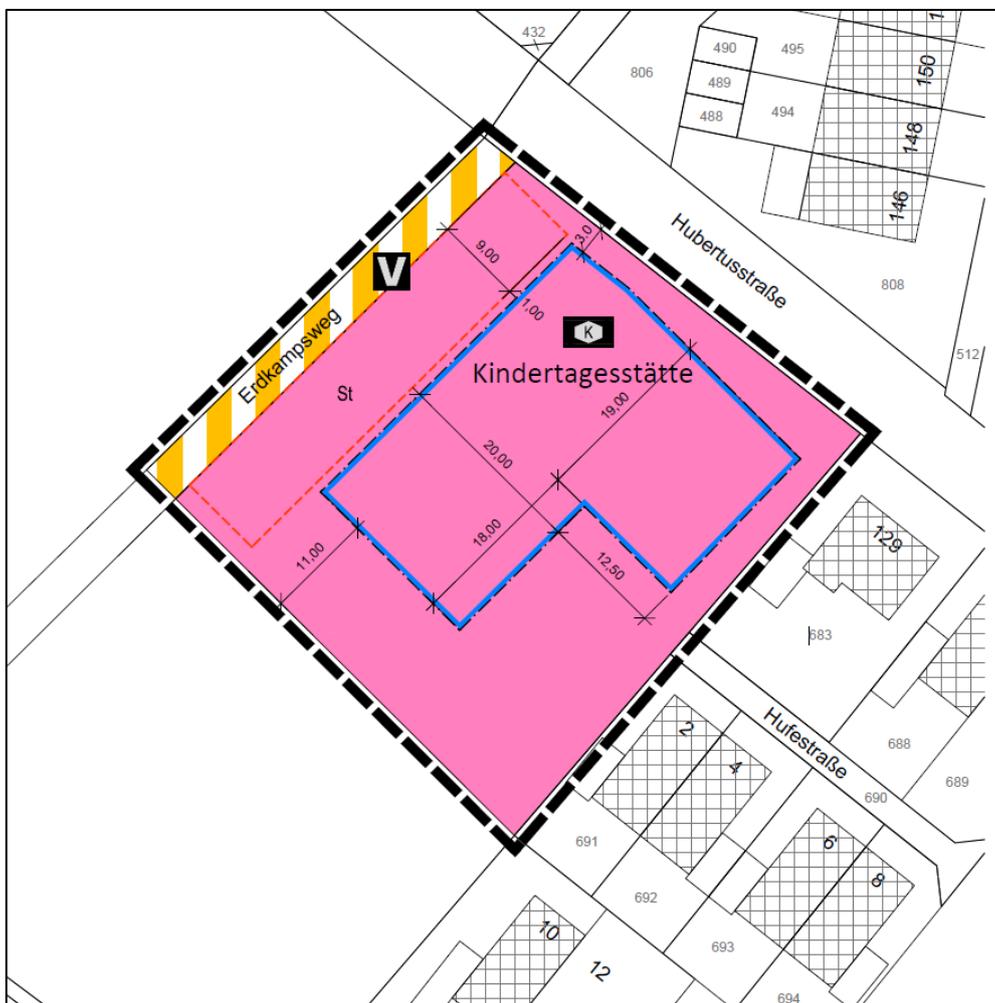


Bebauungsplan Kevelaer Nr. 111
(Kita Hubertusstraße)
Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

11.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Planungsvorgaben	1
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	1
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	2
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve	3
4.	Bestandssituation	3
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	3
4.2.	Verkehrliche Situation	4
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept	4
6.	Regelungen des Bebauungsplanes	4
6.1.	Art der baulichen Nutzung	4
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
6.3.	Überbaubare Flächen	4
7.	Erschließung	4
8.	Ver- und Entsorgung/ Wasserwirtschaftliche Belange	5
9.	Immissionsschutz	5
10.	Hochwassergefährdung	6
11.	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
12.	Belange von Natur und Landschaft	7
12.1.	Artenschutz	7
12.2.	Landschaftspflegerischer Begleitplan	7
13.	Umweltbericht	7
14.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
15.	Nachrichtliche Übernahmen	7
16.	Hinweise	8

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 111 (Kita Hubertusstraße) durchzuführen.

Anlass dieser Planung ist die Notwendigkeit, die bestehenden Kindertageseinrichtungen St. Marien und St. Antonius zu sanieren bzw. umzubauen. Für die Dauer der Baumaßnahmen wird somit eine Interimslösung benötigt, die auf einem im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Antonius befindlichen Grundstück an der Hubertusstraße errichtet werden soll.

Derzeit befindet sich die betreffende Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren soll zweistufig durchgeführt werden, die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstückes 1 und der Wegeparzelle 300 der Flur 8 in der Gemarkung Kevelaer. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereichs wird durch die Grenzen des Bebauungsplans bestimmt.

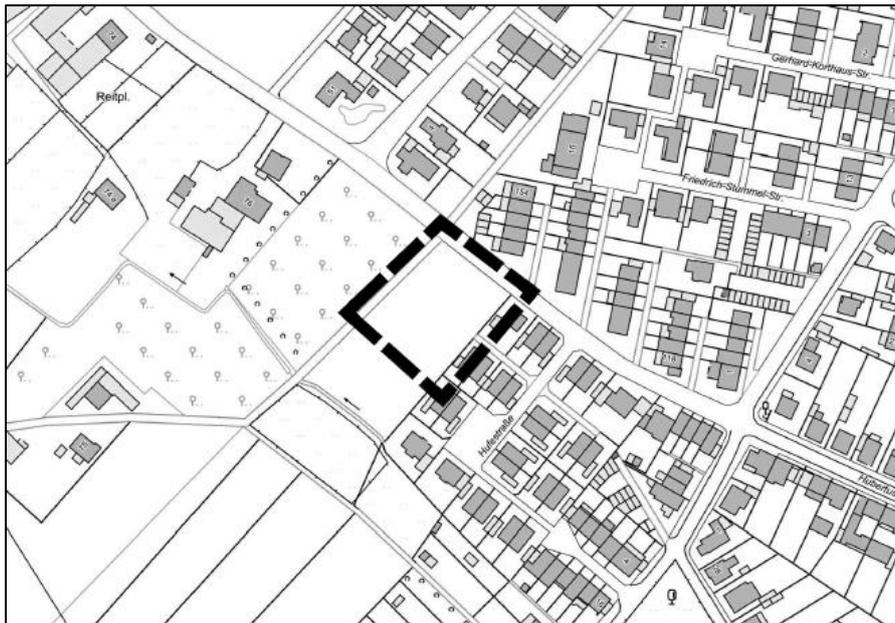


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Darstellung wird von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Westlich grenzt die Ausweisung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Zudem sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) in der Fassung vom 19.08.2021 zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Ziel des BRPH ist es, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demnach insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet außerhalb von Gebieten mit hoher, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit der Hochwassergefahr bzw. des Hochwasserrisikos (ELWAS NRW, zugegriffen 07.11.2025).

Hinsichtlich der Starkregengefährdung ist gemäß der Starkregenkarte der Wallfahrtsstadt Kevelaer mit keiner Gefährdung durch Starkregen zu rechnen. (FISCHER TEAMPLAN INGENIEURBÜRO GMBH, 2025)

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in seiner neu bekanntgemachten Fassung vom 02.04.2009 weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Übrigen ist das Plangebiet von Wohnbauflächen umgeben. Es befindet sich zudem innerhalb der überlagernden Darstellung eines Erholungsgebietes und der nachrichtlich übernommenen Wasserschutzzone III a.

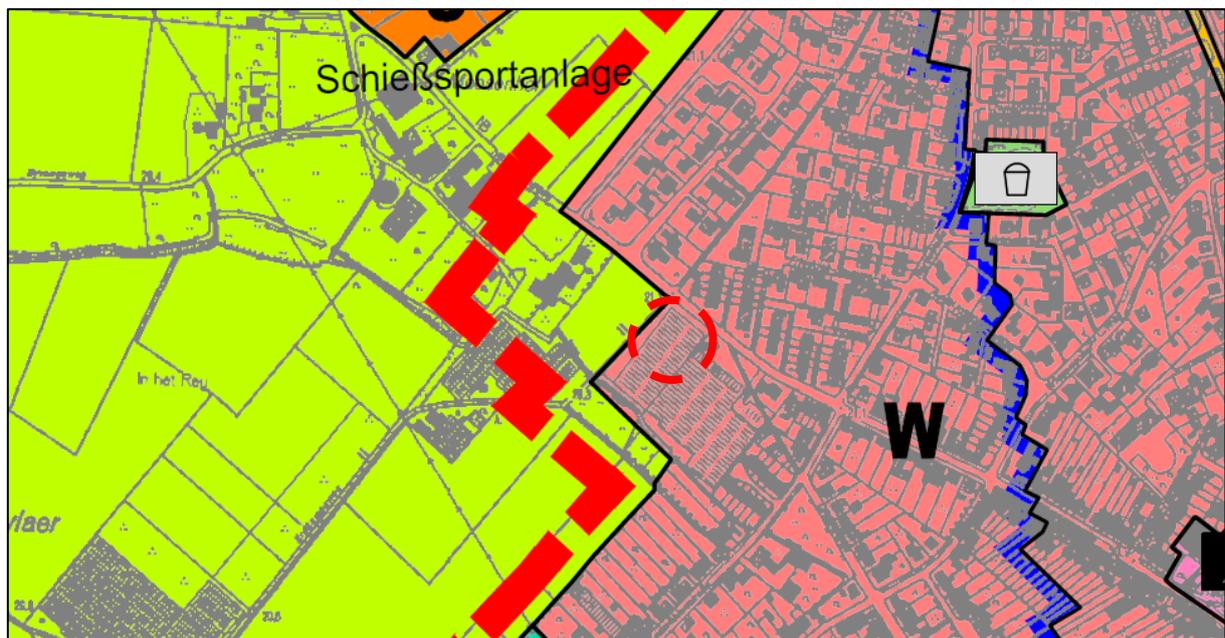


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Als Anlage für soziale Zwecke sind Kindertagesstätten innerhalb von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig, so dass sich die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) weist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 6.1, „Temporäre Erhaltung“ aus. Demnach ist eine temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Überführung in die im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Nutzungen vorgesehen.

Zudem ist das Plangebiet dem Maßnahmenraum M 6: Keylaer zugeordnet. Demnach ist die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, in der Feldgehölze, Einzelbäume, Heckenstrukturen, Baumreihen und der Nutzungswechsel zwischen Acker- und Weideflächen das Landschaftsbild prägen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Besonderer Schwerpunkt liegt hier auf der Sicherung eines funktionstüchtigen Wasserhaushaltes.

Die im Regionalplan als ASB vorgesehenen Darstellungen sind bei der Realisierung der Pflege-, Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Schutzgebiete oder 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. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2.600 m² große Ackerfläche im Nordwesten des Siedlungsgebiets von Kevelaer.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: TIM online, zugegriffen am 07.11.2025

Die Fläche befindet sich südlich der Hubertusstraße, im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und dem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich im Osten. Gebüsche und Gehölze bzw. Einzelbäume befinden sich im Plangebiet nicht.

4.2. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist über die Hubertusstraße und den Erdkampsweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte mit vier Gruppenräumen und einem Mehrzweckraum. Zudem sollen die erforderlichen Nebenräume, wie Personal- und Sanitärräumen, ein Büro und eine Küche zur Verfügung gestellt werden. Da es sich um eine Interimslösung für einen begrenzten Zeitraum handelt, ist die Errichtung in Containerbauweise geplant.

6. Regelungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zur bauleitplanerischen Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung wird zudem im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) festgesetzt. Bezogen auf die OKFF ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,00 m einzuhalten.

6.3. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 23 BauNVO werden durch die Festsetzung eines Baufensters definiert. Grundlage hierfür ist der aktuelle Stand der Vorhabenplanung. Da sich die Vorhabenplanung noch in einem frühen Stadium befindet, wurden die rückwärtigen Baugrenzen zunächst mit einem Spielraum von ca. 5 m festgelegt, so dass ggf. eine Verschiebung des Baukörpers möglich ist. Eine vollständige Ausschöpfung des Baufensters ist nicht vorgesehen. Zum Entwurf kann das Baufenster ggf. an die konkrete Vorhabenplanung angepasst werden.

Zudem wird festgesetzt, dass Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind, um eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hubertusstraße und den Erdkampsweg, die erforderlichen Stellplätze sollen durch eine Stellplatzanlage entlang des Erdkampswegs bereitgestellt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Notwendigkeit eines Straßenausbaus in diesem Bereich zu prüfen.

Zudem wird ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen zu untersuchen. Das Gutachten wird der Begründung zum Entwurf beigelegt.

8. Ver- und Entsorgung/ Wasserwirtschaftliche Belange

Ver- und Entsorgung

Die Abfrage der ver- und entsorgungstechnischen Strukturen im Umfeld wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die Begründung wird zum Entwurf um entsprechende Aussagen ergänzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Telekommunikation voraussichtlich über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungsstrukturen sichergestellt werden kann.

Entwässerung/ Wasserschutz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wasserschutzgebietsverordnung Kevelaer-Keylaer. Die dortigen Bestimmungen (Verbote und Genehmigungspflichten) zielen im Wesentlichen darauf ab, Einträge von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich zu unterbinden. Dies betrifft die vorliegende Planung insbesondere in Hinblick auf die Grundstücksentwässerung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kevelaer Nr. 89 (Wohngebiet Hubertusstraße) wurde im Jahr 2019 für den unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Im Zuge der Ausarbeitung des Konzeptes hat ein Abstimmungsgespräch mit den Stadtwerken, dem Wasser- und Bodenverband, der Unteren Wasser- und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydraulischen Überlastung im Einzugsgebiet „Große Dondert“, der Lage in der Wasserschutzzone III a sowie der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt demnach im Trennsystem über den Regenwasserkanal der Hubertusstraße.

Die Übertragbarkeit dieser Aussagen auf das Plangebiet wird im weiteren Verlauf des Verfahrens überprüft. Ggf. erforderliche Festsetzungen werden zum Entwurf in den Bebauungsplan übernommen.

9. Immissionsschutz

Geruch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kevelaer Nr. 89 (Wohngebiet Hubertusstraße) wurde im Jahr 2019 eine Geruchsimmisionsprognose nach den Vorgaben der

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Daraus ergab sich, dass im Bereich des jetzigen Wohngebietes „Hufestraße“ mit Gerüchen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die ermittelte relative Geruchshäufigkeit im Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Untersuchung bei 2 % der Jahresstunden und unterschritt somit deutlich die in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene Immissionskenngröße von 10 % der Jahresstunden.

Die GIRL wurde 2021 als neuer Bestandteil in die TA Luft integriert, der für die Beurteilung der Geruchssituation maßgebliche Immissionswert ist jedoch unverändert übernommen worden. Änderungen der Vorbelastung, durch die mit einer deutlich höheren Geruchsbelastung im Plangebiet zu rechnen wäre, sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Geruchssituation ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung von keinem weiteren Handlungsbedarf auszugehen.

Lärm

Da es sich bei Kindertagesstätten um Anlagen für soziale Zwecke handelt, die innerhalb von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, ist hinsichtlich der vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung von keinen relevanten immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Relevante Gewerbelärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, befinden sich in der näheren Umgebung nicht.

10.Hochwassergefährdung

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

Eine konkrete Gefährdung durch Starkregenereignisse ist gemäß der Starkregengefahrenkarte der Wallfahrtsstadt Kevelaer ebenfalls nicht gegeben.

11.Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes der Kernstadt Kevelaers und ist in der Klimatopkarte dem Klimatoptyp „Gewerbe- und Industrieklima“ zugeordnet. Diese Einordnung beruht jedoch auf der früheren Nutzung dieses Bereiches durch einen Gärtnereibetrieb. Aufgrund der Aufgabe des Betriebes und des Abrisses der gewerblichen Anlagen ist nun vielmehr von einem „Vorstadtklima“ entsprechend den angrenzenden Bereichen auszugehen.

Durch die geplante, temporäre Bebauung werden sich die klimatischen Verhältnisse und die thermische Belastung im Plangebiet voraussichtlich lediglich geringfügig verändern.

Kleinklimatisch gesehen besitzt das Plangebiet aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls nur eine geringe Bedeutung. Signifikante klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Klimaanpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel kann städtebaulich insbesondere durch eine Minimierung von versiegelten Flächen beigetragen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplans werden daher u.a. Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen geprüft und ggf. in den Bebauungsplan übernommen.

Die Betroffenheit durch Starkregenereignisse wurde bereits in Kapitel 10 dargestellt. Konkrete Veränderungen der Gefährdungslage durch die Auswirkungen des Klimawandels sind anhand der zur Verfügung stehenden Informationen nicht abzusehen.

12. Belange von Natur und Landschaft

12.1. Artenschutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und dem Bebauungsplan zum Entwurf beigelegt.

12.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zum Ausgleich des Eingriffes wird zum Entwurf des Bebauungsplans eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Beachtung des Artenschutzes erstellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

13. Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes sind demnach nicht betroffen.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hinweist.

15. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wasserschutzgebietsverordnung Kevelaer-Keylaer.

16.Hinweise

Denkmalschutz / 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, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Baumschutz

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

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 11.11.2025
Im Auftrag

Möller