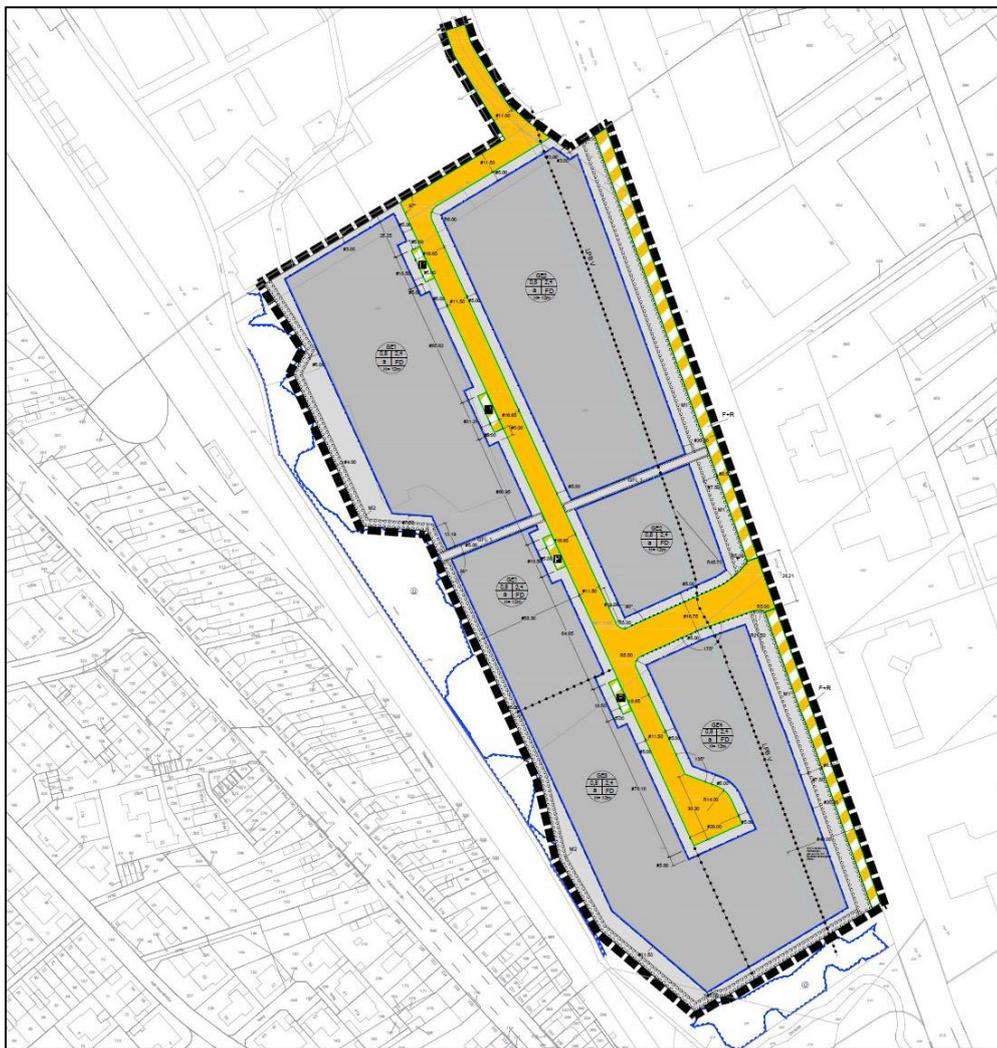


**Bebauungsplan Kevelaer Nr. 103  
(Gewerbegebiet Aent Vorst)**

**Entwurfsbegründung**



## Impressum

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

**T** 02431 973180

**E** [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren .....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
3	Planungsvorgaben .....	2
3.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer .....	5
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	6
4	Bestandssituation .....	6
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	6
4.2.	Verkehrliche Situation .....	6
5	Ziele der Planung/städtebauliches Konzept.....	6
6	Regelungen des Bebauungsplans .....	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3.	Bauweise und überbaubare Flächen .....	9
6.4.	Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB .....	10
6.5.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht .....	10
6.6.	Immissionsschutzfestsetzungen.....	11
6.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen .....	11
7	Erschließung .....	11
8	Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange .....	11
9	Immissionsschutz .....	12
10	Belange von Natur und Landschaft .....	12
10.1.	Artenschutz .....	12
10.2.	Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	14
11	Umweltbericht.....	14
12	Hochwassergefährdung.....	14
13	Altlasten.....	15
14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	15
15	Nachrichtliche Übernahmen .....	16
16	Kennzeichnung .....	16
17	Hinweise .....	16
18	Flächenbilanz.....	18

---

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1  
Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Verkehrstechnische Untersuchung

## 1 Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Im Osten der Wallfahrtsstadt Kevelaer befindet sich ein von bereits bestehenden Gewerbeflächen umgebenes Areal, das seit mehreren Jahren brachliegt und für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Ein privater Vorhabenträger plant auf diesem Areal die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen westlich der Kölner Straße (B 9). Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist an allen Seiten von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen, überwiegend von Gewerbeflächen, umgeben. Planungsrechtlich ist es jedoch als Außenbereich zu werten und gewerbliche Bauflächen wären an dieser Stelle daher nicht umsetzbar. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Kevelaer hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 103 (Gewerbegebiet Aent Vorst) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 statt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild mit Verortung des Geltungsbereichs (rote Linie), genodet (Land NRW, 2025)

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des gewachsenen Siedlungsschwerpunkts der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Es grenzt im Norden unmittelbar an bereits gewerblich genutzte Flächen und wird im Süden und Westen durch die Dondert, im Osten durch die Kölner Straße (B 9) begrenzt. Östlich der B 9 befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Die Siedlungsflächen westlich der Dondert und der Bahnlinie sind durch Wohnnutzungen geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 479, 488 (teilw.), 481, 482 und 423 (teilw.) der Flur 23, Gemarkung Kevelaer, sowie die Flurstücke 483, 488, 487 (teilw.), 552, 570, 489 (teilw.), 551 (teilw.), 585 (teilw.) und 581 (teilw.) der Flur 24, Gemarkung Kevelaer. Die Planung umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

Die Dondert sowie das daran geknüpfte Überschwemmungsgebiet befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Auch die Allee entlang der Kölner Straße (B 9) ist nicht Teil des Plangebiets.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf legt die verfahrensgegenständliche Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) fest. Diese Festlegung umfasst Flächen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Büro-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

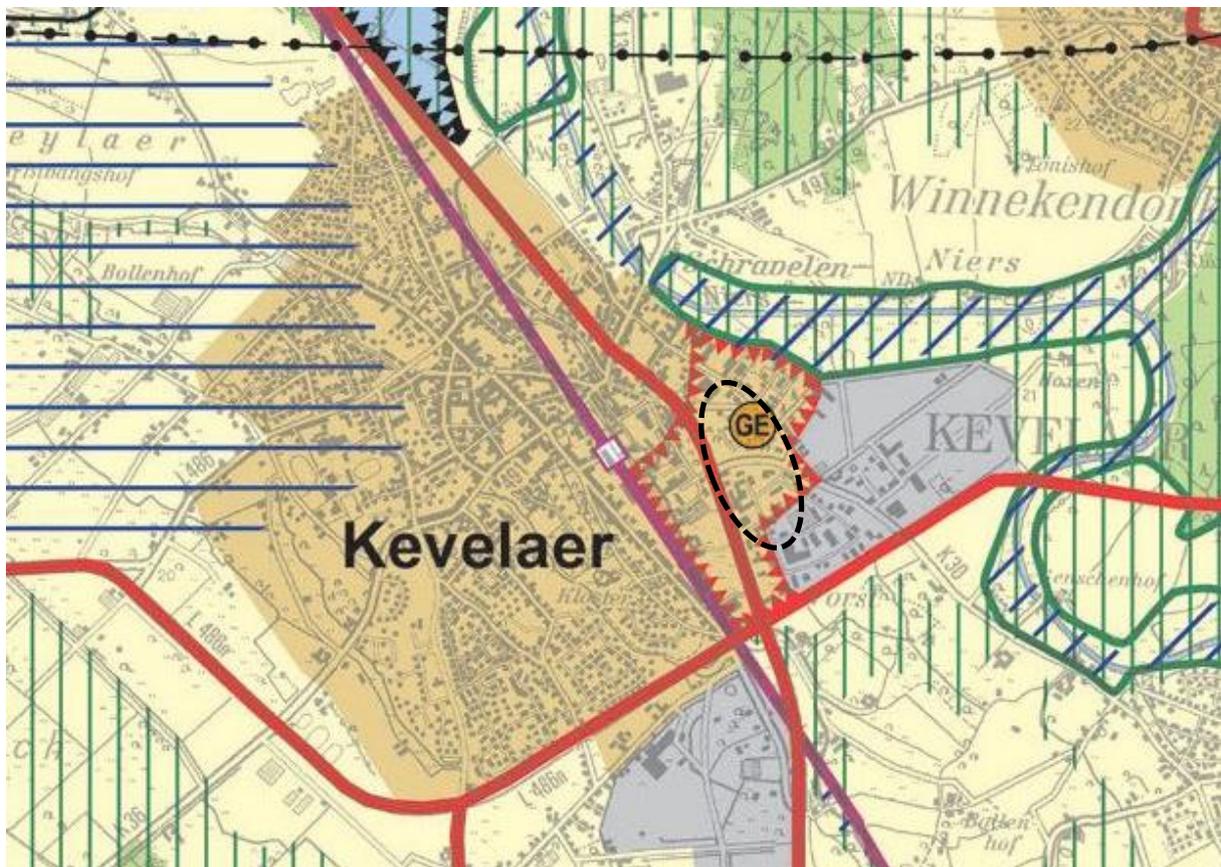


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (Bezirksregierung Düsseldorf, 2023)

Punkt 3.1.1 Ziel 2 des Regionalplans definiert:

Die Umsetzung der ASB für eine gewerbliche Nutzung und der ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) kann durch die Planung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO, Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO und Sonderbauflächen und Sondergebieten, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist, erfolgen.

In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO ausgeschlossen. Bestehende Nutzungen und bereits bestehende in Satz 2 genannte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz. Die Regelungen für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen in Kapitel 6.1.

Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

Die an das Plangebiet angrenzende Kölner Straße (B 9) ist als Straße für den überregionalen bzw. regionalen Verkehr und die Bundesbahnlinie als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie das durch den Klimawandel zunehmende Hochwasserrisiko beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) formuliert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Kapitel I.1 „Hochwasserrisikomanagement“, I.2 „Klimawandel und -anpassung“ sowie II.1 „Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG“ bedeutsam, die im Folgenden überprüft werden.

Gemäß **Ziel I.1.1** ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung das Hochwasserrisiko nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft sowohl die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und sein räumliches und zeitliches Ausmaß als auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Zudem besagt **Ziel I.2.1**, dass die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind.

Für die Wallfahrtsstadt Kevelaer liegt eine kommunale Starkregengefahrenkarte vor, im Folgenden erfolgt die Bewertung jedoch auf Basis der Klimaanpassungskarte NRW. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse: Bei seltenen und extremen Starkregenereignissen können im Plangebiet Überschwemmungstiefen von bis zu 0,5 m vorkommen. Die möglicherweise von Starkregen betroffenen Flächen befinden sich im nördlichen Drittel des Plangebiets. Hinzu kommen kleinere Flächen im südlichen und südwestlichen Grenzbereich. Alle Angaben zu Überschwemmungstiefen beziehen sich auf das Urgelände. Dieses wird durch die Planung überformt, sodass die gegenwärtigen Erkenntnisse nach Umsetzung der Planung ggf. keine Relevanz mehr haben oder es zu einer anderen Bewertung kommt.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen und Süden unmittelbar an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet entlang der Dondert. Der gesamte Flussverlauf inklusive des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser Bereich wird demnach von vornherein von Bebauung freigehalten. Gleichzeitig ermöglicht dies den Erhalt des Uferrandstreifens und den naturnahen Ausbau der Dondert in einem gesonderten Verfahren.

Die **Grundsätze I.1.2 und I.2.2** betreffen raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Gemäß **Ziel II.1.2** ist in Einzugsgebieten hinter Hochwasserschutzanlagen Raum für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen freizuhalten. Gleichmaßen ist Raum für Deichrückverlegungen freizuhalten. Die Erforderlichkeit der Hochwasserschutzanlagen ist nur dann anzusehen, wenn die zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung nachweist, dass dort eine Verstärkungsmaßnahme notwendig ist. Da im Umfeld des Geltungsbereichs keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, betrifft die Planung das o. g. Ziel nicht.

**Ziel II.1.3** zielt auf den Erhalt des hochwassermindernd wirkenden natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens ab. Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden wurde in der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW nicht klassifiziert. Den Erläuterungskarten des Regionalplans Düsseldorf ist zu entnehmen, dass es sich vorliegend um Böden mit einer hohen bis sehr hohen Naturnähe handelt, die eine Funktion für CO<sub>2</sub>-Speicherung bzw. als potenzielle CO<sub>2</sub>-Senke aufweisen. Gleichzeitig weist der Regionalplan das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs aus, innerhalb dessen sich die Siedlungsentwicklung vorrangig entwickeln soll. Trotz der gegenläufigen Zielsetzung zwischen Regionalplan und BRPH kann somit davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Grundsatz II.1.1** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden sollen. Das Plangebiet befindet sich in einem Einzugsgebiet nach § 3 Nr. 13 WHG. Es handelt sich um eine bisher überwiegend unversiegelte Fläche, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Die Entwicklung der Fläche ist in den übergeordneten Planungen sowohl im Regionalplan als auch im FNP bereits berücksichtigt. Die Aspekte Rückbau von baulichen Anlagen, Flächenversiegelung oder Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen kommt daher nicht infrage.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden folgende hochwasserminimierende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung von Flachdächern und Dachbegrünung
- Anhebung des Plangebiets durch Festsetzung der Mindesthöhe der OKFF
- Abgrenzung des Plangebiets: Ausschluss des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets
- Hinweise zum Überflutungsschutz

Zu den **Grundsätzen II.1.4 und II.1.5**, die sich mit Retentionsräumen und dem Ausbau von Gewässern befassen, ist vor allem die Lage des Plangebiets außerhalb des vorläufig

gesicherten Überschwemmungsgebiets zu nennen. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UWB und dem WBV Baaler Bruch so getroffen, dass Retentionsmaßnahmen und/oder Renaturierungsmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden können.

Die **II.1.6 (Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes)** und **II.1.7 (Auswirkungen durch Hochwasser auf Trinkwasserversorgung)** betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanungsebene, da sie den höheren Planungsebenen dienen.

Dem Prüfauftrag des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) wird damit entsprochen.

### 3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 weist für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie einen Schutzstreifen (§ 9 FStrG) parallel zur Kölner Straße (B 9) aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

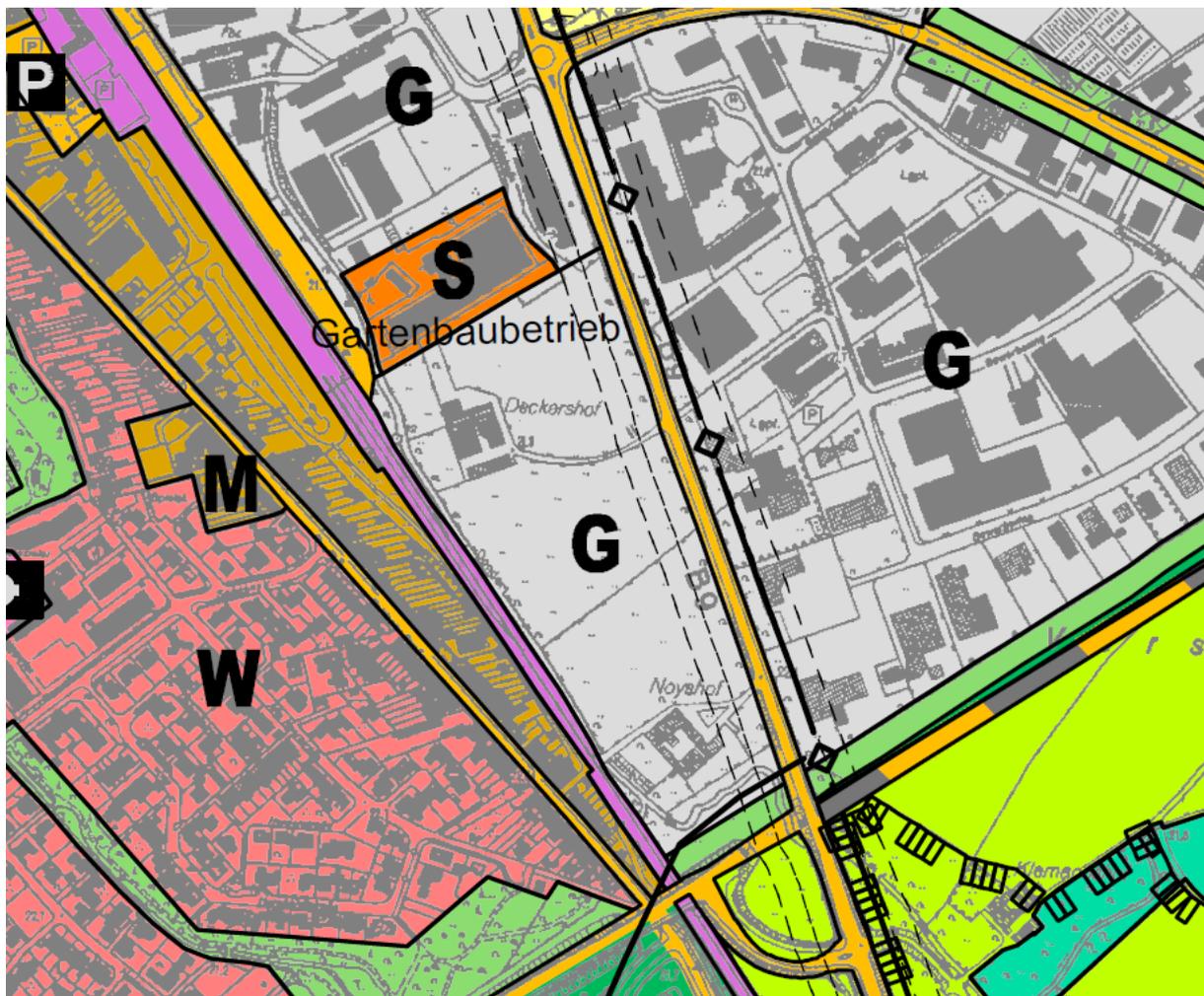


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Die außerhalb des Plangebiets liegende Kölner Straße (B 9) ist als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG als Fläche für Bahnanlagen.

### **3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve**

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 11 „Kevelaer“ des Kreises Kleve.

## **4 Bestandssituation**

### **4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation**

Die strukturelle Situation im Plangebiet ist durch die zwischenzeitlich abgerissenen Hofanlagen des Deckershofs und Noyshofs geprägt. Bei den Flächen handelt es sich um Grünland, das in regelmäßigen Abständen gemäht wird.

Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Dondert besteht die Vegetation aus mehreren, zum Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Gehölzgruppen sowie Baumreihen. Im Plangebiet selbst sind kaum vertikale Vegetationsstrukturen vorhanden.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich bereits bebaute gewerblich genutzte Siedlungsbereiche. Im Gewerbegebiet Kevelaer-Ost befinden sich zusätzlich zu einigen Produktionsbetrieben überwiegend Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Westlich des Plangebiets sind die Baugebiete zwischen der Gelderner Straße und der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Südlich des Plangebiets erstreckt sich eine größere Grünfläche bis zum Verkehrsbauwerk (Rampen und Brückenbauwerk) der im Bau befindlichen L 486 n (OW1). Diese Grünfläche mit dem integrierten Bachlauf der Dondert wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Realisierung der OW1 angelegt.

### **4.2. Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet weist aufgrund der Nähe zur Kölner Straße (B 9) und zur L 491 (OW1) eine exponierte Lage auf. Diese Straßen erfüllen eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und den überörtlichen Verkehr.

Das komplett ausgebaute Hauptverkehrsstraßennetz bietet eine hervorragende Verkehrsabwicklung der regionalen und überregionalen Verkehrsströme. Im Norden wird das Plangebiet zudem an die Feldstraße angebunden, an der sich bereits etablierte Gewerbeflächen und gemischte Nutzungen befinden.

Im Plangebiet ist kein öffentliches Straßennetz vorhanden. Die ehemalige Hofanlage war lediglich über einen Zufahrtsweg an die Kölner Straße (B 9) angebunden.

## **5 Ziele der Planung/städtebauliches Konzept**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der folgenden Ziele geschaffen werden:

- Weiterentwicklung sowie städtebauliche Arrondierung des südwestlichen Teilraums des Gewerbegebiets „Kevelaer-Ost“
- Festsetzung von Gewerbegebieten zugunsten der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen entsprechend des in Kevelaer vorliegenden Bedarfs

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Vernetzung des Gebiets mit den angrenzenden Gewerbeflächen und für den Ausbau eines dem gewerblichen Verkehr angepassten zentralen Erschließungssystems
- Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts zur Sicherung von Anlagen der Westnetz GmbH

Nach den Zielformulierungen der übergeordneten Planungsvorgaben ist für das Plangebiet die städtebauliche Entwicklung in Form eines ca. 7,3 ha großen Gewerbegebiets vorgesehen.

Wesentliche Aspekte der Planung sind sowohl die unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 8 BauGB aufgeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Sinne einer funktionalen Stadtentwicklung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Betriebe besonders geeignet, sodass der Bebauungsplan über die Ansiedlung von traditionellen Gewerbebetrieben hinaus einen Spielraum eröffnet.

Der nach diesen Planungsaspekten entwickelte Bebauungsplan bietet die Voraussetzung für die Realisierung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung. Er gibt den Rahmen für die bauliche Gliederung und Nutzung, die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die Lage der zukünftigen Grün- und Freiflächen, sowie die geplante Erschließung vor. Auch der Nachweis zur Machbarkeit der Entwässerung des Plangebiets und deren Sicherung werden in der Planung berücksichtigt.

## **6 Regelungen des Bebauungsplans**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die o. a. Vorgaben wird durch die Festsetzungen zum geplanten Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ein Nutzungsspektrum ermöglicht, das sowohl für die Ansiedlung von Handelsbetrieben als auch für die Ansiedlung von traditionellen Gewerbenutzungen wie produzierende, dienstleistende und handwerkliche Gewerbebetriebe gute Voraussetzungen bietet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kevelaer vom Juli 2015 benennt das Gebiet an der Kölner Straße als Sonderstandort, an dem die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) zukünftig auszuschließen ist.

In den Gewerbegebieten sind daher gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten entsprechend der Kevelaerer Sortimentsliste (gemäß dem vom Rat der Stadt Kevelaer am 25.06.2015 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer) nicht zulässig.

Diese Sortimente sind:

Nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)

- Schnittblumen, Zimmerpflanzen

Zentrenrelevant

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Bücher
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Geschenkartikel, Devotionalien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Augenoptik
- Musikalien
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kevelaerer Sortimentsliste sind als Randsortimente ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass es bei der Ansiedlung neuer Betriebe nicht zu unbilligen Härtefällen bei der Definition und Abgrenzung im Einzelfall erforderlicher Sortimentsergänzungen kommt. Gleichzeitig bleiben die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts zum Schutz der zentren- und nahversorgungsrelevanten Geschäftsangebote in den Innenstadtlagen gewahrt.

Zudem sollen aufgrund der angestrebten hochwertigen Qualität des Gewerbegebiets die in den Gewerbegebieten häufig anzutreffenden flächenintensiven offenen Lagerplätze als eigenständige Nutzung nicht zugelassen werden. Lagerhallen sind dennoch zulässig. Ab einer Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> sind diese jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Ebenso werden aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie Vergnügungstätten aller Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet kann wegen der infrastrukturellen Situation am Schnittpunkt von mehreren überregionalen Straßen und zugleich wegen der Nähe zum Siedlungskern zur Ansiedlung von unterschiedlich großen Betriebseinheiten genutzt werden.

Da gastronomische Betriebe auch ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der Innenstadt sind, soll ihre Zulässigkeit im Bebauungsplan räumlich beschränkt werden. Aufgrund der Lage an der B 9 und der Nähe zu bereits vorhandenen Einrichtungen können gastronomische Betriebe daher nur im GE2 zugelassen werden.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel wird der lokale Vertrieb von im Gewerbegebiet hergestellten Gütern, beispielsweise aus handwerklichen Betrieben, ermöglicht.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Gewerbegebiet (GE) die in § 17 BauNVO beschriebenen Orientierungswerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dadurch wird eine variable bauliche Ausnutzung und maßstäbliche Gestaltung der Gewerbegrundstücke ermöglicht.

In diesem Zusammenhang sollen die im Baugebiet zulässigen Gebäudehöhen eine städtebaulich angemessene Gebäudehöhenentwicklung bewirken. Festgesetzte Gebäudehöhen von bis zu 12 m über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) entsprechen in der Regel einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und orientieren sich an den technischen und betrieblichen Funktionsabläufen der Gewerbebetriebe. Auch sind mit dieser Festsetzung Gewerbeeinheiten mit einer variablen oder abweichenden Geschosshöhe möglich, sodass für die beabsichtigten Nutzungen eine angemessene Freiheit in der Gestaltung der Gebäudehöhe besteht. Der untere Bezugspunkt wird auf 22,0 m über NHN festgesetzt und mit einem Puffer von 50 cm bedacht. Somit kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung der Grundstücke über dem Höheniveau der herzustellenden Planstraße befindet.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile bzw. technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Grundfläche der überschreitenden Höhe darf maximal 10 % der zulässigen Grundfläche betragen. Dadurch dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig ist, wird der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine zusätzliche Flexibilität eingeräumt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Überschreitungen nicht auf der kompletten Grundfläche zulässig sind und sie werden gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränkt, sodass in Summe eine einheitliche Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Üblicherweise sind Gewerbegebiete weitestgehend durch eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m, geprägt. Es wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb der offenen Bauweise die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann.

In den Baugebieten (GE) werden großräumige überbaubare Flächen festgesetzt, da die Grundstückseinteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist und den Grundstückseigentümern unter anderem in Bezug auf den technischen Betriebsablauf ausreichende Gestaltungsfreiheiten in der räumlichen Anordnung der Baukörper eingeräumt werden sollen. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Regelabstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche (Planstraße) ein. Der Abstand der Baugrenzen zum Verkehrsraum der Kölner Straße (B 9) beträgt 20 m, um die erforderliche Einhaltung der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu

garantieren. Auch zum angrenzenden vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet entlang der Dondert wird ein Mindestabstand von 5 m eingehalten.

Entlang der Kölner Straße (B 9) wird die Baugrenze 20 m parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt, um die erforderliche Einhaltung der Anbauverbotszone zu garantieren. Der Fahrbahnrand liegt 3 bis 3,5 m außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb der 20 m Anbauverbotszone werden Stellplätze als zulässig festgesetzt, sodass eine gute Ausnutzung der gewerblichen Flächen erfolgen kann. Jegliche anderen Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW sind Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen für Fahrzeuge mit einer Photovoltaikanlage zu überbauen.

#### **6.4. Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Bei Gewerbegebieten handelt es sich regelmäßig um flächenintensive Baugebiete, die mit einer hohen Versiegelung einhergehen. Zur Durchgrünung des Baugebiets werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, damit klimatischen Rahmenbedingungen Rechnung getragen wird. Durch die Dachbegrünung wird das Mikroklima begünstigt, da sich diese Flächen im Sommer weniger stark aufheizen und somit gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Gebäudeklima haben. Zudem tragen die Flächen zur Verbesserung der Biodiversität bei, da sie auch als Lebensraum für Insekten fungieren. Durch die Begrünung der Dachflächen wird eine Versickerungsverzögerung erreicht. Eine Kombination der bepflanzten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Als Abgrenzung zur B 9 wird eine Anpflanzfestsetzung festgesetzt, die eine dichte Bepflanzung mit Strauchhecken aus heimischen Gehölzen vorsieht. Über die Funktion der Abgrenzung hinaus führt die Anpflanzbindung zur Steigerung der Durchgrünung. Die Fläche kann von diversen Tieren als Lebensraum genutzt werden und gleichzeitig eine Aufwertung des Ortsbilds bewirken. Entlang der Geltungsbereichsgrenze, die an die Dondert grenzt, wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die vorwiegend artenschutzrechtlichen Belangen dient und gleichzeitig eine adäquate Abgrenzung zum angrenzenden Naturraum der Dondert darstellt. Durch die Gehölzpflanzungen kann die Dondert von Lichtemissionen aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt werden. Die Dondert kann so als Lebensraum für Fledermäuse geschützt und aufgewertet werden. Im Plangebiet wird zudem eine Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze im öffentlichen Raum festgesetzt. Hiermit soll bewirkt werden, dass im Plangebiet ausreichend Grünstrukturen geschaffen werden, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Der Radweg entlang der Bundesstraße wird inklusive des Begleitgrüns festgesetzt. Der unversiegelte Anteil wird daher mittels textlicher Festsetzung nähergehend geregelt und gesichert. Somit kann eine Gefährdung der Allee durch den Radweg vermieden werden.

#### **6.5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

Im Plangebiet verläuft, ausgehend von der B 9, eine unterirdische Stromtrasse der Westnetz GmbH. Mit der Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird den Belangen des Versorgers (und dessen Rechtsnachfolger) Rechnung getragen.

## **6.6. Immissionsschutzfestsetzungen**

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind empfindliche, schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Zudem sind im Plangebiet Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig, sodass diese auch als die sensibelste zulässige Nutzung betrachtet werden müssen. Aus dem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ISWR | Klapdor, 2025). Diese untersucht sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch die angrenzende Bundesstraße als auch die voraussichtlich vom Plangebiet ausgehenden Immissionen auf umliegende Siedlungsbereiche. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher die Festsetzung von Emissionskontingenten erforderlich. Diese sind innerhalb des Plangebiets zonierte und berücksichtigen die nahegelegenen vorhandenen Wohnnutzungen, die bestehende Vorbelastung sowie die gegenwärtig vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet. Darüber hinaus wird für Errichtung ausnahmsweise zulässiger Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Lärmpegelbereichs V das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt.

## **6.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen**

Damit die Abflusswirkung verzögert und das Mikroklima durch Dachbegrünungen gestärkt werden kann, werden im Gewerbegebiet Flachdächer festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass der überwiegende Anteil von Dachflächen zu begrünen ist. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

## **7 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über einen Anschluss an die Feldstraße im Norden sowie eine Neuansbindung an die B 9. Für die Anbindung an die Bundesstraße ist ein Umbau der bestehenden Verkehrsfläche erforderlich. Die Kreuzung wird mit einer Ampel gesteuert und stadteinwärts ist ein Linksabbieger ins Gewerbegebiet vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine noch herzustellende Planstraße, die parallel zur B 9 verläuft und an die alle künftigen Grundstücke angeschlossen werden können.

Zur Verbesserung des Radwegenetzes wird der nördlich des Geltungsbereichs vorhandene Radweg entlang der B 9 weitergeführt und mittels Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet sind straßenbegleitend ein Gehweg und ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen.

Entlang der Planstraße werden Parktaschen in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Zur Sicherung der Abwicklung des Verkehrs im Anschlussbereich an die Kölner Straße wird der Zubringer als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **8 Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (VDH, 2025). Zum Zeitpunkt der geotechnischen Untersuchung (TERRA, 2022) befand sich der Grundwasserstand bei ca. 1,5 bis 2,2 m unter der Geländeoberkante. Der höchste Grundwasserstand kann nach Auskunft des LANUV bei 21 bis 21,5 m NHN liegen. Die durch das LANUV NRW angegebenen höchsten Grundwasserpegel (21 m bis 21,5 m NHN) sind auf dem Niveau des anstehenden Geländes (20,5 m bis 21,7 m über NHN) oder liegen sogar teilweise darüber. Für Versickerungsanlagen gilt die Vorgabe, einen Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m möglichst nicht zu unterschreiten. Dabei bezieht sich der Grundwasserflurabstand auf den

mittleren höchsten Grundwasserstand. Eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist damit nicht möglich. Nach Prüfung möglicher Alternativen wurde der Entschluss gefasst, das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Feldstraße einzuleiten. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie zur Feststellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanalisation kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Kanalisation an der Anschlussstelle (Feldstraße) bereits im Bestand überlastet ist. Damit das anfallende Niederschlagswasser dennoch eingeleitet werden kann, ist ein Rückstau erforderlich. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Rückstaukörper unterhalb der Verkehrsfläche zurückgehalten und gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Um den Rückstaukörper unter den Verkehrsflächen zu optimieren, ist für jedes gewerbliche Grundstück des Plangebiets eine eigene dezentrale Rückhaltung inklusive Drosselung vor Einleitung in den Hauptsammler vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser soll in Abstimmung mit den Stadtwerken Kevelaer über das bestehende Abwassernetz in der Feldstraße beseitigt werden.

## **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ISWR | Klapdor, 2025) wurden die vom Plangebiet ausgehenden und die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht. Aufgrund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung an der Gelderner Straße wird eine Kontingentierung der Emissionen erforderlich. Dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Kontingentierung berücksichtigt sowohl den Schutzanspruch der Wohnnutzung (außerhalb und innerhalb des Plangebiets) als auch die Vorbelastung durch bestehende Betriebe im direkten Umfeld.

Im Hinblick auf den von der angrenzenden Kölner Straße ausgehenden Verkehrslärm sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 zu erwarten. Dabei wird der Nachtwert von  $\leq 55$  dB (A) erst in ca. 40 bis 50 m Entfernung von der Kölner Landstraße eingehalten. Der Bebauungsplan formuliert daher für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen Festsetzungen zum erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß.

## **10 Belange von Natur und Landschaft**

### **10.1. Artenschutz**

Im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 konnten unterschiedliche planungsrelevante Arten im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzend ermittelt werden. Potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse finden sich im Bereich des bereits abgebrochenen Deckershofs und in den Nahbereichen zur Dondert.

Bei der Gebäudekontrolle des Noyshofs am 10.02.2022 wurden keine Fledermäuse angetroffen, eine kurzzeitige Nutzung außerhalb der Überwinterungsphase kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die Außenwände des Gebäudes über zahlreiche Spalten verfügen, die als Einzelhangplätze genutzt werden können. Im Rahmen der Batcoder-Erfassung wurden in zwölf Erfassungsnächten insgesamt mindestens sieben Fledermausarten nachgewiesen. Das Plangebiet ist in Teilen als essenzielles Nahrungshabitat für unterschiedliche Fledermausarten zu bewerten.

Ein Vorkommen der Schleiereule im ruinösen Noyshof wurde bereits im Rahmen der ASP 1 nachgewiesen. Bei einer erneuten Kontrolle am 16.05.2023 wurde festgestellt, dass der Dachboden aufgrund von Sturmereignissen nicht mehr als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte geeignet war. Die Hofruine wurde nach erfolgter Kontrolle im Winter 2023/2024 abgebrochen.

Zur Erfassung weiterer Brutvögel wurden fünf Kartierungsgänge durchgeführt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 38 Vogelarten festgestellt, von denen 33 im Untersuchungsgebiet brüten oder zumindest Reviere vorhanden waren. Planungsrelevant sind davon Schleiereule, Star, Dohle und Teichhuhn. Weitere Arten traten lediglich als Nahrungsgäste auf, wobei hier nicht von einer essenziellen Nahrungsfläche auszugehen ist.

Das Spektrum der zu erwartenden Arten konnte auf Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Langohr, Star, Dohle und Teichhuhn reduziert werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind im Rahmen des Bebauungsplans unterschiedliche Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich. Als CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen:

- Ersatz Starenbrutplatz
- Ersatz Dohlenbrutplätze

Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplankonzeption folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verbleib der alten Weiden im Süden des Plangebiets am Ostufer der Dondert

Um die Baumkronen der außerhalb des Plangebiets liegenden Weiden wurde ein Puffer von 10 m freigehalten. Die Baugrenze wurde an dieser Stelle eingekürzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig. Zusätzlich wurde der Erhalt der Weiden und des Puffer-Raums als Hinweis aufgenommen.

- Rodungsarbeiten und Baufeldräumungen außerhalb des Brutzeitraums, Gebäudeabbruch

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise darauf ergänzt, dass Rodungsarbeiten, Baufeldräumungen und Gebäudeabbrüche nur außerhalb des Brutzeitraums (01.10.–29.02.) möglich sind.

- Beleuchtung

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Beleuchtung des Plangebiets aufgenommen, um die Lichtemissionen und damit verbundene Anlockeffekte zu minimieren.

- Sichthindernis Teichhuhn

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Errichtung von blickdichten Zäunen zum Bruthabitat des Teichhuhns während der Bauphase aufgenommen.

- Nahrungsraum für Fledermäuse

Die Herstellung eines Gehölzriegels oder Gebüschsaums zur Dondert hin wurde als Anpflanzfestsetzung und zusätzlich als Hinweis (siehe Beleuchtung) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

### **10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Der zu erwartende Eingriff wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt. Demnach ist mit einem Defizit in Höhe von rund 123.090 Ökopunkten zu rechnen. Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, wird auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen.

Die vom Kreis Kleve anerkannte Ökokontofläche befindet sich in Wissen. Auf der Maßnahmenfläche wurden Maßnahmen im Wald umgesetzt (Trüpp'sches Bruch und Küppersbruch). Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

## **11 Umweltbericht**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

## **12 Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dondert und ein daran gelegenes vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet an.

Der Starkregengefahrenkarte ist zu entnehmen, dass bei seltenen und extremen Starkregenereignissen weite Teile des Plangebietes betroffen sind. Dabei handelt es sich vor allem um die Bereiche rund um die Dondert und den nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Die Wasserhöhen können bei einem extremen Starkregenereignis zwischen 0,1 und bis 1 m liegen.

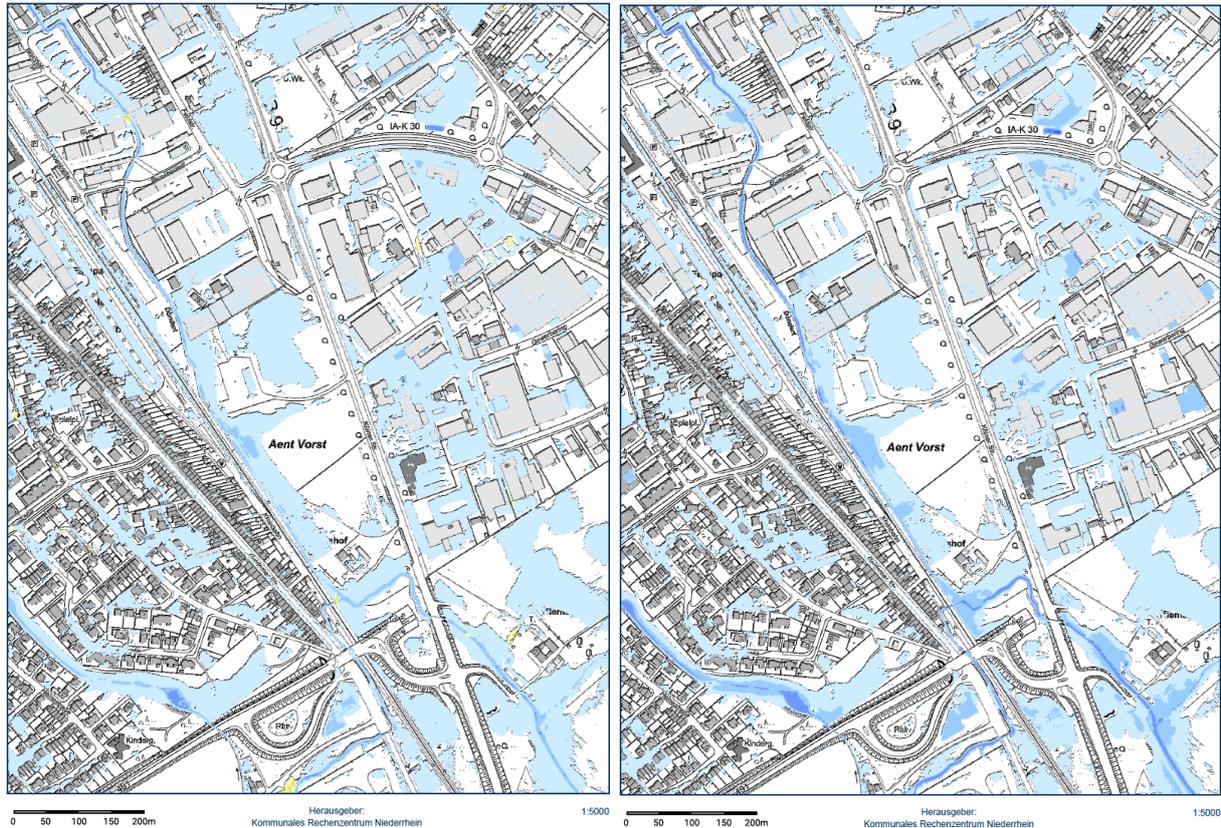


Abbildung 4: Starkregengefahrenkarten selten (links) und extrem (rechts), Quelle: Geoportal-Niederrhein

### 13 Altlasten

Nördlich des Plangebiets befindet sich zwischen der Dondert und der Bahnlinie ein bekannter Altlastenstandort. Eine gutachterliche Ersteinschätzung aus dem Jahr 1994 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung benachbarter Bereiche nicht besteht.

Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets zwischen der Feldstraße und der B 9 die Fläche eines ehemaligen Mineralöllagers. Diese wurde im Zuge der Bebauung des Gebiets bereits saniert, ist im Altlastenkataster aber nach wie vor aufgeführt.

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 14 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren wurde ein historisch-topografisches Gutachten erstellt, das sich mit der Überplanung des Deckershofs befasst. Bei dem Gebiet Vorst handelt es sich um Hof- und Katstellen, die aus einer Urbarmachung der feuchten Niederung zwischen der Niers und der Dondert hervorgingen. Urkunden ist zu entnehmen, dass dies spätestens im 13. Jahrhundert abgeschlossen war. Seither durchlief mindestens der Deckershof im Bereich Aent Vorst eine kontinuierliche Existenz/Nutzung, wengleich die Gebäude je nach erforderlichem Bedarf und Nutzung angepasst wurden. Nach dem starken Verfall wurden beide Höfe abgerissen. Im Bebauungsplan wird auf den Umgang mit auftretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

## 15 Nachrichtliche Übernahmen

### Bauschutzbereich

Bauvorhaben wie bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile, die eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### Anbauverbotszone

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der 20 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.

## 16 Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

## 17 Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Pflicht zur Anzeige bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn hingewiesen werden.
3. Zur Vermeidung von Tötungen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar, durchgeführt werden.
4. CEF-Maßnahmen

Ersatz Starenbrutplatz: Es sind mindestens 3 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen und zu erhalten, idealerweise im nahen Umfeld von bestehenden Starenvorkommen.

Ersatz Dohlenbrutplätze: Es sind mindestens 4 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen und zu erhalten, idealerweise im nahen Umfeld von bestehenden Dohlenvorkommen.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Beleuchtung: Durch die Intensivierung/Neuschaffung von Beleuchtung können Insekten angelockt werden. Infolgedessen kann die Jagdaktivität von nicht lichtscheuen Arten in die betreffenden Bereiche verlagert werden, wodurch das Nahrungsangebot für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen reduziert wird (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacoeyilhe et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590

und 630 nm) zu erfolgen. Die Dondert ist durch einen Gehölzriegel, Gebüschaum oder ähnliche geeignete Maßnahmen gegen Lichtemission aus dem Gewerbegebiet abzuschirmen.

Sichthindernis für Teichhuhn: Sollten in einem 20 m breiten Uferstreifen Arbeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. August) erfolgen, so sind vor der Brutzeit 2 m hohe blickdichte Zäune zu errichten, damit die Teichhühner nicht gestört werden. Die Gewässerrenaturierungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Verbleib der alten Weiden südwestlich des Plangebiets am Ostufer der Dondert: Zum Erhalt der Fortpflanzungsstätten von Dohle und Star bleiben die Bäume erhalten und werden durch eine Pufferzone von mindestens 10 m um den äußeren Kronenrand geschützt.

#### 6. Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten.

#### 7. Ausgleich

Zum Bebauungsplan Nr. 103 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB; Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erstellt. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden, sofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in der Begründung und im Umweltbericht dokumentiert.

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 zu erbringende Ausgleich in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens im Umfang von 123.090 ökologischen Wertpunkten wird auf Kosten des Vorhabenträgers durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Die vom Kreis Kleve anerkannte Ökokontofläche befindet sich in der Gemarkung Wissen. Auf der Maßnahmenfläche wurden Maßnahmen im Wald umgesetzt (Trüpp'sches Bruch und Küppersbruch). Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

#### 8. Ersatzbaustoffe

Der Einbau von Ersatzbaustoffen, die kein unbelasteter natürlicher Boden sind, ist nach der Ersatzbaustoffverordnung erst ab 0,6 m über dem höchsten Grundwasserstand zulässig. Somit ist es möglich, dass in großen Teilen des Gewerbegebiets keine Ersatzbaustoffe wie Recyclingmaterial eingesetzt werden können oder nur in begrenztem Umfang.

#### 9. Angrenzende geschützte Allee

Eingriffe in die an der B 9 vorhandene Allee bedürfen einer Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Kleve. Der Eingriff ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Der für den Eingriff erforderlichen Ausgleich soll in Form von Nachpflanzungen innerhalb der Allee oder nahegelegenen Allees im Verhältnis 2 : 1 bis 3 : 1 erfolgen.

#### 10. Verwendung von Mutterboden

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.

## 18 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 7,3 ha = 100 %

Gewerbegebiet	62.498 m <sup>2</sup>
davon Fläche zum Anpflanzen	5.291 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	10.668 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsflächen inkl. Stellplätze	8.213 m <sup>2</sup>
besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (inkl. Verkehrsgrün)	2.455 m <sup>2</sup>

Erstellt durch

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 17.03.2025

Im Auftrag