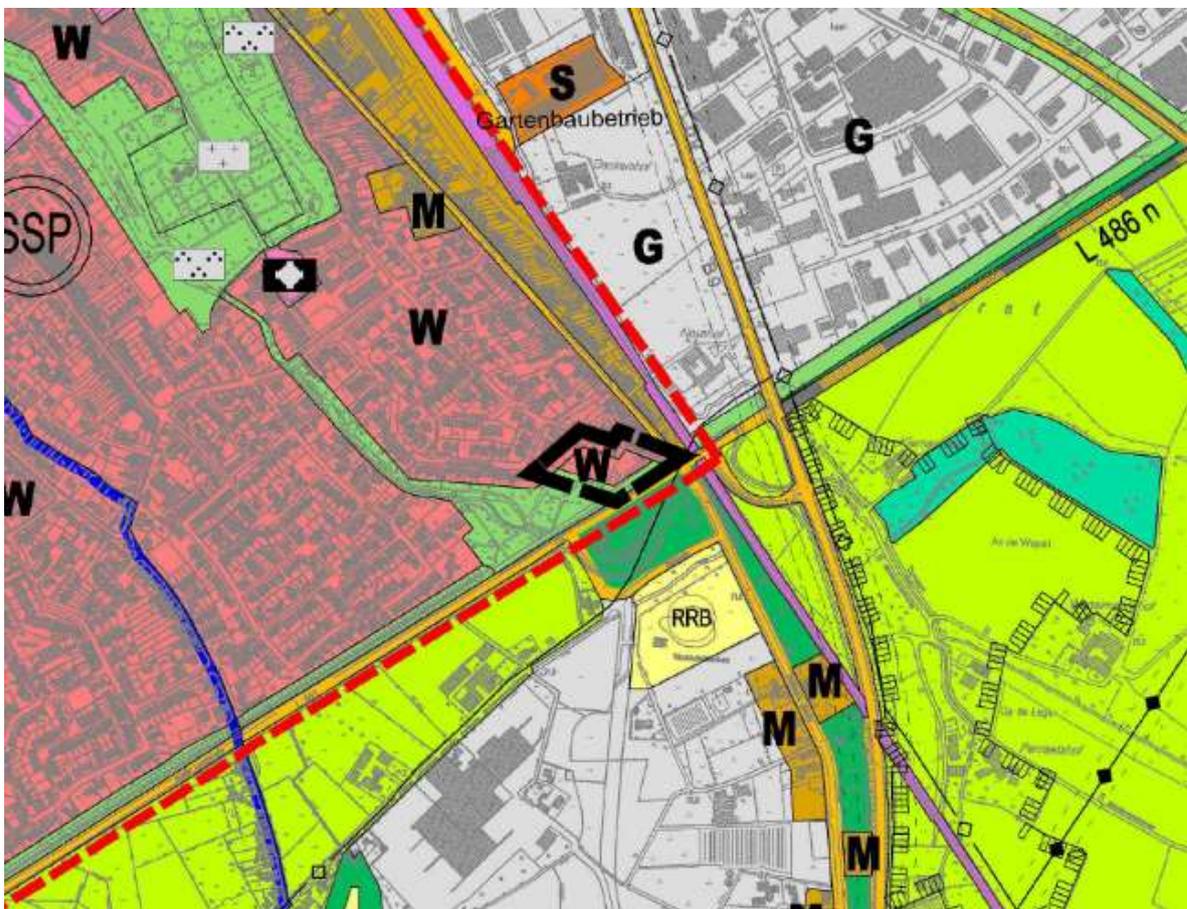


## Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

### 77. Änderung

### Alte Heerstraße/Weller Landstraße

### Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

24. Oktober 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



**StadtUmBau**

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation.....	2
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Landschaftsplan des Kreises Kleve.....	4
4	Ziele der Bauleitplanung.....	5
5	Erschließung.....	5
6	Ver- und Entsorgung.....	5
7	Immissionsschutz.....	5
8	Belange von Natur und Landschaft.....	6
9	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	6
10	Hochwassergefährdung.....	8
11	Altlasten.....	8
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	8
13	Kampfmittel.....	8

## Anlagenverzeichnis

---

## **1 Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**

Vor dem Hintergrund der konstant hohen Zuwanderung hat der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer am 28.02.2023 einen Beschluss zur Errichtung von Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete an drei Standorten gefasst. Einer dieser Standorte befindet sich im Süden des Stadtgebiets zwischen Weller Landstraße und Alte Heerstraße und stellt das Plangebiet des vorliegenden Verfahrens dar.

Neben der Notwendigkeit der Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete besteht in Kevelaer gleichzeitig auch ein allgemeiner Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dazu zählt auch ein Bedarf an sozial geförderten Wohnungen.

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt die betreffende Fläche derzeit als Grünfläche dar. Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist auch ein Bebauungsplan aufzustellen. Eine Realisierung der geplanten Wohnnutzungen ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Das rund 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten des Kevelaerer Siedlungskörpers, nördlich der Weller Landstraße (L 491) und südlich der Alten Heerstraße.

Der Geltungsbereich der 77. FNP-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 109 und 129 in der Gemarkung Kevelaer, Flur 51.

Es handelt sich um eine Grünfläche mit Baumbestand im Eingangsbereich zu einer Parkanlage. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. In rund 200 m Luftlinie nordöstlich und 150 m Luftlinie südlich befinden sich Gewerbegebiete. Die Bahntrasse der Strecke Düsseldorf-Kleve verläuft östlich in rund 60 m Entfernung, die Bundesstraße 9 östlich in rund 200 m Entfernung. Die Kevelaerer Innenstadt beginnt nördlich in rund 1 km Entfernung.

Die Plangebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)

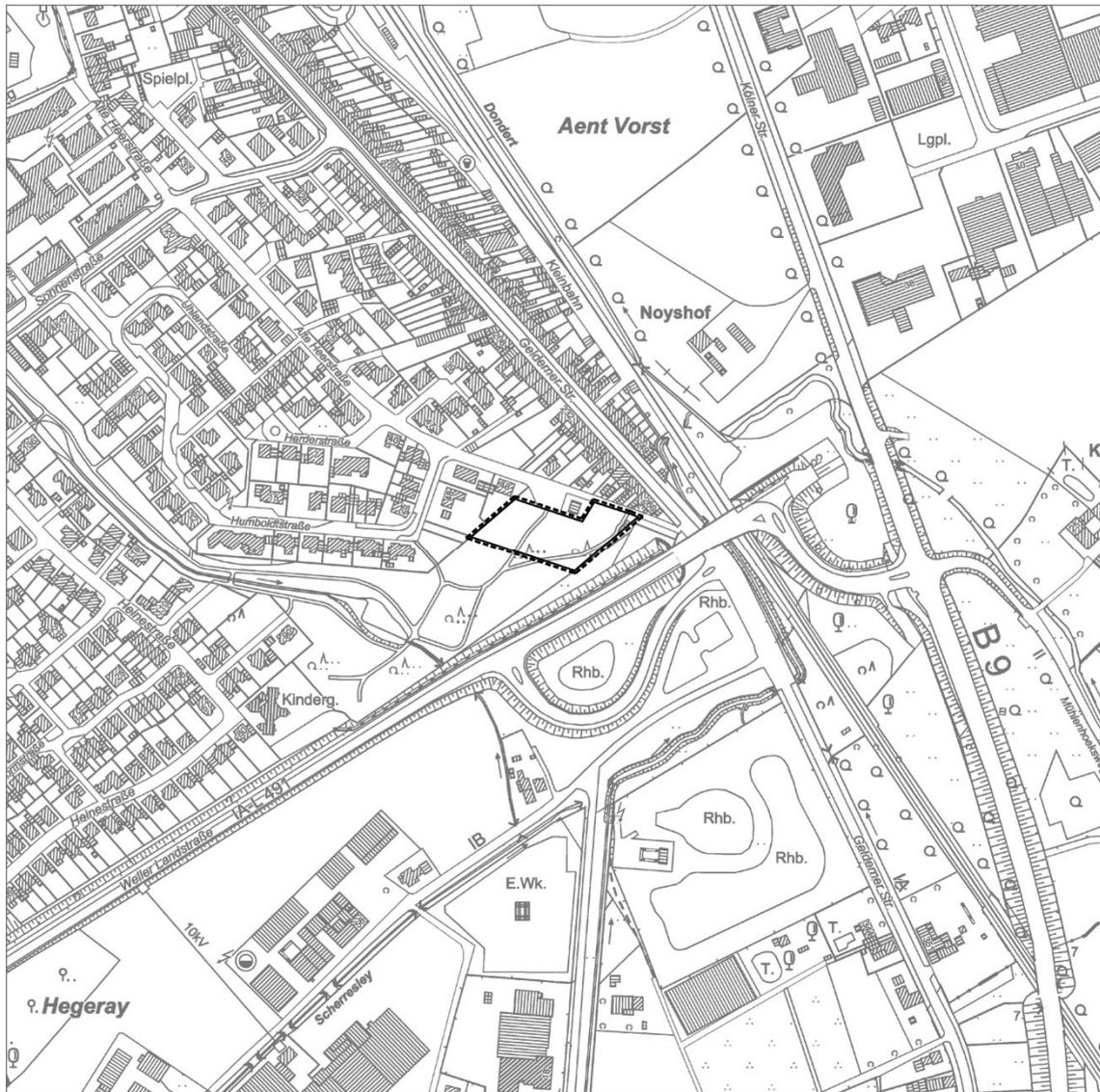


Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



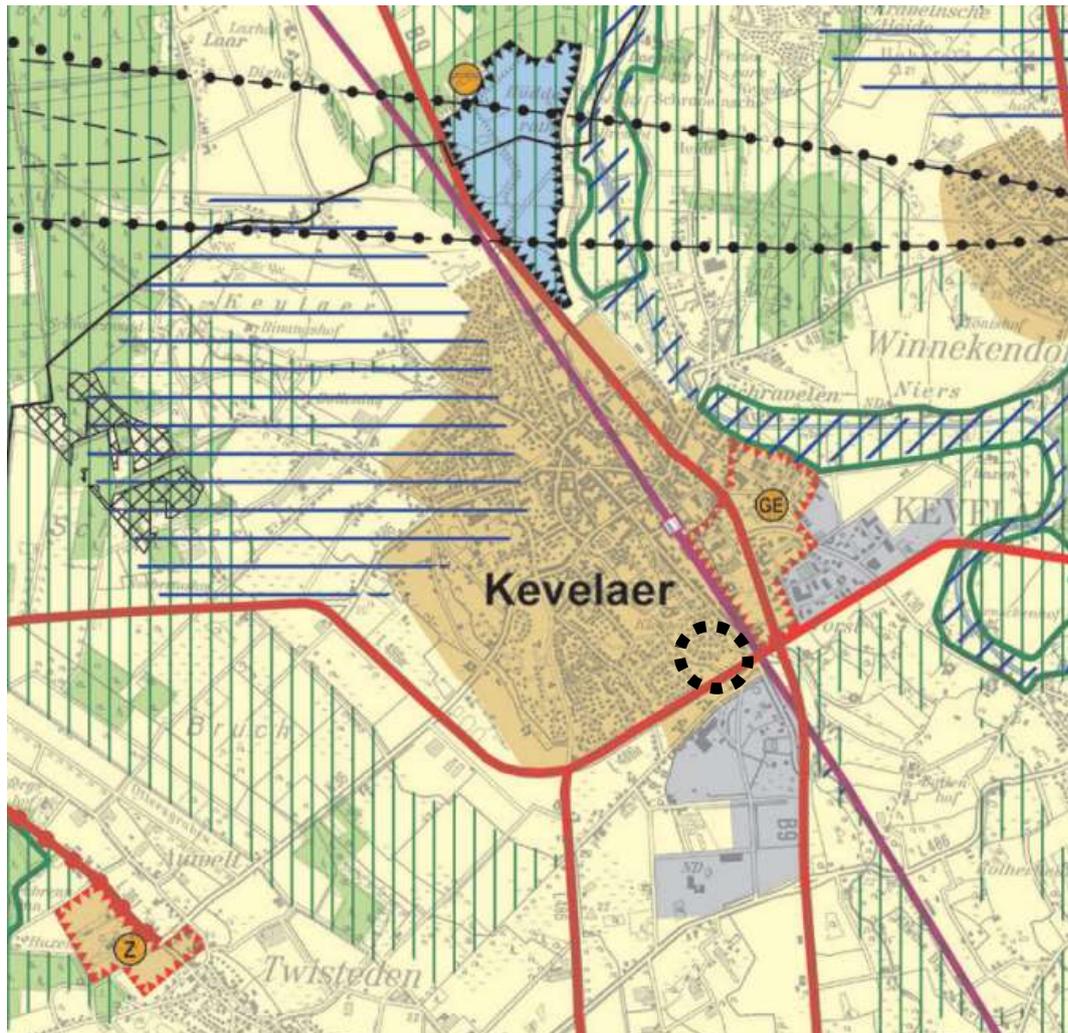
### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, die hier durch den Landesentwicklungsplan (LEP) bzw. den Regionalplan Düsseldorf (RPD) vorgegeben werden.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



#### 3.2 Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 11 - Kevelaer.

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

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 Ziele der Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Wallfahrtsstadt Kevelaer, den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Es soll keine zentrale Aufnahmeeinrichtung für Geflüchtete entstehen.

Neben der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich machen folgende Einzelfaktoren die Lagegunst der vorliegenden Fläche aus:

- Fußläufige Verbindung in die Innenstadt
- Nahversorgung in fußläufiger Entfernung (Luftlinie 650 m)
- Nutzung vorhandener Infrastruktur möglich
- Eingang zur Parkanlage, der weiterhin bestehen bleibt > Kurze Wege zu umgebenden Grünflächen

#### **5 Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Alte Heerstraße, eine Anliegerstraße mit Wendehammer. Die Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

#### **6 Ver- und Entsorgung**

Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung getroffen. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Alten Heerstraße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

#### **7 Immissionsschutz**

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe mit relevanten Geruchsemissionen befinden sich nach einer überschlägigen Prüfung nicht im Nahbereich des Plangebiets.

Eine Überprüfung der möglichen Betroffenheit schallschutzfachlicher Belange erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

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

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 Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zum nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

Auch die notwendige Artenschutzprüfung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

## **9 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Für das gesamte Stadtgebiet liegt ein Integriertes Klimaschutzkonzept vor, das als Entscheidungs- und Planungshilfe im kommunalen Klimaschutzmanagement dient.

Neben dem Klimaschutz ist auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine Gemeinschaftsaufgabe, die in städtebaulichen Planungen im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB Berücksichtigung finden muss.

Bauleitpläne sollen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, so dass die enthaltenen Darstellungen und Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen. Konkret bedeutet das, dass das Planungskonzept darauf zu prüfen ist, inwieweit die städtebaulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

### **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>1</sup> veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis stellenweise eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist.

Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch

- Minimierung von versiegelten Bereichen > im nachfolgenden Bebauungsplan kann verbindlich festgesetzt werden, 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 durch die Planung bewirkten Auswirkungen auf die heutige Situation bei Starkregenereignissen sind als gering zu erachten.

---

<sup>1</sup> <https://geoportal.de/map.html>

## **10 Hochwassergefährdung**

Die Fläche der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten.

## **11 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

## **13 Kampfmittel**

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem nachfolgenden Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, 24. Oktober 2023  
Im Auftrag

