung zwischen den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen und den angrenzenden Freiräumen; lediglich begleitend zu den vorhandenen Straßen Hüls bzw. Twistedener Straße sollen auch Reihenhauszeilen oder Mehrfamilienhäuser erstellt werden können;
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen zur verträglichen Ausgestaltung der Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnbaugrundstücken im Anschluss an das Plangebiet;
- Erschließung des Plangebietes durch öffentlich gewidmete, verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen mit direkter Anbindung an die Hüls und die Twistedener Straße;
- Ausschluss einer direkten Anbindung von Wohnbaugrundstücken an die beiden vorgenannten Straßen;
- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum;
- Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen zur Gliederung der Siedlungsbereiche und in Begleitung des Gewässers Kuckucksley zur Ausgestaltung einer attraktiven und landschaftsschutzgerechten Eingrünung des neu geschaffenen Siedlungsbereiches;
- Berücksichtigung einer gewässerbegleitenden Verbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Grünflächen am Siedlungsrand. Diese ist im Rahmen einer großräumigeren Umgestaltung des Gewässers Kuckucksley zu erstellen.

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 ist Bestandteil einer größeren Siedlungsentwicklung am südwestlichen Ortsrand von Kevelaer. Es ist daher sinnvoll, den Planbereich nicht isoliert zu betrachten, sondern als integrierter Bestandteil eines großräumigeren Konzeptes zu verstehen.

Im Zuge der städtebaulichen Qualifizierung ist ein solcher Planentwurf, welcher die langfristig angestrebte Entwicklung für einen Bereich zwischen dem Spervertsweg im Süden, der Twistedener Straße im Osten, der Straße Hüls im Norden und der vorhandenen, aufgelockerten Bebauung entlang der Straße Hüls im Nordwesten aufzeigt, entwickelt worden. Er wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 19.01.2017 als Handlungsgrundlage für die nachfolgenden Planverfahren beschlossen.

Das Konzept sieht eine stufenweise Entwicklung des Gesamtbereiches vor:

- In einer ersten Entwicklungsstufe sollen die Flächen im Kreuzungsbereich der Twistedener Straße und der Straße Hüls bebaut werden. Die betreffenden Flächen in einer Größenordnung von rund 4,25 ha sind Gegenstand des in Rede stehenden Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85.
- Die zweite Entwicklungsstufe umfasst die nach Südwesten angrenzenden Flächen bis zum Spervertsweg mit ebenfalls rund 4,2 ha. Die Inanspruchnahme dieses Bereiches soll nach Volllaufen des ersten Abschnittes in Angriff genommen werden. Hier bestehen aber noch zu klärende Rahmenbedingungen, die maßgeblich für die angestrebte Entwicklung sind. Hierzu gehören insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit, der Umgang mit den Gebäuden und Nutzungen im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie die Verlegung und ökologische Umgestaltung der Kuckucksley.
- Der dritte Abschnitt zeigt die Weiterführung der Siedlungsentwicklung im Nordwesten. Ausgehend von der neuen Hauptzufahrt in den Siedlungsbereich an der Straße Hüls erfolgt eine eigenständige bauliche Nutzung, die durch einen Grünzug in Verlängerung der Wegeverbindung vom zukünftigen Sole- und Pilgerpark ausgehend bis zur Kuckucksley vom Planbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 getrennt wird. In diesem Bauabschnitt können zunächst weitere ca. 1,7 ha entwickelt werden. Perspektivisch kann eine weitere Ausdehnung in nordwestlicher Richtung bis zum Spervertsweg erfolgen.



Abb.: Städtebauliches Gesamtkonzept, atelier stadt & haus, Februar 2017

### Städtebauliches Konzept

Die Stadt Kevelaer strebt an, die vorgesehene Neubebauung auf der Grundlage des dargestellten städtebaulichen Konzepts umzusetzen. Dabei wurde die Planung mit dem grundsätzlichen Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren. Insbesondere soll auf die Lage im Übergang zum Freiraum durch eine ansprechende und angemessene Siedlungsrandgestaltung reagiert werden.

Mit Ausnahme des aus 4 Reiheneinheiten bestehenden Siedlungssplitters an der Twistedener Straße ist der gesamte Bereich, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll, derzeit unbebaut. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Möglichkeit für die bauliche Entwicklung eines Wohngebietes erfolgen. Dabei sollen entsprechend der Umgebungsbebauung vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die von der attraktiven Lage im Übergang zu den angrenzenden Freiräumen, der Nähe zum Kernbereich von Kevelaer sowie den Infrastrukturen im Umfeld profitieren können. Die Kanten des neuen Siedlungsbereiches sollen dagegen von Reiheneinheiten und Mehrfamilienhäusern baulich-räumlich eingefasst werden.

Ein zentrales Entwurfs-element ist der heutige Verlauf der ursprünglichen Straße „Hüls“. Diese zweigt im Nordwesten von der eigentlichen Straße ab und mündet im Osten in die Twistedener Straße. Die Durchfahrt wird durch Absperranlagen unterbunden, so dass dieser alte Straßenverlauf heute im Wesentlichen der Erschließung der vier Reiheneinheiten dient. Zukünftig teilt diese ausgebaute und verbreiterte Erschließungsstraße das Plangebiet in zwei Teilbereiche auf.

Der sich im Norden bis zur Hüls erstreckende Teil ist für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Hier können einzelne Baublöcke für Miet- oder Eigentumswohnungsbau (eventuell auch im Segment des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus) entstehen. Die Stellung der Gebäude ermöglicht es, Wohn- und Aufenthaltsräume im Wesentlichen in Süd- oder Westausrichtung zu platzieren. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in zentralen Anlagen untergebracht werden, um so die Garten- und Freiflächen im Umfeld der Gebäude möglichst verkehrsfrei halten zu können. Aufgrund der entlang der Hüls verlaufenden Baumreihe und den straßenbegleitenden Gräben ist eine direkte Erschließung über die angrenzenden Verkehrsstraßen nicht vorgesehen. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die verbreiterte alte Straßenführung „Hüls“. Insgesamt können im Bereich der Mehrfamilienhäuser Nettowohnflächen in einem Umfang von rund 4.000 qm geschaffen werden, so dass bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm ca. 50 Wohneinheiten entstehen könnten.

Auf den übrigen Flächen sollen ausschließliche Einfamilienhäuser entstehen können. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden von einer ringförmigen Verkehrsstraße erschlossen, die im Osten an die Twistedener Straße anbindet. Somit wird das neue Wohngebiet an zwei Stellen (einmal im Nordwesten und einmal im Südosten) an das bestehende Verkehrsnetz angebunden.

Die Bebauung soll im Westen bzw. Nordwesten vorwiegend als Einzelhäuser ausgeführt werden, um mit großzügigen Grundstücksflächen einen angemessenen Übergang zum Freiraum ermöglichen zu können. Zur Twistedener Straße hin nimmt die Dichte des Gebietes zu; so sind im zentralen Bereich im Wesentlichen Doppelhäuser geplant und im östlichen Teil bilden Reiheneinheiten den baulichen Abschluss des Gebietes.

Die traufständig zur Twistedener Straße stehenden drei Gebäudezeilen, die für eine Reiheneinheitenvorbauung vorgesehen sind, greifen die nördlich anschließende Mehrfamilienhausbebauung und die vorhandenen Reiheneinheiten baulich auf und führen die Strukturen in südlicher Richtung fort. Zudem schirmt diese Bebauung das gesamte Siedlungsgebiet gegenüber dem Verkehrslärm der Twistedener Straße ab; gleichzeitig können aber aufgrund der guten Ausrichtung die Gartenflächen lärmabgewandt in Richtung Westen angelegt werden. Da eine direkte Anbindung an



die Twistedener Straße nicht möglich ist, erfolgt die verkehrstechnische Erschließung (auch der Stellplatzflächen) über private Verkehrsflächen im rückwärtigen Bereich. Ähnlich wie bei der bestehenden Reihenhauseinheitszeile werden die zur Twistedener Straße ausgerichteten Eingangsbereiche über eine private Wegefläche erreicht. Insgesamt sind im städtebaulichen Konzept 14 Reihenhauseinheiten dargestellt; die genaue Anzahl kann letztendlich in Abhängigkeit vom gewählten Haustyp und der Baukörperstellung variieren.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Konzept insgesamt 32 Gebäudekörper für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen; d.h. in diesem Segment könnten bis zu ca. 64 Hauseinheiten entstehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein relevanter Anteil an freistehenden Einzelhäusern nachgefragt wird, so dass eine Zahl zwischen 40 und 50 Einfamilienhauseinheiten als realistisch erscheint.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand sollen die geplanten Gebäudekörper für den Einfamilienhausbau auf 2,5 Geschosse (d.h. zwei Vollgeschosse und ein zweites, ausbaufähiges Nichtvollgeschoss) begrenzt werden. Es ist das Ziel, die architektonische Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser mit der des umliegenden Bestandes in Einklang zu bringen, so dass insgesamt ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.

Um den aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Siedlungsgebietes zu verstärken, durchzieht das Plangebiet ein Netz an Grünflächen, welches zum einen die Bebauungsstrukturen auflockert und zum anderen das Plangebiet auch für Fußgänger abseits der Straßen attraktiv fußläufig erschließt. Durch die Begrünung dieser Wegeverbindungen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und Anbindungen der Grünstrukturen an den angrenzenden Freiraum geschaffen. Die genaue Lage der Fußwege innerhalb der Grünflächen bleibt der nachfolgenden Ausbauplanung der Grünflächen vorbehalten.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist zu klären, ob innerhalb des Plangebietes die Anlage eines zentralen Kinderspielplatzes erfolgen soll oder ob im Verlauf der Grünflächen dezentral Spielgeräte untergebracht werden können.

Innerhalb der neugeschaffenen Grünflächen wäre auch eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. in flachen Mulden, sowie die Ableitung von Wässern über offene Rinnen in die Kuckucksley möglich. Entsprechende weitergehende Vertiefungen der Entwässerungsplanung, insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser, werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgen.

Die als begründete, nur bedingt naturnah ausgebaute Gewässer außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unmittelbar an den Planbereich angrenzende Kuckucksley soll perspektivisch renaturiert werden. Analog zu ihrem Verlauf jenseits der Twistedener Straße soll sie zukünftig naturnah ausgebaut und ökologisch aufgewertet werden. Innerhalb eines breiteren Grünkorridors soll sie einen geschwungenen, natürlich anmutenden Verlauf erhalten. Im Bebauungsplan sollen entlang der westlichen Plangebietsgrenzen bereits Teilflächen für die entlang der Kuckucksley verlaufende Grün- und Wegeverbindung gesichert werden.

### Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes wird sowohl an die Hüls als auch an die Twistedener Straße angebunden. Von den Anbindungspunkten ausgehend wird im Innenbereich des Plangebietes eine ringförmige Erschließungsstraße ausgebaut. Von ihr aus erschließen weitere Stichstraßen die Bebauung in den Randlagen. Sämtliche Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Da nur reiner Anliegerverkehr zu erwarten ist, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes mit einer Regelbreite von 7,5 m. Als Ausnahme davon wird der Anschluss an die Straße Hüls als Verkehrsfläche im Trennsystem mit einem

Querschnitt von 10,5m ausgeführt. An dieser Stelle sollen, da hier von einer höheren Begegnungshäufigkeit auszugehen ist, straßenbegleitende eigenständige Gehwege angelegt werden. Dadurch soll Fußgängern ein möglichst gefahrloses Queren der Straße Hüls ermöglicht werden, zumal auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Sole- und Pilgerpark mündet, die perspektivisch am Rand des neuen Siedlungsgebietes bis zur Kuckucksley fortgeführt werden soll.

Im Falle der langfristig denkbaren Erweiterung der Wohnbebauung in südliche Richtung kann ausgehend von der Verkehrsfläche eine verkehrstechnische Anbindung in Richtung Südwesten erfolgen. Die hierfür benötigte Fläche wird im Zuge dieses Planverfahrens bereits planungsrechtlich gesichert.

Das Straßennetz soll ergänzt werden durch ein System an Fußwegen, die innerhalb der Grünzüge angelegt werden.

### Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung wird ein ausreichender Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze können für Einfamilienhäuser in Garagen bzw. Carports angeboten werden, die sich entweder im Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken oder auf separaten Stellplatzflächen befinden. Bei der Einzelhausbebauung können aufgrund der großen Grundstücksbreiten und des erforderlichen Grenzabstandes in der Regel auch zwei Garagen angelegt werden. Vor den Garagen ist jeweils eine weitere Abstellmöglichkeit für PKW gegeben, so dass auf den Grundstücken bis zu 4 Stellmöglichkeiten bestehen.

Für die im Norden vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung soll der Stellplatznachweis in zentralen Stellplatzanlagen erfolgen.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum dezentral weitere öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung gestellt, so dass insgesamt eine sehr gute Versorgung mit Park- und Stellplätzen gegeben ist.

### Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt ist. Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Weitere Aussagen werden gegebenenfalls im weiteren Verlauf des Verfahrens in die Begründung eingestellt.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und in der örtlichen Kläranlage geklärt. Die Zuleitung in das vorhandene Kanalnetz muss über ein neues Pumpwerk erfolgen, welches im Plangebiet errichtet werden soll. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung dem Kanalnetz in der Twistedener Straße zugeführt. Die Kanalisation weist für die Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen eine ausreichende Kapazität auf.



## Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung ist eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers im Planbereich auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser gedrosselt dem Gewässer „Kuckucksley“ zuzuführen ist. Die erforderliche Drosselung kann entweder durch Stauraumkanäle innerhalb der zukünftigen öffentlichen Fläche oder aber durch eine flächige Rückhaltung im Umfeld des Gewässers erfolgen. Entsprechende Planungen und Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden werden durch ein Fachbüro im weiteren Verlauf des Planverfahrens erfolgen. Die Ergebnisse werden zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung eingestellt.

## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1. Allgemeines Wohngebiet

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

Grundsätzlich sollen in dem geplanten Baugebiet vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Von daher wird das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Gebietsausweisung entspricht dem Charakter der umgebenden bebauten Gebiete und ermöglicht eine Nutzung von Räumen in Wohngebäuden bzw. in Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, dass sich in diesem Bereich ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden, um für künftige Entwicklungen auch eine kleinteilige Mischung zwischen Wohnen und beispielsweise nicht störenden Handwerksbetrieben im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Allerdings soll im Plangebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden, da zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden sollen. Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird daher festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Lärmbelastigungen erzeugen und somit zu unerwünschten Störungen innerhalb des bestehenden Wohngebietes führen.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach

BauNVO für allgemeine Wohngebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante der Gebäude gesteuert. Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der städtebaulichen Prägung des baulichen Umfeldes auf II-Vollgeschosse festgesetzt. Als Ausnahme davon wird entlang der Straße 'Hüls' bzw. im Kreuzungsbereich mit der Twistedener Straße eine bis zu III-geschossige Bebauung festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung für die hier vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse alleine kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass die bauliche Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung angepasst umgesetzt wird, da gerade bei einer individuellen Einfamilienhausbebauung relevante Spielräume bei den Geschosshöhen, Drempeln, etc. bestehen.

Für die allgemeinen Wohngebiete, in denen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird daher ergänzend die Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO auf 10,5 m mit Bezug auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Für die 3-geschossige Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt, so dass hier neben den 3 Vollgeschossen ein Staffelgeschoss mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach entstehen könnte.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt der Bebauung darf maximal 0,30 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnachse der Planstraßen, der Twistedener Straße bzw. der Straße 'Hüls') liegen. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Flächen spiegeln die städtebauliche Zielsetzung für ein gegliedertes Wohngebiet mit geringerer städtebaulicher Dichte in Siedlungsrandlage wider. Es wird entsprechend der städtebaulichen Prägung des Umfeldes eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird auf Grund der städtebaulichen Lage konkretisiert und im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung beschränkt. Entlang der Twistedener Straße sollen auch Reihenhauseinheiten entstehen können, so dass hier die vorgenannte Beschränkung ebenso wie im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung entfällt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie weisen im Bereich der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung eine Tiefe von 14,0 m auf; diese Bauungstiefen bieten sowohl für eine freistehende Einzelhausbebauung als auch für Doppelhaushälften ausreichend Spielraum für die konkrete Gebäudeplanung. Zu den angrenzenden Grünflächen berücksichtigt der seitliche Abstand der Baufenster den Grenzabstand von 3 Metern.

Für die Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten wird ebenso wie für die bestehende Reihenhauseinheit die Baugrenze in einer Tiefe von 18,0 m definiert. Dadurch kann die Bestandsbebauung planungsrechtlich bestätigt werden und auch ein ausreichender Spielraum für die Anordnung und Tiefe der Mehrfamilienhäuser gewährleistet werden. Die unterschiedliche Festsetzung der Bauungstiefe ist insgesamt aus der städtebaulichen Gesamtplanung in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes abgeleitet.

Über eine textliche Festsetzung wird zudem festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu 3,0 m überschritten werden können. Ebenso soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden können, so dass eine ausreichende Grundstücksausnutzung insbesondere für die Einfamilienhausbebauung erreicht werden kann.

Um einen ausreichenden Spielraum für die künftige Festlegung der individuellen Einzelgrundstücke zu gewährleisten, werden diese überbaubaren Flächen in den einzelnen Baugebieten jeweils als zusammenhängende, grundsätzlich die Erschließung begleitende Flächen festgesetzt.

#### Beschränkung der Zahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine übermäßige Verdichtung der Wohnnutzungen in der Siedlungsrandlage als unerwünschte städtebauliche Entwicklung sowie damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je Wohnhaus zwei nicht überschreiten darf.

Davon ausgenommen ist lediglich das allgemeine Wohngebiet WA 2 entlang der Hüls, da hier eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist. Aufgrund der Lage am Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet kann hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ohne wesentliche Belastung der Einfamilienhausbebauung zur Straße 'Hüls' abgeleitet werden.

#### **6.2. Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz und mit der Anbindung an die Twistedener Straße und die Straße 'Hüls' gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über ein Netz an verkehrsberuhigt ausgebauten Mischverkehrsflächen, die eine Regelbreite der inneren Erschließung von 7,50 m aufweisen. Das auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes entwickelte Straßennetz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Davon ausgenommen wird der Einmündungsbereich der Straße in die Straße 'Hüls' als Verkehrsfläche festgesetzt, da hier von einer höheren Begegnungshäufigkeit auszugehen ist und aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich eigenständige Gehwege angelegt werden sollen.

Die im Nordwesten vorgesehene Fußwegeverbindung in den Freiraum (Anbindung an einen möglichen Fußweg in Verlängerung der Wegeverbindung im sog. Sole- und Pilgerpark) wird in einer Breite von 2,0 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg festgesetzt.

Um direkte Zufahrten von den Baugrundstücken auf die Twistedener Straße auszuschließen, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Ausnahme der Anbindungen der öffentlichen Verkehrsflächen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Schließlich wird der Randstreifen entlang der Hüls, in dem die ortsbildprägende Baumreihe gepflanzt wurde, als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Sie soll weiterhin Teil der Verkehrsanlage sein und nicht dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

### 6.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze und Garagen für die Baugebiete sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein. Eine Überschreitung der rückwärtigen Bauflucht des Hauptbaukörpers bis maximal 3,0 m kann zugelassen werden.

Insgesamt sind die Flächen für Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken so dimensioniert, dass für die Einfamilienhäuser mindestens eine Garage und eine weitere Abstellmöglichkeit angelegt werden können. Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen nur Stellplätze und Carports als zulässig festgesetzt werden, um das Entstehen großer Garagenhöfe zu verhindern.

### 6.4. Begrünung

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die das Plangebiet durchziehenden Grünflächen werden ebenso wie die entlang des Gewässers „Kuckucksley“ verlaufende Eingrünung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen können dezentral Spielgeräte untergebracht werden; ebenso sollen die Grünflächen auch Fußwege aufnehmen. Die genaue Lage der Fußwege bleibt aber der nachfolgenden Ausbauplanung der Grünflächen vorbehalten, so dass eine konkrete Festsetzung hierzu nicht vorgesehen ist.

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um eine ansprechende Gestaltung der straßenseitigen Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind die nicht für Zufahrten oder Gehwege benötigten Vorgartenflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch die Begrünung sollen großflächige Gestaltungen der Vorgärten durch Steine (z.B. durch Kies- und Schotterflächen) vermieden werden. Vorgärten dürfen höchstens zu 50 % versiegelt sein (Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht).

### 6.5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sicherstellen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (insbesondere zu Materialien und Farben, Dächer und Dachaufbauten sowie Einfriedungen) aufgenommen.

Sie greifen die Form und Gestalt der angrenzenden Bebauung auf, um zu erreichen, dass sich die künftigen Gebäude baugestalterisch in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten. In diesem Sinne werden für aneinandergrenzende Hauptbaukörper hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen einheitliche Gestaltungsmaßstäbe festgeschrieben.

Auch zur Gestaltung der Vorgärten werden Einfriedungen auf Hecken, Mauern, Holzzäune oder begrünte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m beschränkt. Zur Ermöglichung von höheren Einfriedungen (z.B. um Sitzmöglichkeiten vor dem Haus für Grundstücke zu ermöglichen, die keine optimale Ausrichtung der Gärten haben), kann ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern oder Hecken begrünt sind. Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, begrünte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern sind als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **7. Weitere umweltbezogene Gutachten und Belange**

### **7.1. Umweltbericht**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erarbeitet. Er wird als eigenständiger Teil der Begründung angehängt.

### **7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in die Begründung eingestellt.

### **7.3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Hauptsächliche Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist neben der Bewertung der bestehenden Situation die Beschreibung der Maßnahmen, die zur Verminderung der Eingriffswirkungen durch die Planung führen sowie die Ermittlung des Kompensationsumfangs für nicht vermeidbare Eingriffsfolgen. Im Wesentlichen beinhaltet der Fachbeitrag damit:

- Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft sowie naturräumlicher und anthropogen beeinflusster Gegebenheiten.
- Die Darstellung von Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffes.
- Die Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen von Bebauung und Erschließung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- Die Bewertung und Berechnung des ökologischen Eingriffes mit Bilanzierung.

Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in die Begründung eingestellt.

## **8. Kennzeichnungen**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

## **9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

## **10. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG NRW (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 sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

### Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Kevelaer- Keylaer, in der Zone III B. Die entsprechenden Anforderungen sind zu beachten.

### Grundwassernutzung

Sollte im Zuge von Abbaumaßnahmen die Einrichtung einer Grundwasserhaltung notwendig sein, so besteht für diese eine Erlaubnispflicht gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu stellen. Im Zuge des Erlaubnisverfahrens ist zu klären, dass die beabsichtigten Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Grundwasser haben.

### Grundwasserstand

Der höchste mögliche Grundwasserstand liegt nur geringfügig unter der Geländeoberkante. Es können daher bauliche Maßnahmen an Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

## **11. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange**

### **11.1. Nachhaltigkeit der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Die Wohnbebauung rundet vorhandene Siedlungsstrukturen ab und fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Die Erschließung ist durch die Anlage von internen Erschließungsstraßen, die an die Twistedener Straße bzw. an die Straße 'Hüls' anbinden, gesichert; das zusätzliche Fahrten-



aufkommen des Wohngebietes kann leistungsfähig und verkehrssicher an allen Knotenpunkten abgewickelt werden.

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet und dem Umfeld relativ gering. Die zusätzliche Lärmbelastung durch die mit dem Vorhaben verbundene Zunahme des Verkehrs macht nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für die vorhandene Bebauung im Umfeld erforderlich.

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen im weiteren Verfahren durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.

### 11.2. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen im Zuge einer privaten Umlegung erforderlich. Die Eigentümerstruktur im Plangebiet (im Wesentlichen ist ein privater Grundstückseigentümer sowie die Stadt Kevelaer betroffen) begünstigt diese Vorgehensweise. Die Durchführung förmlicher Umlegungsverfahren ist daher nicht vorgesehen.

### 11.3. Kosten und Finanzierung

Details der Kostentragung werden zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Kevelaer im Zuge der anstehenden vertraglichen Regelungen vereinbart. Den mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten stehen Einnahmeerlöse durch den Verkauf der späteren Grundstücksflächen entgegen.

### 11.4. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca. 33.000 m <sup>2</sup>	77,6 %
- davon Neuplanung	ca. 32.000 m <sup>2</sup>	
- davon Bestand (Twistedener Str. 144-150)	ca. 950 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.480 m <sup>2</sup>	12,9 %
- davon Verkehrsgrünfläche	585 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	ca. 4.020 m <sup>2</sup>	9,5 %
Plangebiet	ca. 42.500 m <sup>2</sup>	100 %

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH