
Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße)

Vorentwurf vom 10.11.2022

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

A - N

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße) - Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ingo.Gerhardt an ralf.metsch
Kopie Ludger.Igel, franz.heckens

04.01.2023 16:30

Von <Ingo.Gerhardt@strassen.nrw.de>
An <ralf.metsch@kevelaer.de>
Kopie <Ludger.Igel@strassen.nrw.de>, <franz.heckens@kevelaer.de>

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße)

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der B-Plan Nr. 104 liegt an der L491 im Abschnitt 2, im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt und

soll über die bestehende Zufahrt erschlossen werden. Das Gebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wird ein Parkverbot in südlicher u. nördlicher Richtung empfohlen, da auf der Fahrbahn parkende

Fahrzeuge die Sicht auf den durchgehenden Verkehr versperren.

Die Entwässerung der Landesstraße ist zu gewährleisten. Sollten hierzu Maßnahmen aufgrund der neuen Flächennutzung erforderlich werden, gehen diese nach Verursacherprinzip zu Lasten der Stadt. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung und den Wasserbehörden abzustimmen.

Ich weise darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ingo Gerhardt

Fachbereich Planungen Dritter

[IMAGE]

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90

41065 Mönchengladbach

Telefon: 02161 / 409 – 483

Mobil: 0162 138 73 12

Fax: 02161 / 409-387

E-Mail: ingo.gerhardt@strassen.nrw.de

Mehr erfahren? Spannende Jobs finden?

Web: www.strassen.nrw.de

[IMAGE]

A. Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mönchengladbach, vom 04.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung erfolgt über zwei Zufahrten von der Rheinstraße aus: Zusätzlich zur Zufahrt zwischen den beiden an der Rheinstraße geplanten Baukörpern wird es im südwestlichen geplanten Baukörper eine weitere in eine Tiefgarage führende Zufahrt geben. Ein mögliches Parkverbot betrifft nachgelagerte ordnungsbehördliche Belange und gehört nicht zum Regelungsinhalt von Bebauungsplänen. Zudem liegt die Rheinstraße außerhalb des Plangebiets.

Der Hinweis auf die Gewährleistung der Entwässerung der Landesstraße wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die nachgelagerte Ausbau- und Genehmigungsebene. Maßnahmen, die zur Änderung der Entwässerung der Landesstraße führen, sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan ist, wurde das Plangebiet sowohl hinsichtlich der einwirkenden als auch der von ihm ausgehenden Geräusche untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in der DIN 18005, Beiblatt 1, geführten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm der Rheinstraße teilweise überschritten werden. Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Diese erfolgen als passive Maßnahmen auf Gebäudeebene.

Aus dieser Planung resultierende etwaige Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung auf aktiven und/oder passiven Schallschutz oder gegebenenfalls erforderlich werdende Maßnahmen bezüglich der Schadstoffausbreitung sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und werden hier nicht begründet.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Kevelaer
Stadtplanung
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer

Ralf Springsguth | West – Duisburg
Pti-Duisburg-Pb-L-3@telekom.de
9.1.2023 | **Stadt Kevelaer BBPL 104 -Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße)**
Unser Zeichen West13_2023_26086

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien (siehe Anlage) müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Planungen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail-Adresse: T-NI-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße)“ stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

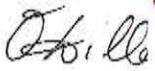
Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

Freundliche Grüße



Digital unterschrieben von
Oliver Willen
Datum: 2023.01.09
13:30:04 +01'00'

i. A.
Oliver Willen

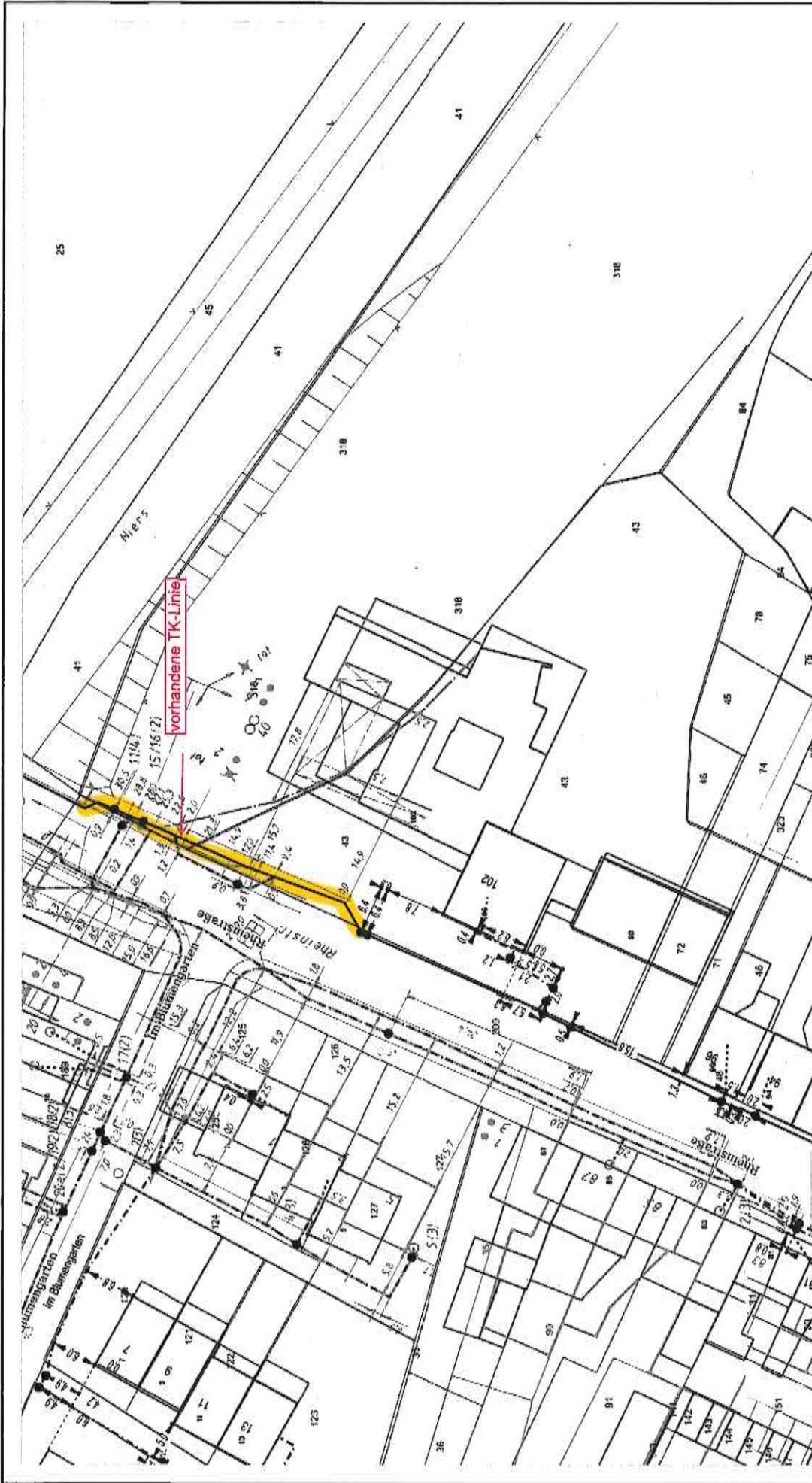
Ralf
Springsguth



Digital unterschrieben von
Ralf Springsguth
Datum: 2023.01.09
12:59:54 +01'00'

i.A.
Ralf Springsguth

Anlage(n): Lageplan



ATV/Ab-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATV/Ab-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI ML	West		
PTI	Duisburg		
ONE	Kevelaar	AsB	8, 2
Bemerkung:		VsB	
		Name	PTI-13_Springsguth, Ralf/W
		Datum	09.01.2023
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



B. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Wesel, vom 09.01.2023

Die die künftige Ausbauplanung betreffende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Anhang zur Stellungnahme ersichtlichen Telekommunikationslinien befinden sich nach Aussage der Telekom im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets. Der genaue Linienverlauf ist im Rahmen einer Suchschachtung zu ermitteln. Das in der Stellungnahme genannte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist entsprechend zu beachten. Im Zuge der Ausbauplanung ist insgesamt sicherzustellen, dass der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben. Von einer Verlegung der Telekommunikationslinien ist gegenwärtig nicht auszugehen, sodass der Betrieb weiterhin gewährleistet bleibt.

Die Bitte der Telekom um Auskünfte zur vorgesehenen Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationslinien durch eigene Maßnahmen oder Maßnahmen Dritter wird beachtet.

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Stadtplanung
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer

Landesbetrieb
De-Greif-Straße 195
D-47803 Krefeld
Tel: +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-3 05
poststelle@gd.nrw.de
Helabo
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BLZ: WELA3300

Bearbeiter: Nina Helbing
Durchwahl: 897-219
E-Mail: nina.helbing@gd.nrw.de
Datum: 12. Januar 2023
Gesch.-Z.: 31.130/7310/2022

Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnbaufläche Rheinstr.“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 21.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Kevelaer, Gemarkung Kevelaer und ist der **Erdbebenzone 0** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Schutzgut Boden

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden sowie zur Verwendung von Mutterboden nehme ich wie folgt Stellung:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten. Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über www.GEOportal.NRW abgerufen werden:

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung¹.

Verwendung von Mutterboden

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

Schutzgut Wasser

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes, außerdem sind hier generell geringe Grundwasserflurabstände zu erwarten. Dies ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Helbing)

¹ https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

C. Stellungnahme Geologischer Dienst NRW, Krefeld, vom 12.01.2023

Sowohl die Empfehlung zur Errichtung großer Wohnanlagen als auch die Zuordnung zur Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse wird auf der Ebene des Bebauungsplans als Hinweis in die Planung aufgenommen. Der Umweltbericht wird in Kapitel 2.2.6 wie folgt ergänzt: „Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone „0“ in der geologischen Untergrundklasse „T“. In der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, i. S. d. Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV den Regelungen nach Erdbebenzone 1 entsprechend zu verfahren. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen etc.“

Die vorhandenen Böden, deren Schutzwürdigkeit und Funktionen sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine Bilanzierung des Eingriffs sowie die Beschreibung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen erfolgen in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Die Bewertung inkludiert sowohl den Eingriff in den Boden als auch die durch das Vorhaben entfallenen Vegetationsstrukturen an der Rheinstraße. Das ermittelte ökologische Defizit beläuft sich auf 9.408 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten. Die von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve anerkannte Ausgleichsfläche befindet sich in Kevelaer, Gemarkung Wetten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Die dort verortete Maßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland und einer Streuobstwiese sowie die Anlage von Feldhecken. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan beschrieben und vertraglich gesichert.

Der Bebauungsplan wird um folgenden Hinweis zum Umgang mit Mutterboden ergänzt: „Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“

Das Hochwasserrisikogebiet nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Lage des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet wird im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und bewertet. Die Belange des Grundwassers werden in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichts beschrieben und bewertet.

Gemäß der den Verfahrensunterlagen für den Bebauungsplan beigefügten Gutachten wurden folgende Grundwasserstände ermittelt: Bei den Bohrarbeiten am 04.08.2016 wurde der Grundwasserspiegel im Tiefenniveau zwischen ca. 2,70 m und 3,15 m unter der Bezugshöhe (Kanaldeckel) gemessen (vgl. Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, Geotechnischer Kurzbericht, 05.09.2016). Bei den Geländearbeiten Anfang Oktober 2022 konnte aufgrund des sehr trockenen Sommers nur ein Grundwasserstand gemessen werden, der bei ca. 17,47 m ü NHN (ca. 3,21 m unter der Bezugshöhe Kanaldeckel) lag (vgl. Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Orientierende Altlastenuntersuchung, 10.10.2024).

GELSENWASSER Energienetze GmbH
In der Beckuhl 4 · 46569 Hünxe

Rathaus
Stadtplanung
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 20.12.2022

Unser Zeichen: BNT-Rot/Rem
Name: Tim Rothardt
Telefon: 02858 909-752
Telefax: 02858 909-702
E-Mail: bn@gw-energienetze.de

Datum: 17.01.2023

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße) - Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Benachrichtigung über o. g. Planungen danken wir.

In dem genannten Bereich befinden sich Gasleitungen unseres Unternehmens.

Es bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Gasleitungen gefährden.

Wir weisen darauf hin, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich unserer Anlagen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Wir bitten um Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit uns abzustimmen.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER Energienetze GmbH



i. A. T. 

GELSENWASSER Energienetze GmbH

Betriebsdirektion Niederrhein
In der Beckuhl 4
46569 Hünxe
Fon: +49 2858 909-00
Fax: +49 2858 909-797
info@gw-energienetze.de
www.gw-energienetze.de

Sitz der Gesellschaft:
Gelsenkirchen
Amtsgericht:
Gelsenkirchen, HRB 8796
USt-IdNr.: DE 251719835
Gläubiger-ID:
DE52 1100 0000 0341 47

Commerzbank Gelsenkirchen
IBAN: DE14 4204 0040 0434 5013 00
BIC: COBADEFF

Geschäftsführer:
Thilo Augustin
Christian Creutzburg

D. Stellungnahme Gelsenwasser Energienetze GmbH, Hünxe, vom 17.01.2023

Die Stellungnahme mit dem Hinweis auf Gasleitungen, die Sicherstellung ihres Bestands und ihrer Betriebssicherheit sowie der Bitte um Beachtung des genannten Merkblattes wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Die Stellungnahme betrifft die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Ausführungsplanung.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Postfach 12 55
47612 Kevelaer

mailto: ralf.metsch@kevelaer.de

Datum: 31.01.2023

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL-KLE-KEV-48-
435/2022-Z
bei Antwort bitte angeben

Frau Zimmerhofer
Zimmer: 064
Telefon:
0211 475-9344
Telefax:
0211 475-2790
kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de
brd.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 104 Wohnbaufläche Rheinstraße

Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 20.12.2022

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Niederrhein (Weeze). Aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Bauhöhen bestehen diesbezüglich jedoch keine Bedenken.

Aufgrund o.g. Lage ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzliche Lärmschutzbereich ist jedoch nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Datum: 31.01.2023

Seite 2 von 4

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-KLE-KEV-48-435/2022-Z

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen:

HWRM/ÜSG

Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan zu vermerken. Der Vermerk ist zeichnerisch erfolgt. In der Legende der Planunterlagen ist „Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB“ zu ergänzen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Risikogebieten der Niers und ihrer Nebengewässer, die ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme ist zeichnerisch erfolgt. In der Legende der Planunterlagen ist „nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB“ zu ergänzen.



Datum: 31.01.2023

Seite 3 von 4

Stellungnahme Dez. 54. Teilsachgebiet Oberflächengewässerentwicklung 2. Ordnung

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-KLE-KEV-48-435/2022-Z

Es bestehen keine Bedenken, wenn der Gewässerrandstreifen gem. § 31 LWG NRW in Verb. mit § 38 WHG von 5 m festgesetzt wird.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)

Ansprechpartner:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Karrenberg, Tel. 0211/475-4059, E-Mail: jens.karrenberg@brd.nrw.de
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Frau Taleb, Tel. 0211/475-9871, E-Mail: Dez33.Hausbeteiligung.toeb@brd.nrw.de
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Yokaribas, Tel. 0211/475-3751, E-Mail: volkan.yokaribas@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.



Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-11/20221109_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer

Datum: 31.01.2023

Seite 4 von 4

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-KLE-KEV-48-435/2022-Z

E. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 31.01.2023

Die Hinweise der einzelnen Dezernate der Bezirksregierung Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der „Übersichtskarte Lärmschutzbereiche Karte 1“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW für den Flughafen Niederrhein, Stand 21.11.2012, befindet sich das Plangebiet nicht in einer Tag- oder Nacht-Schutzzone des Flughafens. Die Nähe zum Flughafen wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Der Stellungnahme des Dezernats 54 zu den Belangen des Gewässerschutzes wird gefolgt. Die Legende der Planzeichnung wird um die Informationen „Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB“ sowie „nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB“ ergänzt.

Der Hinweis des Dezernats 54, Teilsachgebiet Oberflächengewässerentwicklung 2. Ordnung, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen insgesamt 10 m breiten Uferrandstreifen. Von diesem liegen ca. 6,25 m im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der für den Bereich eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt, sodass er von Bebauung freizuhalten ist. Der Bebauungsplan wird zudem um eine Festsetzung ergänzt, mit der der vorhandene und zu erhaltende Bewuchs auch während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen ist und die Gehölze ansonsten gleichartig zu ersetzen sind.

Zum Thema Bauen in Kevelaer generell und speziell zum Neubauprojekt Rheinstraße

Sehr geehrte Damen und Herren. Besorgt beobachte ich nun seit einigen Jahren die Strategie der Stadtverwaltung Kevelaer hinsichtlich der Bebauung innerhalb unserer Stadt.

Es wird mehr Gelände erschlossen, Wohnraum verdichtet und gebaut. Wenn man auf die Forderungen des Landes und der Bauindustrie hört, macht das auch Sinn. Ich jedoch habe da leichte Verständnisprobleme.

Wenn man den Auswertungen des Zensus Glauben schenkt, ist seit Beginn der 1990er Jahre bis zum Jahr 2021 die Anzahl der Haushalte in NRW um etwa 200.000 gestiegen beziehungsweise um zwischen 6000 – 7000 Haushalte jährlich.

Ich persönlich halte das für nicht sonderlich viel und es ist vermutlich eher der Verkleinerung der Personen pro Haushalt geschuldet als beispielsweise irgendwelchen wie auch immer begründeten Zuwanderungswellen.

Schaue ich auf Auswertungen der Berthelmannstiftung, hat sich von dem Jahr 2011 bis zum Jahr 2020 die Bevölkerung in Kevelaer nicht allzu sehr (etwa +400 Einwohner) entwickelt. Diese Zahlen sollten den verantwortlichen Planungsausschüssen wohl bekannt sein.

Wenn man diese Entwicklung und den demographischen Wandel betrachtet, dürfte sich einer Stadtverwaltung also nicht erschließen, warum neu gebaut werden sollte.

Wie also begründet die Stadt Neubaugebiete? Will man die Bevölkerung aus den Großstädten (die auch nicht wesentlich stärker wachsen) aufnehmen, da dort immer mehr Wohnraum beispielsweise Büroflächen weicht oder der Trend zu früherem Ausziehen der Kinder und Einpersonenhaushalten sich niederschlägt?

Ist bei den Bauvorhaben berücksichtigt worden, dass beispielsweise die Anzahl der Einpersonenhaushalte um 26% gestiegen ist und damit bei Neubauten auf die sich ändernden Ansprüchen reagiert worden?

Wie hoch ist der Anteil der Sozialwohnungen? Bei einer Quote von 44,2% von Haushalten mit niedrigem Einkommen und über 25% Aufstockern sollte man auch berücksichtigen, daß ausreichend günstiger Wohnraum langfristig beispielsweise über Wohngenossenschaften zur Verfügung gestellt wird und nicht über irgendwelche Investoren die dies (wenn überhaupt) nur über wenige Jahre tun.

Bei allen Bauvorhaben der letzten Jahre habe ich bei den mir bekannten ausgelegten Baubauungsplänen keine Vorgabe der Stadt gemäß §9 (2d) gesehen, die sozialen Wohnungsbau fordert.

Und genau das ist das Problem in Kevelaer. Die Neubauten in Kevelaer sind relativ teuer und somit für die einkommensschwachen Haushalte nicht finanzierbar. Aber für mittlere und hohe Einkommen aus dem teureren Umfeld großer Städte sind diese geradezu günstig. Ebenso die Häuser. Deshalb hat sich vermutlich auch der Pendleranteil in den vergangenen Jahren nicht geändert.

Die Neubauten treiben den Mietspiegel in die Höhe, wodurch auch günstigere Wohnungen immer teurer werden. Toll für die Vermieter, aber schlecht für beispielsweise jüngere Familien mit

geringeren Einkommen, die in den vergangenen Jahren auch immer mehr und mehr aus Kevelaer verdrängt werden.

Die aktuelle Politik bezüglich des Wohnungsbaus in Kevelaer halte ich für antisozial und nicht den Ansprüchen der kevelaerer Bevölkerung entsprechend sondern als entlastend für Menschen mit hohen und mittleren Einkommen aus den Ballungszentren, die dann auch noch ihren Lebensmittelpunkt nicht in Kevelaer haben, wodurch der Einzelhandel und die Gastronomie auch nicht profitieren.

Bis auf ein paar Euro Einkommens- und Umsatzsteuer mehr hat die Kommune nichts davon. Und die Bevölkerung schon einmal gar nicht. Diese Art von Umgang mit kostbaren Ressourcen wie Land halte ich für unangebracht, antisozial und unchristlich.

Deshalb lehne ich jegliche aktuelle Bauvorhaben ab und wünsche mir, daß in unserer Kommunalpolitik langsam ein zeitgemäßes und bedarfsorientiertes Denken und Planen stattfindet und nicht so ein Müll wie die „Pendlerfestung“ an der Rheinstraße, die außer für Bauindustrie und Vermieter kein ausreichender Zugewinn für unsere Kommune ist um den Bau zu rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen,



P.S. die hier genannten Zahlen können auf der Seite <https://www.wegweiser-kommune.de> selbst nachgelesen werden. Die Bertelsmann Stiftung führt dort statistische Daten *der Nexiga GmbH, ZEFIR, Statistische Ämter der Länder, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur* schön anschaulich zusammen. Auf den Seiten der Stadt Kevelaer habe ich dergleichen leider nicht gefunden.

F. Stellungnahme Bürger/-in 1, Kevelaer, vom 31.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Strukturdaten der Landesdatenbank NRW (IT NRW, Stand 17.11.2023) ist zu entnehmen, dass von 2012 bis 2022 ein Bevölkerungszuwachs von rund 567 Einwohnern stattfand. Den Zahlen des Landesbetriebs ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungszahl in den vergangenen 30 Jahren (1992–2022) um mehr als 13 % anstieg.

Dieser Dynamik trägt auch der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf Rechnung, der einen Bedarf an insgesamt 1.150 Wohneinheiten ermittelt hat (Stand 22.09.2023). Gleichzeitig gibt der Regionalplan an, dass dieser Bedarf für die Wallfahrtsstadt Kevelaer bereits durch die kommunale Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die regionalplanerischen Reserven gesichert ist. Bei den regionalplanerischen Reserven handelt es sich auch um die Festlegung des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das Plangebiet befindet sich im ASB.

Mit der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung wird der Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung gedeckt und gleichzeitig auch Spielraum im Hinblick auf regionale Wanderungsbewegungen geschaffen. Aus dem Kommunalprofil von IT NRW (Stand 29.03.2023) geht hervor, dass 2017 in Kevelaer deutlich mehr Zuzüge aus dem Kreisgebiet als aus den nahegelegenen Großstädten erfolgten.

Derzeit liegen der Verwaltung ca. 570 Grundstücksanfragen vor (Stand Juli 2024).

Aktuell sieht der Vorhabenträger 54 Wohneinheiten zuzüglich einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor. Bei den Wohneinheiten werden nach aktuellem Stand unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant. Grundsätzlich ist die gewählte Typologie gerade für Einpersonenhaushalte besser geeignet als beispielsweise Einfamilienhäuser (EFH). Die Wohnungsgrößen pro Person steigen. Im Hinblick auf den Generationenwechsel haben Menschen, die aus unterschiedlichsten Gründen aus ihrem EFH, Bungalow o. Ä. ausziehen, Nutzungsansprüche (etwa barrierearmer Wohnraum), die mit der vorgesehenen Planung bedient werden können. Somit kann eine angemessene Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in Kevelaer geschaffen werden, ohne dass ein Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ errichtet werden muss.

Durch die Durchmischung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen und bedient. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine Festsetzungen zu den beabsichtigten Wohnungsgrößen getroffen werden.

Gemäß der verwaltungsseitig geführten Statistik gibt es in Kevelaer 412 öffentlich geförderte Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterliegen (Stand 31.12.2023).

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen privaten Investor. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist nicht Planungsziel und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der Dauer der Mietpreisbindung gibt es keinen Unterschied zwischen Wohnungsgenossenschaften und privaten Investoren, da die Zweckbindung im Bewilligungsbescheid festgesetzt ist und so lange auch die Mietpreisbindung gilt.

Die Zinsentwicklung und die Rohstoffknappheit lassen die Preise für Neubauten aktuell weiter steigen. Auch neue Technologien und Anforderungen an Baustandards ließen die Nettokaltmieten ansteigen. Gleichzeitig fallen die Warmmieten aufgrund dieser Standards (bessere Dämmung etc.).

Für die Annahme, dass der hier geplante Wohnungsneubau vor allem Zuzüglern aus den Ballungszentren zugutekäme, gibt es keinen Anhaltspunkt.

Die Lebens-/Arbeitssituation der Bevölkerung von Kevelaer zeichnet sich bereits jetzt durch enge Verflechtungen mit dem Umland aus. So weist Kevelaer einen deutlichen Auspendlerüberschuss auf. Während rund 53 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in die Wallfahrtsstadt Kevelaer einpendeln, pendeln rund 65 % ins Umland aus (Betrachtungszeitraum 2021; Wegweiser-Kommune, 2024).

Die Annahme, dass Pendler, die in einer anderen Stadt als Kevelaer arbeiten, ihren Lebensmittelpunkt nicht in Kevelaer haben, ist haltlos. In der Regel verhalten sich Pendlerbeziehungen genau andersherum (Wohnort = Lebensmittelpunkt). Das Vorhaben entspricht einer zeitgemäßen Stadtentwicklung. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen und vorgeprägten Fläche, ohne dass für das Vorhaben neue Flächen im Außenbereich „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen. Die Flächenversiegelung pro Wohneinheit wird dadurch deutlich geringer gehalten, als dies bei der Entwicklung von EFH der Fall ist. Der geplante Wohnraum soll unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen und somit unterschiedliche Nutzer ansprechen; selbstverständlich auch solche, die bereits jetzt ihren Wohnsitz in Kevelaer haben. Somit kann eine angemessene Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots in Kevelaer geschaffen werden. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass die geplante Bebauung vornehmlich für einkommensstarke Auspendler aus den Ballungszentren geplant würde.

**320201_Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 104 Wohnbaufläche Rheinstraße inkl. 66.
FNP-Änderung in Kevelaer**

RZ NDRH Liegenschaften an ralf.metsch@kevelaer.de

01.02.2023 14:12

Gesendet von "Hornung, Andrea" <andrea.hornung@westnetz.de>

Kopie "RZ NDRH Liegenschaften"

Von "RZ NDRH Liegenschaften" <rz_ndrh_liegenschaften@westnetz.de>

An "ralf.metsch@kevelaer.de" <ralf.metsch@kevelaer.de>

Kopie "RZ NDRH Liegenschaften" <rz_ndrh_liegenschaften@westnetz.de>

Gesendet von "Hornung, Andrea" <andrea.hornung@westnetz.de>

Sehr geehrter Herr Metsch,

wir arbeiten als Netzbetreiber

· im Bereich der Mittel-, Niederspannung ≤ 10 kV im Namen und für Rechnung der NiersEnergieNetze GmbH & Co. KG,

· sowie im Bereich > 10 kV bis $=110$ kV und Nachrichtentechnik im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH

als Eigentümerinnen der Anlagen und bedanken uns für die Beteiligung an den o. g. Verfahren.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die NiersEnergieNetze GmbH & Co. KG und der Westnetz GmbH als Eigentümerinnen der Anlagen.

Im Geltungsbereich der o. g. Verfahren befindet sich ein Niederspannungshausanschluss des seit mehreren Jahren nicht mehr genutzten Wohngebäudes, welches im Zuge der Realisierung der o. g. Verfahren abgerissen werden soll.

Im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss kann der vorhandene Niederspannungshausanschluss auf Antrag des Grundstückseigentümers deinstalliert und als Baustromanschluss genutzt werden.

Die Demontage des Hausanschlusses von dem Bestandsgebäude ist in jedem Fall zwingend erforderlich und muss frühzeitig bei der zuständigen Fachabteilung beantragt werden.

Die entsprechenden Anträge finden Sie unter: _

<https://service.westnetz.de/netzanschluss/zustaendigkeitspruefung/zustaendigkeitspruefung>

Abschließend weisen wir daraufhin, dass grundsätzlich vor Inangriffnahme etwaige Tiefbauarbeiten über unser Online-Portal: <https://Bauauskunft.westnetz.de> eine Planauskunft eingeholt werden muss.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen seitens der Eigentümerinnen keine Einwände gegen die Umsetzung der o. g. Verfahren.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Andrea Hornung

Westnetz GmbH

Regionaltechnik und Produktmanagement
Regionalzentrum Niederrhein

Netzplanung (DRW-D-DP)

Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel

T intern 786-2952

T extern +49(0)281 201-2952

Mobil: +49(0)1525 2135621

<mailto:andrea.hornung@westnetz.de>

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg

Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr. HRB 30872

USt.-IdNr. DE325265170

Diese E-Mail enthält vertrauliche, rechtlich geschützte bzw. personenbezogene Daten gemäß EU-DSGVO. Wir weisen unter Bezugnahme auf die EU-DSGVO daraufhin, dass das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail und der darin enthaltenen Informationen nicht gestattet sind.

Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass der Inhalt dieser mail zu löschen ist, sofern der Zweck der Speicherung nicht mehr gegeben ist.

G. Stellungnahme Westnetz GmbH, Wesel, vom 01.02.2023

Die Hinweise auf die einzuholende Leitungsauskunft und die Beantragung der zwingend erforderlichen Demontage des Hausanschlusses vom Bestandsgebäude, also der konkrete Anschluss an das bestehende Netz, betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und sind auf der nachgelagerten Ausbau- und Genehmigungsebene zu beachten.

Herrn Bürgermeister
Dr. Dominik Pichler
Stadtverwaltung Kevelaer
Peter-Plümpe-Platz 12

47623 Kevelaer



*
[REDACTED]
47623 Kevelaer

Kevelaer, den 30. Jan. 2023

Betreff - Vorentwurf Bebauungsplan 104 in Kevelaer Rheinstr. (ehem. Fehlemann)

Sehr geehrter Herr Dr. Pichler.

Zu dem o.g. Bauvorhaben legen wir als Bewohner des Hauses [REDACTED]

Widerspruch ein.

Begründung:

1. Es geht nicht an, daß ein 5-geschossiger Wohnblock direkt an unser Haus angebaut wird.
Wir bestehen hier auf einen Abstand zu unserem Haus von mindestens 3 Metern. Mal abgesehen davon sind so große Häuserblocks am hiesigen Ortseingang nicht gerade vorteilhaft und optisch gesehen sehr fragwürdig!
2. Bei einer Errichtung einer Tiefgarage im o.g. Bauvorhaben würde bei einer Grundwasserabsenkung erhebliche Schäden an unserem Haus entstehen. Unser Haus ist ca. 120 Jahre alt und würde das nicht überstehen. Bauliche Maßnahmen, wie z.B. Abstützungen etc. reichen hier nicht aus, wie aus Medienberichten der letzten Jahren an anderen Orten immer zum Nachteil der vorhandenen Bausubstanz geführt haben.

Wir bitten daher, das Bauvorhaben in der jetzigen Planungsphase zu verwerfen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

H. Stellungnahme Bürger/-in 2, Kevelaer, vom 30.01.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das geplante Gebäude, das an ein Bestandsgebäude angebaut werden soll, ist nicht fünf Geschosse hoch. Es sind drei Vollgeschosse und ein weiteres zurückgesetztes Geschoss vorgesehen. Dies ist im Bebauungsplan zusammen mit einer daran gekoppelten maximalen Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Es ist auf der Grundstücksgrenze gebaut und verfügt über eine Brandwand, an die angebaut werden kann. Ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist aus baurechtlicher Sicht nicht erforderlich. Die Rheinstraße zeigt sich beidseitig als überwiegend geschlossen bebaut, sodass es aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar ist, die Flucht aufzunehmen und die geschlossene Bauweise hier fortzuführen. Im oberen Geschoss springt die Baugrenze zurück. Mit der dadurch entstehenden Loggia kann die optische Anknüpfung des Neubaus an den Bestand verbessert werden.

Der Stadteingang ist bisher undefiniert, da er überwiegend von Gebäuderückseiten und verwachsenen Grünstrukturen geprägt ist. Diese Prägung wird sich durch das geplante Vorhaben ändern. Zwar bleibt die bereits vorhandene Vegetation entlang der Niers erhalten, jedoch wird hinter ihr die Bebauung sichtbar sein. Die Grünstrukturen entlang der Rheinstraße weisen teilweise Schäden auf und werden im Zuge der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt. Im nördlichen Bereich der Rheinstraße ist hierfür eine neue Bepflanzung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass das nördliche Gebäude auch perspektivisch wieder durch Grünstrukturen eingefasst wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass von den Höhen der vorgesehenen Gebäude keine optisch bedrängende Wirkung auf die Stadteingangssituation ausgelöst wird. Hierzu zählt die Festsetzung, dass die oberen zwei Geschosse zurückgesetzt sind. Eine Ausnahme bildet der an den Bestand angrenzende Baukörper im Südwesten des Plangebiets. Hier wird das oberste Geschoss zurückversetzt. Der im Norden des Plangebiets verortete bis zu fünfgeschossige Baukörper rückt 3,30–8,55 m von der Straßenflucht ab und wird von Grünstrukturen eingefasst.

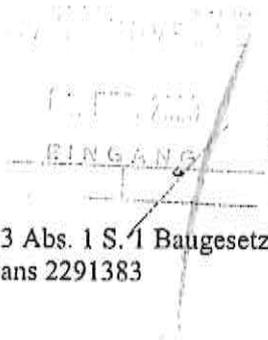
Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Stadtplanung und Stadt leben auch immer vom Nebeneinander unterschiedlicher baukultureller und architektonischer Gedanken, Ideen und Leitbilder, die für gewisse Epochen prägend sind. Dabei hat sich die Stadtplanung immer wieder stark gewandelt und an die Ansprüche der jeweiligen Zeitalter angepasst und auf sie eingestellt. Gewachsene Stadtstrukturen rühren daher, dass gebaut wird. Dabei entwickeln sich auch Bautechnik und Baukultur stetig weiter.

Der die geplante Tiefgarage thematisierende Teil der Stellungnahme betrifft die nachgelagerte Genehmigungsplanung. Aufgrund der Lage zum Gewässer werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung erforderlich. Bei einer Grundwasserabsenkung handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Vorgang, der beim Kreis beantragt und genehmigt werden muss.

Kevelaer, 01.02.2023

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer



Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch für das
Änderungsverfahren des Bebauungsplans 2291383

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich meine Rechte aus § 3 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch wahr und äußere mich
zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans 2291383 und bitte um Erörterung.

Die im Artikel der Rheinischen Post „Die Pläne für die Rheinstraße liegen aus“ vom
31.01.2023 dargelegten Argumente gegen eine Änderung des Bebauungsplans sind
uneingeschränkt Gegenstand dieses Vortrags und brauchen hier nicht wiederholt zu werden.

Darüber hinaus habe ich ergänzend folgende Anmerkungen zu machen:

1.

Nach meinem Verständnis hat das Änderungsverfahren des Bebauungsplans 2291383 primär
den Zweck, den Verwertungsinteressen eines privaten Investors- der Niersimmobilien GmbH
& Co KG, Schoppenweg 21, 47608 Geldern und ihres Gesellschafters Herrn Werner Thielen,
Hüdderath 10, 47623 Kevelaer nebst diversen Adlaten (z.B. Dipl.- Ing. Josef Dalmann,
Wettener Str. 15, 47623 Kevelaer) zu dienen. Als öffentlicher Belang wird die Schaffung von
52 Wohnungen angeführt, ohne näher darzulegen, ob es sich um bezahlbaren Wohnraum oder
um Luxusresidenzen handelt. Dazu fehlen bislang jegliche Aussagen. Der Verfasser bestreitet,
dass bei dem geplanten Bauvorhaben überhaupt ein öffentliches Interesse vorliegt, zumal es
bislang an der Berücksichtigung sozialer Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB fehlt.

2.

Es handelt sich bei der vorgesehenen 5-geschossigen Bauweise um eine solche, die für die
Wallfahrtsstadt Kevelaer und erst recht für den konkreten Standort völlig atypisch ist. Ich teile
keineswegs die Auffassung des Stadtplaners Herrn Dave Welling, dass die zu bauenden
Objekte in ihrem Umfeld zwar einen gewissen Stilbruch bedeuten, der aber aus städtebau-
licher Sicht zu vertreten sei. Ich bin vielmehr der Auffassung, dass die angestrebte Bebauung
dort nicht hingehört, weil sie nicht lageadäquat ist. Die gem. §1 Abs. 5 BauGB zu
berücksichtigende baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
ist bei der geplanten Baumaßnahme nicht gewährleistet.

Die in der Rheinischen Post erfolgte Wiedergabe des Bauprojekts aus der Vogelperspektive
der VDH Projektmanagement GmbH täuscht über die wahren monströsen Dimensionen der
geplanten Bebauung bewusst hinweg. Aus der Vogelperspektive sehen diese Pläne immer gut
aus. Die Mehrheit der betroffenen Bürger wird aber niemals in den Genuss dieser Vogelper-

spcktive gelangen, sondern wird aus Augenhöhe betrachten. Die üppige Verwendung von Bäumen im Modell - wenn diese überhaupt jemals in natura gepflanzt werden sollten - täuscht Naturnähe vor, wo keine ist. Eine Höhe von Bäumen in Dachhöhe (16,90 Meter) wird erst dann erreicht, wenn alle Beteiligten schon lange im Grab liegen.

Der Verfasser dieses Schriftsatzes hat durch ein ganz einfaches Verfahren sich die monströsen Dimensionen des geplanten Objekts vor Augen geführt, indem er auf der Ordinate einer Zeichnung die geplante Gebäudhöhe (16,90 Meter) und auf der Abszisse den Betrachterstandort (bis 300 Meter) maßstabsgerecht eingetragen hat. Der Eindruck war verheerend und ist nicht mit dem zu vergleichen, der sich aus der Vogelperspektive ergibt. („Es sieht einfach Scheiße aus“, würde Dieter Bohlen sicherlich dazu sagen). Der Verfasser regt an, ein bildgebendes Verfahren einzusetzen, das dem Betrachter einen realitätsgerechten Eindruck vermittelt.

Der Verfasser hat vor vielen Jahren als ausgewählter Bürger an der Entscheidung mitgewirkt, in Geldern den Marktplatz vor der St. Maria Magdalena Kirche nicht zu bebauen. Es wurde damals ein Gerüst gezimmert, dass die monströse Höhe der geplanten Bebauung offen legte mit der Folge, dass die hochfahrenden Pläne des Investors zu Boden fielen und dahin schmolzen wie Schnee in der Frühlingssonne. Der Verfasser regt an, dass jetzt analog verfahren wird.

3.

Der Verfasser weist mit Nachdruck darauf hin, dass bei Änderungen des Bebauungsplanes 2291383 die Wallfahrtsstadt Kevelaer mit präjudizierenden Folgewirkungen rechnen muss, die von potentiellen Bauherren unter Verweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz zukünftig eingefordert werden (Lex Thielen).

4.

Den Bau einer Tiefgarage in unmittelbarer Nähe des Überschwemmungsgebietes der Niers hält der Verfasser für völlig ungeeignet und auch für gefährlich. Der Verfasser rät den Beteiligten dazu, den Kurzroman „Der alte Mann und das Meer“ von Ernest Hemingway zu lesen, der zu dem Ergebnis kommt, dass der Mensch nicht gegen die Natur ankämpfen kann.

Mit freundlichen Grüßen



I: Stellungnahme Bürger/-in 3, Kevelaer, vom 01.02.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Artikel aus der Rheinischen Post wird in die Abwägung mit aufgenommen.

Im Zeitungsartikel wurden folgende Argumente und Hinweise aufgeführt, die in der vorliegenden Abwägung bereits thematisiert werden:

- Standortalternativen (siehe Abwägung Bürger:in 4 und Abwägung Anwohnergemeinschaft Niersgrund)
- Eingriff in die Landschaft (Fläche als Bindeglied im Niersverlauf) (siehe u. a. Abwägung Anwohnergemeinschaft Niersgrund)
- Stadteingangssituation (siehe unten)
- Größe des Baukörpers (siehe unten, siehe Abwägung Bürger:in 4)
- Starkregen und Hochwassergefahr (siehe u. a. Abwägung Anwohnergemeinschaft Niersgrund)
- Flächenversiegelung (siehe u. a. Abwägung Bürger:in 4)
- Höheres Verkehrsaufkommen (siehe Abwägung Bürger:in 5)
- Keine soziale Durchmischung/Mieterklientel (siehe Abwägung Bürger:in 1)

Die im Zeitungsartikel kritisierte Dachform und das dadurch mangelnde Einfügen in den Bestand wird im Bebauungsplan mit der beabsichtigten Architektur und Bauform begründet. Zudem ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung möglich. Diese wird ebenso im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Während der Planaufstellung wird die Gesamtheit der Belange betrachtet.

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Initiative eines privaten Vorhabenträgers neu aufgestellt wird. Dies ist zunächst gängige Praxis in der Stadtplanung, wenn durch das Vorhaben ein planungsrechtliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst wird. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden. Die Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots ist eine Maßnahme, dem erkannten Bedarf nachzukommen, der sich aus der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum ergibt und der bereits auf der Ebene der Regionalplanung abgebildet wird. Die Schaffung von Wohnraum stellt somit ein öffentliches Interesse dar. Die Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots ist eine soziale Anforderung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB, der mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans nachgekommen wird. Da mit dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht das Ziel verfolgt wird, mietpreisgebundenen/geförderten Wohnraum zu schaffen, ergibt sich die Preisgestaltung aus der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Stellungnahme sei zunächst hinzugefügt, dass nur in einem der insgesamt vier Baufenster in Teilen eine fünfgeschossige Bebauung zulässig sein soll. Im Übrigen ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen.

Der Stadteingang ist bisher undefiniert, da er überwiegend von Gebäuderückseiten und verwachsenen Grünstrukturen geprägt ist. Diese Prägung wird sich durch das geplante Vorhaben ändern. Zwar bleibt die bereits vorhandene Vegetation entlang der Niers erhalten, jedoch wird hinter ihr die Bebauung sichtbar sein. Die Grünstrukturen entlang der Rheinstraße weisen teilweise Schäden auf und werden im Zuge der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt. Im nördlichen Bereich der Rheinstraße ist hierfür eine neue Bepflanzung vorgesehen und im

Bebauungsplan festgesetzt, sodass das nördliche Gebäude auch perspektivisch wieder durch Grünstrukturen eingefasst wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass von den Höhen der vorgesehenen Gebäude keine optisch bedrängende Wirkung auf die Stadteingangssituation ausgelöst wird. Hierzu zählt die Festsetzung, dass die oberen zwei Geschosse zurückgesetzt sind. Eine Ausnahme bildet hier der an den Bestand angrenzende Baukörper im Südwesten des Plangebiets. Hier wird das oberste Geschoss zurückversetzt. Der im Norden des Plangebiets verortete bis zu fünfgeschossige Baukörper rückt 3,30–8,55 m von der Straßenflucht ab und wird von Grünstrukturen eingefasst.

Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Stadtplanung und Stadt leben vom Nebeneinander unterschiedlicher baukultureller und architektonischer Gedanken, Ideen und Leitbilder, die für gewisse Epochen prägend sind. Dabei hat sich die Stadtplanung immer wieder stark gewandelt und an die Ansprüche der jeweiligen Zeitalter angepasst und auf sie eingestellt. Gewachsene Stadtstrukturen rühren daher, dass gebaut wird. Dabei entwickeln sich auch Bautechnik und Baukultur stetig weiter.

Das Ortsbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans baukulturell i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt, was generell durch jede neue Bebauung erfolgt. Dieser Belang ist stets gegen andere ebenfalls zu berücksichtigende Belange (z. B. Schaffung von Wohnraum in flächenschonender Geschossbauweise, sehr geringe Neuversiegelung auf bereits genutztem Grundstück) abzuwägen.

Die Vogelperspektive ist in Architektur und Stadtplanung ein gängiges Mittel, mit dem dargestellt wird, wie sich Vorhaben in die Umgebung einfügen. Das Modell ist maßstabsgetreu und berücksichtigt die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und auch das Zurückspringen der oberen Geschosse. Bei den im Modell dargestellten Bäumen handelt es sich um die bestehenden Vegetationsstrukturen entlang der Niers und der Rheinstraße. Die Strukturen entlang der Niers wurden im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Demgemäß ist ein Uferrandstreifen von insg. 10 m zu erhalten, abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die Grünstrukturen entlang der Rheinstraße weisen teilweise Schäden auf und werden im Zuge der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt. Im nördlichen Bereich der Rheinstraße ist hierfür eine neue Bepflanzung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass das nördliche Gebäude auch perspektivisch wieder durch Grünstrukturen eingefasst wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Ansichten zur Höhenentwicklung ergänzt.

Da sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich einer Denkmal- oder Gestaltungssatzung befindet, ist ein Modellbau, wie er laut Stellungnahme einst in Geldern zur Anwendung kam, unverhältnismäßig.

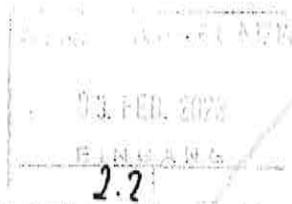
Durch die Zulässigkeit von bis zu fünf Geschossen im Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird kein Anspruch auf entsprechende Größen in anderen Gebieten generiert. Die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben ist vor dem Hintergrund des jeweiligen städtebaulichen Kontexts stets einzelfallabhängig.

Aufgrund der Lage an der Niers werden auch an die Tiefgarage im Rahmen der Ausbauplanung Anforderungen gestellt. Diese betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. Im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gefahren durch Hochwasser eingegangen.

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Gründächern eine Maßnahme mit positiven Auswirkungen auf die Abflusswirkung von Niederschlagswasser getroffen.

Kevelaer, 03.02.2023

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer



Ergänzung meiner Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 S.1 BauGB für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans 2291283 vom 01.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erweitere und konkretisiere ich meine Stellungnahme vom 01.02.2023, Ihnen zugestellt am 02.02.2023.

1. Einfügungsgebot des § 34 BauGB

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist eine Bebauung dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. "Nähere Umgebung" als auch „einfügen“ sind unbestimmte Rechtsbegriffe, die von der Rechtsprechung auszulegen sind.

Die Einfügung eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung wird gem. § 34 BauGB durch vier Parameter eingegrenzt, und durch

- die Art der Nutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe
- das Maß der Nutzung (z.B. Kubatur, Bauhöhe)
- die Bauweise (z.B. offen, geschlossen) und
- die überbaubare Fläche.

Die nähere Umgebung als Rahmen für die Art der Nutzung entfällt i.d.R. dann, wenn sich das Gebiet, in dem das Bauvorhaben stattfinden soll, um einen Gebietstyp handelt, der sich der BauNVO zuordnen lässt Gem. § 1 Abs. 3 S.1 BauNVO handelt es sich um ein reines Wohngebiet.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer versucht hinsichtlich der Zulässigkeit des Bauvorhabens die Ausnahmeregelung des § 34 Abs. 3a BauGB anzuwenden. Diese Vorschrift sieht vor, dass vom Erfordernis des Einfügens des Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 S.1 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann. Drei Voraussetzungen müssen erfüllt sein, wenn die Ausnahmeregelung greifen soll, und zwar

- muss das Bauvorhaben der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes („die Villa“) oder der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dienen;
- muss das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar sein (dass das so sein soll, wird vom Stadtplaner Dave Welling in der Rheinischen Post vom 31.01.2023 kolportiert). Ein städtebauliches Konzept fehlt bislang;

- muss das Bauvorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Verfasser vertritt die Auffassung, dass das Bauvorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist und dass die Würdigung nachbarliche Interessen sträflichst vernachlässigt worden ist. (Zur städtebaulichen Vertretbarkeit wird im Folgetext, zur fehlenden Würdigung nachbarlicher Interessen unter Gliederungspunkt 3 dieses Schriftsatzes Stellung genommen)

Dem Verfasser stellt sich die Situation derzeit so dar, dass die Wallfahrtsstadt Kevelaer fanatisch versucht, die Ausnahmeregelung des § 34 Abs.3a BauGB durchzusetzen, um vom Erfordernis der Prüfung des Einfügens des Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung befreit zu sein. Denn die Entscheidungsträger dürften ganz genau wissen, dass sie sich anderenfalls niemals mit der Änderung des Bebauungsplanes durchsetzen würden, weil dieser vor dem OVG NRW wegen der Besonderheiten der Bebauung an der Ortsrandlage keinen Bestand hätte. Der Nachweis der städtebaulichen Vertretbarkeit ist somit die *conditio sine qua non* für die Anwendung der Vorschrift des § 34 Abs. 3 a BauGB und für das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans. Mit anderen Worten: Gelingt der Wallfahrtsstadt Kevelaer der Nachweis, dass das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist, wird letztlich gebaut, gelingt ihr dieses nicht, wird letztlich nicht gebaut.

Ob das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist oder nicht, ist nicht aufgrund des „Bauchgefühls“ von Stadtplanern oder Bauherren, sondern aufgrund intersubjektiv-nachprüfbarer Kriterien zu entscheiden, wobei diese Kriterien zunächst systematisch abzuleiten und dann zu gewichten sind, um zu einer Entscheidung zu gelangen. Der Verfasser geht von folgendem Kriterienkatalog aus:

- architektonische Kriterien (Bauhöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Farbgebung der Baukörper, local-fit)
- ökologische Kriterien (Bodenversiegelung)
- soziale Kriterien (Schaffung von Wohnraum) und
- zeitlich-dynamische Kriterien (prognostizierbarer Lebenszyklus des Konzepts).

Die Bauhöhe wird nicht durch die Geschossigkeit, sondern durch die absolute Gebäudehöhe über einem Bezugspunkt (Trauf- oder Firsthöhe) bestimmt. Diese beträgt 16,90 Meter. Das Bauvorhaben kann sich hinsichtlich der Bauhöhe nicht auf analoge Fälle im Umfeld berufen, denn die dort vorhandene Bebauung ist durchgängig niedriger. Die Massierung extrem hoher Bauten selbst in der abgespeckten Version von 4 Objekten verstärkt die Negativwirkung der hohen Bebauung und hat ganz entscheidende Negativwirkungen auf den local-fit.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Aus der Tatsache, dass die Wallfahrtsstadt Kevelaer beabsichtigt, 5-geschossige Bebauung zuzulassen, ist zu folgern, dass sie anscheinend davon ausgeht, dass bei 5 Vollgeschossen bzw. einer Höhe von 16,90 Metern keinerlei Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

Der Verfasser ist sich ziemlich sicher, dass ein Normenkontrollantrag vor dem OVG NRW in Münster gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO schon deshalb zum Erfolg führen würde, weil hier eine eklatante Abwägungsfehlschätzung seitens der Wallfahrtsstadt Kevelaer vorliegt.

Die vorgesehenen 5 Vollgeschosse, die mit der Bauhöhe korrelieren, wertet der Verfasser als Zugeständnis der Wallfahrtsstadt Kvelaer an die kapitalistischen Verwertungsinteressen des Investors, auf gegebener Grundstücksfläche ein Maximum an Wohnfläche zu installieren. Die Begrenzung auf 5 Vollgeschosse erfolgt deshalb, weil bei Überschreiten andere Regelungen des Baurechts in Ansatz kommen würden.

Hinsichtlich der Farbgebung der geplanten Bebauung ist dem Verfasser nichts bekannt. Er weist darauf hin, dass dunkle Farbgebungen weniger auffällig sind als helle. Der Farbhebung der Baukörper kommt somit architektonisch eine ganz herausragende Bedeutung zu.

Der Verfasser ist der Auffassung, dass der local-fit der geplanten Bebauung nicht gegeben ist. Es ist gem. BauGB unstrittig, dass eine Bebauung den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen hat. Darüber hinaus hat sie sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere am Erholungsbedürfnis und an einem uneingeschränkten Naturerlebnis zu orientieren. Gerade an der exponierten Stellung der Niersaue ist es für die Wallfahrtsstadt Kvelaer unerlässlich, dass der erste Eindruck i.S. des Fechnerschen Gesetzes für Besucher stimmig und prägend ist und nicht in Unlust erregender Weise durch eine Bebauung beeinträchtigt wird, der jeglicher local-fit fehlt. Mit anderen Worten: Die geplante Bebauung ist zu der sie umgebenden Landschaft völlig wesensfremd; sie passt dort einfach nicht hin.

Die Monströsität der geplanten vier Gebäude, insbesondere durch deren Masse und Höhe, ist für das naturbelassene Umfeld der Niersaue unerträglich. Die privaten Verwertungsinteressen eines Investors („viel Baumasse hilft mir finanziell viel“) dürfen keinen Vorrang vor den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes haben. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Wallfahrtsstadt Kvelaer geradezu in fanatischer Weise (siehe die Vorgeschichte dieses Falls) Aktivitäten entfaltet, um den bislang prägenden positiven Eindruck einer Flussaue ohne Not nachhaltig zu „versauen“.

Der Verfasser ist rechtlich der Auffassung, dass die Beachtung der näheren Umgebung als Rahmen für die Art der Nutzung dann entfällt, wenn sich das Gebiet, in dem das Bauvorhaben stattfinden soll, sich in einem Gebietstyp entsprechend der BauNVO befindet. In einem gem. BauNVO „reinen Wohngebiet“ muss somit hinsichtlich der Art der Nutzung nicht die Verträglichkeit des geplanten Wohnobjekts mit dem Wohngebiet geprüft werden, denn es würde ein Apfel mit bereits vorhandenen anderen Äpfeln verglichen werden, mit dem Ergebnis, dass alle Äpfel Äpfel sind. Dieses macht nun wirklich keinen Sinn.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung einerseits, hier insbesondere die Geschossanzahl bzw. die Bauhöhe und der überbauten Fläche andererseits ist sehr wohl die nähere Umgebung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Daraus erwachsen Implikationen für diejenigen Anlieger des Baugrundstücks, die die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte (Einschränkung von Belichtung, Besonnung, Einsichtnahme etc.) geltend machen. Der Verfasser ist jedenfalls der Auffassung, dass die Wallfahrtsstadt Kvelaer die Belange der näheren Umgebung, d.h. auch die Belange von Gebieten rechts der Niers bei der Erstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen hat.

Hinsichtlich des ökologischen Kriteriums der Bodenversiegelung durch die Baumaßnahme ist festzustellen, dass ein Anwachsen der Bodenversiegelung gegeben ist, das höchst unerwünscht ist. Hierzu sind aber weitere Forschungen des Verfassers notwendig, die in der Kürze der Zeit nicht geleistet werden konnten. Inhaltlich schließt sich der Verfasser den Ausführungen an, die ein Ratsmitglied im WDR- Interview am 02.02.2023 gemacht hat.

2. Schaffung von Wohnraum

Sowohl der Bürgermeister der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Dr. Pichler, (WDR-Interview vom 02.02.2023) als auch deren Stadtplaner, Herr Dave Welling, (RP-Artikel vom 31.01.2023) behaupten, dass keine alternativen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen würden, so dass eine Bebauung an der Rheinstraße notwendig sei, um dort gehobenen Wohnraum zu schaffen. Der Verfasser bestreitet, dass es Aufgabe einer Kommune ist, den Bau von Luxusimmobilien zu fördern. Dankenswerter Weise hat der Bürgermeister in seinem Interview damit die Parallelität der Interessenlinien zwischen Investor und seiner Behörde offen gelegt. (Adenauer: „Man kennt sich, man hilft sich“)

Der Bürgermeister begründet die Notwendigkeit des Baus von Luxusimmobilien an der Rheinstraße damit, dass damit ein Einzug finanziell potenter Mieter ermöglicht würde, die ihre bis dahin bewohnten Häuser aufgeben würden, um so Platz für Nacheigentümer (die legendären jungen Familien?) zu schaffen. Diese Vorstellungen sind schon angesichts steigenden Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt illusionäres Wunschdenken. Die Ursache dafür, dass sich der Bürgermeister für die Schaffung von gehobenem Wohnraum ausspricht, dürfte in der Tatsache begründet sein, dass bekannt wurde, dass der Investor keinerlei Interesse daran hat, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bürgermeister sieht sich somit in der Zwickmühle, einerseits die Notwendigkeit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu betonen, andererseits herauszustellen, dass es manchmal auch Luxuswohnraum sein muss.

Der Verfasser geht davon aus, dass der Bevölkerungsstand Kevelaers langfristig sinken wird. Ursächlich dafür sind sinkende Geburtenhäufigkeit, steigende Lebenserwartung und unvorhersehbare Nettozuwanderung. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung Kevelaers sind folgende Entwicklungen sicher:

- massives Ansteigen von Bürgern im Rentenalter
- massives Ansteigen von Bürgern über 80 Jahre, verbunden mit dem Anstieg von Pflegebedarf
- Abnehmen von Bürgern im Erwerbsalter
- nicht vorhersehbare Nettozuwanderung, da politisch bestimmt.

Der Verfasser ist der Auffassung, dass der Bau von 5-geschossigen Wohnhäusern angesichts dieser sicheren demographischen Entwicklungen ein falscher Weg ist.

Darüber hinaus ist auf das Phänomen des Lebenszyklus einer Wohnanlage hinzuweisen. Bei einer angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren unterliegt jede Wohnanlage einem Lebenszyklus. Dieser Lebenszyklus kann von der Luxusimmobilie zur Schrottimmobilie führen, verbunden mit höchst unerwünschten Nebeneffekten wie Ghettoisierung und der Schaffung sozialer Brennpunkte. Der Verlauf des Lebenszyklus kann sich aufgrund externer Effekte dynamisieren. Es ist empirische Tatsache, dass insbesondere Hochhaussiedlungen von den dargelegten Phänomenen betroffen sind. Der Verfasser warnt davor, dass mit dem Bau von „Hochhäusern“ in der Niersaue Probleme für Nachfolgenerationen geschaffen werden, während diejenigen, die das Schlammassel zu vertreten haben, schon lange im Grab liegen. Dem Bauprojekt fehlt somit jegliche Nachhaltigkeit.

3. Erste Hinweise zu einer Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO

Eine Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO hat nur dann Erfolg, wenn sie zulässig und begründet ist. Ein Normenkontrollantrag vor dem OVG NRW wäre nur dann statthaft,

wenn die Gültigkeit von Satzungen, die nach den Vorschriften des BauGB erlassen worden sind, Streitgegenstand des Verfahrens ist. Dazu gehört die als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossene Änderung des Bebauungsplans. Die Einleitung einer Normenkontrolle ist innerhalb eines Jahres möglich, nachdem der Bebauungsplan erlassen worden ist.

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte geltend machen. Dieses betrifft Nachbarn, deren Grundeigentum erheblich von aktuellen und potentiellen Bauaktivitäten, die durch den erlassenen Bebauungsplan verursacht werden, betroffen ist. Darüber hinaus gilt das Recht auf gerechte und rechtsfehlerfreie Abwägung eines privaten Belangs der in der konkreten Situation städtebaulich relevant ist. Antragsberechtigt ist somit nur derjenige, der substantiiert darlegt, dass ein entsprechender Belang fehlerhaft abgewogen wurde.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der Verfasser geht davon aus, dass Fehler des Abwägungsergebnisses vorliegen, die materiell-rechtlich zu überprüfen sind. Hierbei kommen zwei Fehler in Betracht, und zwar die Abwägungsflehleinschätzung einerseits (hier wird die Bedeutung der betroffenen Belange durch die Behörde verkannt) und die Abwägungsdisproportionalität andererseits (hier steht die objektive Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis). Die materielle Rechtmäßigkeit von Bebauungsplänen richtet sich neben der formellen Rechtmäßigkeit (die hier noch gar nicht geprüft werden kann) nach der Zulässigkeit von Festsetzungen die in § 9 Abs. 1 BauGB genannt sind. Die planerische Gestaltungsfreiheit des Bauherren ist dabei an das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 2 S. 1 BauGB gebunden (Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, 7. Aufl. 2012, § 9 Rn. 3)

Der Verfasser ist aufgrund der ihm bislang bekannten Tatsachen der Auffassung, dass die Änderung des Bebauungsplanes, sollte es unverändert dabei bleiben und er so in Kraft treten, mittels einer Normenkontrolle die Unwirksamkeit erreicht werden kann. Der Grund dafür liegt darin, dass gegen das Gebot der gerechten Abwägung verstoßen worden ist und dieser Verstoß nicht so gering ist, dass er als unbeachtlich einzustufen ist.

([REDACTED])

J. Stellungnahme Bürger/-in 4, Kevelaer, vom 03.02.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bemisst sich nicht nach § 34 BauGB, sondern ist dann gegeben, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht (§ 30 BauGB). § 34 BauGB und dessen in der Stellungnahme angesprochener Absatz 3a finden hier also keine Anwendung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind an die Regelungsinhalte nach § 9 BauGB gebunden.

Die in § 34 BauGB definierten Parameter finden sich auch im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans durchaus wieder. Die konkreten Festsetzungen berücksichtigen die nähere Umgebung, müssen sich jedoch nicht direkt aus ihr ableiten lassen.

Ein Bebauungsplan ist immer das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen unterschiedlichen Belangen und Beteiligten. In diesem Prozess werden auch nachbarliche Interessen inhaltlich berücksichtigt (z. B. durch die Staffelung der Gebäudehöhen und das Zurückspringen der oberen Geschosse). Wesentlich dafür sind die Regelungen der Bauordnung NRW. Die darin festgesetzten Abstandsflächen dienen maßgeblich dem Schutz von nachbarlichen Interessen. Gleichzeitig heißt die Wahrung nachbarlicher Interessen nicht, dass eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich ist. Nachbarliche Interessen werden in einem Bebauungsplan nicht nur inhaltlich, sondern auch in dessen Aufstellungsverfahren berücksichtigt. So bietet das Aufstellungsverfahren in den beiden durchzuführenden Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB der Öffentlichkeit und somit auch möglicherweise durch die Planung betroffenen Nachbarn Gelegenheit, ihren Interessen in Form einer Stellungnahme Ausdruck zu verleihen, die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB als privater Belang in die Abwägung einzustellen ist.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer kommt ihrer Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Beides ist vorliegend der Fall.

Die Bewertung der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens richtet sich nicht nach den in § 34 BauGB genannten Einfügekriterien, sondern nach Aufstellung des Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht an die Prüfkriterien des § 34 BauGB gebunden, sondern an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die grundsätzlichen Voraussetzungen nach § 1 BauGB. Der in der Stellungnahme mehrfach angesprochene § 34 Abs. 3a BauGB kommt folglich nicht zur Anwendung. Da in der Stellungnahme jedoch fälschlicherweise von dessen Anwendung ausgegangen wird, beinhaltet Punkt 1 der Stellungnahme Ausführungen zur städtebaulichen Vertretbarkeit des Vorhabens aus Sicht der/des Stellungnehmenden.

Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Der Gesetzgeber hat mit § 1 BauGB grundsätzliche Zielstellungen für die Bauleitplanung definiert, die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Dies beinhaltet auch, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Unter Berücksichtigung aller städtebaulicher und fachlich-interdisziplinärer Kriterien wird das Vorhaben als vertretbar angesehen.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich bei der geplanten Bebauung eben nicht um vier massive fünfgeschossige Gebäude. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufenster und im Baugebiet wurde auf die Höhen der Bestandsbebauung im benachbarten Umfeld eingegangen. Vorgesehen sind entlang der Rheinstraße zwei dreigeschossige Grundkörper. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen betragen dafür 10,50 m. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und der Planung ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden soll, wird im Bebauungsplan für sämtliche Höhen ein Puffer von 50 bis 60 cm eingeräumt. Hiervon ausgenommen ist nur das geplante Gebäude, das an den Bestand anknüpft. Der vorgesehene Puffer ist bereits in den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt. Für den nördlichen freistehenden Baukörper, der etwa zwischen 3,30 m und 8,55 m von der Grundstücksgrenze zur Rheinstraße abgerückt sein wird, sind zwei weitere zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Hierfür beträgt die Gebäudehöhe maximal 16,50 m und nicht 16,90 m, wie in der Stellungnahme behauptet. Es handelt sich hierbei um das einzige Gebäude, für das bis zu fünf Geschosse vorgesehen sind. Der geplante Gebäudekörper, der an das Bestandsgebäude südlich des Plangebiets anknüpft, ist mit nur einem weiteren zurückgesetzten Geschoss geplant. Die maximale Gebäudehöhe für dieses Gebäude beträgt 13,0 m. Dieser höhere Gebäudeteil ist um 1,50 m von der darunter aufgehenden straßenseitigen Wand abgerückt. Die Baugrenze springt in dem Bereich, der unmittelbar an das bestehende Gebäude angrenzt, auf einer Länge von 3,0 m um 3,50 m nach hinten, sodass an dieser Stelle eine Loggia entsteht, die die Bebauung auflockert. Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe von 28,62 m ü NHN und eine Firsthöhe von 32,95 m ü NHN, was einer Traufhöhe von 7,62 m und einer Firsthöhe von 11,95 m über dem im Bebauungsplan definierten unteren Bezugspunkt entspricht. Der Grundkörper des heranrückenden Gebäudes wird also maximal 2,88 m über die Traufhöhe und um ca. 1,05 m über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinausgehen.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind jeweils mit zweigeschossigen Grundkörpern vorgesehen, auf die zwei weitere zurückgesetzte Geschosse geplant sind. Die Gebäudehöhe für die zweigeschossigen Grundkörper wird mit maximal 6,90 m festgesetzt. Die in der Grundfläche kleineren zurückgesetzten Geschosse sind in der Höhe auf 13,30 m beschränkt.

In der Stellungnahme wird auf den § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bezug genommen. Die in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme angedeutete Kausalität erweist sich aus folgendem Grund als nicht richtig: Bei anzunehmender Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch ein Bauvorhaben besteht zwar die Pflicht zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen, was aber nicht heißt, dass nicht trotzdem noch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds vorliegen können, wenn die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Dies ist hier auch der Fall. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag steht diesbezüglich, dass das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung soll durch die dort in Kap. 5.1 genannten Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds wird, wie zuvor erwähnt, durch z. B. die entsprechenden Begrenzungen der Gebäudehöhen und die Verpflichtung zu zurückgesetzten Staffelgeschossen möglichst gering gehalten, ist aber letztlich neben einer Vielzahl anderer Belange (z. B. Schaffung von benötigtem Wohnraum in flächenschonender Bauweise auf bereits genutztem Grundstück) Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Hoogeweg-Rheinstraße“ sind Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 14,0 m zulässig.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Wallfahrtsstadt Kevelaer besprochen, in denen insbesondere die vorgesehene Höhenentwicklung thematisiert wurde.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird auch aufgrund der differenzierten Festsetzung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Der Belang wird gemeinsam mit allen anderen Belangen (z. B. Schaffung von benötigtem Wohnraum und flächensparendem Bauen) in die Abwägung eingestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der/die Stellungnehmende die maximal fünf vorgesehenen Geschosse als Zugeständnis an die „kapitalistischen Verwertungsinteressen des Investors“ wertet. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Während der Planaufstellung wird die Gesamtheit der Belange betrachtet.

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Initiative eines privaten Vorhabenträgers aufgestellt wird. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden. Dies ist das Ziel des Bebauungsplans.

Das Vorhaben entspricht einer zeitgemäßen Stadtentwicklung. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen und vorgeprägten Fläche, ohne dass für das Vorhaben neue Flächen im Außenbereich „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen. Die Flächenversiegelung pro Wohneinheit wird durch eine Mehrgeschossigkeit der geplanten Gebäude deutlich geringer gehalten, als dies bei der Entwicklung von EFH der Fall ist. Der geplante Wohnraum soll unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen und somit unterschiedliche Nutzer ansprechen. Somit kann eine angemessene Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in Kevelaer geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird um Gestaltungsfestsetzungen zur Farbe und Materialität der Fassaden der Hauptanlagen ergänzt. Die Festsetzung zur Materialität und Farbgebung der Gestaltung stellt sicher, dass sich das Vorhaben an der ortstypischen Optik orientiert und somit das Ortsbild zeitgemäß erweitert.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne sind unter anderem die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, dessen Bestandteil auch die in der Stellungnahme angesprochene Erholungsfunktion ist, sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB) und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in eine Abwägung mit vielen anderen öffentlichen und privaten Belangen einzustellen. Der Bebauungsplan hat diesen Belangen jedoch nicht zu „dienen“.

Zu den wesentlich vielfältigeren Ansprüchen an die Bauleitplanung heißt es in § 1 Abs. 5 BauGB vielmehr: „Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden: „dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen [...]. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen

insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Die Planung entspricht diesen Gesichtspunkten des § 1a Abs. 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel). Da es sich um ein privates Grundstück handelt, ist dies bereits jetzt nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Ein Erholungsfaktor für die Allgemeinheit ist nicht gegeben.

Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Der Gesetzgeber hat mit § 1 BauGB grundsätzliche Zielstellungen für die Bauleitplanung definiert, die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Dies beinhaltet auch, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Unter Berücksichtigung aller städtebaulicher und fachlich-interdisziplinärer Kriterien wird das Vorhaben als vertretbar angesehen.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist nicht naturbelassen, sondern deutlich anthropogen geprägt. Die ökologischen und klimatischen Funktionen bleiben im östlichen Teil des Grundstücks weiterhin erhalten. Dort ist auch das Landschaftsschutzgebiet verortet. Dieses außerhalb des Plangebiets liegende Gebiet ist gemeinsam mit dem im Plangebiet liegenden und zu erhaltenden Uferrandstreifen ökologisch und (mikro-)klimatisch wertvoller einzuschätzen als der bereits bebaute Teil entlang der Rheinstraße, der überplant wird. Die im Plangebiet vorhandene Uferrandvegetation wird mit einer Erhaltungsbindung belegt, sodass insgesamt ein Uferrandstreifen von 10 m dauerhaft erhalten bleibt. Somit wird das Ortsbild von Winnekendonk aus nach wie vor von den grünen Vegetationsstrukturen geprägt. Insofern werden in Summe mit den weiter oben erwähnten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt. Sie fließen mit vielen anderen zu prüfenden Belangen, wie unter anderem der Schaffung von Planungsrecht für benötigten Wohnraum, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung ein. Die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum kann nicht allein von den Kommunen bewältigt werden. Insofern profitiert die Bevölkerung von privaten Bauträgern, unabhängig davon, ob es sich dabei um Einfamilienhäuser oder Gebäudekomplexe handelt. Die privaten Verwertungsinteressen sind für die Aufstellung von Bauleitplänen nicht maßgebend, da das öffentliche Interesse an Wohnraum überwiegt.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Wallfahrtsstadt Kvelaer besprochen.

Auf die Berücksichtigung der Höhen der Bestandsbebauung der benachbarten Umgebung und die deshalb getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde bereits weiter oben eingegangen. Zur Inanspruchnahme von Fläche und Bodenversiegelung siehe unten.

Aufgrund der Lage des Vorhabens nördlich von bereits bestehender Bebauung sind negative Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten.

Zur Wahrung nachbarlicher Interessen, z. B. Einsichtnahme, sind auch die Regelungen der Bauordnung NRW wesentlich. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde bei der Ausweisung der Baufenster bereits berücksichtigt und ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und

Boden sparsam umgegangen werden: „dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen [...]. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Die Planung entspricht diesen Gesichtspunkten des § 1a Abs. 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel).

Das Vorhaben entspricht einer zeitgemäßen Stadtentwicklung. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen und baulich vorgeprägten Fläche, ohne dass für das Vorhaben neue Flächen im Außenbereich „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen. Die Flächenversiegelung pro Wohneinheit wird durch eine Mehrgeschossigkeit der geplanten Gebäude deutlich geringer gehalten, als dies bei der Entwicklung von Einfamilienhäusern der Fall ist, bei der zugleich auch die versiegelte Fläche zur Erschließung pro Wohneinheit wesentlich höher ist. Die Flächenversiegelung pro Wohneinheit wird zudem deutlich geringer sein als beim derzeit auf der Fläche befindlichen Bestandsgebäude.

Bereits jetzt sind etwa 1/3 der Fläche versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine höhere Versiegelung ermöglicht: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen o. Ä.) ist zulässig. Diese GRZ darf wiederum durch die geplante Tiefgarage, die Stellplatzanlage und Zufahrten gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ausnahmsweise bis maximal 0,7 zusätzlich überschritten werden. Vor dem Hintergrund der Typologie und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist das Vorhaben deutlich flächensparender als die Erschließung von bisher ungenutzten Flächen.

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan ist, wird der Eingriff in den Naturhaushalt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt – dies umfasst auch den Eingriff in den Boden und somit die zusätzliche Versiegelung. Der erforderliche ökologische Ausgleich wird vertraglich gesichert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Generell stehen vergleichbare Flächen, die, wie mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt, ebenfalls eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits in Anspruch genommenen Flächen ermöglichen sollen, in der für ein solches Vorhaben nötigen Größe aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht (Kapitel 2.5) zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Luxusimmobilien und „normalem“ Wohnungsbau. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei Flächen für Wohnungsbau in Betracht kommen. Es ist demnach hoheitliche Aufgabe der Gemeinden, Bauleitplanung zu betreiben, und zwar unabhängig davon, zu welchem Preissegment die Wohnungen künftig zählen. Da mit dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht das Ziel verfolgt wird, mietpreisgebundenen/geförderten Wohnraum zu schaffen, ergibt sich die Preisgestaltung aus der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Vorliegend handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Initiative eines privaten Vorhabenträgers aufgestellt wird. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Vo-

raussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist nicht Planungsziel und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der geplante Wohnraum soll unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen und somit unterschiedliche Nutzer ansprechen. Somit kann eine angemessene Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in Kevelaer geschaffen werden.

Selbst ein mittel-/langfristiger Rückgang der Einwohnerzahlen bedeutet nicht zwangsläufig eine geringere Nachfrage nach Wohnraum, da die Wohnfläche pro Einwohner steigt. Unabhängig von demografischen Prognosen sind zudem ebenfalls belegbare aktuelle Umstände zu beachten: So liegen der Verwaltung bereits jetzt ca. 570 private Grundstücksanfragen vor (Stand Juli 2024).

Speziell vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine möglichst flächensparende Konzentration der Bautätigkeiten auf die Kernstadt sinnvoll und zukunftsfähig. Dadurch entstehen möglichst kurze Wege innerhalb der Stadt, die auch für ältere Mitbürger einfacher zu bestreiten sind. Das Vorhaben ist zentrumsnah und befindet sich in einer gut integrierten Lage. Im direkten Umfeld gibt es eine Bäckerei, ein Nahversorgungszentrum befindet sich in etwa 500 m Entfernung. Zudem ist das Gebiet unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aktuell sieht der Vorhabenträger 54 Wohneinheiten zuzüglich einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor. Bei den Wohneinheiten werden nach aktuellem Stand unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant. Grundsätzlich ist die gewählte Typologie gerade für Einpersonenhaushalte besser geeignet als beispielsweise Einfamilienhäuser (EFH). Die Wohnungsgrößen pro Person steigen generell. Im Hinblick auf den Generationenwechsel haben Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen aus ihrem EFH, Bungalow o. Ä. ausziehen, Nutzungsansprüche, die im Rahmen der vorgesehenen Planung bedient werden können. Durch die Durchmischung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen und bedient. Somit kann eine angemessene Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in Kevelaer geschaffen werden. Die Bereitstellung von barrierearmem und seniorenrechtlichem Wohnraum spielt eine wichtige Rolle für die siedlungsstrukturellen Anpassungen infolge des demografischen Wandels.

Die Stadtplanung hatte und hat keinen Einfluss darauf, wie sich die heute geschaffenen Strukturen in ferner Zukunft verhalten. Planung ist immer ein Prozess, der auf aktuelle Gegebenheiten reagiert – so auch im vorliegenden Entwurf. Aufgrund der integrierten Lage, der umgebenden Prägung der langfristig bestehenden Bestandsstrukturen und der sozialen Kontrolle ist mit einer laut Stellungnahme befürchteten „Ghettoisierung“ und der Entstehung „sozialer Brennpunkte“ nicht zu rechnen.

Nicht zuletzt handelt es sich bei dem Entwurf nicht um Hochhäuser oder gar „Hochhaussiedlungen“, sondern lediglich nicht um Einfamilienhäuser.

Die Ausführungen in der Stellungnahme zur Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags sowie zu den nach Ansicht der/des Stellungnehmenden vorliegenden Abwägungsfehlern werden zur Kenntnis genommen.

Anwohnergemeinschaft Niersgrund

47623 Kevelaer

Herrn Bürgermeister
Dr. Dominik Pichler
Stadt Kevelaer
Peter Plümpe Platz 12

47623 Kevelaer

STADT KEVELAER

02 FEB. 2023

EINGANG

Ihr Schreiben

Kevelaer, 02. Februar 2023

Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 104 (Rheinstraße)

Sehr geehrter Herr Dr. Pichler,

im Verfahren zum geplanten Bebauungsplan Nr. 104 (Wohnbauflächen Rheinstraße) möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange folgende Einwände berücksichtigt sehen und unsere Bedenken äußern.

Im veröffentlichten Vorentwurf geht aus den Unterlagen der Umfang und eine erste Gestaltung der Wohnbaufläche hervor. Diese Planung halten wir für absolut unangemessen und viel zu massiv für eine Gestaltung des Ortseingangs von Kevelaer.

Weiterhin fehlen aus unserer Sicht die rechtlichen Grundlagen für einige Planungsinhalte.

Als Bedenken möchten wir weiterhin vorbringen:

1. Entgegen den Äußerungen im Entwurf wird das bestehende Gebäude nach wie vor zu Wohnzwecken genutzt. Diese Nutzung würde durch einen Abriss entfallen und somit geht zunächst Wohnraum verloren.
2. Die skizzierte Planung sieht vier größere Baukörper auf der Fläche vor. Diese würden durch ihre Größe und Höhe den Blick auf die Ortseinfahrt Kevelaer aus Winneken-donk kommend derart prägen, dass von einem harmonischen Stadtbild keine Rede mehr sein kann. Keine Kommune am Niederrhein hat in den vergangenen Jahren eine solche Prägung geplant oder zugelassen. Im Gegenteil, in Weeze wurde vor einigen Jahren sogar ein solcher ‚Schandfleck‘ abgerissen, in Goch bemüht man sich seit langem, ähnliche Bausünden rückgängig zu machen.

Die Form und Größe der geplanten Bebauung passt in keinsten Weise zum bestehenden Baubestand. Die Reihenbebauung an der Rheinstraße ist zum Großteil über 120 Jahre alt und entsprechend prägend für die Stadt und Region. Hier im

direkten Anschluss vier- oder gar fünfgeschossige Gebäude zu errichten, würde den gewachsenen Eindruck und Blick auf die Einfahrt nach Kevelaer erheblich stören.

3. In direkter Nähe zum geplanten Bereich besteht eine Wohnbausiedlung, die in den vergangenen 20 Jahren auf dem ehemaligen Dom-Samengelände entstanden ist. Hier ist eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben und realisiert. Dazu in unmittelbarer Nachbarschaft fünfgeschossige Baukörper zu errichten, ist weder angemessen noch konform mit rechtlichen Bestimmungen. Ein bestehendes Einfügungsgebot nach § 34 BauGB würde missachtet.
4. Auch die Anforderungen an den Schutz vor Schattenwurf für bestehende Gebäude werden durch die skizzierte Bebauung nicht berücksichtigt. Ein verbindliches Rücksichtnahmegebot wird nicht eingehalten.
5. Die Planung einer Tiefgarage an dieser Stelle ist absolut unverständlich im Hinblick auf Belange von Naturschutz und vor allem unter Berücksichtigung von drohenden Klimaveränderungen. Durch den Eingriff in die Tiefe wird natürliches Versickerungspotential zerstört und der Grundwasserspiegel geändert. Dadurch sind Schäden an den bestehenden Gebäuden durch die Absenkung des Grundwassers bzw. durch Überflutungen zu befürchten.
6. Der Geltungsbereich liegt in einem "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" und muss nach § 5 Abs. 4a BauGB auch so ausgewiesen und behandelt werden. Dabei ist der § 78b WHG zu beachten, der sagt, dass in die Abwägung der "Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden" eingestellt werden muss. Dies ist nicht geschehen. Die Starkregenereignisse und Hochwasser der vergangenen Jahre sind laut Wissenschaft nur der Beginn sich ändernder Klimasituationen und werden zunehmen. Hier muss ein massives Gefährdungspotential für Umwelt und angrenzende Grundstücke vermieden werden.
7. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes hätte eine Standort-/Alternativenprüfung erfolgen müssen. Diese ist durch die Stadt Kevelaer und den Investor nicht vorgenommen worden, die Mutmaßungen auf notwendige Wohnbebauung daher nicht begründet.

Das Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist dabei zu beachten. Das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird zwar erwähnt, eine stichhaltige Begründung fehlt jedoch.

Ebenso fehlt eine schlüssige Abfrage und Darstellung, ob an anderer Stelle innerhalb der Stadt Kevelaer Wohnbauflächen zur Verfügung stehen oder entwickelt werden können.

8. Das Argument auf Schaffung von Wohnraum ist dahingehend fragwürdig, als dass im Vorentwurf lediglich der Begriff Wohnraum erwähnt wird. Wenn dieser notwendig ist, so muss zumindest ein großer Teil der zu schaffenden Wohnungen auch als „bezahlbarer Wohnraum“ mit entsprechend gesetzlichen Bedingungen festgeschrieben werden.
9. Die klimatisch wichtige Funktion der o.g. Fläche steht außer Frage. Bis Winneken-donk überwiegt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, ständige und vollflächige Nutzung ist hier die Regel. Gerade dieses Stück ist als Ausnahme und Kompensation für eine naturnahe Beibehaltung schützenswert.

10. Die Verdichtung städtischer Flächen ist sicher ein aktuelles Erfordernis. Betrachtet man aber die Situation in Kevelaer, so sind viele Immobilien in der Innenstadt noch nutzbar (so auch diverse im städtischen Besitz) und auch Grundstücke im Kern noch entwicklungsfähig. Hierzu gerade eine sensible Fläche an der Peripherie zu nutzen, widerspricht den Anforderungen an den Gebietsentwicklungsplan GEP des Landes NRW.

Wir appellieren an die Verwaltung und Politik, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen und einer Bebauung in der vorgelegten Form zu widersprechen.

Wir erwarten daher eine Ablehnung des Bebauungsplans Nr. 104.

Mit freundlichen Grüßen
für die Anwohnergemeinschaft Niersgrund



K. Stellungnahme Anwohnergemeinschaft Niersgrund, Kevelaer, vom 02.02.2023

Der Stadteingang ist bisher undefiniert, da er überwiegend von Gebäuderückseiten und verwachsenen Grünstrukturen geprägt ist. Diese Prägung wird sich durch das geplante Vorhaben ändern. Zwar bleibt die bereits vorhandene Vegetation entlang der Niers erhalten, jedoch wird hinter ihr die Bebauung sichtbar sein. Die Grünstrukturen entlang der Rheinstraße weisen teilweise Schäden auf und werden im Zuge der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt. Im nördlichen Bereich der Rheinstraße ist hierfür eine neue Bepflanzung vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass das nördliche Gebäude auch perspektivisch wieder durch Grünstrukturen eingefasst wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass von den Höhen der vorgesehenen Gebäude keine optisch bedrängende Wirkung auf die Stadteingangssituation ausgelöst wird. Hierzu zählt die Festsetzung, dass die oberen zwei Geschosse zurückgesetzt sind. Eine Ausnahme bildet der an den Bestand angrenzende Baukörper im Südwesten des Plangebiets. Hier wird das oberste Geschoss zurückversetzt. Der im Norden des Plangebiets verortete bis zu fünfgeschossige Baukörper rückt 3,30–8,85 m von der Straßenflucht ab und wird von Grünstrukturen eingefasst.

Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Stadtplanung und Stadt leben vom Nebeneinander unterschiedlicher baukultureller und architektonischer Gedanken, Ideen und Leitbilder, die für gewisse Epochen prägend sind. Dabei hat sich die Stadtplanung immer wieder stark gewandelt und an die Ansprüche der jeweiligen Zeitalter angepasst und auf sie eingestellt. Gewachsene Stadtstrukturen rühren daher, dass gebaut wird. Dabei entwickeln sich auch Bautechnik und Baukultur stetig weiter.

Im Übrigen ist die durch das Vorhaben ausgelöste Beeinflussung des Ortsbilds ein Belang, der gegen andere Belange (z. B. Schaffung von Planungsrecht für benötigten und flächenschonenden Wohnraum) abzuwägen ist. Unter Berücksichtigung aller städtebaulicher und fachlich-interdisziplinärer Kriterien wird das Vorhaben als vertretbar angesehen.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dem Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB.

Das Bestandsgebäude wird seit mehreren Jahren nicht mehr dauerhaft zum Wohnen genutzt. Derzeit wird das Bestandsgebäude als Unterkunft für Geflüchtete temporär zwischengenutzt. Dem allgemeinen Wohnungsmarkt steht das Gebäude nicht zur Verfügung.

Planung ist immer ein Prozess, der auf die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen, wie z. B. Wohnraumversorgung bzw. Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt, reagiert – so auch im vorliegenden Entwurf.

Die unter Punkt 2 der Stellungnahme aufgeführten Bedenken hinsichtlich der aus Sicht der/des Stellungnehmenden negativen Wirkung der geplanten Baukörper auf das Stadtbild und ihrer Fremdkörperwirkung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die ersten vier Absätze der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.

Wenn nur in für die Region prägenden Bauwerken gewohnt werden würde, müsste deutlich mehr Fläche in Anspruch genommen werden.

Die Bewertung der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens richtet sich nicht nach § 34 BauGB, sondern nach erfolgter Aufstellung des Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht an die Prüfkriterien des § 34 BauGB gebunden, sondern

an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und an die grundsätzlichen Voraussetzungen und Anforderungen des BauGB (z. B. § 1 und § 1a BauGB).

Die in § 34 BauGB definierten Parameter, nach denen sich die geplante Bebauung in die bestehende Stadtstruktur einfügen soll, finden sich auch im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans durchaus wieder. Die konkreten Festsetzungen berücksichtigen die nähere Umgebung, müssen sich jedoch nicht direkt aus ihr ableiten lassen.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich bei der geplanten Bebauung eben nicht um vier massive fünfgeschossige Gebäude. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufenster und im Baugebiet wurde auf die Höhen der Bestandsbebauung im benachbarten Umfeld eingegangen. Vorgesehen sind entlang der Rheinstraße zwei dreigeschossige Grundkörper. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen betragen 10,50 m. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und der Planung ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden soll, wird im Bebauungsplan für sämtliche Höhen ein Puffer von 50 bis 60 cm eingeräumt. Hiervon ausgenommen ist nur das geplante Gebäude, das an den Bestand anknüpft. Der vorgesehene Puffer ist bereits in den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt. Für den nördlichen freistehenden Baukörper, der etwa zwischen 3,30 m und 8,55 m von der Grundstücksgrenze zur Rheinstraße abgerückt sein wird, sind zwei weitere zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Für dieses Gebäude beträgt die Gebäudehöhe maximal 16,50 m. Es handelt sich hierbei um das einzige Gebäude, für das bis zu fünf Geschosse vorgesehen sind. Der geplante Baukörper, der an das Bestandsgebäude südlich des Plangebiets anknüpft, ist mit nur einem weiteren zurückgesetzten Geschoss geplant. Die Gebäudehöhe beträgt 13,0 m. Dieser höhere Gebäudeteil ist um 1,50 m von der darunter aufgehenden straßenseitigen Wand abgerückt. Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe von 28,62 m ü NHN und eine Firsthöhe von 32,95 m ü NHN, was einer Traufhöhe von 7,62 m und einer Firsthöhe von 11,95 m über dem im Bebauungsplan definierten unteren Bezugspunkt entspricht. Der Grundkörper des heranrückenden Gebäudes wird nach aktueller Planung also ca. 1,98 m über die Traufhöhe und um ca. 0,85 m über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinausgehen. Bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhen würde ein Überstand von 2,88 m bei der Traufhöhe und 1,05 m bei der Firsthöhe entstehen. Die Baugrenze für den höheren Gebäudeteil springt in dem Bereich, der unmittelbar an das bestehende Gebäude angrenzt, auf einer Länge von 3,0 m um 3,50 m nach hinten, sodass an dieser Stelle eine Loggia entsteht, die die Bebauung auflockert.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind jeweils mit zweigeschossigen Grundkörpern vorgesehen, auf denen zwei weitere zurückgesetzte Geschosse geplant sind. Die Gebäudehöhe für die zweigeschossigen Grundkörper wird mit maximal 6,90 m festgesetzt. Die in der Grundfläche kleineren zurückgesetzten Geschosse sind in der Höhe auf 13,30 m beschränkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (von zwei bis fünf) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen (von 6,90 m bis 16,50 m) zeigen in Kombination mit der Staffelung und räumlichen Positionierung dieser Festsetzungen im Plangebiet, dass die Höhen der umgebenden Bestandsbebauung im neu aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Hoogeweg-Rheinstraße“ sind Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 14,0 m bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird auch aufgrund der differenzierten Festsetzung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Der Belang wird gemeinsam mit allen anderen Belangen (z. B. Schaffung von benötigtem Wohnraum und flächensparendem Bauen) in die Abwägung eingestellt.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Wallfahrtsstadt Kevelaer besprochen, in denen insbesondere die vorgesehene Höhenentwicklung thematisiert wurde.

Für nachbarliche Belange wie Belichtung, Einsichtnahme etc. sind die Regelungen der Bauordnung NRW zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde bei der Festsetzung der Baufenster bereits berücksichtigt und ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben nördlich von bereits bestehender Bebauung, sodass mit einer aktiven Verschattung in keinem Fall gerechnet werden kann.

Der die geplante Tiefgarage thematisierende Teil der Stellungnahme betrifft die nachgelagerte Genehmigungsplanung. Aufgrund der Lage am Gewässer werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung erforderlich. Bei einer Grundwasserabsenkung handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Vorgang, der beim Kreis beantragt und genehmigt werden muss.

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Gründächern eine Maßnahme mit positiven Auswirkungen auf die Abflusswirkung von Niederschlagswasser getroffen. Im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gefahren durch Hochwasser eingegangen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Der in der Stellungnahme angesprochene § 5 Abs. 4a BauGB bezieht sich auf die nachrichtliche Übernahme auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung zum Bebauungsplan findet der Belang „Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Berücksichtigung. In ihnen werden Maßnahmen zur Reduzierung der Wahrscheinlichkeit von Hochwasserschäden wie der Ausschluss von Nebenanlagen im Hochwasserrisikogebiet formuliert. Dem Bebauungsplan wird ferner folgender Hinweis zum Hochwasserrisiko und zur Empfehlung einer angepassten Bauweise hinzugefügt:

„Ein Teil des nördlichen Plangebiets befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Niers gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für den Teil besteht eine mittlere Wahrscheinlichkeit, von Hochwasserereignissen betroffen zu sein (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre). Gemäß Hochwassergefahrenkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 0,5 m Tiefe auftreten.

Ein weiterer Teil des nördlichen Plangebiets liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieser Teil ist bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) sowie bei Extremereignissen von Hochwasserereignissen betroffen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte könnten in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 1 m Tiefe auftreten.

Bei seltenen und extremen Starkregenereignissen können Teile des Plangebiets von Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in insbesondere Keller- und Erdgeschossräumen zu beachten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.“

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gibt es anders als in (vorläufig) gesicherten Überschwemmungsgebieten jedoch kein Bauverbot. Eine Ausweisung von sowohl Baugebieten als auch Baugrenzen ist daher unter Berücksichtigung der in § 78b WHG genannten Belange („insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“) grundsätzlich zulässig. Im Übrigen betrifft das Risikogebiet nur einen kleinen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche. Mögliche Starkregenereignisse und Gefährdungen durch Hochwasserereignisse werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum

Bebauungsplan intensiv berücksichtigt.

Das Erfordernis für zusätzliche Wohnbebauung, das in Punkt 7 der Stellungnahme angesprochen wird, ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, den steigenden Wohnflächenansprüchen, dem im Regionalplan definierten Bedarf sowie den der Verwaltung vorliegenden Grundstücksanfragen: Aktuell liegen der Wallfahrtsstadt Kevelaer rund 570 private Anfragen für Baugrundstücke vor (Stand Juli 2024). Der Bedarf an der auf Ebene des Flächennutzungsplans ausweisbaren Wohnbaufläche ergibt sich aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf. Von 1990 bis 2021 verzeichnete die Wallfahrtsstadt Kevelaer ein starkes Bevölkerungswachstum von ca. 15 %. Die Bevölkerungszahlen der letzten 15 Jahre blieben dabei überwiegend stabil. Dieser Dynamik trägt auch der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf Rechnung, der einen Bedarf an insgesamt 1.150 Wohneinheiten ermittelt hat (Stand 23.12.2022). Gleichzeitig gibt der Regionalplan an, dass dieser Bedarf für die Wallfahrtsstadt Kevelaer bereits durch die kommunale Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die regionalplanerischen Reserven gesichert ist. Auf diesen Flächen soll nun die Aufstellung des Bebauungsplans vollzogen werden; die parallel durchgeführte 66. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist bereits rechtswirksam. Der zur Entwicklung des Bebauungsplans erforderliche Teil der Fläche, wird nun als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets somit aus den Darstellungen des dann rechtswirksamen FNP entwickelt und dem § 1 Abs. 4 BauGB entsprechend an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Eine Prüfung von Standortalternativen fand im Umweltbericht zur 66. FNP-Änderung statt. Diese umfasst auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine gesamtstädtische Untersuchung, die vor einer gleichbleibenden Zielstellung unterschiedliche Standorte miteinander vergleicht. Die an die Flächen gestellten Anforderungen bleiben dabei gleich. Unter den Rahmenbedingungen finden sich auf gesamtstädtischer Ebene nur wenige potenziell vergleichbare Flächen. Eine umsetzbare Alternative stellt keine davon dar.

Die Innenentwicklung umfasst sowohl das Schließen von Baulücken als auch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein solches Flächenrecycling. Sowohl das Gebot der Innenentwicklung als auch das zu begründende Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, das in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung des Planungsziels der Nachverdichtung durch Wohnbebauung besteht, finden in der Begründung zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Ein entsprechender Grundsatzbeschluss darüber, dass ein Teil des benötigten Wohnraums „bezahlbarer Wohnraum“ sein müsse (siehe Punkt 8 der Stellungnahme), liegt in der Wallfahrtsstadt Kevelaer nicht vor. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Initiative eines privaten Vorhabenträgers aufgestellt wird. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden.

Da mit dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht das Ziel verfolgt wird, mietpreisgebundenen/geförderten Wohnraum zu schaffen, ergibt sich die Preisgestaltung aus der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der auf die klimatische Funktion des Plangebiets abzielende Teil der Stellungnahme (siehe Punkt 9 der Stellungnahme) wird zur Kenntnis genommen. Der für die geplante Bebauung vorgesehene Bereich ist nicht naturbelassen, sondern in weiten Teilen bereits bebaut und deutlich anthropogen geprägt. Die ökologischen und klimatischen Funktionen bleiben im östlichen Teil des Grundstücks weiterhin erhalten. Dort ist auch das Landschaftsschutzgebiet verortet.

Dieses liegt außerhalb des Plangebiets und ist gemeinsam mit dem im Plangebiet liegenden und zu erhaltenden Uferrandstreifen ökologisch und (mikro-)klimatisch wertvoller einzuschätzen als der bereits bebaute Teil entlang der Rheinstraße, der überplant wird. Die im Plangebiet vorhandene Uferrandvegetation wird mit einer Erhaltungsbindung belegt, sodass insgesamt ein Uferrandstreifen von 10 m dauerhaft erhalten bleibt.

Die östlich des Plangebiets vorhandenen Vegetationsstrukturen gehen auf eine Gartennutzung zurück. Im Laufe der Jahre haben sich hier starke Baum- und Strauchstrukturen entwickelt, die nach Nutzungsaufgabe zum Teil verwilderten. Die Bereiche unmittelbar an der Niers sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets sehr wertig und schützenswert. Außerhalb dieser beiden Bereiche ist das Grundstück deutlich anthropogen geprägt. Es finden sich dort wenige bis keine höherwertigen Vegetationsstrukturen.

Wie in der Stellungnahme unter Punkt 9 aufgeführt, befinden sich auf der anderen nordöstlich der Niers gelegenen Seite weiterhin wesentlich weiträumigere, überwiegend landwirtschaftlich genutzte und in Teilen auch mit Wald bewachsene Freiraumstrukturen, die ebenfalls positive Effekte auf das (Mikro-)Klima entfalten.

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf legt die verfahrensgegenständliche Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Ausgehend von den Hinweisen im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.11.2021 ist das Plangebiet Teil des ASB, in dem sich die Siedlungsentwicklung primär vollziehen soll. Eine Abwägung zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung wurde damit bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung steht also nicht im Widerspruch zum Regionalplan.

Die eventuelle Verfügbarkeit und Eignung anderer Flächen für das Vorhaben wurden, wie bereits zuvor in der Abwägung beschrieben, im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplans untersucht.



Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 104/ [REDACTED] z. 03.02.2023

12:28 Bitte Antwort an [REDACTED]

Protokoll:

Diese Nachricht wurde beantwortet und weitergeleitet.

[REDACTED]
[REDACTED]
47623 Kevelaer

Kevelaer, 3.2.2023

An die Stadtverwaltung Kevelaer
Abteilung Stadtplanung
z.Hd. Herrn André Pflanz
Per email

Betrifft: Stellungnahme zur Offenlegung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 104, Wohnbaufläche Rheinstraße

Sehr geehrte Damen/Herrn,

die Lektüre des o.g. Bebauungsplans veranlasst uns zu der Stellungnahme, wie sie im weiteren Verlauf dargestellt wird. Wir hätten es uns nie träumen lassen, dass es jemand nach den Überflutungsdramen im Jahr 2021 wagt, diese Fläche an der Niers bebauen zu wollen. Natürlich wird bei der Planung an die Hochwassergefährdung gedacht, es wird sogar festgestellt, dass „ein kleiner Teil des Planungsgebietes in einem Risikogebiet liegt, das bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann. Jedoch besteht gemäß der Stellungnahme der Bundesregierung vom 17.11.2021 bei einem Planungsgebiet, das (im Originaltext auf S. 3 ein „s“ zuviel) das angrenzende Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausspart, keine Betroffenheit der Festlegungen des Kapitels I.1.1. des BRPH.“ (??)

Unsere Kritik beinhaltet folgende zwei Sachverhalte:

1. Alle vier Gebäude sind sehr groß und hoch (2-4 Vollgeschosse und 1-2 zurückgesetzte Geschosse), darauf ein Flachdach und noch technische Aufbauten. Während für drei der Gebäude Grenzabstände einzuhalten sind, wird das dasjenige an der südlichen Gebäudegrenze direkt an der Grundstücksgrenze, sprich Haus-Nr. 96 erbaut. Bei der bestehenden Bebauung überwiegen auf dieser Straßenseite sehr alte Häuser mit Satteldach, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Unserer Meinung nach wird der optische Eindruck verheerend sein. Auch bisher gab und gibt es schon Schandflecke in der Stadt, z.B. die Spielhalle am Anfang der Rheinstraße, die alle sehen müssen, die stadteinwärts wollen und von der man sich fragt: Wer hat das wohl verbrochen? Wer lässt es zu, dass dieser miserable erste Eindruck der Stadt auf Fremde entsteht? Aber wie wir sehen, gibt es immer noch Steigerungen, hat der Rat der Stadt bewiesen, dass er mit seinen Entscheidungen null Fingerspitzengefühl aufweist. Bisher zeigte sich Kevelaer an dieser Stelle trotz der vielen Autos ländlich-idyllisch. Damit ist es jetzt vorbei. Es wird auf alle, ob Einheimische oder Ortsfremde, sehr fragwürdig wirken.
2. Alle, auch der Stadtrat wissen, wie hoch das Verkehrsaufkommen auf der Rheinstraße ist. Wie können Sie dann ein so gigantisches Bauvorhaben genehmigen, das die Zufahrt zu der Baustelle auf dieser Straße haben wird? Es wird große LKW mit Abfall-Containern und Zulieferverkehr geben. Wenn sie aus Winnekendonk kommen, werden sie links auf die Baustelle abbiegen müssen. Ich mag mir nicht vorstellen, zu was für einem Chaos das alles führen wird. Später werden dann die Bewohner der Häuser mit ihren KFZ auch noch die Situation auf der Rheinstraße verschärfen. Dies alles ist unzumutbar und ich frage mich, was sich die Ratsmitglieder unserer Stadt bei dieser Entscheidung gedacht haben.

Die Wohnungsnot ist groß, sagte der Bürgermeister gestern im Fernsehen. Warum nimmt die Stadt dann nicht ihre eigenen leerstehenden Häuser an der Marktstraße gegenüber dem PPP her und stellt etwas Sinnvolles damit an?

Liebe Grüße

[REDACTED]

PS.: Herr Dr. Pichler braucht sich um mich ([REDACTED]) keine Sorgen zu machen. Obwohl ich schon im Rentenalter bin, werde ich mir gewiss keine Wohnung in Kevelaer suchen, wenn mir mein Haus einmal zu groß wird.

L. Stellungnahme Bürger/-in 5, Kevelaer, vom 03.02.2023

Die in der Stellungnahme erwähnten Auszüge aus der Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan widersprechen sich nicht:

So liegt ein kleiner Zipfel des nordöstlichen Baufensters im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gibt es anders als in (vorläufig) gesicherten Überschwemmungsgebieten jedoch kein Bauverbot. Eine Ausweisung von Baugebieten und auch Baugrenzen ist daher unter Berücksichtigung der in § 78b WHG genannten Belange („insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“) grundsätzlich zulässig. Eine derartige Berücksichtigung ist gegeben.

Zudem stellte die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Antwort vom 17.11.2021 auf die landesplanerische Anfrage im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) fest, dass bei der Abgrenzung des Plangebiets der 66. FNP-Änderung, die das angrenzende Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausspart, keine Betroffenheit der Festlegungen des Kapitels I.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) vorliegt. Diese Aussparung von ÜSG und LSG trifft für den Geltungsbereich der 66. FNP-Änderung auch zu. Der mit der 66. FNP-Änderung nicht deckungsgleiche Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich jedoch im Nordosten mit dem ÜSG. Es ist davon auszugehen, dass die Aussage der Bezirksregierung über die Nichtbetroffenheit des Kapitels I.1.1 des BRPH auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans übertragbar ist, da für den in dessen Geltungsbereich liegenden Teil des ÜSG keine überbaubaren Grundstücksflächen (also kein Baugebiet) festgesetzt werden, was den Forderungen des § 78 Abs. 1 WHG entspricht. Zudem weist die Bezirksregierung in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2023 nach § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zum hier behandelten Bebauungsplan Nr. 104 nicht gesondert auf eine Betroffenheit des Kapitels I.1.1 des BRPH hin. Aufgrund der Relevanz, die möglichen Gefahren durch Starkregen und Hochwasser, die aus der Nähe des Plangebiets zur Niers resultieren, zu Teil wird, werden der Begründung zum Bebauungsplan trotzdem i. S. d. Kapitels I.1.1 des BRPH Angaben zu Starkregengefahren hinzugefügt und es wird hinsichtlich des Hochwasserrisikos und der Schutzwürdigkeit auf die Hochwassergefahrenkarte sowie die Hochwasserrisikokarte zurückgegriffen. Die Begründung wird klarstellend ergänzt.

Bei dem bestehenden Gebäude an der Rheinstraße südwestlich des Plangebiets handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Es ist auf die Grundstücksgrenze gebaut und verfügt über eine Brandwand, an die angebaut werden kann. Ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist aus baurechtlicher Sicht nicht erforderlich. Die Rheinstraße zeigt sich beidseitig als überwiegend geschlossen bebaut, sodass es aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar ist, die Flucht aufzunehmen und die geschlossene Bauweise hier fortzuführen.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung handelt es sich bei der geplanten Bebauung eben nicht um vier massive fünfgeschossige Gebäude. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufenster und im Baugebiet wurde auf die Höhen der Bestandsbebauung im benachbarten Umfeld eingegangen. Vorgesehen sind entlang der Rheinstraße zwei dreigeschossige Grundkörper. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen betragen 10,50 m. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und der Planung ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden soll, wird im Bebauungsplan für sämtliche Höhen ein Puffer von 50 bis 60 cm eingeräumt. Hiervon ausgenommen ist nur das geplante Gebäude, das an den Bestand anknüpft. Der vorgesehene Puffer ist bereits in den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt. Für den nördlichen freistehenden Baukörper, der etwa zwischen 3,30 m und 8,55 m von der Grundstücksgrenze zur Rheinstraße abgerückt sein

wird, sind zwei weitere zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Hierfür beträgt die Gebäudehöhe maximal 16,50 m. Es handelt sich hierbei um das einzige Gebäude, für das bis zu fünf Geschosse vorgesehen sind. Der geplante Gebäudekörper, der an das Bestandsgebäude südlich des Plangebiets anknüpft, ist mit nur einem weiteren zurückgesetzten Geschoss geplant. Die maximale Gebäudehöhe beträgt für dieses Gebäude 13,0 m. Dieser höhere Gebäudeteil ist um 1,50 m von der darunter aufgehenden straßenseitigen Wand abgerückt. Die Baugrenze springt in dem Bereich, der unmittelbar an das bestehende Gebäude angrenzt, auf einer Länge von 3,0 m um 3,50 m nach hinten, sodass an dieser Stelle eine Loggia entsteht, die die Bebauung auflockert. Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe von 28,62 m ü NHN und eine Firsthöhe von 32,95 m ü NHN, was einer Traufhöhe von 7,62 m und einer Firsthöhe von 11,95 m über dem im Bebauungsplan definierten unteren Bezugspunkt entspricht. Der Grundkörper des heranrückenden Gebäudes wird also maximal 2,88 m über die Traufhöhe und ca. 1,05 m über die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes hinausgehen.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind jeweils mit zweigeschossigen Grundkörpern vorgesehen, auf denen zwei weitere zurückgesetzte Geschosse geplant sind. Die Gebäudehöhe für die zweigeschossigen Grundkörper wird mit maximal 6,90 m festgesetzt. Die in der Grundfläche kleineren zurückgesetzten Geschosse sind in der Höhe auf 13,30 m beschränkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (von zwei bis fünf) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen (von 6,90 m bis 16,50 m) zeigen in Kombination mit der Staffelung und räumlichen Positionierung dieser Festsetzungen im Plangebiet, dass die Höhen der umgebenden Bestandsbebauung im neu aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Hoogeweg-Rheinstraße“ sind Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 14,0 m zulässig.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird auch aufgrund der differenzierten Festsetzung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Der Belang wird gegen alle anderen Belange (z. B. Schaffung von benötigtem Wohnraum und flächensparendem Bauen) abgewogen.

Die Einordnung von Vorhaben in der Stadtplanung unterliegt stets unterschiedlichen fachlichen Positionen. Damit unterliegt die Stadtplanung auch immer einem Beurteilungsspielraum unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Disziplinen. Darüber hinaus gehen mit Planung an sich Auffassungen und Bewertungen einher, die aus Ansprüchen und Erwartungen resultieren. Sie können je nach Zielstellung der Planung variieren.

Wenn nur in für die Region prägenden Bauwerken gewohnt werden würde, müsste deutlich mehr Fläche in Anspruch genommen werden. Stadtplanung und Stadt leben vom Nebeneinander unterschiedlicher baukultureller und architektonischer Gedanken, Ideen und Leitbilder, die für gewisse Epochen prägend sind. Dabei hat sich die Stadtplanung immer wieder stark gewandelt und an die Ansprüche der jeweiligen Zeitalter angepasst und auf sie eingestellt. Gewachsene Stadtstrukturen rühren daher, dass gebaut wird. Dabei entwickeln sich auch Bautechnik und Baukultur stetig weiter.

Die im Plangebiet vorhandene Uferrandvegetation wird mit einer Erhaltungsbindung belegt, sodass insgesamt ein Uferrandstreifen von 10 m dauerhaft erhalten bleibt. Somit wird das Ortsbild von Winnekendonk aus nach wie vor von den grünen Vegetationsstrukturen geprägt. Insofern werden in Summe mit den weiter oben erwähnten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt. Sie fließen mit vielen anderen zu prüfenden Belangen, wie unter anderem der Schaffung von Planungsrecht für benötigten Wohnraum, in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ein.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Wallfahrtsstadt Kvelaer besprochen, in denen insbesondere die vorgesehene Höhenentwicklung thematisiert wurde.

Verkehrseinschränkungen während der Bauphase sind temporär zu erwarten. In Relation zur bestehenden Verkehrsbelastung auf der Rheinstraße wird die temporäre Mehrbelastung jedoch marginal sein. Bauzeitlich bedingte Einschränkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) abzustimmen. Dass der durch die Planung von rund 50 Wohneinheiten generierte Mehrverkehr erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr in der Rheinstraße haben wird, ist vorliegend nicht erkennbar, zumal das Verkehrsaufkommen in der Rheinstraße durch die sich bereits im Bau befindliche Ortsumgehung (OW1) mittelfristig erwartbar sinken wird.

Sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet durch die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze abgebildet. Spätere Park- und/oder Halteverbote in der Rheinstraße betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Gemäß Ratsbeschluss ist in den in der Stellungnahme genannten Häusern an der Marktstraße ebenfalls Wohnnutzung vorgesehen. Ungeachtet dessen besteht in Kevelaer weiterer Wohnraumbedarf, zu dessen Deckung die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Bebauung einen Beitrag leisten soll.

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Herrn Metsch
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer

Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: 1.399
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) → Zeichen: 6.1/6.3-610-00001-2023-
Datum: 02.02.2023



**Kommunale Bauleitplanung der Wallfahrtsstadt Kevelaer;
Bebauungsplan Wallfahrtsstadt Kevelaer; hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Kevelaer
Nr. 104 - Wohnbaufläche Rheinstraße -
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bericht vom 23.12.2022; Az.: 2.1 612 64 99

Sehr geehrter Herr Metsch,

zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße) wurde der „Artenschutzbeitrag: Abbruch eines Wohngebäudes inklusive Anbauten und anschließende Neubebauung; Rheinstraße, Kevelaer“ mit Stand 14.09.2022, bearbeitet von Graevendal/Büro für Faunistik und Ökologie, Kranenburg, vorgelegt.

Die Ausführungen zur Nutzung des Gebäudes durch planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten sind plausibel, die benannten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind geeignet um das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG auszulösen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt aus, dass die Bäume und Sträucher entlang der Rheinstraße und der Niers erhalten bleiben, da im Bebauungsplan ein Gehölzstreifen von mindestens 10 m Breite festgesetzt wird. Hierdurch sollen Auswirkungen des Planvorhabens auf verschiedene planungsrelevante Vogelarten vermieden werden.

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Rhein-Maas
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98
BIC: WELADED1KLE

Sparkasse Krefeld
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44
BIC: SPKRDE33

Postbank Köln
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01
BIC: PBNKDEFF

Abweichend zu den Ausführungen im artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in der im Verfahren vorgelegten Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans, mit Stand 10.11.2022, der vorgesehene Gehölzstreifen entlang der Rheinstraße und der Niers schmaler als 10 m. Zudem endet das Gebäude V an der Grenze der nun planerisch verkleinerten Gehölzfläche.

Durch die Änderung der Planung ist ein Erhalt der Bäume und Sträucher nicht gewährleistet, da das Gebäude V in den Traufenbereich der Bäume und Sträucher hereinreicht. Die so unvermeidliche Beschädigung des Wurzelwerks verhindert einen dauerhaften Erhalt der Bäume.

Um die bestehenden Gehölze zu erhalten ist der Abstand zwischen Baumstamm und Gebäude so festzusetzen, dass dieser mindestens um 1/3 größer ist als der Abstand zwischen Kronentraufe und Stamm. Außerdem ist zu beachten, dass der Vermeidungsabstand zum Gebäude von mindestens 10 m zu den potentiellen Niststandorten planungsrelevanter Arten in den Gehölzen eingehalten werden muss. Die Planzeichnung ist in diesem Falle anzupassen und im weiteren Verfahren vorzulegen.

Mit der aktuellen Darstellung des Gebäudes V in der Planzeichnung des Vorentwurfs, mit Stand 10.11.2022, sind Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten Gartenrotschwanz, Nachtigall, Star und Biber verbunden. Damit die Verbotsvorschriften des § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens nicht ausgelöst werden, sind in diesem Fall für die vier vorgenannten Arten CEF-Maßnahmen notwendig. Die CEF-Maßnahmen müssen den Vorgaben des „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring, Aktualisierung 2020. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen. (Az.: III-4 - 615.17.03.15)“ (herausgegeben von MULNV & FÖA: 2021) entsprechen. Zudem müssen sie wirksam sein bevor es zur Baufeldräumung im Bereich des Gebäudes V bzw. parallel zum Gehölzstreifen an der Niers kommt.

Sofern die Darstellung des Gebäudes V und der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht geändert werden soll, sind die Auswirkungen dieser Planung und die vorgesehenen CEF-Maßnahmen im artenschutzrechtliche Fachbeitrag entsprechend zu ergänzen. Der ergänzte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist mir im weiteren Verfahren zur Stellungnahme vorzulegen.

Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes:

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung zum Bebauungsplan 104 vorgelegte Umweltbericht legt die erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter dar und weist auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen hin.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind dahingehend im weiteren Verfahren in einer qualifizierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zu bewerten und zu bilanzieren.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Externe Kompensationen oder die Inanspruchnahme eines Ökokontos sind ebenfalls auf der Planurkunde zu dokumentieren.

Bei Inanspruchnahme eines Ökokontos ist dieses konkret zu benennen und die Abbuchung bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Auf die hohe Empfindlichkeit der prägenden Vegetationsstruktur des Niersufers wird im Umweltbericht hingewiesen. Im weiteren Verfahrenfortgang ist daher hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaftsschutz der Erhalt und Schutz sowie die Ergänzung des Ufergehölzes entlang der Niers vorrangig zu betrachten.

Eine abschließende Beurteilung der Planung ist erst nach Vorlage des LBP möglich.

Als Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Folgende Anmerkungen sind jedoch erforderlich.

Anhand der dargestellten Untersuchungsergebnisse zur vorhandenen Bodenqualität ist davon auszugehen, dass der Planung in Bezug auf Bodenverunreinigungen keine grundsätzlichen Probleme entgegenstehen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass unterschiedliche Materialien im Planungsbereich angeschüttet wurden. Es wurden jedoch nur vereinzelte Proben untersucht, so dass keine abschließende und detaillierte Aussage über die chemische Qualität der Anschüttungen über den gesamten Planungsbereich getroffen werden kann.

Dementsprechend hat der Gutachter verschiedene Empfehlungen formuliert, um die noch vorhandenen Unsicherheiten baubegleitend klären zu können.

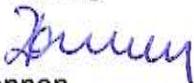
Dies wäre im Umweltbericht noch zu ergänzen, da dort bislang dargestellt ist, dass die Nutzung ohne nennenswerte Einschränkung möglich ist.

Ebenso fehlt in der Darstellung der Bodensituation, dass sich ein Teil des Planungsbereichs innerhalb der Altablagerung „Verfüllung Niersarm“ befindet.

So wurde die Empfehlung formuliert, bei Änderung des aktuellen Zustands, also Entsiegelung von Flächen und Herstellung von Grün- und Gartenflächen, schadstoffhaltige Auffüllungen, deren Verbreitung bislang nicht genau abgegrenzt wurde, auszuheben und durch kulturfähigen Boden zu ersetzen. Ebenso wird vom Gutachter eingeschränkt, dass Auffüllungen von Sanden und Kiesen, sofern sie ohne nennenswerte Fremd Beimengungen sind, vor Ort verbleiben können. Unklar ist aber noch, zu welchem Zeitpunkt und von wem diese Voraussetzungen geprüft werden.

Da punktuell vorhandene Bodenbelastungen noch nicht ausreichend abgegrenzt wurden, diese jedoch besondere Maßnahmen im Zuge der Erdarbeiten erforderlich machen, um das Vorhaben insgesamt schadlos umsetzen zu können, muss sichergestellt werden, dass unter Beteiligung der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde ein Bodenmanagementkonzept für die Baugenehmigungsplanung verbindlich umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bonnen

Der Fachbereich 5, Abt. 5.1 – Gesundheitsangelegenheiten hat mir im Beteiligungsverfahren folgende Stellungnahme zukommen lassen (Ansprechpartner Herr Busch, Tel.: 02821/85-812):

Zu o. g. Vorhaben rege ich folgendes an:

Nach § 10 Abs. 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) vom 17.12.1997 (GVBl NW 1997, S. 431) in derzeit gültiger Fassung habe ich den Schutz der Bevölkerung vor gesundheitsgefährdenden und gesundheitsschädigenden Einflüssen aus der Umwelt, zu denen auch Lärmeinwirkungen zählen, zu fördern und die Bevölkerung hierüber aufzuklären.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die stark frequentierte Rheinstraße, so dass eine Lärmbelastung für die Bewohner des neu geplanten Wohngebietes nicht auszuschließen ist. Da sich Umweltlärm, zu dem auch Verkehrslärm zählt, auf das körperliche, seelische und soziale Wohlbefinden auswirken oder zu Krankheiten führen kann, darf ein lärmbedingtes Gesundheitsrisiko nicht unterschätzt werden. Als Risikogruppen für Lärmbeeinträchtigungen gelten vor allem Schwangere, Kinder, alte Menschen, Kranke und Rekonvaleszenten, wobei Hypertoniker und blutdrucklabile Menschen überdurchschnittlich gefährdet sind. Bei Einhaltung folgender Außenmittelungspegel ist nach derzeitigem Erkenntnisstand der Lärmwirkungsforschung nicht mit einer Beeinträchtigung des seelischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen:

tags	50 – 55 dB(A) [außen]	30 – 35 dB(A) [innen]
nachts	35 – 40 dB(A) [außen]	20 – 25 dB(A) [innen]

Die dauerhafte Einhaltung der vorgenannten Immissionswerte in dem Wohngebiet sollte im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich durch Erstellung einer Lärmimmissionsprognose begleitet und ggf. durch geeignete (aktive und/oder passive) Lärminderungsmaßnahmen sichergestellt werden.

M. Stellungnahme Kreis Kleve vom 02.02.2023

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme meint die Artenschutzprüfung (ASP), die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan ausgelegt wurde, mit einem auf einer Breite von 10 m zu erhaltenen Gehölzstreifen lediglich den Gehölzstreifen entlang der Niers. An der Rheinstraße sollte der Gehölzstreifen laut ASP im bestehenden Umfang erhalten bleiben. Hierzu enthielt der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplanes auch die entsprechenden Festsetzungen.

Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens und der Planung ergab sich nach der frühzeitigen Beteiligung die Sachlage, dass ein Eingriff in die an der Rheinstraße vorhandene Gehölzstruktur nicht ausgeschlossen werden kann. Der Gehölzstreifen an der Rheinstraße, dessen vorhandene Baum- und Strauchstrukturen teilweise Schäden aufweisen, wird im Bebauungsplan fortan nicht mehr mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt, da das bis zu fünf Vollgeschosse zulassende nordwestliche Baufenster durch seine unmittelbar an den derzeit bestehenden Bewuchs anschließende Lage dessen Traufbereich beeinträchtigen wird, sodass der Fortbestand nicht gewährleistet werden kann. Um im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dennoch eine Eingrünung sicherzustellen, wird eine 2,50 m bis 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die ASP und die darin dargestellten Vermeidungsmaßnahmen wurden diesbezüglich angepasst und berücksichtigen den potenziellen Entfall der Gehölzstrukturen an der Rheinstraße sowie die Nähe des nördlichen Baufensters zum Uferbereich der Niers. Zudem wurde die Artenschutzprüfung um eine Brutvogelerfassung für die Artenschutzprüfung Stufe 2 ergänzt.

Das Spektrum der zu erwartenden planungsrelevanten Arten konnte auf Zwergfledermaus, Langohr, Breitflügelfledermaus, Dohle und Star reduziert werden. Vor diesem Hintergrund sind CEF- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die dem Bebauungsplan als Hinweis hinzugefügt wurden und dazu geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffsbilanzierung aktualisiert. Das durch das Vorhaben entstehende Defizit von 9.408 Ökopunkten wird durch den Ankauf von Ökopunkten im Stadtgebiet von Kevelaer ausgeglichen. Die von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve anerkannte Ausgleichsfläche befindet sich in Kevelaer, Gemarkung Wetten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Die dort verordnete Maßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland und einer Streuobstwiese sowie die Anlage Feldgehölzen. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan beschrieben und vertraglich gesichert.

Der zu erhaltene Gehölzstreifen an der Niers von insgesamt 10 m Breite befindet sich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans, denn gemäß der Absprache mit dem Artenschutzgutachter kann der 10 m breite Uferstrandstreifen ab Böschungsunterkante bemessen werden, da die Maßnahmen auch wassergebundenen Arten wie dem Biber dienen. Die Böschung ist somit nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der mittels Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzte Teil des Uferstrandstreifens hat daher zur Niers hin eine Tiefe von ca. 6,25 m. Gemeinsam mit der Böschung außerhalb des Geltungsbereichs ergibt dies jedoch die erforderliche Breite von 10,0 m. Nach Rücksprache mit dem Gutachter bemessen sich diese 10,0 m ab Böschungsunterkante. Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung ergänzt, mit der der vorhandene und zu erhaltende Bewuchs auch während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen ist und die Gehölze ansonsten gleichartig zu ersetzen sind.

Für den Planbereich ist sowohl im FIS als auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Europäische Biber angegeben. Dieser nutzt die angrenzende Niers als Transferraum, die umgebenen Teiche, sowie Auen und Feldgehölze als Nahrungshabitat. Auch der Bau einer Biberburg in den Uferbereichen kann nicht ausgeschlossen werden, da bei genügend hohen Uferböschungen und ausreichend hohem Wasserstand die auffälligen Burgen und Dämme nicht gebaut werden. Im Bereich des Plan-gebiets befindet sich am Niersufer ein stabiler Stabgitterzaun, der eine Nutzung dieses Uferbereiches ausschließt. Der Zaun an der Niers und die Abzäunung des Grundstücks an der Ostgrenze zum Schutz des dortigen Uferbereichs sind zu erhalten und instand zu halten.

Das Spektrum der zu erwartenden Arten konnte im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung auf Zwergfledermaus, Langohr, Breitflügelfledermaus, Dohle und Star reduziert werden. Für diese Arten wurden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Vorkommen von Nachtigall und Gartenrotschwanz konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan hinzugefügt wird, werden i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der durch die Planung erwartbaren Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter sowie gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen benannt. Dazu wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die im Plangebiet bestehende und geplante Biotoptypen gegenüberstellt und ermittelt, ob die Umsetzung der Planung zu einem ökologischen Defizit oder Überschuss führen wird. Auf der Grundlage eines numerischen Verfahrens wurde hierbei ein Defizit von 9.408 Biotopwertpunkten (Ökopunkten) ermittelt. Dieses Defizit wird vom Vorhabenträger durch den Erwerb von Ökopunkten von einem bei der unteren Naturschutzbehörde verbuchten Ökopunktekonto ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche befindet sich in Kevelaer, Gemarkung Wetten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Die dort verortete Maßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland und einer Streuobstwiese sowie die Anlage einer Feldhecke. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan beschrieben und vertraglich gesichert.

Die das Niersufer bereits jetzt prägende Vegetationsstruktur wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche mit Erhaltungsbindung gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind der Abwägung zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes weiter oben zu entnehmen.

Der Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde wird gefolgt. Der Umweltbericht wird in Kapitel 2.1.3 entsprechend der Stellungnahme ergänzt:

„Die Böden sind bereits aktuell durch die mit der vorhandenen Bebauung einhergehende Versiegelung erheblich vorbelastet. Hierdurch besteht eine Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Grundwasserneubildung.

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Altablagerung „Verfüllung Niersarm“. Mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde ein Gutachten zu Boden-, Baugrund- und Grundwasserverhältnissen erstellt (Steinberg, 2024). Zur Überprüfung der Verfüllung des Niersarmes und der gründungstechnischen Anforderungen wurden auf dem Grundstück zehn Rammkernbohrungen mit Endteufen bis maximal 5,0 m unter Geländeoberkante (uGOK) sowie sechs mittelschwere Rammsondierungen mit Endteufen von maximal 5,0 m uGOK niedergebracht.

„Die an fünf Punkten untersuchte Bodenluft zeigt keine Gehalte, die auf einen Eintrag von Benzin, Heizöl oder chlororganischen Kohlenwasserstoffen hinweisen würden“ (Steinberg, 2024). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Mensch bzw. Boden und Grundwasser aus den ermittelten Werten beim aktuellen Zustand kein Handlungsbedarf abzuleiten ist.

Im Zuge der Baumaßnahme sind nach Abbruch des Gebäudes die Auffüllungen sowie möglicherweise Teile der Torfe auszuheben. Die Auffüllungen sind auch aus den späteren Grün- und Gartenflächen auszuheben. Da es sich dabei nicht um kulturfähigen Boden handelt, soll eine Durchsickerung mit Oberflächenwasser vermieden werden.“

Eine chemische Untersuchung nach LAGA zum Verbleib oder zur Beseitigung des Erdaushubs erfolgt bauvorbereitend.

Dem Hinweis auf verbindliche Umsetzung eines Bodenmanagementkonzepts unter Beteiligung der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung wird auf ebendieser Ebene baubegleitend gefolgt.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan ist, wurde das Plangebiet hinsichtlich sowohl der einwirkenden als auch der von ihm ausgehenden Geräusche untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in der DIN 18005, Beiblatt 1, geführten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm der Rheinstraße teilweise überschritten werden. Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Diese erfolgen als passive Maßnahmen auf Gebäudeebene.

Im Gutachten werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, „da die Beurteilungspegel am Südrand des Bebauungsplangebietes die in der Rechtsprechung oftmals formulierten Grenzwerte zur Gesundheitsgefährdung bzw. Grenzen der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit in Höhe von ca. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts noch erheblich unterschreiten und (insbesondere innerhalb der Baugrenzen) die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur vergleichsweise geringfügig übertroffen werden. Der notwendige Lärmschutz kann mit einer lärmrobusten Gebäudeplanung in Verbindung mit schalltechnisch optimierten Wohnungsgrundrissen und ausreichend schalldämmenden Außenbauteilkonstruktionen bewerkstelligt werden.“

Der Bebauungsplan wird um eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG ergänzt:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R_{w,ges}$ = L_a – $K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt.

Die Anforderungen an die Lüftungstechnik für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern sind in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50

dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.“

Stadt Kevelaer
Rathaus - Stadtplanung
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer



BP Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße) - Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Stellungnahme des Niersverbandes

Ansprechpartner
Fr. Krämer

Telefon 02162 3704-385
Telefax 02162 3704-444

E-Mail
kraemer.stella@niersverband.de

Viersen ^{16.} Februar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie telefonisch angekündigt reicht der Niersverband seine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße) der Stadt Kevelaer nachträglich ein. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefährdung

Die überplante Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Niers und unterliegt damit den Gefahren und Risiken eines Hochwassers.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die Überflutungsflächen bei verschiedenen Hochwasserszenarien ermitteln lassen und in den Gefahrenkarten der HWRM-RL dargestellt. Die Überflutungsflächen beim HQ100 wurden zudem als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Die Überflutungsflächen bei den Hochwasserszenarien HQ100 und HQExtrem sind in den kartographischen Abbildungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans eingezeichnet.

Das nordöstlich angrenzende Überschwemmungsgebiet innerhalb der Planungsfläche wird im Bebauungsplan von der Bebauung ausgenommen, das Überflutungsgebiet beim HQExtrem liegt



geringfügig in der Baugrenze des östlichen Gebäudes. Über Anpassungen der Geländehöhen in diesem Bereich macht der Bebauungsplan keine Aussagen. Der Niersverband regt an, dass der Vorhabenträger nach Abschluss der Maßnahme eine Vermessung der Geländehöhen durch einen amtlich bestellten Vermesser veranlasst und diese Daten anschließend von der Stadt Kevelaer sowohl der Bezirksregierung Düsseldorf für die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten und des Überschwemmungsgebietes als auch dem Niersverband für die Fortschreibung der hydrologischen und hydraulischen Modelle übermittelt werden.

Der Niersverband weist darauf hin, dass bei sehr seltenen Hochwasserereignissen auch weitere Flächen mit höheren Wasserständen vom Hochwasser der Niers betroffen sein können als in den technischen Berechnungen der HWRM-RL ermittelt und in den Gefahrenkarten dargestellt. Daher wird empfohlen, für die Hochwassersicherheit der neuen Gebäude und für das Hochwasserverständnis der zukünftigen Bewohner mindestens das Szenario HQextrem, besser aber ein Szenario HQextrem plus Sicherheitszuschlag zwischen 20 und 50 cm zu betrachten, um auch außergewöhnliche Hochwassersituationen beispielsweise in Folge der Verlegung von Brücken zu berücksichtigen.

Für im Zusammenhang mit Hochwasser überschwemmte Flächen übernimmt der Niersverband keine Haftung für etwaige Schäden aus der Quantität und Qualität der Wasserführung der Niers und des Grundwassers.

Der Vorhabenträger und die Bewohner der neuen Wohnbebauung haben sich selbstständig über die Wasserstände in der Niers zu informieren.

Durch geeignete Maßnahmen, z. B. Hinweisschilder und Hochwassermarken ist vom Vorhabenträger langfristig sicherzustellen, dass sich die Bewohner über die Gefahren und Risiken eines Hochwassers und die natürliche Überflutung der privaten Grünflächen bei Hochwasser bewusst sind. Der Niersverband regt zudem an, durch gestalterische Maßnahmen einen Schutzkorridor zum Überschwemmungsgebiet zu schaffen.

Grundwasser

Für Aussagen zu den relevanten Grundwasserständen verweist der Niersverband auf das LANUV.

Umsetzung Wasserrahmenrichtlinie

Der Niersverband begrüßt den vorgesehenen Rückbau des nicht mehr genutzten Wohnhauses. Die Umwandlung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nahe der Niers zur Bebauung, wird dagegen kritisch gesehen.

Durch die EU-Wasserrahmenrichtlinie bzw. deren Umsetzung in nationales Recht besteht die gesetzliche Verpflichtung, die Gewässer in ihrem ökologischen und chemischen Zustand zu verbessern.

Die Niers entspricht dem NRW-Typ „Organisch geprägter Fluss des Tieflandes (Typ 12: Organisch geprägte Flüsse)“ und weist im betroffenen Bereich im ausgebauten Zustand eine Sohlbreite von mindestens 13 m auf. Demnach ergibt sich gem. den Anforderungen der mit Ministerialblatt 10/2010 vom 31.03.2010 per Runderlass eingeführten „Blauen Richtlinie“ eine pot. nat. Sohlbreite von 39 m und ein Entwicklungskorridor von 117 m bis 390 m.

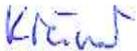
Die in den letzten Jahren und zukünftig gewiss häufiger auftretenden Starkregenereignisse erfordern mehr denn je die Möglichkeit für Gewässer, sich in unkritische Strukturen ausdehnen zu können. (Wohn-)Bebauung näher an die Gewässer heranzuführen erhöht das Risiko für diese Bereiche, von Hochwasserereignissen betroffen zu sein. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens entfernt die Niers weiter von einem naturnahen Zustand. Der Niersverband spricht sich daher dafür aus, einen Korridor gem. den Anforderungen der „Blauen Richtlinie“ und zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie rechts und links der Niers für die Umgestaltung der Niers frei zu halten, um das Risiko für bestehende Siedlungsstrukturen zu verkleinern und Neubauten keiner erhöhten Gefahr auszusetzen.

U.a. zur Beschattung sollten die vorhandenen Gehölze an der Niers und damit ein dem Gewässer entsprechend breiter, bepflanzter Gewässerrandstreifen (vgl. § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG) und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) erhalten bleiben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Krämer

N. Stellungnahme Niersverband, Viersen, vom 16.02.2023

Die Stellungnahme des Niersverbandes wird zur Kenntnis genommen.

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt aktuell im Mittel bei etwa 20,75 m ü NHN. Das Gelände fällt nach Nordosten ab. Im Bereich, in dem die Baugrenze und die Grenze des HQextrem sich überlagern, wird das Gelände transformiert. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird im Bebauungsplan mit 21,0 m ü NHN festgesetzt. Eine erneute Vermessung der Geländehöhen des Grundstücks nach Umsetzung des Vorhabens zu den in der Stellungnahme genannten Zwecken wird als sinnvoll erachtet und wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.

Der Hinweis darauf, dass es bei sehr seltenen Hochwasserereignissen auch zur Betroffenheit weiterer Flächen kommen kann, die nicht in den Gefahrenkarten erfasst sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das Szenario HQextrem plus Sicherheitszuschlag zu betrachten, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan wurde um einen Hinweis zum Hochwasser inklusive der Empfehlung der hochwasserangepassten Bauweise, ergänzt:

„Ein Teil des nördlichen Plangebiets befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Niers gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für den Teil besteht eine mittlere Wahrscheinlichkeit, von Hochwasserereignissen betroffen zu sein (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre). Gemäß Hochwassergefahrenkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 0,5 m Tiefe auftreten.

Ein weiterer Teil des nördlichen Plangebiets liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieser Teil ist bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) sowie bei Extremereignissen von Hochwasserereignissen betroffen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte könnten in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 1 m Tiefe auftreten.

Bei seltenen und extremen Starkregenereignissen können Teile des Plangebiets von Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in insbesondere Keller- und Erdgeschossräumen zu beachten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.“

Die Hinweise auf insbesondere Haftungsfragen und die mögliche Betroffenheit von Flächen bei sehr seltenen Hochwasserereignissen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden mögliche Gefahren durch Hochwasser berücksichtigt. Ein Bewusstsein für die möglichen Hochwassergefahren bei den künftigen Bewohnern durch die in der Stellungnahme genannten Maßnahmen zu schaffen, ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Anregung zur Schaffung eines Schutzkorridors zum Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wird teilweise gefolgt: Zum einen wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil eines insgesamt 10 m breiten unbebauten Uferrandstreifens der Niers durch die Festsetzung einer Fläche mit Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert (ein Teil dieses Uferrandstreifens liegt im ÜSG, ein Teil auch zwischen der geplanten Bebauung und dem ÜSG). Zum anderen wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Bereich des Hochwasserrisikogebiets unzulässig sind. Ein solcher Ausschluss von Nebenanlagen trägt zu einem Schutzkorridor zum ÜSG bei.

Der Hinweis auf die relevanten Grundwasserstände wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen Grundwasserstände wurden im Zuge der Orientierenden Altlastenuntersuchung (Steinberg, 2024), die Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan ist, gutachterlich

erfasst. Die Beeinträchtigung des Grundwassers findet in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan Berücksichtigung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Umweltbericht). Die mit der geplanten Bautätigkeit einhergehende Versiegelung kann die Grundwasserneubildungsrate reduzieren. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, die auch zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser beitragen. Hierzu zählen sowohl eine möglichst kompakte Bauweise und die damit einhergehende Begrenzung der Versiegelung als auch die festgesetzte Dachbegrünung, die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsbindungen sowie die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits jetzt stark anthropogen überprägt. Zudem wird eine Festsetzung im Bebauungsplan für den Erhalt der bestehenden Bepflanzung dafür sorgen, dass ein insgesamt 10 m breiter Uferrandstreifen bewachsen bleibt und somit nicht bebaut wird. Ein Teil dieses insgesamt 10 m breiten Uferrandstreifens liegt außerhalb des Plangebiets.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Überschwemmungsgebiet sowie das Hochwasserrisikogebiet.

Der in der Stellungnahme genannte Entwicklungskorridor steht einer Nutzung durch Siedlungsflächen entlang der Niers entgegen. Im Anhang 1 der „Blauen Richtlinie“ wird die Ermittlung der Entwicklungskorridore beschrieben. Im Schritt 2 „Ermittlung der Restriktionen“ werden unter anderem Siedlungen/Einzellagen aufgeführt.

Die Blaue Richtlinie zeigt Konzepte und Maßnahmen für die naturnahe Entwicklung von Gewässern auf. Zugleich wird berücksichtigt, dass in Siedlungsbereichen und anderen intensiv genutzten Räumen Restriktionen bestehen und eine naturnahe Gewässergestaltung oftmals nur eingeschränkt möglich ist. Insbesondere bei Fließgewässern, „bei denen neben der ökologischen Funktionsfähigkeit weitere unverzichtbare Aspekte (landwirtschaftliche, gewerbliche Nutzungen, Siedlungsgebiete, Hochwasserschutz, Naherholung) zu berücksichtigen sind“, ist eine Abwägung erforderlich, um die unterschiedlichen Belange möglichst abgestimmt in Einklang zu bringen (Blaue Richtlinie, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen 2010). Auch i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da gemäß der Klarstellung der Bezirksregierung vom 17.11.2021 das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich verortet ist, erfolgte eine Abwägung der Siedlungsflächenentwicklung bereits auf der vorgelagerten Planungsebene. Die rückwärtigen Flächen des Grundstücks, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, bleiben unbebaut.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54, Teilsachgebiet Oberflächengewässerentwicklung 2. Ordnung) bestehen gemäß Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.01.2023 zum Bebauungsplanverfahren und gemäß Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vom 14.07.2022 sowie vom 31.01.2023 zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes, insbesondere der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Gewässerentwicklung, keine Bedenken gegen die Planung, wenn mindestens ein Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz von 5 m festgesetzt wird. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der in der Stellungnahme zuletzt geäußerte Hinweis auf den Gewässerrandstreifen wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen insgesamt 10 m breiten Uferrandstreifen. Von diesem liegen ca. 6,25 m im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der für den Bereich eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

festsetzt, sodass der Bereich von Bebauung freizuhalten ist. Der übrige Teil des insgesamt 10 m breiten Uferrandstreifens liegt nördlich außerhalb des Plangebiets. Dieser Uferrandstreifen entspricht den in § 31 Landeswassergesetz NRW und § 38 Wasserhaushaltsgesetz gesetzlich vorgeschriebenen Breiten.