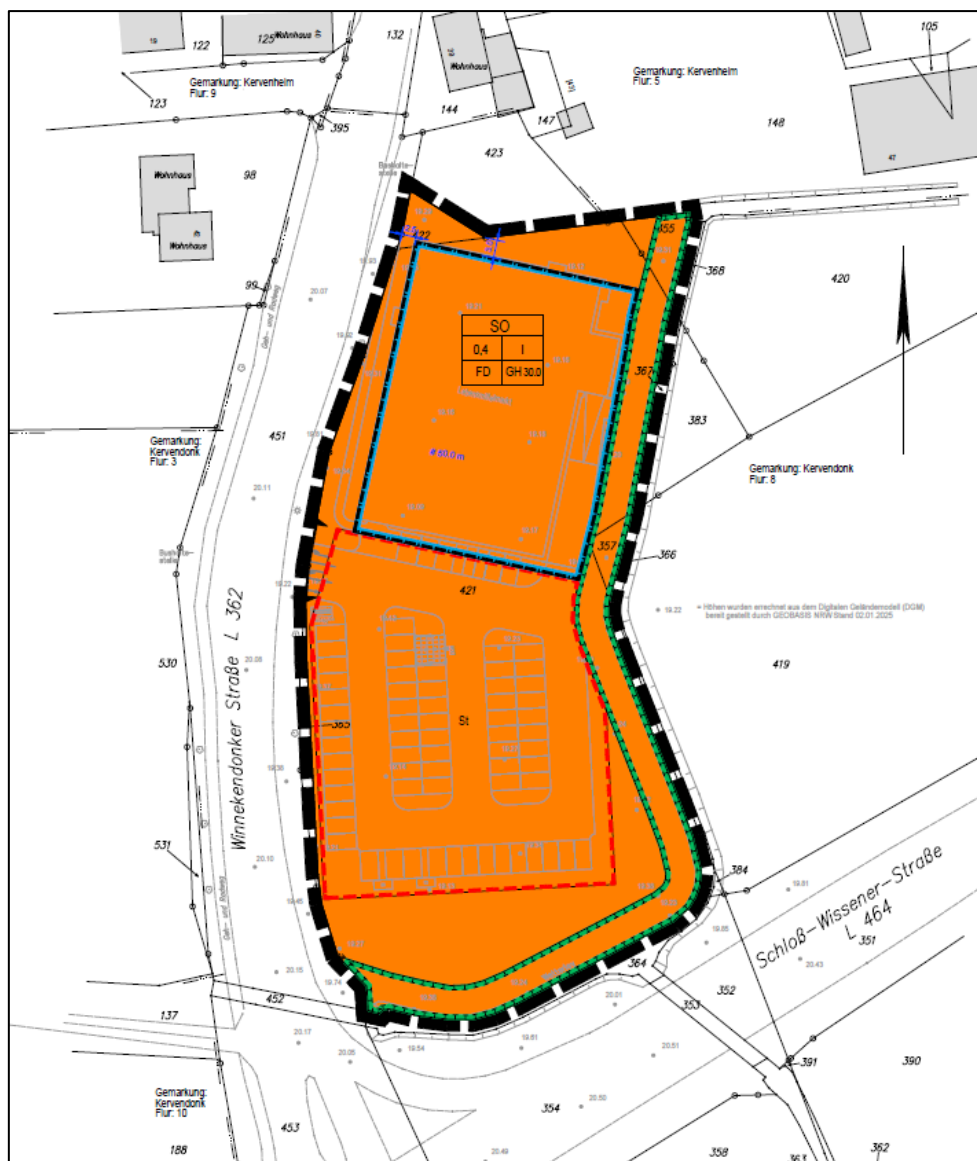




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kervenheim Nr. 21 (SO Nahversorgung Winnekendonker Straße)

### Vorentwurfsbegründung



## Impressum

Planungsbüro

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Hallostraße 30

45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90

mail@ash-planung.de

www.ash-planung.de

Bearbeitung

Mario del Vecchio

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung .....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	1
3.	Verfahren.....	2
4.	Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
4.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	3
4.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer .....	4
4.3.	Verbindliches Planungsrecht.....	5
4.4.	Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	5
5.	Bestandssituation.....	6
5.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	6
5.2.	Infrastrukturelle Situation .....	7
5.3.	Kampfmittel.....	7
5.4.	Altlasten.....	8
5.5.	Hochwassergefahr / Starkregen.....	8
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
7.	Regelungen des Bebauungsplanes.....	11
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.4.	Flächen für Stellplätze .....	14
7.5.	Erschließung .....	14
7.6.	Begrünung .....	14
7.7.	Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	16
7.8.	Immissionsschutz .....	17
7.9.	Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB.....	17
7.10.	Hinweise .....	17
8.	Belange von Natur und Landschaft .....	18
8.1.	Umweltbericht.....	18
8.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	19
8.3.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.....	19
8.4.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	19
8.5.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	20
9.	Weitere planungsrelevanten Belange.....	21

---

9.1.	Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel.....	21
9.2.	Bodenordnung.....	21
9.3.	Kosten und Finanzierung.....	21
9.4.	Flächenbilanz.....	22

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1      Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes an der Winnekendonker Straße in Kavelaer-Kervenheim, BBE Handelsberatung GmbH, 20.10.2025
- Anlage 2      Stellungnahme zur Berücksichtigung freiraumplanerischer Belange, Büro LAB Landschafts- und Freiraumplanung, Oktober 2025

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Fachgutachten erstellt:

Schalltechnische Untersuchung

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG / Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

---

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Nach Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe in den vergangenen Jahren verfügt der Ortsteil Kervenheim der Wallfahrtsstadt Kevelaer über keine relevante Nahversorgungseinrichtung. Somit besteht für die dort lebenden Einwohner derzeit keine Möglichkeit, sich fußläufig im direkten Umfeld mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Zudem ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer verpflichtet, die ihr zugeteilten geflüchteten Personen aufzunehmen und mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu wurde u.a. in der Ortschaft Kervenheim eine Unterbringungseinrichtung für ca. 120 Personen geschaffen; auch für diese ist eine Nahversorgung nicht gegeben. Daher besteht seitens der Bevölkerung der Wunsch, im Ortsteil Kervenheim wieder eine Nahversorgungseinrichtung anzusiedeln.

Die RATISBONA Handelsimmobilien ist ein im deutschen und internationalen Einzelhandelsbereich vertretener Projektentwickler. Sie sieht als Vorhabenträgerin vor, an dieser Stelle einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter im Bereich östlich der Winnekendonker Straße / nördlich der Schloß-Wissener-Straße anzusiedeln und hat einen entsprechenden Einleitungsantrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren gestellt.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer sieht sich vor dem genannten Hintergrund in der Verantwortung, im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine angemessene Nahversorgung der Bevölkerung in Kervenheim und im Umfeld zu schaffen. Sie strebt deshalb an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Hierzu soll ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes am Rand der südlichen Ortslage durchgeführt und parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Beim Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Realisierung des beantragten Vorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Der Standort befindet sich in einer im Regionalplan Düsseldorf nicht dargestellten Ortslage im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der überlagernden Festlegung eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE). Da seitens der Bezirksregierung Düsseldorf gegen ein großflächiges Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erhebliche raumordnungsrechtliche Bedenken bestehen, soll ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, die aktuell bei 800 m<sup>2</sup> angenommen wird) errichtet werden.

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortsteils Kervenheim im Nordosten der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Es umfasst die Flurstücke 355, 357, 421 und 422 der Gemarkung Kervendonk, Flur 8 mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kervenheim Nr. 21 wird begrenzt

- im Norden durch das angrenzende Flurstück 423, Flur 8 der Gemarkung Kervendonk sowie das Flurstück 148 der Flur 5, Gemarkung Kervenheim,
- im Osten durch einen Graben im Verlauf der Flurstücke 366, 367, 368 sowie den daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden durch die Schloß-Wissener-Straße (L 464),
- im Westen durch Winnekendonker Straße (L 362).

Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind ebenfalls in der nachstehenden Übersichtskarte durch eine unterbrochene rote Linie dargestellt.

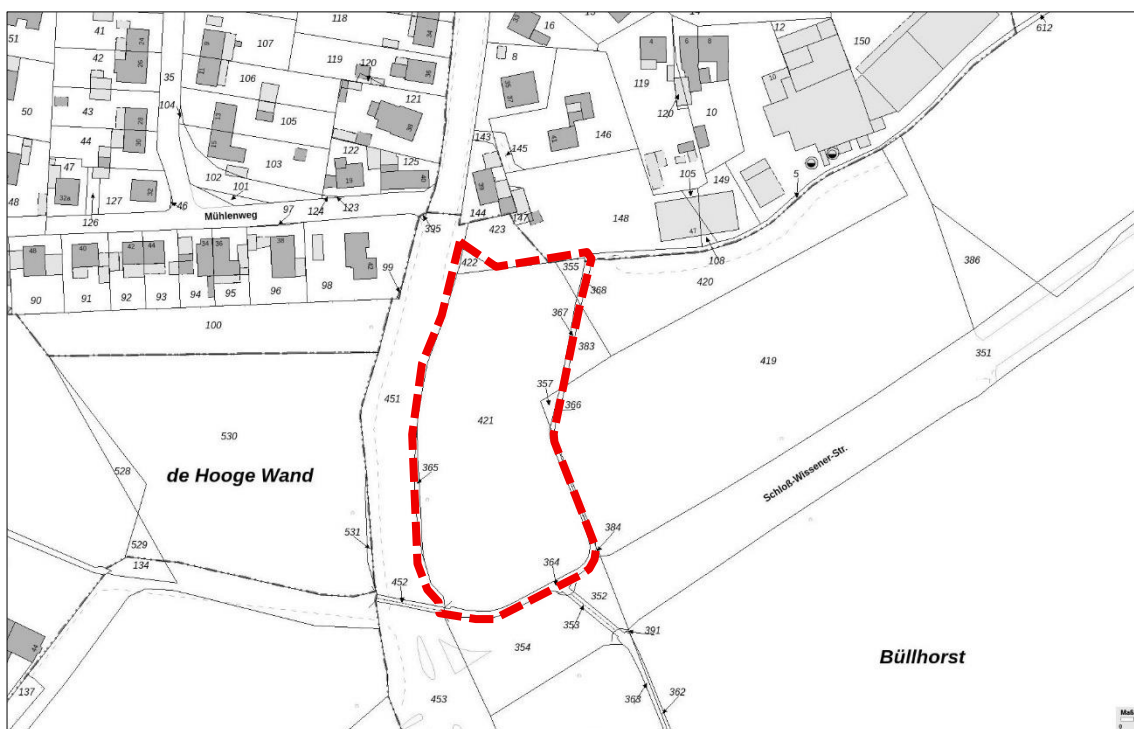


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Tim-online)

### 3. Verfahren

Da es um die Umsetzung eines konkreten Vorhabens geht, soll das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

Im Weiteren wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes dem zuständigen Ausschuss zur Beschlussfassung über den förmlichen Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB vorgelegt.

## 4. Planungsrechtliche Vorgaben

### 4.1. Raumordnung und Landesplanung

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

#### Landesentwicklungsplan

Der LEP NRW ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Er legt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Landes fest und dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens festgehalten. Die für dieses Planverfahren relevanten Ziele des LEP NRW sind auch im Regionalplan enthalten und werden daher an dieser Stelle nicht aufgeführt.

#### Regionalplan Düsseldorf

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das zu überplanende Gebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem wird diese Zieldarstellung mit der Ausweisung eines Bereiches für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Südlich des Gebietes verläuft die Verkehrsstrasse der Schloß-Wissener-Straße (L 464), die als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist.

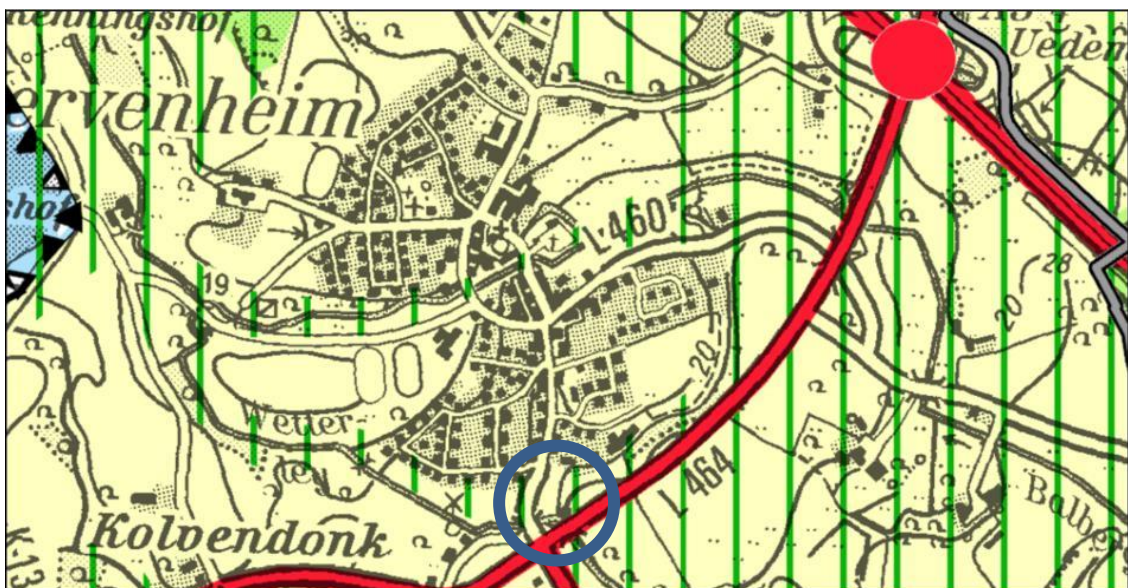


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan RPD (© Bezirksregierung Düsseldorf 2018)

Im Ziel 1 des Kapitels 3.1.1 (Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen) wird ausgeführt:

*„Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere,*

*noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.“*

Da die Planung insbesondere der Sicherung der Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung dient, wird der diesbezüglichen Zielsetzung des Regionalplans entsprochen.

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie die durch den Klimawandel zunehmenden Hochwasserrisiken beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasser-rückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

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

Hinsichtlich der Starkregengefährdung ist mit Wasserhöhen von bis zu 100 cm zu rechnen; von erhöhten Fließgeschwindigkeiten ist nicht auszugehen (siehe dazu Kapitel 5.3).

#### **4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer**

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem befindet sich der Planbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, welches im FNP nachrichtlich übernommen wurde.

Angrenzend werden die Winnekendonker Straße sowie die Schloß-Wissener-Straße als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege /sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Während im Norden gemischte Bauflächen des Ortsteils Kervenheim anschließen, wird der Planbereich nach Westen, Süden und Osten von Flächen die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald umgeben.



Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Kevelaer Nr. 21 nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens, welches die Zielsetzung der Darstellung einer Sonderbaufläche für kleinflächigen Einzelhandel hat, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Zudem soll zur Verdeutlichung der planerischen Zielsetzung auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Randstreifen entlang der das Plangebiet begrenzenden Gewässer im Osten und Süden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

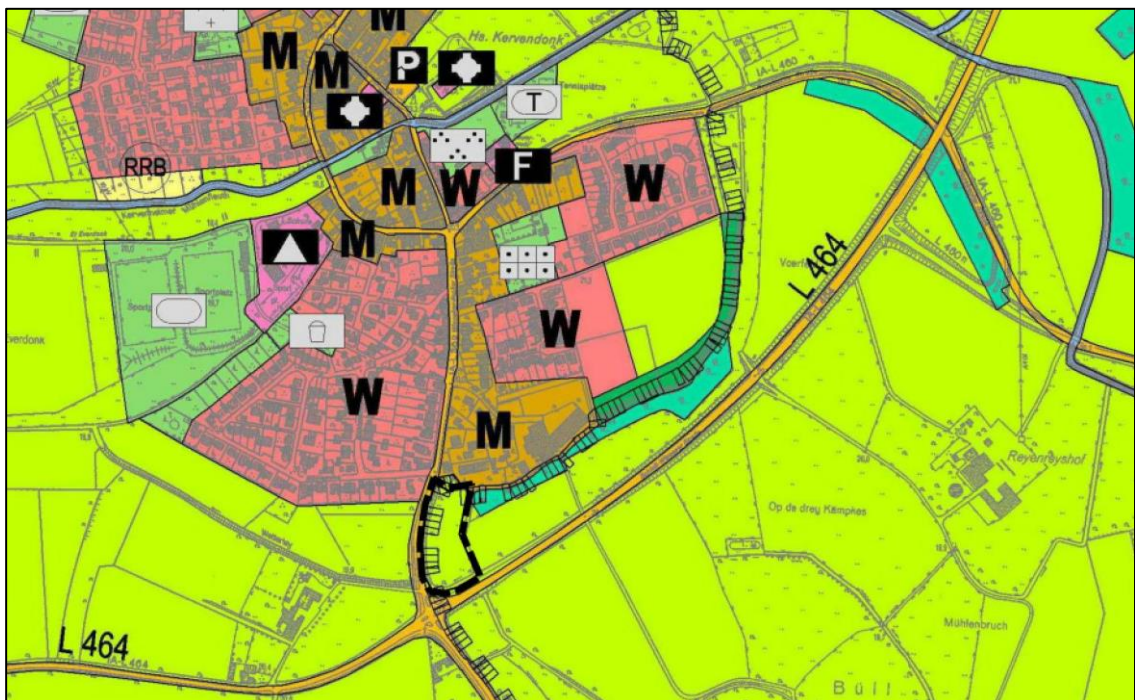


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wallfahrtsstadt Kevelaer)

#### 4.3. Verbindliches Planungsrecht

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Da eine Bebaubarkeit auf der Grundlage der §§ 30-35 BauGB nicht möglich ist, ist zur Umsetzung der angedachten Planung die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

#### 4.4. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 10 (Stand: 2. Änderung, 2004). Dieser formuliert für den Bereich entlang der Schloß-Wissener-Straße (L 464) das Entwicklungsziel 6.1 „Ausstattung im Bereich von Straßenbaumaßnahmen“ aus (mit der Möglichkeit der Entwicklung, Ertüchtigung der Landstraße oder Erweiterung des Siedlungskörpers). Zudem ist für den Planbereich das Landschaftsschutzgebiet LSG 3.3.1 „Berberheide“ ausgewiesen.

Da der Landschaftsplan und ein Landschaftsschutzgebiet betroffen sind, ist eine Anpassung des Landschaftsplans im Zuge der Bauleitplanverfahrens erforderlich. Mit den im Verlauf des Verfahrens noch zu erarbeitenden Unterlagen (Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzprüfung) soll die Beteiligung der zuständigen Gremien (z.B. Naturschutzbeirat) erfolgen und ein erforderlicher Kreistagsbeschluss erwirkt werden.

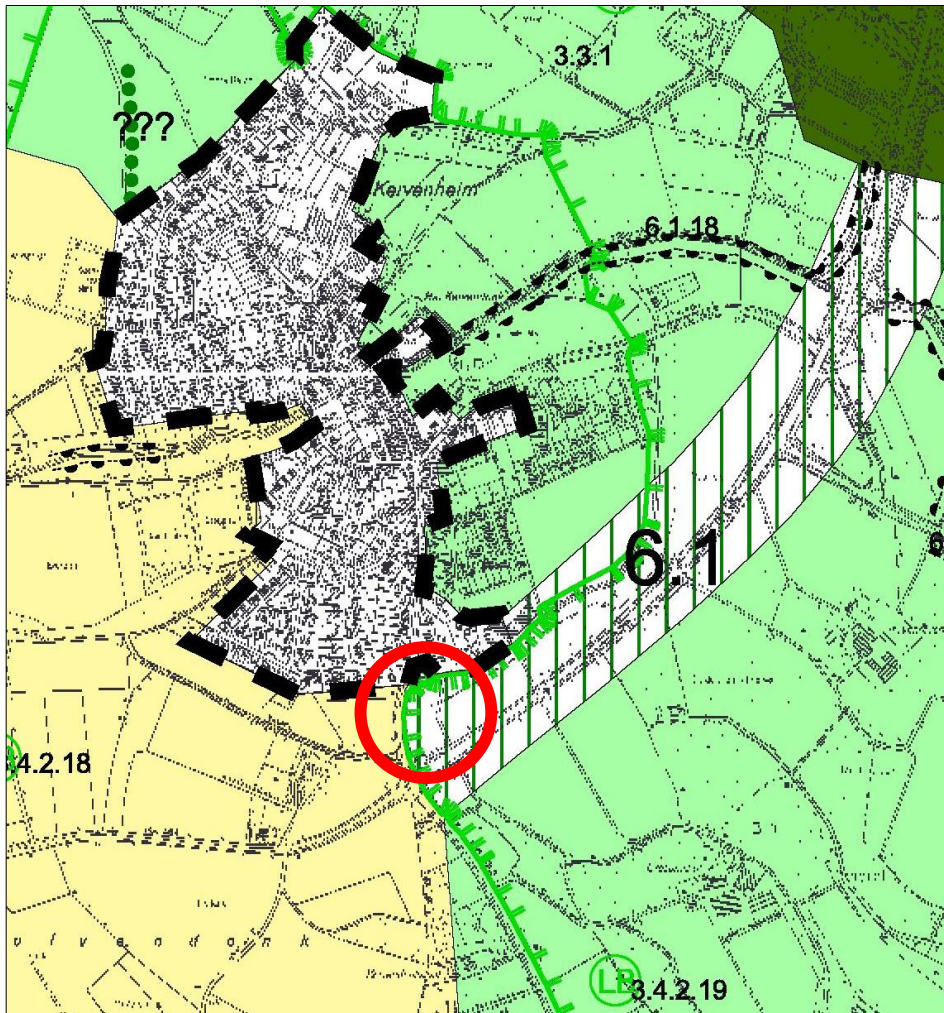


Abbildung 4: Landschaftsplan Kreis Kleve (ohne Maßstab)

## 5. Bestandssituation

### 5.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungsrandes des Ortsteils Kervenheim. Es ist Bestandteil des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiches, der Kervenheim umgibt. Durch die Winnekendonker Straße bzw. die Schloß-Wissener-Straße sowie durch randliche Gewässer-/Grabenverläufe wird es jedoch von den angrenzenden Flächen getrennt.

Im Plangebiet ist die landwirtschaftliche Nutzfläche derzeit als artenarmes Grünland (Mähwiese) ausgeprägt. Die Fläche wird im Westen durch einen straßenbegleitenden Saumstreifen begrenzt, in dem fünf Laubbäume (Linden, Bergahorn) stocken. Im Süden tangiert das Plangebiet die Wetterley, die von einem schmalen Saum mit Stauden (überwiegend Brennnessel)

und vereinzelt Erlenwuchs begleitet wird. An der östlichen Grenze verläuft ein begra- digter Graben mit einem schmalen Saum.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des randlichen Böschungsbereiches zu den o.g. Gewässern relativ eben und weist Geländehöhen von ca. 19,0 – 19,3 m über NHN auf.

## **5.2. Infrastrukturelle Situation**

### Individualverkehr

Der Planbereich ist über die westlich des Plangebiets verlaufende Winnekendonker Straße- L 362 erschlossen. Diese Straße bindet unmittelbar an die südlich verlaufende L 464 - Schloß- Wissener-Straße an. Über diese Landesstraße ist das Plangebiet an die umgebenden Ortsteile von Kevelaer und an die BAB 57 gut angebunden.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Auf Höhe des Plangebietes befindet sich an der Winnekendonker Straße eine Bushaltestelle der Linie 53 der NIAG. Diese verkehrt werktags mehrmals täglich von Uedem über Kervenheim nach Kevelaer bzw. Geldern. Ein zusätzliches Angebot stellt die Linie des Bürgerbusses dar, die ebenfalls mehrmals täglich von Kervenheim über Winnekendonk nach Kevelaer verkehrt.

Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV ist somit zumindest werktags gegeben.

### 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 Ortsteil Kervenheim angebunden.

### 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 zur Veröffentlichung/ Offenlage 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.

## **5.3. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist daher nicht völlig auszuschließen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und bei Kampfmittelfunden die Arbeiten sofort einzustellen sind und umgehend die Ordnungs- behörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu be- nachrichtigen ist. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetek- tion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

#### **5.4. Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist zudem nicht von der Existenz von Altlasten auszugehen. Sollten dennoch Kontaminationen aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren.

#### **5.5. Hochwassergefahr / Starkregen**

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

Hinsichtlich der Starkregengefährdung hat die Wallfahrtsstadt Kevelaer unter <https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de/> eine eigene Starkregengefahrenkarten veröffentlicht. Gemäß diesen Karten könnten die für eine Überbauung vorgesehenen Flächen im Szenario 2 (extremer Starkregen mit einem Niederschlag von 47,8 Liter/m<sup>2</sup>) um bis zu 40 cm und im Szenario 3 (extremer Starkregen mit einem Niederschlag von 90,0 Liter/m<sup>2</sup>) um bis zu 70 cm überschwemmt werden. Der randlich verlaufende Graben könnte im Falle von Starkregenereignissen bis zu rund 100 cm eingestaut werden.

Die Hinweise in Bezug auf mögliche Einstauungen bei Starkregenereignissen werden bei der detaillierten Ausgestaltung der Planung berücksichtigt. So soll die höhenmäßige Lage des gesamten Grundstücks und insbesondere der Gebäude und Zufahrten so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser vom Gebäude weg in Richtung der umgebenden Freiflächen geleitet wird. Dabei muss gewährleistet werden, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder Nutzungen entstehen. Somit kann von einer schadfreien Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers ausgegangen werden.

Zur Information wird ein Hinweis auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Auf der ca. 0,7 ha großen Fläche östlich der Winnekendonker Straße ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den zugehörigen Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen (Anlieferung, Unterstand Einkaufswagen, Zufahrt und notwendige Erschließungsanlagen) geplant. Der Baukörper ist im nördlichen Teil des Vorhabengebietes platziert. An das Gebäude schließt südlich die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes an.

Der geplante Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> soll über eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> verfügen; er liegt damit unterhalb der aktuell definierten Grenze der Großflächigkeit. Der Baukörper des Marktes wird eingeschossig ausgeführt und eine Gesamthöhe von ca. 9,25 m aufweisen. Er entspricht damit dem typischen Aussehen vergleichbarer Lebensmittelmärkte.

Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Zufahrt an der Winnekendonker Straße über die Stellplatzfläche im westlichen Bereich der Vorhabenfläche. Die Anlieferrampe des Lebensmittelmarktes ist östlich des Gebäudes vorgesehen. Von der Anlieferungszone aus können die im Gebäude angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Ebenso wie die Stellplatzanlage liegt die Anlieferung auf der von der benachbarten Wohnbebauung



abgewandten Seite, so dass Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld weitgehend vermieden werden können.

Es ist vorgesehen, das Gebäude des Lebensmittelmarktes umweltfreundlich über Wärmepumpen mit Pufferspeicher mit der notwendigen Wärmeenergie zu versorgen. Zudem sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, so dass zukünftig Strom vor Ort erzeugt wird.



Abbildung 5: Lageplan der Neubebauung im südlichen Planbereich (Ratisbona, Stand September 2025)

### Verkehrliche Erschließung / Stellplatzanlage

Die Sicherstellung der Erschließung des Standortes für den motorisierten Verkehr erfolgt im Zuge einer Grundstückszu-/ausfahrt mit Anbindung an die Winnekendonker Straße. Über diese Zufahrt, die sich in einem Abstand von mehr als 70 m zum benachbarten Knotenpunkt Winnekendonker Straße / Schloß-Wissener-Straße befindet, werden die Zielverkehre des Nahversorgungsstandortes verkehrsverträglich geführt.

Insgesamt sieht die Planung die Errichtung von 69 Stellplätzen innerhalb der auf dem Grundstück positionierten Stellplatzanlage vor. 4 dieser Stellplätze sollen mit E-Ladesäulen ausgestattet werden. Zusätzlich sind am Eingangsbereichs des Lebensmittelmarktes Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Durch den vorhandenen Geh- und Radweg entlang des Plangebietes wird der geplanten Nahversorgungsstandort fußläufig direkt an den Ortsteil Kervenheim angebunden.

### Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bisherigen Freiraumfunktion und der Lage am Rand verbleibender Freiflächen sollen u. a. in den Randbereichen des Grundstücks Maßnahmen zur Grüngestaltung umgesetzt werden. So soll ein Streifen in einer Breite von 5 m entlang der das Plangebiet im Osten und Süden begrenzenden Gewässerflächen als Gewässerrandstreifen entwickelt und mit lebensraumtypischen Bäume (Schwarz-Erlen oder Weiden) bepflanzt werden. Diese Pflanzungen sichern zum einen die gewünschte ökologische Aufwertung des Gewässerbereiches und zum anderen stellen sie eine wirksame und ortstypische Ortsrandeingrünung sicher. Als weitere Begrünungsmaßnahme sollen im südlichen Planbereich ausgewiesene Biotopflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

Zudem soll auf der Parkplatzfläche die Pflanzung von 14 Bäumen vorgenommen werden, die dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen sind. Hierdurch kann neben gestalterischen Aspekten eine Maßnahme der Hitzevorsorge realisiert werden.

Durch diese Gehölzpflanzungen und den damit verbundenen, kompensatorischen Wirkfaktoren (Beschattung, Vermeidung von Erhitzung) wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Stellplatzanlage nicht erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 4 der Solaranlagen-Verordnung NRW (SAN-VO NRW) gilt die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen als erfüllt, wenn je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten wird, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Mit der Pflanzung von Bäumen wird eine wirksame Verschattung durch geeignete, großwüchsige Bäume, die zugleich als CO<sub>2</sub>-Speicher dienen, gewährleistet. Mittels der zusätzlichen Installation von Solarmodulen auf der Dachfläche des Marktes wird darüber hinaus dem Gedanken der Schaffung von solarem Strom Rechnung getragen.

Die vorgenannten Maßnahmen gewährleisten eine gute Grünausstattung des Plangebietes und tragen zu einem attraktiven Standort des Lebensmittelmarktes bei und fördern gesunde, qualitativ hochwertige zeitgemäße Arbeitsbedingungen.

## Ver- und Entsorgung

### *Strom, Wasser*

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und in der örtlichen Kläranlage geklärt.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

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.

Im vorliegenden Fall wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine ortsnahe Einleitung in die östlich beziehungsweise südlich des Plangebietes verlaufenden Gräben (ggf. nach Rückhaltung im Plangebiet) möglich ist.

## **7. Regelungen des Bebauungsplanes**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die BauNVO. Daher beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festlegungen, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen.

Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, auch hier auf ihren Festsetzungskatalog zurückzugreifen. Dies geschieht im vorliegenden Plan größtenteils.

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB und § 11 BauNVO)

Für das Baugebiet innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO fest. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird dieses als „Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel“ konkretisiert. Durch eine textliche Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass das festgesetzte Sonstige Sondergebiet der Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes dient.

Durch die Bezeichnung „Lebensmittelmarkt“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert. Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten; daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören.

Textlich wird klarstellend festgesetzt, dass folgende Sortimente zulässig sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel
- Sonstige Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW (Urteil vom 05.12.2017 -10 D 84/15.NE) scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets zunächst aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann. So muss sich das Plangebiet eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO abheben. Vor diesem Hintergrund wäre die Festsetzung eines Sondergebietes für kleinflächigen Einzelhandel zunächst nicht zulässig, da für die Festsetzung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO beispielsweise Gewerbegebiete als Baugebietstyp zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall wird aber von den oben genannten Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die BauNVO besteht. Dies erfolgt aus nachstehenden Gründen:

- Im Zuge der Planung ist neben der verbindlichen Bauleitplanung auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsbereiches und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurde seitens der Bezirksregierung eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche nur für eine kleinflächige Einzelhandelseinrichtung in Aussicht gestellt, die insbesondere der Nahversorgung des Ortsteils Kervenheim dient. Daher ist auf der Ebene des FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche sinnvoll und notwendig. Eine andere Darstellung (z.B. einer gemischten Baufläche oder einer gewerblichen Baufläche) würde zwar grundsätzlich auch die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes ermöglichen, könnte aber zu an dieser Stelle zu nicht erwünschten baulichen Entwicklungen führen.
- Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im vorliegenden Fall die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig.
- Das Vorhaben dient der Umsetzung einer einzelnen, konkreten Nutzung. Andere Nutzungsarten, die in den in Frage kommenden Baugebieten auch möglich wären (z.B. sonstige gewerbliche Betriebe, Wohnungsbau), sollen planerisch ausgeschlossen werden.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.



### Grundflächenzahl

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 beschränkt. Damit wird der nach BauNVO für Sondergebiete im § 17 genannte Orientierungswert von 0,8 erheblich unterschritten.

Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende bauliche Konzept sieht einen Versiegelungsgrad von ca. 61 %, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, vor. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62 überschritten werden. Der verbleibende Freiflächenanteil von 38 % sichert auf dem Grundstück Freiflächen in einer ausreichenden Größe, die für eine attraktive und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung sowie zur Gestaltung eines Gewässerrandstreifens herangezogen werden können.

Mit dieser geringen Grundflächenzahl soll insbesondere auch der Lage des Plangebietes im Übergang zum Freiraum Rechnung getragen und ein erheblicher Anteil an unversiegelten Flächen gesichert werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauprojektes mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die bauliche Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine maximale Gebäudehöhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 30,0 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die angrenzende Winnekendonker Straße, die auf Höhe des Gebäudes bei rund 20,0 m über NHN liegt, wird somit ein Gebäude von rund 10 Metern ermöglicht.

Um für die nachfolgende konkretisierende Gebäudeplanung einen geringfügigen Spielraum hinsichtlich der höhenmäßigen Ausgestaltung von Dachaufbauten zu ermöglichen, darf die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen durch technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

## **7.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die sich daraus ergebende Bebauungstiefe ist das Vorhaben innerhalb des eng begrenzten Vorhabengebiets einschließlich geringer Spielräume umsetzbar. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im nördlichen Grundstücksbereich mitsamt seiner hochbaulichen Nebenanlagen (Anlieferungsrampe), sodass die

vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes von möglichen Lärmbelastungen (die im Wesentlichen von Parkplatz- und Anlieferverkehren ausgehen können) durch das Gebäude weitgehend abgeschirmt wird.

#### **7.4. Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplätze sollen südlich des geplanten Baukörpers angeordnet werden. Die dafür gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.680 m<sup>2</sup> wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. Garagen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

Um die weitere Inanspruchnahme von Grundstücksflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zu verhindern und eine Begrünung großer Grundstücksteile zu ermöglichen, soll die Bodenversiegelung durch die Stellplanlage auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Daher sind innerhalb des Vorhabengebiets Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

#### **7.5. Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die unmittelbar westlich verlaufende Winnekendonker Straße L 362 gesichert. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Zur Vermeidung weiterer als die vorgesehene Zufahrt, insbesondere im Nahbereich zur Kreuzung mit der Schloß-Wissener-Straße, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der Ein- und Ausfahrtsbereich konkret verortet. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten vom Sondergebiet auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb des entsprechend festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig sind.

#### **7.6. Begrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Im Vorhabengebiet werden abhängig von ihrer Funktion grünordnerische Maßnahmen für unterschiedliche Teilflächen vorgesehen und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang des Südrandes verläuft das Gewässer "Wetterlay" und am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein weiteres, kanalisiertes Gewässer, welches in die Wetterlay mündet. Im Bebauungsplan wird ein Streifen in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Steigerung der ökologischen Qualität des Gewässers ist diese Fläche als Gewässerrandstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der innerhalb dieser Fläche entlang

des Gewässers "Wetterlay" stockende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Auf den gehölzfreien Abschnitten entlang der beiden Gewässer sind Schwarz-Erlen oder Weiden als Heister in der Sortierung 150 / 200 zu pflanzen. Je 10 laufende Meter sind 5 Pflanzen in Gruppen oder als Einzelgehölze zu setzen. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind Maßnahmen zur naturnahen Gewässerumgestaltung zulässig.

#### Flächenhafte Begrünung

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen, die bislang im Außenbereich lagen, soll eine angemessene Ortsrandeingrünung vorgesehen werden. Zudem liegen Teile des Geltungsbereiches innerhalb einer im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop dargestellten Fläche. An diesen Stellen soll die heutige monostrukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche durch flächenhafte Bepflanzungen aus Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Zur Umsetzung dieses Zieles wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sowie in dem Bereich zwischen dieser Fläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf 30 % der Fläche Baum-/Strauchgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzen zu pflanzen sind. Es sind 3-mal verpflanzte Bäume mit Drahtballierung und einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) der im Bebauungsplan aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden. Zudem sind drei- bis viertriebige, mindestens 2-mal verpflanzte, lebensraumtypische Sträucher in der Sortierung 100/150 zu verwenden. Der Pflanzverband beträgt 1 x 1 m. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen. Die verbleibenden, nicht bepflanzten Freiflächen im Plangebiet sind mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen.

#### Stellplatzbegrünung

Zwar ist eine dichte Eingrünung des Plangebietes an den Rändern durch die vorgenannten Festsetzungen gesichert, dennoch soll auch die vor dem Gebäude liegende Parkplatzfläche ökologisch und optisch aufgewertet werden.

Daher ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze je angefangenen 5 PKW-Stellplätzen ein lebensraumtypischer, mindestens mittelkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt; von diesen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Es sind hitzeresistente Arten entsprechend der Veröffentlichung der GALK „Zukunftsbäume für die Stadt“ zu verwenden. Weitere, geeignete Baumarten können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve gepflanzt werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei den Pflanzungen die aktuellen FLL-Richtlinien und die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie die FFL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 zu beachten sind. Die Pflanzgrube muss mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m<sup>3</sup> (z.B. 10 m<sup>2</sup> groß und min. 1,20 m tief) umfassen. Die offene Baumscheibe muss mindestens 8 m<sup>2</sup> groß sein und ist durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) so zu sichern, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Bäume sind in 80 cm tiefe

Pflanzlöcher zu setzen, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden. Die Bäume sind anschließend mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

### **7.7. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a + b BauGB)

Mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gibt es seit der Einführung in das BauGB 2004 in der aktuellen Fassung die Möglichkeit, Gebiete festzusetzen, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.“

Mit den in diesem Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB getroffenen Festsetzungen wird neben dem zu berücksichtigendem Energiefachrecht (Gebäudeenergiegesetz) entsprechend den Aufgaben der Bauleitplanung ein Beitrag zum Klimaschutz und damit auch ein Beitrag zum Einsatz erneuerbarer Energien geleistet. So wird festgesetzt, dass die Dachfläche des Lebensmitteldiscounters vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen sind. Ausgenommenen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Mit dieser Festsetzung sollen auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen verbindlich festgeschrieben werden.

Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a Buchstabe cc) BauGB festgesetzt, dass fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen. Die Festsetzung berücksichtigt dabei ausdrücklich den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bei der Abwägung. Vor dem Hintergrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse zur Dynamik des seit Jahrzehnten zu beobachtenden, von menschlichem Handeln beeinflusstem Klimawandel dient die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen sowie dem Verzicht auf die Nutzung fossiler Brennstoffe einem legitimen Zweck und dient hier insbesondere dem „Wohle der Allgemeinheit“. Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen und damit auch zur Nutzung dieser Energie kann die Emissionen von Treibhausgasen deutlich senken. Durch den Verzicht auf die Nutzung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Gas oder Öl können die menschengemachten Einwirkungen auf das Klima verringert und damit Klimaschwankungen vermindert werden. Zudem kann eine Photovoltaikpflicht ein wichtiger Schritt zu einer dezentralen Energieversorgung der Gesellschaft sein. Auf diese Weise kann lokal ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die getroffenen Festsetzungen werden als erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig angesehen. Sie unterstützen die Bemühungen der Wallfahrtsstadt Kvelaer und des Vorhabenträgers, an diesem Standort eine klimaverträgliche Bebauung zu errichten.

## **7.8. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet selbst sind keine schützenswerten Nutzungen vorgesehen, so dass die verkehrlichen Schallimmissionen der umgebenden Hauptverkehrsstraßen irrelevant sind.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, ob zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung im Nahbereich Maßnahmen zu treffen sind. Die Aussagen werden bis zum Beschluss über die Veröffentlichung des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen und ggf. erforderliche Festsetzungen zur Begrenzung der Emissionen getroffen. Allerdings ist aufgrund der geplanten Gebäudekonzeption davon ausgehen, dass relevante Schallemissionen vornehmlich südlich des geplanten Baukörpers auftreten und somit bestehende schützenswerte Nutzungen im Umfeld nicht erheblich betroffen sind.

## **7.9. Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW)

### Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der gestalterischen Zielvorstellung und Verhinderung von ortsbildbeeinträchtigenden Werbeanlagen wird für das Sondergebiet die Zulässigkeit von Anlagen für Außenwerbung eingeschränkt. So wird bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkerklame), als unzulässig festgesetzt. Zudem darf die Oberkante von Werbeanlagen die Oberkante der Attika der baulichen Anlage nicht überragen.

Als Hinweis auf den Lebensmittelmarkt ist ein Werbepylon (Standlogo) im Einfahrtsbereich vorgesehen. Der genaue Standort ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Zur Sicherstellung, dass eine solche Werbeanlage nur an dieser abgestimmten Stelle entsteht, wird textlich festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Werbeanlage als freistehender Werbepylon oder Werbetafel nur an der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fläche zulässig ist und diese eine Gesamthöhe von 26,0 m über NHN nicht überschreiten darf. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

Mit der Begrenzung wird ein Wildwuchs an Werbeanlagen verhindert; da andererseits am Gebäude weitere Werbeanlagen zulässig sind, sind mit der Festsetzung keine unzumutbaren Einschränkungen für die anzusiedelnde Einzelhandelseinrichtungen verbunden.

Die örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **7.10. Hinweise**

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

## 1. 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).

## 2. 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.

## 3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 4. Starkregen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregengefahrenkarte der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist auf der Internetseite <https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de> abrufbar.

Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuraten.

## 5. Relevante Unterlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Abteilung Stadtplanung, im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer, eingesehen werden.

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

## **8.1. Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festzuhalten und zu bewerten. Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet und bis zur Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung als eigenständiger Teil dieser Planbegründung beigelegt.

Das sich das Plangebiet innerhalb des Freiraumbereiches befindet und Teile des Plangebietes eine Biotopkatasterfläche umfassen (BK-4303-076 entlang der Wetterley südlich Kervenheim), wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt durch ein Fachbüro eine Stellungnahme zur Berücksichtigung freiraumplanerischer Belange (Büro LAB Landschafts- und Freiraumplanung, Bochum, Oktober 2025) erarbeitet. In dieser Stellungnahme wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die die wesentlichen Freiraumfunktionen der Fläche auch bei Realisierung des Vorhabens langfristig sichern. Dazu gehören eine angemessene Ausgestaltung von Gewässerrandstreifen entlang der im Osten und Süden angrenzenden Gewässer, die flächenhafte Pflanzung im Bereich der im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop dargestellten Fläche und die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlage.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, so dass die freiraumplanerischen Belange insgesamt berücksichtigt werden.

### **8.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse werden bis zum Beschluss über die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Begründung eingestellt.

### **8.3. 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 zum Beschluss über die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Begründung eingestellt.

### **8.4. 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 Ortsrand der Ortschaft Kervenheim und ist dem Klimatotyp „Freilandklima“ zuzuordnen. Bei der nördlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um den Klimatotyp „Vorstadtklima“. Durch die geplante Bebauung werden sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechend der umliegenden Wohnbebauung voraussichtlich zu einem Vorstadt- oder Stadtrandklima entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass sich die thermische Belastung des Gebietes dementsprechend erhöht und die thermische Ausgleichsfunktion verringert.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes besitzt es kleinklimatisch gesehen jedoch nur eine geringe Bedeutung. Darüber sind mit der Planung aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Es ist vorgesehen, das Gebäude des Lebensmitteldiscounters umweltfreundlich über Wärmepumpen mit Pufferspeicher mit der notwendigen Wärmeenergie zu versorgen. Zudem sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, so dass zukünftig Strom vor Ort erzeugt wird. Da insgesamt die Nutzung fossiler Energieträger nicht vorgesehen ist, werden grundlegende Aspekte des Klimaschutzes bei der Neubebauung berücksichtigt.

## Klimaanpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel kann städtebaulich insbesondere durch eine Minimierung von versiegelten Flächen beigetragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen dazu u.a. Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen und Pflanzmaßnahmen auf den verbleibenden Freiflächen.

Die Betroffenheit durch Starkregenereignisse wurde bereits in Kapitel 8 dargestellt. Konkrete Veränderungen der Gefährdungslage durch die Auswirkungen des Klimawandels sind anhand der zur Verfügung stehenden Informationen nicht abzusehen.

### **8.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Bei der für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorgesehen Fläche handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen muss nach § 1a Abs. 2 BauGB begründet werden.

Insbesondere sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Boden- und Freiraumschutzes auf der einen Seite und des Gemeindeinteresses an einer angemessenen Nahversorgung auf der anderen Seite gegenüberzustellen und zu prüfen, inwieweit die im Stadtgebiet aktivierbaren bestehenden Siedlungsflächen nicht die mit der Planung verfolgten Ziele genauso gut erfüllen können.

Im vorliegenden Fall stehen im Ortsteil Kervenheim innerhalb des Siedlungsbereiches keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in ausreichender Größenordnung zur Verfügung. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu befürchten; zudem handelt es sich um Flächen, die durch die umliegenden Straßen und Gewässer von den größeren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld getrennt sind. Die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im



Plangebiet ist vor dem Hintergrund der notwendigen Stärkung der Nahversorgung in der Abwägung hinzunehmen.

## **9. Weitere planungsrelevanten Belange**

### **9.1. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel**

Die Auswirkungen des Vorhabens sind frühzeitig in einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes an der Winnekendonker Straße in Kavelaer-Kervenheim (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 20.10.2025) gutachterlich untersucht worden.

Dem Gutachten können die wesentlichen Aussagen zu den standortseitigen Rahmenbedingungen, dem Wettbewerb im Umfeld, dem Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial, der Umsatzleistung des Planvorhabens und der Umverteilungseffekte entnommen werden.

Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht der geplante Lebensmittelmarkt eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,3 Mio. € (im Worst-Case-Fall). Dabei wird das Planvorhaben rund 56 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes durch Kunden aus Kervenheim generieren und damit die örtliche Nahversorgungssituation deutlich verbessern.

Die höchsten prozentualen Umsatzverlagerungen betreffen einen Wettbewerber im Nebenzentrum Winnekendonk; hier beträgt die prognostizierte Umverteilung 8 % des derzeitigen Umsatzes. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen in Kavelaer und den Nachbarstädten werden Umsatzverlagerungen zwischen 1 und 7 % erwartet. Damit werden die mit der Projektrealisierung zu erwartenden Umsatzverlagerungen nicht so hoch ausfallen, als dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Wettbewerber infrage gestellt werden könnte. Aus gutachterlicher Sicht sind daher bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten, so dass diese Zentren ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.

Insgesamt sind aufgrund der kleinflächigen Dimensionierung des Planvorhabens und dessen überwiegend lokalen Versorgungsbezuges städtebaulich relevante Auswirkungen auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes auszuschließen.

### **9.2. Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung; bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **9.3. Kosten und Finanzierung**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Wallfahrtsstadt Kavelaer. Sämtliche anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

#### 9.4. Flächenbilanz

Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“	ca. 6.995 m <sup>2</sup>	100,0 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.940 m <sup>2</sup>	27,7 %
- davon Fläche für Stellplätze	ca. 2.680 m <sup>2</sup>	38,3 %
- davon Maßnahmenfläche	ca. 1.030 m <sup>2</sup>	14,7 %

Wallfahrtsstadt Kvelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

in Zusammenarbeit mit

Kvelaer, den 07.11.2025

Im Auftrag

**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallostraße 30  
45141 Essen

Möller