WALLFAHRTSSTADT
KEVELAER

Bebauungsplan Nr. 98
(Südliche Innenstadt)
Begründung

Abt. 2.1 Stadtplanung

Vorentwurf, Stand 07.07.2025

Impressum

Planungsbüro	Geschäftsführende Gesellschafter:innen: Dipl.-Geogr. Ursula Mölders Stadt- und Regionalplanerin SRL Dipl.-Ing. Dominik Geyer Stadtplaner AK NW, Bauassessor Stadt- und Regionalplaner SRL Gesellschafter/Seniorpartner: Dr. Paul G. Jansen	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Neumarkt 49 50667 Köln Fon 0221 94072-0 Fax 0221 94072-18 info@stadtplanung-dr-jansen.de www.stadtplanung-dr-jansen.de
Bearbeitung	Kaja Seger, M.Sc Dominik Geyer, Dipl.-Ing.	

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren 1
1.1. Planungsanlass und Hintergrund 1
1.2. Städtebauliches Handlungskonzept – Südliche Innenstadt 1
1.3. Inhalt, Ziel und Erfordernis der Planung 4
1.4. Verfahren 5
2. Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Informelle Planungen 7
3.1. Integriertes städtebauliches Handlungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer (ISHK), 2015 8
3.2. Einzelhandelskonzept (EHK), 2015 9
3.3. Fachkonzept für eine barrierefreie Innenstadt, 2017 10
3.4. Verfügungsfonds, 2017–2026 11
3.5. Machbarkeitsstudie Parkhaus, 2021 11
3.6. Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030, 2021 12
3.7. Hof- und Fassadenprogramm zur Stadtkernerneuerung, 2022–2025 13
3.8. Strategische Ziele für die Stadt Kevelaer, 2024 13
4. Planungsvorgaben 14
4.1. Raumordnung und Landesplanung 14
4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer 14
4.3. Landschaftsplan und Schutzgebiete 15
4.4. Bebauungspläne 16
4.5. Sanierungssatzung 18
4.6. Vorkaufsrechtsatzung 19
4.7. Gewässer 19
4.8. Geologie, Bodenverhältnisse 20
4.9. Immissionsschutz 20
4.10. Eigentumsverhältnisse 20
5. Bestandssituation 20
5.1. Städtebauliche Situation 20
5.2. Umfeld des Plangebietes 22
5.3. Verkehrliche Situation 22
6. Regelungen des Bebauungsplanes 23
6.1. Art der baulichen Nutzung 23
Allgemeines Wohngebiet 23

Urbanes Gebiet 24
Sonstiges Sondergebiet 27
6.2. Maß der baulichen Nutzung 29
6.3. Bauweise 31
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien 32
6.5. Garagen und Stellplätze 33
6.6. Fläche für Gemeinbedarf 33
6.7. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 33
6.8. Flächen für die Versorgung 34
6.9. Öffentliche Grünflächen 35
6.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 35
6.11. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen 35
7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange 37
8. Immissionsschutz 38
9. Hochwassergefährdung 38
9.1. Hochwasserschutz 38
9.2. Überschwemmungsgebiete 39
9.3. Starkregen 40
10. Belange von Natur und Landschaft 41
10.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 42
10.2. Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung 42
10.3. Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt 42
10.4. Schutzgut Boden, Fläche 43
10.5. Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz 43
10.6. Schutzgut Klima und Luft 44
10.7. Kultur- und Sachgüter 45
10.8. Gesamtbewertung 45
11. Altlasten 46
12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege 46
13. Kampfmittel 46
14. Empfehlungen 47
15. Hinweise 47
Teil B zur Begründung – Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m Anlage 2 BauGB 1
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf 1

1.1. Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt 1

1.2. Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst 2

1.3. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; 2

1.4. Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme 3

1.5. Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften 3

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf: 4

2.1. Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen 4

2.2. Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 4

2.3. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) 4

2.4. Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen 4

2.5. Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten 4

2.6. folgende Gebiete: 5

3. Zusammenfassende Beurteilung 6

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

1.1. Planungsanlass und Hintergrund

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer plant den Bebauungsplan Nr. 98 (Südliche Innenstadt) gemäß § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufzustellen.

Planungsanlass ist die Koordination verschiedener Investitionsabsichten im Planungsraum, der hierdurch entstehende hohe Parkdruck sowie die hohe Wohnungsnachfrage. Grundlage sind weiterhin die im Rahmen des Umgestaltungsprozesses des Stadtkerns formelle und informelle Planungen.

Ausgangspunkt der Umgestaltungsmaßnahmen war und ist das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt Kevelaer (ISHK), das am 12.11.2015 im Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschlossen wurde. Das ISHK dient als Grundlage für weitere Planungsprozesse innerhalb der Innenstadt (siehe Kapitel 3) und ist Voraussetzung für die Städtebauförderung. Zudem dient es als Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Sanierungssatzung Innenstadt) mit Beschluss vom 12.11.2015.

Das ISHK von 2015 betrifft im Wesentlichen die zentralen Platzbereiche und Straßenzüge im historischen Ortskern. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegt zunächst nicht im Maßnahmengebiet des ISHK von 2015. Allerdings wurde die südliche Innenstadt im weiteren Verfahren in den Anwendungsbereich einbezogen und befindet sich bspw. innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung (vgl. Kapitel 4.5). Des Weiteren wurde als Antwort auf die vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Mängel ein Städtebauliches Handlungskonzept – südliche Innenstadt 2024 erstellt (Kapitel 1.2). Die Ergebnisse des Konzeptes wurden am 23.01.2024 vom Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschlossen und bilden eine weitere wichtige Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98.

Um die im Rahmen des Umgestaltungsprozesses entwickelten Maßnahmen planungsrechtlich zu verankern, die Investitionsvorhaben aufeinander abzustimmen sowie zusätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung zu schaffen, ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 98 (Südliche Innenstadt) neu aufzustellen. Mit der Aufstellung wird der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) überlagert und außer Kraft gesetzt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für eine langfristige Nachverdichtung und Nutzungsmischung werden mit der neuen Bauleitplanung erleichtert.

1.2. Städtebauliches Handlungskonzept – Südliche Innenstadt

Mit den vorliegenden Konflikten und dem damit einhergehenden planerischen Handlungsbedarf in der südlichen Innenstadt, veranlasste die Wallfahrtsstadt Kevelaer im Jahr 2021 die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Mit der Planung wurden konkrete Maßnahmen für den Stadtraum der südlichen Innenstadt entwickelt. Konkrete Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer war dabei u.a.:

- Einbindung des Planbereiches in die umliegenden Strukturen und Anbindung an den Kernbereich der Innenstadt

- Aufwertung des Vorbereiches der öffentlichen Einrichtungen an der Bury St. Edmunds-Straße
- Konzept zur Nutzung leerstehender Gebäude an der Marktstraße unter Berücksichtigung der Anbindung des Planbereiches an den Kernbereich der Innenstadt
- Konzept zur Folgenutzung des ehemaligen Postgeländes

Die für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 98 relevanten Ergebnisse und Maßnahmen des Städtebaulichen Handlungskonzepts und der Beschlussvorlage vom 23.01.2024 (Beschlussvorlage 164/2023) sind im Folgenden zusammengefasst:

Ziel des Städtebaulichen Handlungskonzepts Südliche Innenstadt ist eine maßvolle Nachverdichtung und Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, die zu einer Attraktiveren und Belebung der Innenstadt bei gleichzeitiger Deckung der Wohnraumnachfrage beitragen soll. Die bestehenden städtebaulichen und funktionalen Mängel sollen behoben und die Planungsvorhaben mehrerer Eigentümer im Plangebiet aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll der Raum neu geordnet und von einer „klassischen Rückseite“ hin zu einem attraktiven Raum mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Ein zentraler Aspekt der Umgestaltung ist die Bündelung der Pkw-Stellplätze, die Aufwertung der Gebäuderückseiten durch Ausnutzung der rückseitigen Grundstücksflächen sowie die Verbesserung der Wegebeziehungen und der Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Nutzungen. Des Weiteren wird die Folgenutzung des östlich an das Konzert- und Bühnenhaus angrenzenden ehemaligen Postgeländes an der Gelderner Straße 22 erarbeitet.

Geschossigkeit und Baugrenzen

Die Geschossigkeit des Plangebietes soll vereinheitlicht werden, um eine maßvolle Nachverdichtung und ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten. Dafür wird für die rückwärtigen Grundstücke im innenliegenden Bereich eine durchgängige Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Marktstraße wird einheitlich mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Busankunft

Zunächst war vorgesehen, die Busankunft vom Peter-Plümpe-Platz auf das ehemalige Post-Gelände an der Geldener Straße 22 zu verlagern (Ratsbeschluss vom 15.06.2023). Inzwischen wurde ein alternativer und besser geeigneter Standort für die Busankunft identifiziert, sodass diese Funktion nicht mehr zum Tragen kommt. Das Grundstück kann für andere bauliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Kaufcenter und Durchgang

Das Kaufcenter am Roermonder Platz prägt den Bereich der südlichen Innenstadt deutlich. Seitens des Eigentümers ist im Rahmen eines Umbaus vorgesehen, im Erdgeschoss attraktive Ladenlokale und in den Obergeschossen Büronutzungen und Wohnen anzubieten.

Der Durchgang vom Roermonder Platz vorbei am Kaufcenter soll in diesem Kontext verbreitert werden. Diese Maßnahme führt zu einer besseren Anbindung an die Innenstadt und verbessert die eingeengte Durchgangssituation.

Nachverdichtung und Aufstockungen

Die rückwärtigen Grundstücke sollen durch weitere Nutzungen nachverdichtet und aufgestockt werden. Oberhalb des vorhandenen Lebensmittel-Discounters im zentralen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Aufstockung durch Wohnungen vorgesehen.

Für die rückwärtigen Grundstücke entlang der Marktstraße ist die Nachverdichtung durch einen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen im Obergeschoss geplant. Mögliche weitere Nachverdichtungen ergeben sich entlang des Parkplatzes. Dabei soll die Raumkante geschlossen werden und von einer „klassischen Rückseite“ hin zu einem attraktiven Raum mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und den von Privaten angedachten baulichen Veränderungen ergeben sich neue Stellplatzbedarfe. Durch die Schaffung von mehr Wohnraum und weiteren gewerblichen Angeboten im rückwärtigen Bereich der Marktstraße erhöht sich auch die Nachfrage nach Stellplätzen. Die derzeit dort vorhandenen 60 Stellplätze sind bereits heute ausgelastet. Mit der Erhöhung der Nachfrage kann es im Bereich der südlichen Innenstadt zu einer Überlastung führen. Entsprechend soll das Stellplatzangebot erhöht werden.

Grundsätzlich wird die Bedeutung der südlichen Innenstadt und der Einfahrtsstraße Gelderner Straße durch den Bau der Umgehungsstraße OW1 steigen. Die Geldener Straße wird zukünftig die Haupteinfahrtsstraße aus Richtung Geldern und von der Autobahn A 57 werden. Ziel ist es, den Verkehr vor Erreichen des Shared Spaces Roermonder Platz abzufangen und zu einem entsprechenden Parkraumangebot zu leiten.

Vor diesem Hintergrund soll die Umsetzung eines Parkhauses auf dem öffentlichen Parkplatz an der Bury St. Edmund-Straße in dem Bebauungsplan Nr. 98 ermöglicht werden. Es sollen Verkehre von der Gelderner Straße abgefangen, aber auch ein Alternativangebot für Kevelaerer Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibende geschaffen werden. Durch die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses würde sich die Parkplatzkapazität verdreifachen.

Der Baukörper soll städtebaulich ansprechend gestaltet sein und nach Möglichkeit mit Dach- oder Fassadenbegrünung versehen werden.

Abbildung 1 Städtebauliches Handlungskonzept Südliche Innenstadt

Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2023)

1.3. Inhalt, Ziel und Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung der oben genannten Maßnahmen des städtebaulichen Handlungskonzepts von 2024, und anderen, das Plangebiet betreffenden Planungen (vgl. Kapitel 3), zu schaffen. Als Antwort auf einen angespannten Wohnungsmarkt (vgl. 2.4.5) soll vor allem die Wohnnutzung langfristig gesichert und weiter entwickelt werden. Dies erfolgt durch das Eröffnen von Nachverdichtungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücke und Aufstockungen. Gleichzeitig soll der Einzelhandel in der südlichen Innenstadt gestärkt werden, insbesondere durch den Umbau des Kaufcenters, die wohnbauliche Nachverdichtung und die Erhöhung des Einzelhandelsangebots. Dies dient der Stärkung der innerstädtischen Funktion des Plangebietes, und

der Erweiterung der nördlich angrenzenden historischen Innenstadt gen Süden. Das Plangebiet fungiert insbesondere durch seine Lage als Übergang bzw. Eingangstor von den angrenzenden Wohngebieten in die nördlich angrenzende historische Innenstadt.

Gleichzeitig zielt der Bebauungsplan auf die Neugestaltung des öffentlichen Raums insbesondere des Parkraums ab. Durch die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Parkpalette innerhalb des Plangebietes, soll der Verkehr gebündelt und dadurch nicht zuletzt der Parksuchverkehr reduziert werden.

1.4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 98 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, da die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dient.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine Verlagerung der Flächeninanspruchnahme in die Außenbereiche und damit weitere Eingriffe in die Natur und Landschaft vermieden werden. Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt.

Eine weitere Voraussetzung für eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 41.000 m². Die im vorliegenden Bebauungsplan anhand der GRZ ermittelten überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, in den Urbanen Gebieten und im Sonstigen Sondergebiet liegt bei 27884,09 m² und somit zwischen dem Schwellenwert von 20.000 m² und 70.000 m². Somit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m Anlage 2 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und liegt als Teil B dieser Begründung bei. Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans Nr. 98 ergibt sich, dass durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demnach nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Des Weiteren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter liegt nach einschlägiger Prüfung (vgl. Kapitel 10 dieser Begründung) nicht vor.

Zudem bestehen nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind auch die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2a Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen werden.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden abzusehen, wird in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Allerdings entbindet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² nicht von dem Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Ob durch den Bebauungsplan Nr. 98 Eingriffe, die nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht bereits vor der planerischen Grundentscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, gilt es im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird demnach im weiteren Verfahren koordiniert.

Entsprechendes gilt für die artenschutzrechtliche Vorprüfung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

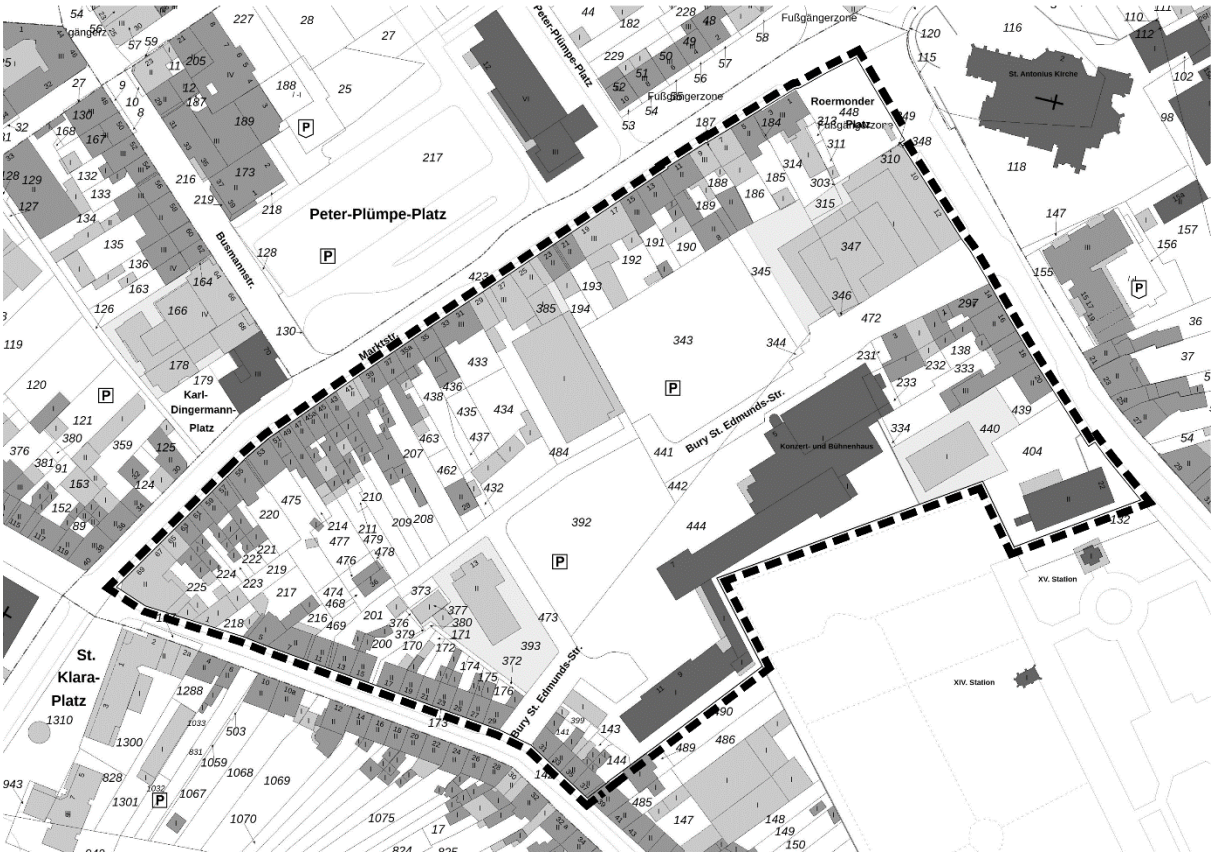
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 liegt in der Gemarkung Kevelaer (053169), Flur 012. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs und der umfassten Flurstücke ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 41.000 m².

Der Geltungsbereich umfasst das Konzert- und Bühnenhaus, die Frühförderstelle, zwei Einzelhandelsbetriebe und den dazugehörigen Parkplatz, das ehemalige Postgelände sowie die an die Marktstraße und Römerstraße angrenzende geschlossene Wohnbebauung und die rückwärtigen Grundstücksflächen. Das Konzert- und Bühnenhaus sowie das ehemalige Postgelände und werden durch den südlich liegenden Friedhof abgegrenzt.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Marktstraße
- die östliche Grenze die Gelderner Straße
- die nord-östliche Grenze, auf welche die Marktstraße und die Gelderner Straße zulaufen, bildet der Roermonder Platz und
- die westliche Grenze die Römerstraße.

Abbildung 2 Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Darstellung auf ALKIS, Land NRW 2025

3. Informelle Planungen

Aufbauend auf das Integrierte städtebauliche Handlungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer (ISHK) von 2015 wurden weiterführende informelle und formelle Planungen beschlossen. Die nachfolgend beschriebenen informellen Planungen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 direkt oder indirekt. Diese sind:

- Integriertes städtebauliches Handlungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer (ISHK) von 2015
- Fachkonzept für eine barrierefreie Innenstadt von 2017
- Verfügungsfonds von 2017 bis 2026
- Machbarkeitsstudie Parkhaus Innenstadt von 2021
- Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030 von 2021
- Hof- und Fassadenprogramm zur Stadtkernerneuerung von 2022 bis 2025
- Städtebauliches Handlungskonzept südliche Innenstadt von 2024 (vgl. Kapitel 1.2)
- Strategische Ziele für die Wallfahrtsstadt Kevelaer von 2024

3.1. Integriertes städtebauliches Handlungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer (ISHK), 2015

Den dringenden Handlungsbedarf in Bezug auf das Zentrum Kevelaers hat die Stadt erkannt und im Jahr 2014 die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Handlungskonzeptes (ISHK) in Auftrag gegeben. In diesem wurden die Stärken und Schwächen der Stadt analysiert, ein Leitbild für die Innenstadt entwickelt, städtebauliche Konzeptentwürfe erarbeitet und bauliche Maßnahmen festgelegt. Unter dem Punkt „Vorbereitende Planung“ wurde unter anderem auch die Ausarbeitung eines Masterplans vorgeschlagen und durch den Rat beschlossen.

Grund für das Integrierte Handlungskonzept der Innenstadt Kevelaer war eine dringend erforderliche Stärkung der Innenstadt, da diese stadtgestalterische, städtebauliche sowie funktionale Mängel und Defizite aufwies.

Durch die Zunahme an Internethandel, Leerständen bei insbesondere inhabergeführten Fachgeschäften, sinkenden Mieteinnahmen sowie Fehlentwicklungen im Einzelhandel, wurde der Einzelhandel der Innenstadt wesentlich geschwächt.

Auch die Wallfahrt steht vor Veränderungen. Durch das Zusammenlegen vieler Kirchengemeinden, dem demografischen Wandel aber auch durch geänderte Ansprüche an die Wallfahrt und das Pilgern, waren angepasste bauliche, funktionale und spirituelle Angebote erforderlich.

Geprägt wird die Innenstadt durch eine kleinteilige Gründerzeitbebauung, die während des 2. Weltkrieges glücklicherweise kaum zerstört wurde. So sind rund 130 denkmalgeschützte Gebäude und viele denkmalwürdige Gebäude erhalten geblieben. Allerdings weisen vor allem in Geschäftslagen diese Gebäude eine starke, meist aus den 70er Jahren stammende, Überformung auf. Trotz Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung besteht Handlungsbedarf. Zusätzlich wird das Wohnen in der Innenstadt Kevelaers zunehmend von einer älter werdenden Bevölkerung belegt und auch nachgefragt. Barrierefreie Wohnangebote stehen hier allerdings nur begrenzt zur Verfügung.

Aus der Analyse wurde ein Leitbild mit verschiedenen Leitzielen für die Innenstadt von Kevelaer entwickelt:

- Kevelaers historische Stadtstruktur und besondere Architekturqualität ist zu erhalten, zu ergänzen und qualitativ weiterzuentwickeln.
- Die Wallfahrt ist und bleibt spiritueller Kern und dynamischer Motor der Innenstadt. Stadt und Kirche schaffen den Rahmen für eine „Renaissance“ der Wallfahrt.
- Die wallfahrtsergänzende öffentliche und private Infrastruktur wird an die neuen und zukünftigen Anforderungen angepasst.
- Die Innenstadt von Kevelaer ist verkehrlich stark belastet. Die hohen Verkehrsmengen erfordern Entlastung und Lenkung.
- Die Innenstadt ist geprägt von sehr vielen Fußgängern, mit einem hohen Anteil mobilitätseingeschränkter Personen. Sicherheit und Komfort für Alle soll erreicht werden.
- Der Einzelhandel in der Innenstadt ist zu stärken. Eine funktionierende Nahversorgung wird ergänzt durch Fachgeschäfte sowie Pilgerbedarf und Gastronomie.

- Die Innenstadt ist als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen aufzuwerten. Insbesondere ältere Bürger wählen immer häufiger die Innenstadt als Wohnstandort.
- Denkmalgeschützte Gebäude und Ensemble sind das bauliche Kapital der Innenstadt. Stadtbaukultur und architektonische Gestaltqualität sind der Maßstab.
- Plätze, Grünflächen und Stadteingängen sind gestalterisch aufzuwerten. Aufenthaltsqualität für Gäste und Bürger an belebten und ruhigen Orten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 liegt vollständig innerhalb des Untersuchungsgebietes des ISHK. Es bildet die Grundlage für weitere, den Geltungsbereich betreffende, Planungsprozesse. Z.B. wurden darauf aufbauend begleitende Instrumente wie u.a. das Fassaden- und Hofprogramm oder Verfügungsfonds, sowie ein Masterplan für den historischen Ortskern / öffentlicher Raum in Form eines Gestaltungsleitfaden erarbeitet.

Ein Leitfaden zur Gestaltung der Innenstadt liegt somit vor, der Problemräume innerhalb der Stadt identifiziert und anhand konkreter Beispiele Empfehlungen für eine neue Fassadengestaltung gibt. Die Ideen für eine Neugestaltung beziehen sich auf Schaufenster, Werbeschilder und weitere Ortstypische Elemente. Der Leitfaden bietet damit eine Orientierung für die öffentlichen Bauprojekte.

3.2. Einzelhandelskonzept (EHK), 2015

Das Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln hat 2015 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2008 erarbeitet.

Die folgenden wesentlichen Zielsetzungen sind aus dem Einzelhandelskonzept entnommen:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kevelaer
- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Attraktiverung und Weiterentwicklung der Innenstadt, gegenüber dezentralen Standorten
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln und den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im EHK werden die Innenstadt von Kevelaer (Hauptzentrum) sowie der Ortskern von Winnekendonk (Nebenzentrum) als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Die Einzelhandelsentwicklung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an anderen Standorten planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer, in welchem sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet, gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen: D.h. sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig.

Zur zukünftigen Einstufung der Sortimente wird im EHK eine Sortimentsliste für zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente dargestellt.

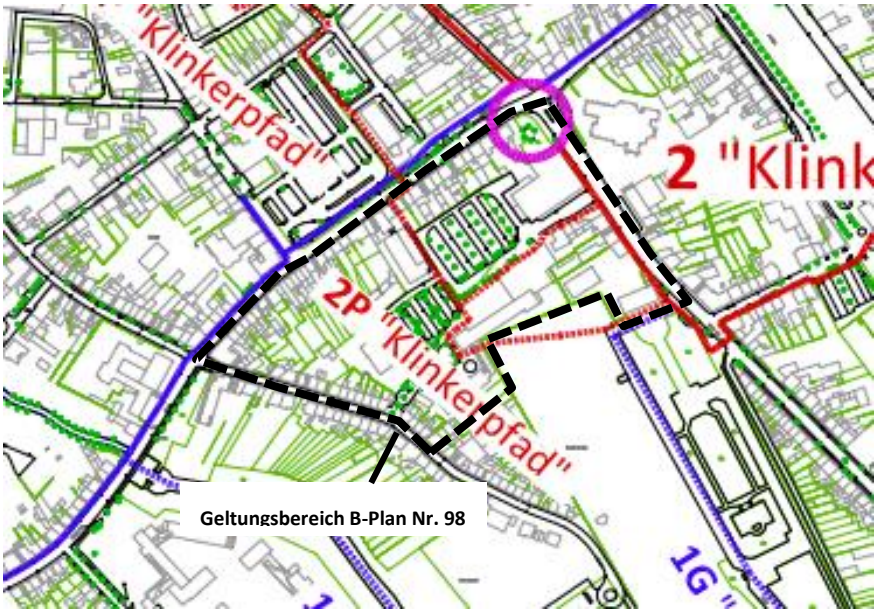
3.3. Fachkonzept für eine barrierefreie Innenstadt, 2017

Auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt hat das Planungsbüro Urgatz aus Aachen 2017 das Fachkonzept zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum „Komfort und Sicherheit für Alle“ erstellt.

Zu den Zielen des Projekts gehören:

- Beseitigung von Barrieren in Form von Oberflächenstrukturen und Höhenunterschieden im Rahmen der Stadtkernsanierung.
- Orientierung z.B. durch barrierefreies Wegeleitsystem
- Entschärfung punktuell verkehrlicher Brennpunkte
- Außenraumnutzung und Aufenthaltsqualität für alle Menschen, durch vollumfängliche Erreichbarkeit und Nutzbarkeit begehrter Straßen, Plätze, Spielplätze, Grünanlagen oder Friedhöfe
- Wohnungen im Zentrum deren Struktur Mehrgenerationen-Wohnen, Inklusives Wohnen und Barrierefreies Wohnen ermöglicht.
- Wallfahrt und Touristik für Reisende mit Handicap durch ein großes Angebot an barrierefreien Unterkünften und Unternehmungen ermöglichen.

Abbildung 3 Barrierefreie Verbindungsachsen



Quelle: Barrierefrei Konzept 2017 Wallfahrtsstadt Kevelaer und Planungsbüro Urgatz

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der barrierefreien Verbindungsachse 1 „Soleweg“ und wird von der barrierefreien Verbindungsachse 2P „Klinkerpfad“ durchquert. Der Klinkerpfad soll eine Reihe von Infrastruktureinrichtungen verbinden und dabei u.a. am Konzert- und Bühnenhaus entlang geführt werden. Hier gibt es derzeit zwei sehr gefährliche Stellen: Der Erker des Bühnenhauses springt in den Gehweg. Das Fachkonzept schlägt eine Sperrung des betroffenen Gehwegbereiches vor. Zudem bildet eine Stahltreppe als Nebeneingang zum Bühnenhaus für Blinde eine gefährliche Sackgasse.

Um die Passage vom Supermarkt zur Marktstraße von der Bürgerbegegnungsstätte aus, besser wahrnehmen zu können, wird vorgeschlagen, den Bodenbelag mit leuchtendem Klinkerpflaster auszustatten. Der rückwärtige Teil der Bürgerbegegnungsstätte sollte ebenfalls mit einem Blindenleitsystem angebunden und auf dem Vorplatz des Gebäudes Sitzgelegenheiten aufgestellt werden.

3.4. Verfügungsfonds, 2017–2026

Zur Unterstützung bürgerlichen Engagements und privater Initiativen an der Stadtkernerneuerung existiert seit dem Jahr 2017 in Kevelaer einen Verfügungsfond. Förderfähig sind:

- Maßnahmen und Aktionen zur Aufwertung der Innenstadt, des Stadtbildes und des Wohnumfeldes
- Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels
- Maßnahmen zur Imagebildung
- Maßnahmen einer wirkungsvollen Öffentlichkeitsarbeit

Mögliche Maßnahmen für diese Zielsetzungen sind:

- Umnutzungskonzepte
- Gestaltung von Plätzen
- Fassadenbegrünung
- Kunst im öffentlichen Raum
- Bepflanzung
- Marketing durch Printprodukte und Aktionen

3.5. Machbarkeitsstudie Parkhaus, 2021

Aufgrund der Umgestaltung und Aufwertung des Peter-Plümpe-Platzes als Rathausvorplatz und der damit verbundenen Überbauung vorhandener Stellplätze wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie für die Planung von 100 innerstädtischen Parkplätzen an drei verschiedenen Standorten, durch das Architekturbüro AX5 architekten PartG mbB erstellt. Eine Vorzugsvariante wird nicht genannt, stattdessen werden alle drei Standorte als möglich eingestuft.

Einer der Standorte für ein potenzielles Parkhaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung planungsrechtlich berücksichtigt.

<u>Standort 1: Parkhaus – Ladestraße</u>

Die Standortalternative befindet sich östlich des Zentrums und bietet sich insbesondere an, weil der überregionale Verkehr das Zentrum aus dieser Richtung erreicht.

<u>Standort 2: Parkhaus – Konzert- und Bühnenhaus</u>

Dieser Standort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 98. Wie aus der Machbarkeitsstudie hervorgeht, bringt der Standort durch die umliegende Bebauung Interessenskonflikte aufgrund von Lärm- und Lichtimmisionen mit sich. Vorgeschlagen werden zwei Parkhaustypen, einmal mit einer geschwungenen Auffahrtsrampe und einmal mit einer Split-Level-Konstruktion. Bei beiden Konzepten wären Blendschutzelemente und akustische Maßnahmen notwendig.

Standort 3: Parkhaus – Kardinal-von-Galen-Straße

Diese Standortalternative befindet sich in der westlichen Innenstadt mit guter Erreichbarkeit, über die innerstädtische Erschließung. Für den Überregionalen Verkehr wäre jedoch in der Regel das Stadtzentrum zu umfahren, um zum Parkhaus zu gelangen.

3.6. Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030, 2021

Der demografische Wandel sorgt auch in Kevelaer für Veränderungen. Zwar ist die Bevölkerungszahl vergleichsweise stabil, jedoch sind deutlich Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur erkennbar. Der Anteil älterer Einwohner:innen ist gestiegen und der Anteil jüngerer Einwohner:innen gleichermaßen gesunken. Zudem lässt sich auch für ländlich gelegene Städte wie Kevelaer eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße beobachten. Ein steigender Anteil an Singles, Alleinerziehenden, die Abkehr von der Großfamilie und die fortschreitende Alterung der Bevölkerung führen zu einem erhöhten Wohnflächenbedarf je Person. Der Bedarf an kleineren Wohnungen steigt. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen zusätzliche Wohnungen erforderlich werden. Diese demografischen Veränderungen haben erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Kevelaer daher als angespannt zu bezeichnen. Es gibt einen Bedarf sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Daher hat die Wallfahrtsstadt Kevelaer 2021 das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030 als Grundlage der künftigen, lokalen Wohnungs- und Wohnbaulandentwicklung in Kevelaer aufgestellt.

Wohnungspolitische Zielvorgaben:

- Behutsames und verträgliches Bevölkerungswachstum. Angestrebt wird eine Einwohnerzahl von 30.000–30.500 im Jahr 2030.
- Entwicklung neuer Wohngebiete schwerpunktmäßig in der Kernstadt Kevelaer, ohne eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung aller Kevelaer Ortschaften zu vernachlässigen.
- Innen- vor Außenentwicklung
- Modernisierung, Um- und Ausbau sowie ggf. Rück- und Neubau des nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums im Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern.
- Neue Wohngebiete bedarfsgerecht mit Ein-und Zweifamilienhäusern sowie barrierefreiem Geschosswohnungsbau angemessen zu durchmischen.
- Bezahlbaren Wohnraum möglichst angemessen und gleichmäßig auf unterschiedliche Standorte in der Kernstadt Kevelaer und seinen Ortschaften verteilen.
- Maßnahmen- und Handlungskonzept:
- Durch ein vorausschauendes Flächenmanagement mit allen Grundstückseigentümern deren Freiflächen im Regionalplan dargestellten ASB liegen Kaufverhandlungen aufzunehmen.
- Aktivierung von Baulücken
- Aktivierung und Entwicklung innerörtlicher Bestandsimmobilien durch Erfassung, Bewertung und Beratung.
- Einsatz von Förderinstrumenten wie z.B. durch Erbbaurechte oder öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Einsatz städtebaulicher Rechtsinstrumente wie z.B. dem Baugebot gemäß § 176 BauGB, Vorkaufsrechten oder der Einführung der Grundsteuer C. Ziel der Grundsteuer

C ist es, steuerliche Anreize zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.

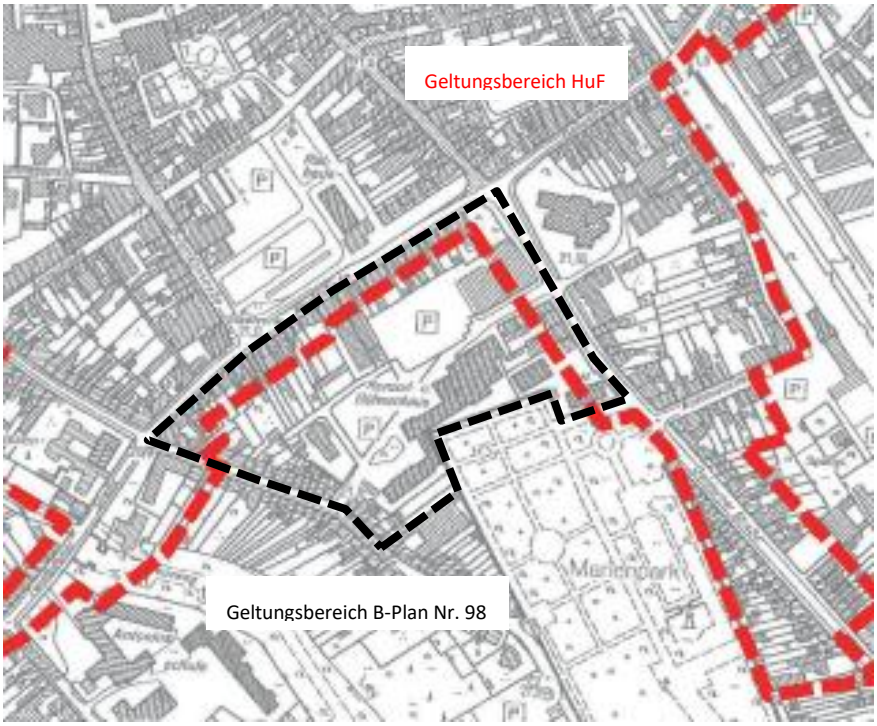
3.7. Hof- und Fassadenprogramm zur Stadtkernerneuerung, 2022–2025

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer unterstützt privates Engagement der Eigentümer:innen, welche die Fassade ihrer Immobilie innerhalb des Geltungsbereichs des „Hof- und Fassadenprogramms zur Stadtkernerneuerung“ sanieren.

Förderfähig sind Fassadenverbesserungen, Maßnahmen zu Entsiegelung, Begrünung von Hof- und Gartenflächen, Maßnahmen an Außenwänden und Maßnahmen an Dächern. Maximal 50 % und 50 €/m² von maximal 100 € pro m² umgestalteter Fläche können Eigentümer:innen als Zuschuss erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 und des Förderprogramms überlagern sich teilweise (siehe Abb. 5). Somit können Eigentümer:innen entlang der Marktstraße und entlang der Gelderner Straße am Förderprogramm teilhaben.

Abbildung 4 Ausschnitt aus der Geltungsbereichskarte des Hof- & Fassadenprogramms (HuF)



Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.8. Strategische Ziele für die Wallfahrtsstadt Kevelaer, 2024

Aufgrund vielfältiger Herausforderungen und immer komplexerer Transformationsprozesse für Kommune und Bürger:innen wurden am 19.01.2024 mit dem Beschluss über die strategischen Ziele für die Wallfahrtsstadt Kevelaer die Ziele für die nächsten 10 Jahre festgelegt:

- Kevelaer als Wirtschafts-, Kultur- und Tourismusstandort u.a. durch hohe Aufenthaltsqualitäten, eine gute Nahversorgung, ein reichhaltiges Kunst- und Kulturangebot und die Gewinnung von Fachkräften durch Kooperation mit der Rhein-Waal Hochschule.

- Verkehr, Umwelt, Bauen und Wohnen u.a. durch ein attraktives sowie barrierearmes ÖPNV-Angebot, dem Ausbau des Radverkehrs durch Fahrradstraßen und eine beratende Unterstützung für Eigentümer von Bestandsgebäuden hinsichtlich einer energetischen Sanierung.
- Jugend und Schule u.a. durch die weiterhin hohen Bildungschancen für Kinder und Jugendliche, ausgezeichnete Rahmenbedingungen für die frühkindliche Bildung und die qualitative Weiterentwicklung von Sport- und Freizeitinfrastruktur.
- Kevelaer als Stadt mit Zukunft u.a. durch eine starke Bürgernähe und Kundenorientierung, eine gute medizinische Versorgung, einen hohen Stellenwert und Unterstützung für ehrenamtliches und soziales Engagement sowie einer Stärkung der Beliebtheit von Kevelaer als Wohnort für Familien, Senioren und Singles.
- Handlungsfähige Stadt u.a. durch einen nachhaltigen und ausgeglichenen Haushalt, die Reduzierung der CO2-Emmissionen in Kevelaer auf ein Minimum, einem entgegenwirken des Fachkräftemangels als attraktive Arbeitgeberin sowie ein umfangreiches und ortsabhängiges Angebot an digitalen Dienstleistungen.

4. Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Düsseldorf (Stand 29.10.2024) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 98 ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

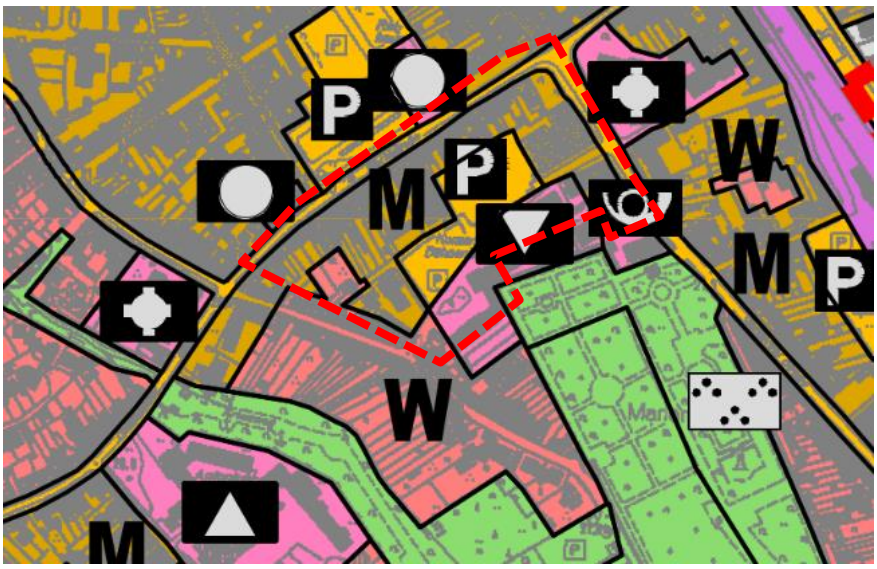
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf (Stand 2023)

4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt das Plangebiet mit unterschiedlichen Bauflächen dar. Im Norden und Osten ist eine gemischte Baufläche (braun), im Westen eine Wohnbaufläche (hellrot), im Süden eine Gemeinbedarfsfläche (pink) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ und östlich daneben mit der Zweckbestimmung „Post“ und im Zentrum eine Verkehrsfläche „Parkplatz“ (gelb) dargestellt.

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer



Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer

Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans auf Ebene des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich eine geringfügige Abweichung. Dies betrifft die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Marktstraße Nr. 47 bis 69 und Römerstraße 1, welche im FNP als gemischte Baufläche dargestellt wird. Gleichwohl sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem FNP ergibt, wird nicht beeinträchtigt.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, in einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche, ergibt sich aus der Zielsetzung sowie der Bestandssituation, welche überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Gleichwohl sind die anderen, das Wohnen ergänzenden Nutzungen, im Allgemeinen Wohngebiet weitgehend ebenfalls zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Dementsprechend weisen die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes durchaus einen gemischten Gebietscharakter auf und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht berührt.

4.3. Landschaftsplan und Schutzgebiete

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt in keinem FFH-Gebiet. Gesetzlich festgesetzte geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NW) sind im Geltungsbereich nicht bekannt und können aufgrund des hohen Versieglungsgrades ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG Niers- und Fleuthniederung“ (LSG-KLE-00061) liegt östlich in ca. 760 m Entfernung zum Plangebiet und hat keine Auswirkungen auf die weitere Planung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 11 von Kevelaer. Es gibt somit keine Auswirkungen auf das weitere Planvorhaben.

Der Geltungsbereich liegt weder in einer Trinkwasserschutzzone, noch im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

4.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen der seit dem Jahr 1985 der rechtskräftige Bebauungsplan Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2017.

Die räumliche Gliederung und städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) weitreichend festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt, aufbauend auf den Flächennutzungsplan, überwiegend Kerngebiete (MK) fest. Im Westen sind angrenzend an die Römerstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, im zentralen nord-östlichen Geltungsbereich Mischgebiete (MI). Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze sind drei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche an der süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze hat die Zweckbestimmung „Frühförderzentrum“, östlich daneben die Zweckbestimmung „Schulische und Bürgerschaftliche Einrichtungen“ und die Gemeinbedarfsfläche an der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze die Zweckbestimmung „Post“.

Nördlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzend, im zentralen Geltungsbereich, sind Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parken“ und „Fußweg“ festgesetzt.

Die Festsetzung von Kerngebieten zielt auf die Stärkung der innenstadtnahen Gebiete mit einem vielfältigen Geschäftsangebot ab. Zudem soll die Attraktivität durch zentrale Wohnbereiche gesteigert werden. Die Kerngebiete unterscheiden sich durch die festgesetzte GFZ und Anzahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) dargestellt, sind die Ziele im Wesentlichen:

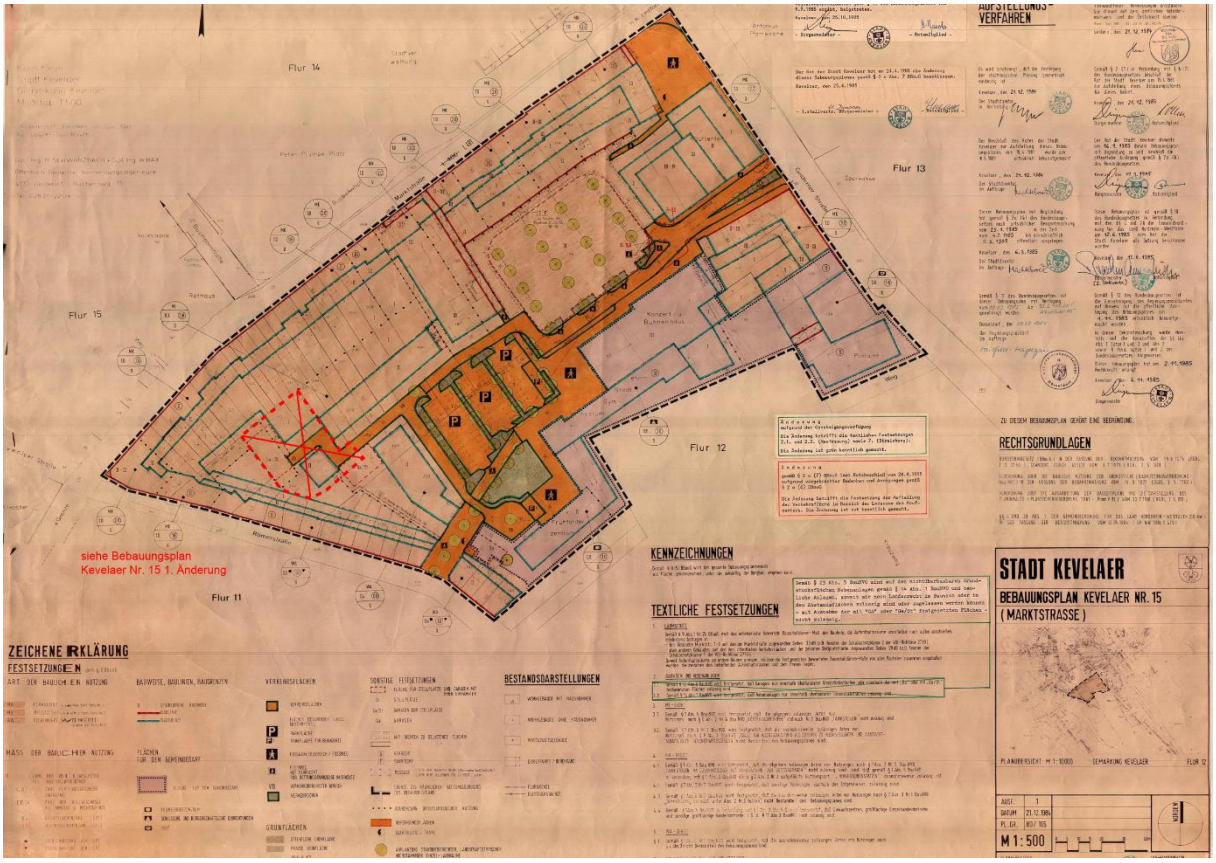
- „ein Angebot zu einer maßvollen baulichen Verdichtung zu schaffen
- rückwärtige Andienungsmöglichkeiten der geschlossen bebauten Gebäudezeilen an den vorhandenen Straßen zu bieten
- die nach wie vor unbefriedigende Parkplatzsituation für den Innenstadtbereich zu entschärfen
- Voraussetzungen für eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des Umfeldes der Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen.“

Durch die Baulinien entlang der Marktstraße und Römerstraße wird eine geschlossene Gebäudefront zur Straße hin zwingend festgesetzt. Die Baulinien im inneren Bereich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang zum inneren Parkplatz ausgerichtet, unterstützen die städtebauliche Ordnung und definieren die Raumkanten zur inneren Erschließung und zum Parkplatz. Die durch den Bebauungsplan Nr. 15 avisierte geschlossene Bebauung im inneren Geltungsbereich, wurde allerdings nicht realisiert.

Die Frühförderstelle, die Schule, das Konzert- und Bühnenhaus, sowie das Postamt sind zeichnerisch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche über Baufenstern definiert. Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Fußweg“ werden öffentliche Plätze vor den Gemeinbedarfsflächen geschaffen.

Der zu dem Kaufcenter zugehörige Parkplatz wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen strukturiert.

Abbildung 7 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) von 1985



Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer

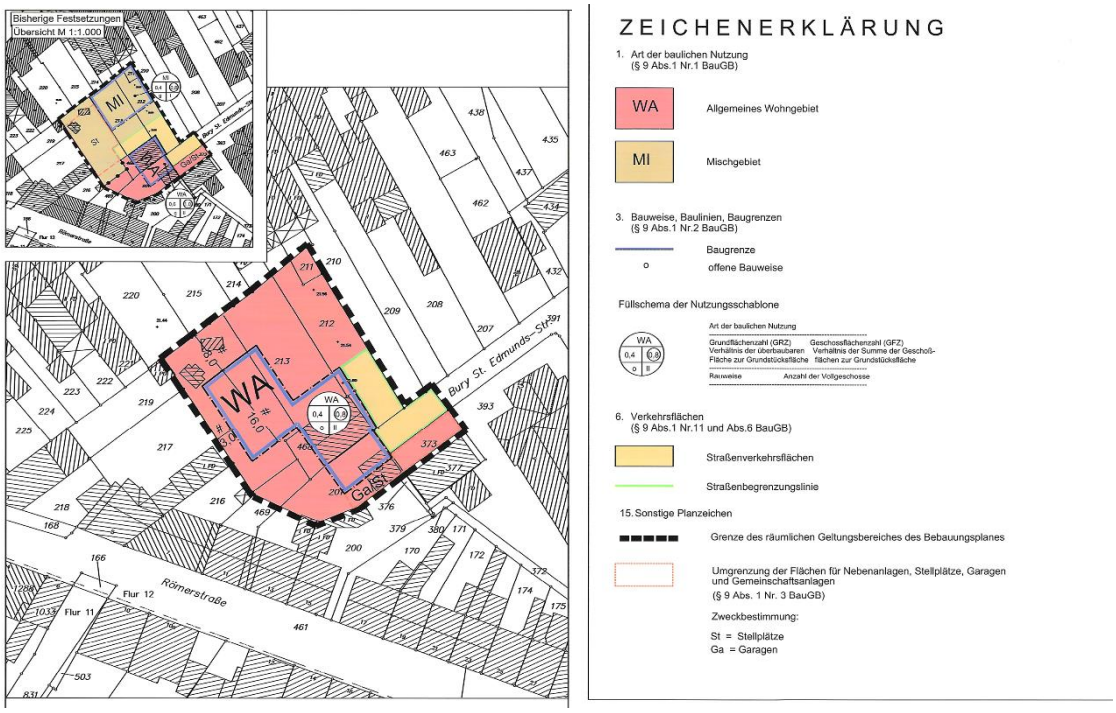
Innerhalb der Kerngebiete, Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete werden die überbaubaren Grundstücke zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster verlaufen entlang der angrenzenden Straßen. Innerhalb der Baugebiete sind mehrere parallel zur Straße verlaufende Baufenster festgesetzt, die sich ihren Festsetzungen über die Anzahl von Vollgeschossen unterschieden. Zur Marktstraße und Römerstraße hin ist die Zahl der Vollgeschosse überwiegend zwingend auf zwei und drei Vollgeschosse festgesetzt. Die dahinterliegenden rückwärtigen Baufenster setzen keine zwingende Anzahl von Vollgeschossen fest und die

Höhe nimmt im Allgemeinen ab und erhöht sich wieder an den zur inneren Erschließung liegenden Baufenstern. Die gestaffelte Bauweise gewährleistet somit eine höhere Anzahl der Vollgeschosse zu den jeweiligen Gebäudevorderseiten und nimmt in der Höhe zu den jeweiligen Gebäuderückseiten ab.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 (Marktstraße) wurde am 30.05.2017 vom Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer als Satzung beschlossen. Ziel des Änderungsverfahrens war es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu ändern, da deren Lage eine Bebauung nach den Vorstellungen der Eigentümerin nicht zuließ. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zielt darauf ab, die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so zu lenken, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Der nördliche, vormals als Mischgebiet ausgewiesene Bereich wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), da in diesem Bereich die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen städtebaulich nicht gewünscht sind. Die nicht mehr benötigte Stellplatzanlage wird durch das WA und die überbaubaren Grundstücksflächen überplant. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie der Zahl der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen bestimmt. Zudem wird im Zuge der Änderungsplanung die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise in eine offene Bauweise geändert.

Abbildung 8 Ausschnitt 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 (2017)



Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer

4.5. Sanierungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“, welches am 12. November 2015 durch den Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschlossen wurde.

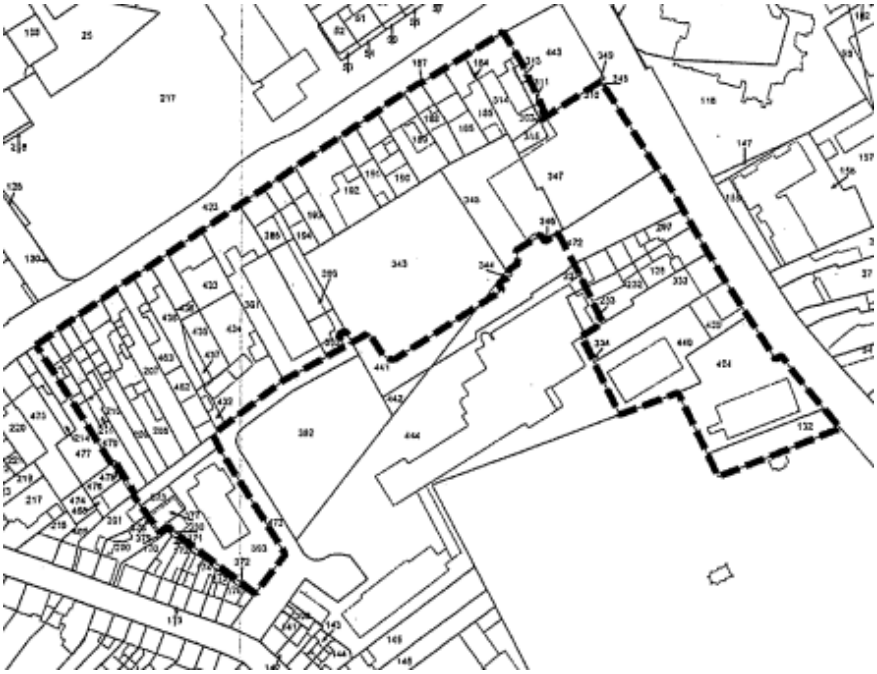
Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes waren städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Gemäß § 141 BauGB wurde ein Integriertes städtebauliches Handlungskonzept (siehe Kapitel 3.1) als vorbereitende Untersuchung erarbeitet und vom Rat der Stadt Kevelaer am 12. November 2015 als Bestandteil der Sanierungssatzung beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Verbesserung und Umgestaltung des Sanierungsgebietes.

Da zwei bauliche Umgestaltungsmaßnahmen noch nicht begonnen wurden, hat der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer mit Beschluss vom 22.02.204 den ursprünglichen Beschluss, die Sanierung bis zum 31.12.2025 durchzuführen aufgehoben und die Sanierungssatzung bis zum 31.12.2025 verlängert.

4.6. Vorkaufsrechtsatzung

Für den Bereich der südlichen Innenstadt Kevelaer wurde am 10. September 2021 durch den Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer die Vorkaufrechtssatzung „Südliche Innenstadt“ gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Wallfahrtsstadt Kevelaer in dem in § 2 der Vorkaufsrechtsatzung „Südliche Innenstadt“ bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Das Satzungsgebiet und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneiden sich teilweise.

Abbildung 9 Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung „Südliche Innenstadt“



Quelle: Wallfahrtsstadt Kevelaer

4.7. Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Geologie, Bodenverhältnisse

Die Geologische Karte NRW weist für den räumlichen Geltungsbereich den Bodentyp „Gley-Humusbraunerde“ aus. Die Bodenartgruppe des Oberbodens wird als „stark lehmig-sandig“ angegeben. Die Grundwasserstufe wird als Stufe 4 – sehr tief – 13 bis 20 dm bestimmt.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ist ein Intensitätsintervall von 6,0 bis < 6,5 zugeordnet. Auf die potenzielle Erdbebengefährdung wird deshalb hingewiesen.

4.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 wird bis zur Veröffentlichung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt werden.

4.10. Eigentumsverhältnisse

Die öffentliche Verkehrsfläche und die Gemeinbedarfsfläche sind im Eigentum der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Das ehemalige Postgelände, welches im vorliegenden Bebauungsplan als Urbanes gebiet (teilweise MU3) festgesetzt wird, befindet sich ebenfalls im kommunalen Eigentum. Die Baugebiete liegen im privaten Eigentum.

5. Bestandssituation

5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Wallfahrtsstadt Kevelaer.

Im Norden schließt der Geltungsbereich die Mischbebauung entlang der Marktstraße und im Westen die Misch- bzw. Wohnbebauung entlang der Römerstraße mit ein. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise und einheitlicher Bauflucht mit zwei bis drei Vollgeschossen entlang der Marktstraße ausgerichtet. Die Erdgeschosse sind mit verschiedenen überwiegend gewerblichen, aber auch sozialen Nutzungen und Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen belegt.

Im Süden schließt der Geltungsbereich die Frühförderstelle Kevelaer, die öffentliche Begegnungsstätte und das Konzert- und Bühnenhaus ein, die aus einzelnen, miteinander verbundenen Baukörper bestehen. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft südlich dieses Gebäudekomplexes entlang des angrenzenden Friedhofs. Südwestlich ist das ehemalige Postgelände in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Gelderner Straße und schließt das ehemalige Postgelände, eine geschlossene Blockrandbebauung, das Kaufcenter und im Nordosten teilweise den Roermonder Platz zwischen der Gelderner Straße und der Marktstraße mit ein. Die geschlossene Blockrandbebauung östlich des Konzerthauses in ein bis zwei geschossiger Bauweise, ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Es befinden sich einzelne Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen.

Nördlich dieser Gebäude und des Konzert- und Bühnenhauses verläuft die Bury St- Edmund-Straße von Ost nach West durch das Plangebiet. Mittels der Bury St. Edmund-Straße werden die zentral gelegenen Parkplätze erschlossen.

Nördlich der Frühförderstelle liegen ein Spielplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz. Westlich des Parkplatzes befindet sich ein Hotel. Davon nördlich liegen Garagen und zwei freistehende Wohnhäuser. Dahinter liegen die Gärten der geschlossenen Bebauung zur Marktstraße und Römerstraße.

Im nord-östlichen Geltungsbereich liegt der Roermonder Platz, der die Eingangssituation zum Kernbereich der Innenstadt bildet. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens wurde der Roermonder Platz im Jahr 2003 zu einem so genannten Shared-Space umgestaltet. Der so funktionierende Platz erhielt mit dieser Gestaltung überregionale Aufmerksamkeit in Fachkreisen.

Der Roermonder Platz wird an seiner Südseite durch das großvolumige Kaufcenter begrenzt. Dieses steht momentan im Erdgeschoss leer, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters im Erdgeschoss und Büros und Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind geplant. Der Bau aus den 70er Jahren entspricht nicht mehr heutigen Gestaltungsvorstellungen, ein Umbau des Gebäudes ist vorgesehen.

Zudem befindet sich ein weiterer Lebensmittel-Discounter im Zentrum des Plangebietes. Es ist vorgesehen, das Gebäude mit Wohneinheiten im ersten Obergeschoss aufzustocken.

Die hinteren Grundstücksflächen der Römerstraße und Marktstraße sind teilweise bebaut und teilweise begrünt.

Abbildung 10 Planungsgebiet und Bestand

Quelle: Land NRW 2025 (abgerufen am 04.04.2025) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.2. Umfeld des Plangebietes

Kevelaer ist einer der wichtigsten Marienwallfahrtsorte Deutschlands. Nach Aussagen der Kirche ziehen jährlich ca. 800.000 Pilger:innen nach Kevelaer. Der Ort bietet spirituelle Einkehr, gemeinschaftliche Gottesdienste und seelsorgerische Begleitung. Seine religiöse, historische und kulturelle Bedeutung macht Kevelaer zu einem zentralen Ort christlicher Glaubenspraxis. Entsprechend ist das nähere Umfeld des Plangebiets durch kirchliche Gebäude und Einrichtungen geprägt.

Zudem schließt das Plangebiet südlich an die Kevelaerer Innenstadt und Altstadt an. Das nähere Umfeld ist aufgrund der innerstädtischen Lage durch hohe Nutzungsmischung geprägt: Wohnen, öffentliche Gebäude, Schulen, Kirchen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und der Bahnhof von Kevelaer. Die Lage des Plangebietes bildet den Übergang von angrenzenden Nutzungen, wie Wohngebiete, Grünflächen, Gewerbegebiet in die nördlich angrenzende kleinteilige und historische Innenstadt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Markstraße und um den Peter-Plümpe-Platz liegen öffentliche Gebäude, darunter die Stadtverwaltung Kevelaer und das Bürgerbüro sowie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und ein Parkplatz. Im weiteren nördlichen Verlauf befinden sich die Altstadt mit einer dichten Bebauung und Nutzungsmischung und die Basilika St. Marien. Die Fußgängerzone der Hauptstraße als wichtige Einkaufsstraße geht vom Roermonder Platz ab. Daran angrenzend liegt die Kirche St. Antonius.

In Richtung Westen befinden sich ein Kloster, eine Grünanlage und eine Schule. Dahinter beginnt vermehrt Wohnbebauung.

Südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt ein Friedhof.

Im Osten entlang der Gelderner Straße befindet sich eine Mischbebauung aus Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen. Dahinter liegt der Bahnhof Kevelaer und davon östlich ein Gewerbegebiet.

5.3. Verkehrliche Situation

Die großräumige verkehrliche Erschließung der Kevelaer Innenstadt erfolgt über die Bundesstraße B9 und im weiteren Verlauf über die Bundesautobahn 57.

Das Plangebiet ist in der Ost-West-Achse über die Marktstraße erschlossen, die im weiteren Verlauf nach Osten über die Bahnstraße in die B9 verläuft und nach Westen über die Twistedener Straße nach Twisteden.

Die Stadt beantragte bereits 1955 eine Umgehungsstraße, um die von Pilgern stark besuchte Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Im Juni 2002 wurde die OW 1 (L 486), erster Bauabschnitt mit 3,6 km Länge, für den Verkehr freigegeben. Da bis heute der zweite Teil der OW1 und damit die Anbindung an die Autobahn A57 fehlt, wird die Innenstadt noch immer massiv vom Durchgangsverkehr belastet.

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes besteht durch die Haltestellen „Kevelaer Altes Rathaus“ an der Marktstraße im Nordwesten und „Kevelaer St.-Antonius-Kirche“ angrenzend im Osten. Beide Haltestellen sind über die Buslinie 73 an den Bahnhof Kevelaer und Weeze angebunden.

Der an den Regionalverkehr angebundene Bahnhof Kevelaer liegt in fußläufiger Erreichbarkeit ca. 400 m östlich des Geltungsbereichs. Der Bahnhof wird wochentags halbstündig und am Wochenende stündlich vom Niers-Express (RE10) von Kleve über Krefeld nach Düsseldorf angefahren.

Der internationale Flughafen Weeze befindet sich nur 15 Autominuten entfernt.

6. Regelungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der zulässigen baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 98 (Südliche Innenstadt) folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Sonstiges Sondergebiet „Kaufcenter und Wohnen“

Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich an der Römerstraße und an der Markstraße 47–69 wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies begründet sich durch den Gebietscharakter der Bestandsbebauung entlang der Römerstraße und im Übergangsbereich der Marktstraße zur Römerstraße. Vor dem Hintergrund der sich durch den demografischen Wandel abzeichnenden Handlungserfordernisse und der gestiegenen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, ist es Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer die innerstädtische Wohnnutzung langfristig zu erhalten und zu fördern.

Die Nutzungsgrenze des Allgemeinen Wohngebiets (WA) berücksichtigt bestehende Grundstücksgrenzen und Realnutzungen und entspricht im Wesentlichen der bisher im Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) festgesetzten Nutzungsgrenze. In dem Bereich entlang der Marktstraße 47–69 wird das Allgemeine Wohngebiet um das bisher im Bebauungsplan Nr. 15 ausgewiesene Kerngebiet erweitert. Dies begründet sich darin, dass der Bestand entlang der Markstraße überwiegend Wohnnutzungen aufweist. Diese soll hier auch in den Erdgeschosswohnungen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Das Allgemeine Wohngebiet bildet somit den Übergang der westlich angrenzenden Wohnnutzung zur östlich und nördlich angrenzenden Innenstadt und Altstadt. Damit ergibt sich eine harmonische innerstädtische Nutzungsstruktur.

Neben der Wohnnutzung ist ein weiteres städtebauliches Ziel die belebende Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen, sowie sozialen bzw. kulturellen Einrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen. Um dieser Nutzungsmischung gerecht zu werden, sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

Die Allgemeine Zweckbestimmung „vorwiegend Wohnen“ nach § 4 Abs. 1 BauNVO bleibt unberührt.

Innerhalb des WA getroffene differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise werden per Baugrenze und mittels der Line zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach § 16 Abs. 5 BauNVO getroffen.

Ausschluss von Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen begründet sich darin, dass im Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt neben Wohnnutzungen primär Einzelhandel und Dienstleistungen gestärkt werden sollen. Zudem befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bereits einige Verwaltungsgebäude und öffentliche Einrichtungen (wie bspw. die Stadtverwaltung nördlich des Plangebietes).

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich mit der großen Flächeninanspruchnahme durch diese Betriebe, die an anderen Stellen im Stadtgebiet Kevelaer deutlich geeigneter untergebracht werden können und an anderen Stellen auch zulässig sind. Die Nutzung durch die genannten Betriebsarten würde der städtebaulichen Ordnung und der kleinteiligen Innenstadtstruktur widersprechen.

Urbanes Gebiet

Es wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt und entsprechend der vorgesehenen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Für den Bereich entlang der Marktstraße 45a–1 und den dazugehörigen rückwärtigen Grundstücken wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU1) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich war bislang als Kerngebiet (MK) mit zulässiger Wohnnutzung in den Obergeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung ist nach einschlägiger Rechtsprechung und der aktuellen BauNVO nicht mehr möglich, wonach Wohnen in Kerngebieten nur „für Teile“ festgesetzt werden kann (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Die rückwärtigen Grundstücke im MU1, die zur innenliegenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, waren im Bebauungsplan Nr. 15 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO in der Regel vorauszusetzende hälftige Mischung von Wohnen und Gewerbe hat sich allerdings nicht entwickelt. Ein Urbanes Gebiet bietet mehr Flexibilität im Sinne einer bedarfsgerechten Stadtentwicklung.

Entlang der Bury St. Edmund-Straße im süd-westlichen Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet (MU2) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses Baugebiet war im Bebauungsplan Nr. 15 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dem Urbanen Gebiet wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass hier ein Hotelstandort liegt, der erhalten und weiter entwickelt werden soll (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig). Gleichzeitig soll auch langfristig eine flexible (Nach-)Nutzung von

entweder Wohnen und Gewerbe aber auch sozialen oder kulturellen Einrichtungen möglich sein. Die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU2) ist vor diesem Hintergrund folgerichtig.

Das dritte Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU3) umfasst die Grundstücke zwischen der Bury St. Edmund-Straße 1–3 und der Gelderner Straße 14–16 im süd-östlichen Geltungsbereich. Der Bereich an der Bury St. Edmund-Straße war im Bebauungsplan Nr. 15 als Kerngebiet festgesetzt, das südlich daran angrenzende ehemalige Postgelände an der Gelderner Straße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“. Diese Nutzung wurde aufgegeben und mit der Festsetzung Urbanes Gebiet wird ein breites Nutzungsspektrum mit flexibler und langfristig gesicherter Nutzung durch Wohnen und Gewerbe, aber auch sozialen oder kulturellen Einrichtungen zu ermöglicht. Entsprechendes gilt für den Bereich an der Bury St. Edmund-Straße.

Die Nutzungsgrenze der Urbanen Gebiete (MU1, MU2 und MU3) berücksichtigt bestehende Grundstücksgrenzen und Realnutzungen und entspricht im Wesentlichen der bisher im Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) festgesetzten Nutzungsgrenze zwischen Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI). Die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ermöglicht eine breite und flexible Nutzungsmischung. Im Gegensatz zu Misch- und Kerngebietsfestsetzungen kann die bestehende vorwiegende Wohnnutzung erhalten und weiter entwickelt werden.

Der Zielsetzung für das Plangebiet eine zukunftsweisende und innenstadttypische Nutzungsmischung zu ermöglichen wird mit den Festsetzungen Urbaner Gebiete Rechnung getragen. Wohnen und Gewerbe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen können kombiniert werden und dadurch eine innenstadttypische Nutzung entwickeln. Gleichzeitig kann der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt entsprochen werden.

Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3, sind die Nutzungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Diese sind:

- Nr. 1 „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ und
- Nr. 2 „Tankstellen“.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Da die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Wettbüros, regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt von Besuchern und Kunden im Freien zur Störung der Wohnfunktion führen. Spielhallen und Wettbüros würden weiterhin der Zielsetzung widersprechen die Innenstadt zu beleben und kleinteiligem Einzelhandel und Gastonomie Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Trading-Down-Effekte und Verdrängungen können über den Ausschluss von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Zudem trägt der Ausschluss von Vergnügungsstätten der herausgehobenen Funktion der Wallfahrtstadt Kevelaer als anerkannter Wallfahrtsort Rechnung und dient dem Schutz dieses besonderen Charakters. Wallfahrtsorte zeichnen sich durch ihre religiöse und kulturelle Bedeu-

tung sowie durch eine hohe Besucherfrequenz aus, insbesondere durch Pilgerinnen und Pilger, Familien, Schulklassen sowie religiöse Gruppen. Vergnügungsstätten stehen mit den charakterprägenden Funktionen eines Wallfahrtsortes im Konflikt, da sie eine regelmäßig eine negative Umfeldwirkung entfalten, die sich nachteilig auf das Ortsbild und die Entwicklung touristischer und religiöser Angebote auswirkt.

Die Nutzung „Tankstellen“, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit nicht zulässig. Diese Festsetzung ist damit begründet, dass die Nutzung einer Tankstelle nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur an diesem Standort vereinbar ist. Es ist Zielsetzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, eine gemischte Innenstadtnutzung zu fördern und das Erscheinungsbild der südlichen Innenstadt insgesamt aufzuwerten. Eine Tankstelle würde zu diesem Ziel nicht beitragen und widerspräche der städtebaulichen Struktur.

Da eine Abgrenzung zu den zu Vergnügungsstätten zugehörigen Nutzungsarten (z.B. bei der Nutzung Wettbüro) sowie zu den als Gewerbeunterart allgemein zulässigen Nutzungen nicht eindeutig definiert ist, werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 98 per textlicher Festsetzung die folgenden spezifischen Betriebstypen als Unterarten der Gewerbebetriebe ausgeschlossen:

- Billard-Cafés
- Shisha-Bars
- Wettbüros
- Sex- / Erotikgeschäfte mit oder ohne Videokabinen
- Bordelle oder bordellartige Betriebe

Da solche Nutzungen auch in den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU1, MU2 und MU3) unter Umständen zugelassen werden könnten, werden diese Arten gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Diese Nutzungen sind nicht mit der genannten planerischen Zielsetzung vereinbar, hier eine zukunftsweisende innerstädtische Nutzungsmischung mit gestärkter Wohnfunktion zu entwickeln. Gleichzeitig könnten solche Nutzungen mit dem ausgeprägten Charakter und gewünschten Erscheinungsbild von Kevelaer als Wallfahrstadt, wie bereits beschrieben, in Konflikt stehen. Eine Ansiedlung solcher Betriebe würde die geplanten und vorhandenen Nutzungen negativ prägen. Daher begründet sich der Ausschluss dieser Unterarten der Gewerbegebiete in den Urbanen Gebieten (MU1, MU2 und MU3).

<u>Horizontale Gliederung MU1</u>

Im Urbanen Gebiet MU1 entlang der Marktstraße sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 „Geschäfts- und Bürogebäude“
- Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“
- Nr. 4 „sonstige Gewerbebetriebe“ und
- Nr. 5 „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

im Erdgeschoss zulässig und in den Obergeschossen nur ausnahmsweise zulässig.

Zudem wird gemäß § 6a Abs. 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist.

Durch diese Festsetzungskombination soll eine gewerbliche Erdgeschossnutzung und eine Wohnnutzung in den Obergeschossen gefördert werden. Dadurch soll die Marktstraße in ihrer innerstädtischen Funktion als Einkaufsstraße bzw. mit sozialen und kulturellen oder anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, gestärkt werden. Die Marktstraße stellt eine wichtige Verbindung zur Innenstadt her, da sie in den Roermonder Platz als „Eingangstor" zur Innenstadt übergeht. Die davon abgehende Hauptstraße ist eine der Haupteinkaufstraßen in der Kevelaerer Innenstadt und führt direkt ins historische Wallfahrt-Zentrum.

Durch diese Festsetzung soll eine Balance zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben geschaffen und das Innenstadtbild durch kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistungen in den Erdgeschossen aufgewertet werden.

Sonstiges Sondergebiet

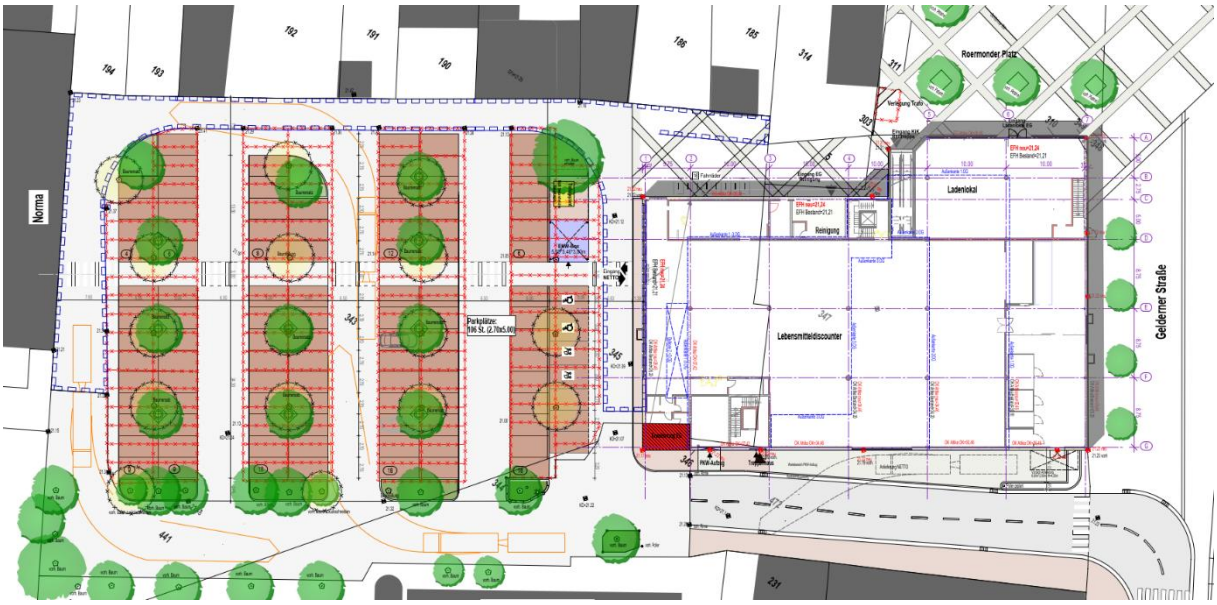
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird für den Bereich des Kaufcenters ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung des bestehenden und geplanten großflächigen Einzelhandels sowie von Wohnungen innerhalb des sogenannten Kaufcenters.

Als Sondergebiete sind solche Bereiche festzusetzen, die sich von den Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete kann auch ein Mix verschiedener Nutzungen festgesetzt werden, sofern dieser Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 umfasst den „Kaufcenter"-Standort an der Gelderner Straße Nr. 10 bis 12 sowie die dazugehörigen Parkplätze, die bereits über den Bebauungsplan Nr. 15 als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt sind. Der Bereich für einen großflächigen Einzelhandel soll um Wohnnutzungen ergänzt werden. Nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO kommen für Sonstige Sondergebiete insbesondere Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist somit begründet.

Die Nutzungsgrenze des Sonstigen Sondergebietes berücksichtigt bestehende Grundstücksgrenzen und Realnutzungen und entspricht im Wesentlichen dem bisher im Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet. Dieses wurde im nördlichen und östlichen Bereich geringfügig vergrößert, um eine Dämmung zu ermöglichen sowie im südlichen Bereich zur Unterbringung des Anlieferungsbereiches.

Abbildung 11 Planungsvorhaben Kaufcenter



Quelle: Schoofs Planung GmbH, Stand 17.10.2024

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Die festgesetzte Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ entspricht der durch den Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigten Nutzung. Es ist geplant, das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss soweit umzubauen, dass sich dort großflächige Einzelhandelsbetriebe marktkonform ansiedeln können. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnungen vorgesehen.

Dieses städtebauliche Ziel begründet auch die Festsetzungen bzgl. der Art der Nutzung. Demnach sind zulässig:

- Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.800 m² bis max. 2.800 m².
- innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment entsprechend der „Kevelaer Sortimentsliste“
    - den Einkaufszentren zugehörige Büro- und Verwaltungsnutzungen
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - Dienstleistungsbetriebe
- Wohnnutzungen ab dem zweiten Obergeschoss

Die Festsetzung berücksichtigt zudem die im Einzelhandelskonzept von 2015 genannten Ziele, die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und keine Nutzungseinschränkungen bezüglich der Einzelhandelsarten und Sortimente zu machen (vgl. Kapitel 3.2).

Zur Förderung der Nutzungsmischung und Belebung der Einkaufszentren sind zudem Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Der Stellplatzbedarf wird über die vorhandenen und zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) gedeckt. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Bury St. Edmund-Straße.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Anlieferungsbereiche, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge allgemein zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Baugebieten durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß sowie als Mindest- und Höchstmaß entlang der Marktstraße und der Römerstraße (WA und MU1)) sowie durch die Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe per Planeinschrieb (im SO und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Das Plangebiet ist heute bereits in einem hohen Maß bebaut und versiegelt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist beabsichtigt, in der zentralen Lage von Kevelaer eine hohe städtebauliche Dichte und eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Insofern wird für die Urbanen Gebiet MU2 und MU3 der jeweilige Orientierungswert der GRZ von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 wird abweichend eine GRZ von 1,0 gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich in der zentralen Lage sowie der bestehenden hochverdichteten baulichen Struktur sowie auf Grundlage der im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 geltenden Festsetzung einer GRZ von 1,0. Durch die im Urbanen Gebiet gegebene Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe, kann es betriebsbedingt notwendig sein, auch die nicht bebauten Grundstücksflächen zu versiegeln. Zudem ist es planerisches Ziel der Wallfahrtsstadt Kevelaer, die rückwärtigen Grundstücke mit Wohnen und Einzelhandel nachzuverdichten. Zur Sicherstellung einer funktional durchmischten Nutzung und zur Erreichung einer für die Innenstadt städtebaulich angemessenen Dichte, wird demnach für das festgesetzte Urbane Gebiet MU1 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dadurch wird die städtebauliche Entwicklung den Erfordernissen einer nachhaltigen Innenentwicklung angepasst und eine hohe bauliche Ausnutzung in zentralen Lagen ermöglicht.

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ ist eine GRZ von 1,0 zulässig. Die Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO begründet sich in der bereits bestehenden vollständigen Versiegelung, durch das Gebäude den dazugehörigen Parkplatz sowie die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese liegt über dem Orientierungswert von 0,4 nach § 17 BauNVO. Dies begründet sich in der Bestandssituation sowie dem städtebaulichen Ziel eine maßvolle innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zielt auf ein einheitliches Erscheinungsbild ab. Besonders entlang der Markt- und der Römerstraße (MU1 und WA) liegt eine einheitliche Bebauungsstruktur vor, die erhalten werden soll. Das Mindestmaß von zwei Vollgeschossen und das Höchstmaß von drei Vollgeschossen dienen der Bestandssicherung und der planungsrechtlichen Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbilds.

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen hingegen soll das Erscheinungsbild der straßenzugewandten Bebauung auf der Markstraße und Römerstraße nicht negativ beeinflussen und diese nicht überragen. Aus diesem Grund ist hier eine einheitliche Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen (WA und MU1). Gleichzeitig wird damit eine vertikale Nachverdichtung in den Bereichen ermöglicht, wo im Bebauungsplan Nr. 15 ein planungsrechtliches Höchstmaß von nur einem Vollgeschoss festgesetzt ist.

Im Urbanen Gebiet MU2 werden als zulässiges Mindest- und Höchstmaß zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung soll im Falle eines Neubaus oder Nachverdichtung des bestehenden zwei-geschossigen Gebäudes zusätzlicher Spielraum geschaffen werden. Gleichzeitig bildet das bestehende Gebäude eine Raumkante zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum planungsrechtlich ausgewiesenen Parkhaus, welches eine zulässige maximale Gebäudehöhe von circa 9 m über Geländekante haben wird. Um diese gegenüberliegenden Höhenverhältnisse aufzugreifen, wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse im MU2 auf drei erhöht.

Das im MU3 festgesetzte Höchstmaß von drei Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seiner Nachbarschaft. Insbesondere zum nördlich angrenzenden „Kaufcenter“, welches im Bestand bis zu sechs Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von bis zu 18,5 m aufweist, soll ein maßvoller Übergang geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine flexible Nachnutzung des ehemaligen Postgeländes gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation und soll eine Nachverdichtung im Sinne von Aufstockungen, vor allem im inneren Plangebietsbereich, ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine für die jeweilige Nutzung adäquate Ausnutzungsmöglichkeit unter Beachtung der örtlichen Baustruktur zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude bzw. deren Oberkante (OK) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) per Planeinschrieb für das Kaufcenter und das Parkhaus festgelegt. Dadurch, dass die Geschosshöhen im großflächigen Einzelhandel und Parkhäusern stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Gebäudehöhe nur unzureichend gesteuert werden. Gleichzeitig liegt bei dem Kaufcenter eine stufenweise Staffelung der Geschosse mit Versatz nach hinten vor, wodurch diese nicht mehr unbedingt als Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW gelten könnten und somit eine Höhenfestsetzung über die Anzahl der Vollgeschosse unzureichend wäre.

Durch die Staffelung der Geschosse verringert sich das Gebäudevolumen und der Übergang zur Gelderner Straße hin wird durch die Absenkung der Gebäudehöhe weicher. Somit soll eine zu kontrastreiche Bebauung, welche deutlich über das Maß der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung hinausgeht, verhindert werden.

Das Geländeniveau liegt im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung am Kaufcenter zwischen 20,8 m und 21,1 m ü. NHN. Im Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten ergibt sich eine mögliche Gebäudehöhe von etwa 6,5 m für den der Gelderner Straße zugewandten Gebäudeteil und für den unmittelbar an den Parkplatz angrenzenden Gebäudeteil. Die Staffelung der Gebäudehöhe geht in 4-Meter-Schritten versetzt von der Gelderner Straße nach hinten ab und erreicht im hinteren Gebäudeteil eine Höhe von bis zu circa 17 m. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandshöhen des Kaufcenters sowie an der bestehenden Planung.

Mittels der Höhenfestsetzung für das Parkhaus von einer Gebäudeoberkante von 30,50 m ü. NHN werden drei oberirdische Parkdecks ermöglicht. Ausgehend von dem im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung anstehenden Geländeniveau ergibt sich damit eine mögliche Gebäudehöhe von etwa 9 m.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull ist das Maß der zulässigen Höhe im Bebauungsplan eindeutig bestimmt.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden. Damit sollen regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans verhindert werden.

Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten maximalen Höhen um bis zu 1,50 m überschreiten und sind zudem um mindestens das Maß ihrer Höhe, mindestens aber 0,50 m, von den Gebäudekanten zurückzusetzen. Dadurch soll verhindert werden, dass die flächig auf dem Dach angelegten Photovoltaikanlagen von unten übermäßig einsehbar sind. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung eine nachhaltige energetische Nutzung des Daches nicht eingeschränkt und der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen nach § 42a Landesbauordnung NRW Rechnung getragen. Auf die Pflicht wird in diesem Bebauungsplan hingewiesen.

6.3. Bauweise

Für die entlang der äußeren Straßen verlaufenden Baufenster, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung übernimmt die Vorgaben der vorhandenen Baustruktur und der bestehenden Bebauungsdichten. Des Weiteren ist es planerische Zielsetzung, den Charakter einer Blockrandbebauung entlang der Römerstraße und Marktstraße zu erhalten und fortzuführen.

Für den Plangebietsteil entlang der Gelderner Straße ist aufgrund des Kaufcenters und des ehemaligen Postgeländes bereits eine aufgelockerte Bauweise gegeben. Aus diesem Grund wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze nur für die Bury St. Edmund-Straße 1–3 und Gelderner Straße 14–16 eine geschlossen Bebauung aufbauend auf die Bestandsbebauung festgesetzt. Für den südlichen Baugebietsteil von MU3 wird von der Festsetzung einer Bauweise,

aufbauend auf die Bestandssituation sowie zur Gewährleistung einer flexiblen Umnutzung, abgesehen.

In den rückwärtigen Grundstücksflächen von MU1 und WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei vorhandener Grenzbebauung muss an die bestehende Bebauung angebaut werden. Dies dient der planungsrechtlichen Zielsetzung, Nachverdichtungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu erleichtern. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke ist eine Bebaubarkeit unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW nahezu unmöglich. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise und der Zwang an eine bestehende Grenzbebauung anzubauen befreit von der Erfordernis von Abstandsflächen. Gleichzeitig werden einheitliche Raumkanten geschaffen.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baufenster orientieren sich einerseits an dem Bestand und sind andererseits ausreichend großzügig festgesetzt, um eine notwendige Flexibilität bei der Bebauung in den Baugebieten zu gewährleisten. Innerhalb der Baufenster wird ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der Bauweise nach § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baufenster wird zusätzlich über die zulässige Grundflächenzahl geregelt.

Die Kombination aus Baugrenze und Baulinie entlang der Marktstraße und der Römerstraße dient primär der Bestandssicherung sowie dem harmonischen Bild einer einheitlichen Bauflucht, während die großzügigen Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksflächen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Die Baugrenzen füllen die Baugebiete WA und MU fast vollständig aus. Davon ausgenommen ist die Baugrenze im nord-östlichen Bereich des Baugebietes MU1, in MU3 und entlang der süd-westlichen Baugebietsgrenze von MU1. Hier wird ein Abstand zur Verkehrsfläche von 4 m gewahrt, um eine zu dichte Bebauung an das gegenüberliegende Parkhaus auszuschließen.

Durch die festgesetzte Baugrenze im nord-östlichen Baugebietsbereich von MU1, an den Fußgängerbereich des Roermonder Platzes angrenzend, wird die bestehende Trafo-Station aus dem Baufenster ausgeschlossen und die Baugrenze entlang des Bestandsgebäudes geführt. Dies begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, den engen Durchgang vom Roermonder Platz zum Kaufcenter aufzuweiten.

Entlang der Marktstraße und der Römerstraße ist die Festsetzung einer Baulinie vorgesehen. Dadurch, dass in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 ebenfalls eine Baulinie festgesetzt ist, bildet die bestehende Bebauung eine einheitliche Bauflucht. Ohne die Festsetzung einer Baulinie, würde die städtebauliche Situation bei Um- und Neubauten nicht mehr gewährleistet sein. In Verbindung mit der Primärnutzung von Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen, werden eine einheitliche Bauflucht und damit ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild angestrebt, in Verbindung mit der Stärkung der Marktstraße als Einkaufs- bzw. Flanierstraße.

Im MU3 wird entlang der Bury St. Edmund-Straße 1 - 3 und der Gelderner Straße 14 - 16 im Einklang mit der bisherigen planungsrechtlichen und bestehenden Situation eine Baulinie festgesetzt. Weiterhin werden auf dem ehemaligen Postgelände großzügige Baugrenzen mit einem an die bestehende Bebauung angelehnten Grenzabstand zum angrenzenden Konzert- und Bühnenhaus und zum Friedhof von 2,0 m bis 3,0 m festgesetzt. Für eine mögliche Nachnutzung des Postgeländes wird damit ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt.

Die Baugrenzen für das Kaufcenter begründen sich in dem vorgesehen Umbau. Nach Süden hin erweitert sich die Baugrenze für die Umsetzung des Anlieferungsbereichs. Die Ausweitung der Baugrenzen im Vergleich zur Bestandsbebauung im Norden und Osten begründet sich in der aufzubringenden Dämmung.

Die Baugrenze auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“ dient der planungsrechtlichen Ausweisung eines Parkhauses. Die Baugrenzen orientieren sich an dem bestehenden öffentlichen Parkplatz.

6.5. Garagen und Stellplätze

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO innerhalb der Baugebiete WA und MU überall und nur im Rahmen des Bedarfs der Nutzung zulässig.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und des städtebaulichen Konzepts dürfen Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ nur innerhalb der dafür nach § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) errichtet werden. Die Abgrenzung der Fläche beruht auf der vorgesehen Planung zum Umbau des Kaufcenters, welche auch eine Umstrukturierung des Parkplatzes vorsieht.

6.6. Fläche für Gemeinbedarf

Die Grundstücke an der Bury St. Edmund-Straße 5–11 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit werden die dort befindlichen bestehenden Einrichtungen (Konzert- und Bühnenhaus, Begegnungsstätte, Frühförderstelle) sowie mögliche Erweiterungen an diesem Standort auch zukünftig planungsrechtlich gesichert.

Da die Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu den Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören, bedarf es keiner Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.

6.7. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen, Gehwege und die öffentlichen Parkflächen im Plangebiet sind bereits vollständig ausgebaut, sodass die Anfahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet und damit die Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Bestandssicherung und der Ausweisung eines Parkhauses.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bury St. Edmund-Straße. Die Bury St. Edmund-Straße, der bestehende öffentliche Parkplatz und davon abgehenden weiteren inneren Erschließungsflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die planungsrechtliche Festsetzung des Straßenabschnitts und des bestehenden Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert einerseits den Bestand und ermöglicht zudem i.V.m. der Festsetzung von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Umsetzung eines Parkhauses, welches gemäß Beschlussvorlage vom 23.01.2024 (164/2023) vom Rat beschlossen und in einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2021 überprüft wurde. Im Zuge der Nachverdichtung erhöht sich auch der Stellplatzbedarf im Plangebiet. Zudem dient das Parkhaus dazu, Parksuchverkehre von der Gelderner Straße abzufangen, aber auch ein Alternativangebot für Kevelaerer Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibende zu schaffen. Durch die Errichtung des Parkhauses verdreifacht sich die Kapazität des Parkplatzes.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Anliegerverkehr“

Zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“ und der Gemeinbedarfsfläche, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gehweges und Vorplatzes vor dem Konzert- und Bühnenhaus. Zudem beinhaltet die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den östlichen Teil der Bury St. Edmund-Straße, der in die Römerstraße übergeht. Um Durchgangsverkehre entlang der Bury St. Edmund-Straße zwischen der Römerstraße und der Gelderner Straße zu vermieden, ist der von der Römerstraße abgehende Bereich als „Fußgängerbereich und Anlieger frei“ festgesetzt. Somit kann der öffentliche Parkplatz unmittelbar bei der Frühförderstelle für „Anliegerverkehr“ über die Römerstraße erreicht werden.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Die bestehende Parkfläche zwischen der Frühförderstelle und dem Spielplatz wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ auch zukünftig planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Der bestehende Roermonder Platz im nord-östlichen Geltungsbereich wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ auch zukünftig planungsrechtlich gesichert.

6.8. Flächen für die Versorgung

Auf der Gemeinbedarfsfläche befindet sich im südlichen Plangebiet eine Versorgungsstation Elektrizität/ Trafoanlage. Die entsprechende Grundstückfläche wird als Fläche für die Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Eine weitere Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität/ Trafoanlage wird im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Standortes wird die bestehende Trafoanlage

im Durchgangsbereich vom Roermonder Platz und Kaufcenter ersetzt. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, den Durchgangsbereich zu öffnen und eine bessere Wegebeziehung zu gestalten.

6.9. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß Planeinschrieb eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung und dem langfristigen Erhalt der heute schon bestehenden Spielplatzanlage im Plangebiet. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, Frei- und Aufenthaltsbereiche und Fußwegeanbindungen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung zulässig.

6.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gehrecht

Um den dauerhaften Durchgang von der Markstraße 25 zum dahinter liegenden Lebensmittelmarkt planungsrechtlich zu sichern, wird ein Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung besteht ein Durchgang durch das Haus Marktstraße Nr. 25 von der Marktstraße aus, welcher in einen Arkadengang an der östlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes endet. Durch die Festsetzung soll die Bestandssituation gesichert werden. Gleichzeitig soll im Falle eines Neu- oder Umbaus des Gebäude des Lebensmittelmarktes, genügend Spielraum entstehen, eine an die dann räumlichen und nutzungensbezogenen Bedürfnissen angepasste Planung zu ermöglichen. Die Erschließung des inneren Plangebietsbereiches bleibt in jedem Fall bestehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der nördlich an das Sonstige Sondergebiet angrenzenden Grundstücke dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Flurstücke 185, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 314 und 315 fest. Dieses GFL besteht auch im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 und wird in den Bebauungsplan Nr. 98 übernommen.

Aufgrund der Ausweisung der Versorgungsfläche innerhalb des Parkplatzes im Sonstigen Sondergebiet wird das GFL überdies zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um die notwendige Erreichbarkeit der Trafostation planungsrechtlich zu sichern. Dieses Recht umfasst auch, dass der Versorgungsträger unterirdische Versorgungsleitungen (Strom), die zum Trafogebäude führen, unterhalten kann.

Innerhalb des GFL im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ wird zugunsten der Allgemeinheit zudem ein Gehrecht festgesetzt, sodass die Zugänglichkeit und Erschließung sowie die Fußwegeverbindung zum Roermonder Platzes gesichert ist.

6.11. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines

Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 15 vor, der eine Bebauung in dem dort festgelegten Umfang bereits erlaubt. Nach überschlägiger Prüfung wird durch den Bebauungsplan Nr. 98 insgesamt keine größere Flächenversiegelung vorbereitet, als er bisher zulässig war und größtenteils erfolgt ist. Im weiteren Verfahren gilt es demnach zu prüfen, ob ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB entfallen kann, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Allerdings werden die innerhalb des öffentlichen Parkplatzes zur Anpflanzung festgesetzten und vorhandenen Baumscheiben werden im Rahmen der Umsetzung des Parkhauses entfallen. Im Weiteren Verfahren gilt zu prüfen, inwieweit hier nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich umzusetzen ist.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei erforderlichen Eingriffen, die Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu beachten ist.

Anpflanzung von Bäumen

Zur Gliederung, Begrünung und ökologischen Aufwertung der geplanten Stellplatzflächen im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ die zeichnerisch festgesetzten Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Pflanzqualität und Art ist der Pflanzenauswahlliste zu entnehmen.

Damit sich Wurzeln und die Parkplatzfläche nicht gegenseitig beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass je Einzelbaum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² mit einer Baugrubentiefe von mindestens 2 m vorzusehen ist. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Damit es bei der Umsetzung der Stellplatzanlage zu keinen ungewollten Einschränkungen durch die genaue Festsetzung der Baumstandorte gibt, können die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte angepasst werden, solange die Anzahl unverändert bleibt und das räumliche Gestaltungsprinzip der Gliederung des Parkplatzes erkennbar bleibt.

Fassadenbegrünung

Aus mikroklimatischen Gründen, zur Minderung städtebaulicher Wärmeinseln sowie zur optischen Aufwertung und Einbindung des Parkhauses in das Stadtbild wird im Bebauungsplan die Begrünung von 50 % der Fassade des Parkhauses nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Begrünte Fassaden tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei, binden Feinstaub, reduzieren Lärm und leisten durch Verdunstungskühlung einen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ vorhandenen Gehölzstrukturen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten,

zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind. Dies dient dem Ziel, die vorhandenen öffentlichen Grünflächen mindestens zu erhalten.

Des Weiteren werden die bestehenden Bäume auf der Parkplatzfläche des Kaufcenters, die durch den Parkplatzumbau nicht betroffen sind, zum Erhalt festgesetzt. Die straßenraumbegleitenden Bäume gliedern die Straßenraumaufteilung und grenzen den Parkplatz sowie das gegenüberliegende Konzert- und Bühnenhaus optisch voneinander ab.

7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Aktuelle ist davon auszugehen, dass mit der innerstädtischen Lage sowie mit der durchgehenden baulichen Nutzung die technische Ver- und Entsorgung durch Strom, Trink- und Löschwasser, Abwasser durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt ist.

Für die neuen Entwicklungen kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation über die Anknüpfung an bzw. den Ausbau vorhandener Versorgungstrassen gewährleistet werden.

Vor Aufnahme von Bauarbeiten in öffentlichen oder privaten Grundstücken hat das bauausführende Unternehmen bei allen in Betracht kommenden Versorgungsunternehmen unmittelbar vor Baubeginn grundsätzlich eine aktuelle Auskunft über das Vorhandensein von Versorgungsleitungen in der Nähe der Arbeitsstelle einzuholen. Über die tatsächliche Lage und Überdeckung der Leitung hat sich das Bauunternehmen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. Suchschlitze, Ortung) selbst Gewissheit zu verschaffen. Die Aufnahme von Arbeiten im Leitungsbereich ist den Versorgungstragenden rechtzeitig mitzuteilen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht).

Für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht nach § 44 Landeswassergesetz NRW grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998“ sowie der sog. Trennerlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004“ zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass es sich um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 BauGB handelt. Die Grundstücke waren bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut. Aufgrund der bereits heute bestehenden hohen Versiegelung des Plangebietes wird eine Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nicht möglich sein

8. Immissionsschutz

Es wird eine schalltechnische Untersuchung bis zur Veröffentlich nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet.

9. Hochwassergefährdung

9.1. Hochwasserschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten.

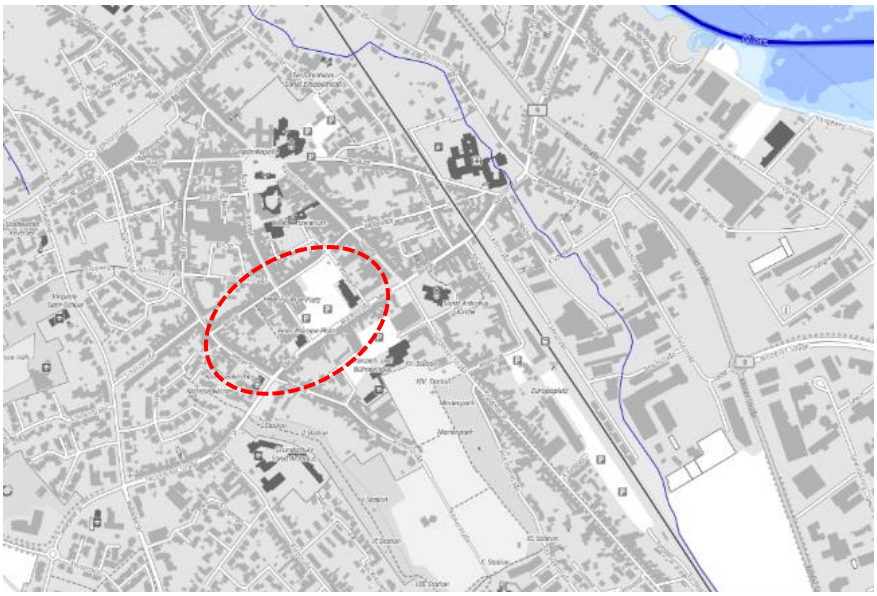
Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) präzisiert bundeseinheitlich die Prüfungsanforderungen und hat Ziele definiert, die je nach Lage und Art der Planung in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der Plan ist als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) beigefügt.

Nach dem Ziel I.1.1 BRPH sind als risikobasierter Ansatz im Bereich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung der Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Bestand durch verschiedene Nutzungen fast vollständig belegt. Künftig sollen im inneren Bereich ein Parkhaus und ein Einzelhandel mit Wohnungen entstehen. Zudem ist geplant, anstelle des ehemaligen Postgeländes eine neue Nutzung zu errichten. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese neuen Nutzungen und Nachverdichtungen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB bei der Bauleitplanung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte und der Hochwasserrisikokarte (Quelle Hochwasserkarten.NRW) ist das Bebauungsplangebiet nicht von Hochwassergefahren (HQ100 oder HQextrem) und Hochwasserrisiken betroffen.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte: Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)

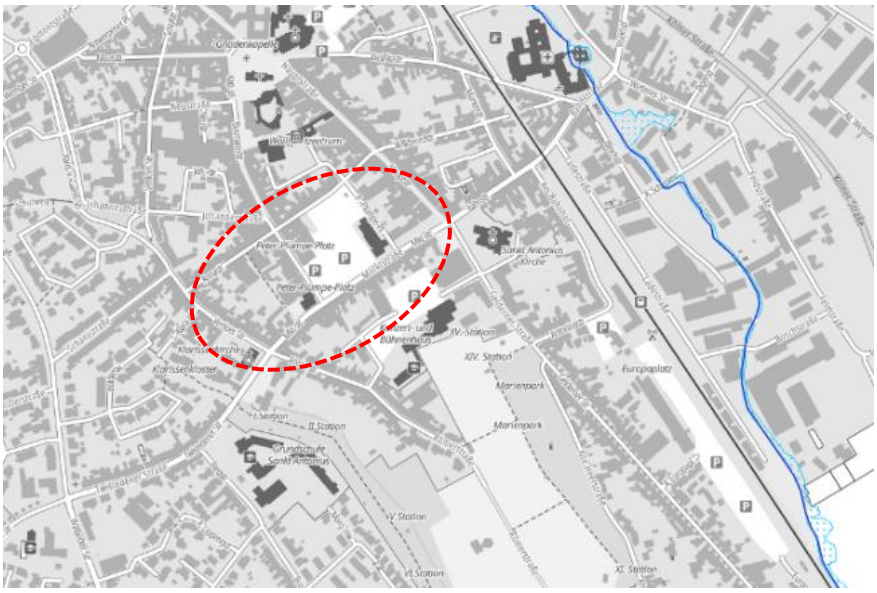


Quelle: Hochwassergefahrenkarte.NRW, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW (abgerufen am 20.12.2024)

9.2. Überschwemmungsgebiete

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 WHG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte: Überschwemmungsgebiete



Quelle: Ministerium für Umwelt, Nuturschutz und Verkehr NRW: Hochwasserkarten.NRW (abgerufen am 20.12.2024)

Neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB ferner Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht als Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 oder 3 WHG gelten.

Es kann sich dabei aber auch um Gebiete handeln, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. In den Hochwassergefahrenkarten sind keine entsprechenden Eintragungen nachgewiesen.

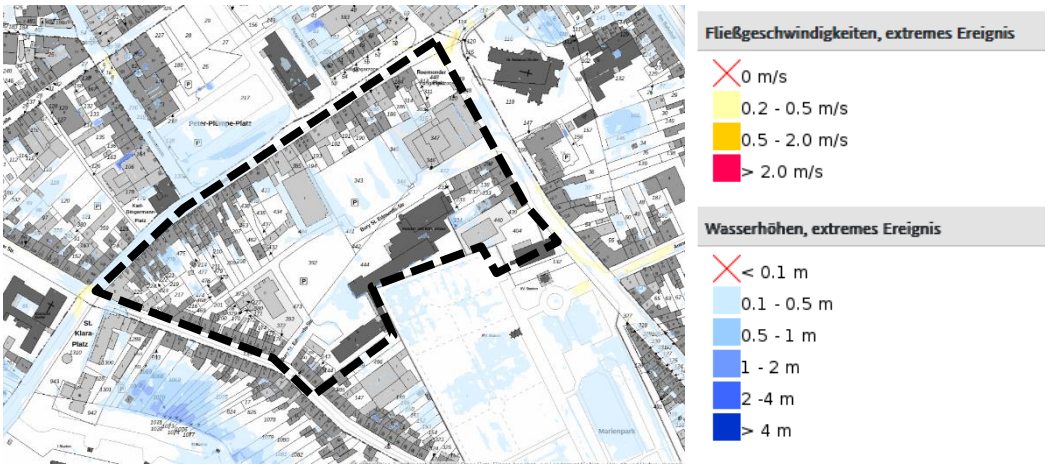
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 98 sind keine festgesetzten oder vorläufigen Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorhanden.

9.3. Starkregen

Hinweise zur Vorsorge von Hochwasserschäden ergeben sich aus der Starkregenhinweiskarte (Hochwasserkarte NRW des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Verkehr). In den folgenden Abbildungen ist die Überflutung des Plangebiets im Starkregenfall für ein seltenes Ereignis (100-jährlich/36–50 mm Niederschlag pro Stunde) und ein extremes Ereignis (90 mm/h) dargestellt.

Bei einem seltenen Starkregenereignis, ergeben sich im Geltungsbereich bei derzeitigen Geländeverhältnissen Wasseranstauungen von 0,1 m bis 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,1 bis 0,3 m/s.

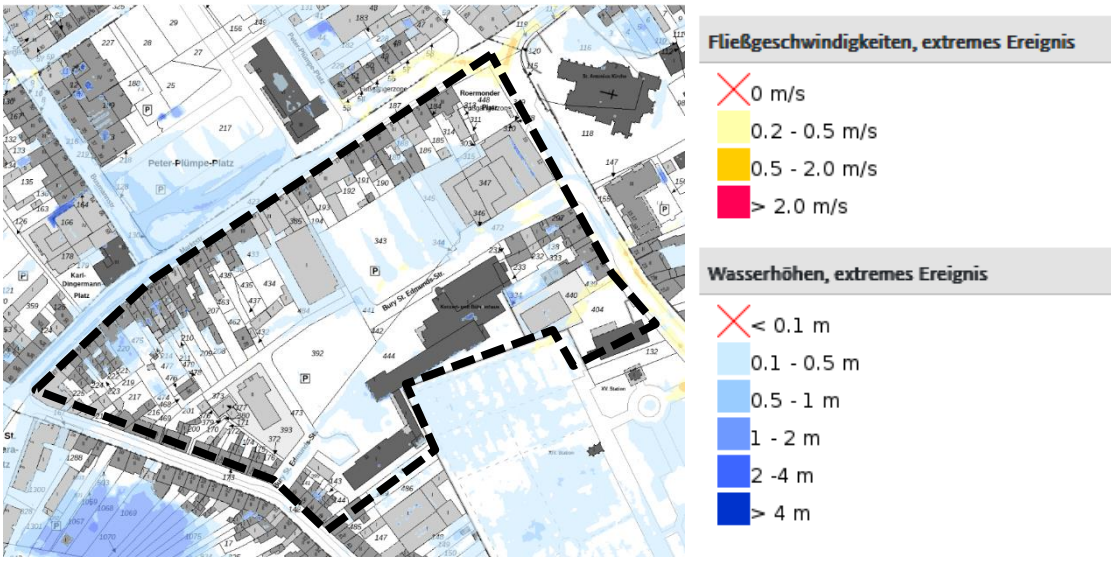
Abbildung 14: Seltenes Starkregenereignis



Quelle: Ministerium für Umwelt, Nuturschutz und Verkehr NRW: Hochwasserkarten.NRW (abgerufen am 20.12.2024)

Bei einem extremen Niederschlagsereignis ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs Wasseranstauungen von 0,1 m bis 1 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,1 bis 0,6 m/s auf denselben Flächen allerdings in einem größeren räumlichen Ausmaß.

Abbildung 15: Extremes Starkregenereignis



Quelle: Ministerium für Umwelt, Nuturschutz und Ver-kehr NRW: Hochwasserkarten.NRW (abgerufen am 20.12.2024)

Die von Starkregen betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die Bauherren werden auf ggf. erforderliche Maßnahmen zum Objektschutz in Eigenvorsorge hingewiesen.

10. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 98 und in Anbetracht der Bestandssituation ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, wie die folgende Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung darlegt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu prüfen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung und planungsrechtlichen Situation verursacht die städtebauliche Veränderung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der geplanten Nutzung einhergeht, keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Ausweisung der Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nutzungen und planungsrechtlichen Ausganglage des Bebauungsplans Nr. 15 (Marktstraße).

Eine Neuausweisung und Umnutzung findet im südöstlichen ehemaligen Postgelände statt. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses und Aufstockungen im inneren Plangebietsteil geschaffen.

10.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Beschreibung

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind mögliche Belastungen durch Lärm und Emissionen/Immissionen (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) potenziell von Bedeutung.

Auswirkungen und Maßnahmen

Das Plangebiet ist bereits heute erschlossen und genutzt. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Lärmemissionen sind aufgrund der frequentierten Nutzungen und der Parkflächen im Plangebiet bereits gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 wird ein Parkhaus planungsrechtlich ermöglicht.

Mögliche lärmbedingte Auswirkungen werden bis zur Veröffentlichung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet und im Falle einer zusätzlichen Beeinträchtigung mögliche Maßnahmen festgesetzt.

10.2. Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Beschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebauten Innenbereich in der südlichen Innenstadt von Kevelaer. Das Plangebiet ist anthropogen überformt und weist kaum Vegetation auf. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige, den Straßenraum begleitende Bäume und Strauchbestände.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung des Parkhauses und des Parkplatzes werden die bestehenden Sträucher und Bäume zum größten Teil wegfallen. Hierbei handelt es sich um einen geringbedeutenden Eingriff, da es sich um straßenraumbegleitende Grünstrukturen, ohne großen Wert für das Landschaftsbild, handelt.

Maßnahmen und Wirkung

Im Bebauungsplan werden einige Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Bestehende Bäume innerhalb der Grünfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes.

10.3. Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Beschreibung

Im Vordergrund stehen der Schutz wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt.

Das zum größten Teil versiegelte Plangebiet ist durch einzelnen, den Straßenraum begleitenden Baum- und Strauchbestand im Bereich der bestehenden Parkplätze und Straßenränder geprägt. Im nord-westlichen Geltungsbereich befinden sich einige begrünte Gärten.

Durch die Lage innerhalb eines Siedlungsraums hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der frequentierten Nutzung, hohen Versiegelung und geringen Grünräume, keinen Lebensraum für planungsrelevante Vögel oder Fledermäuse, Säugetiere sowie Amphibien, Reptilien oder Schmetterlinge bietet.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 wird im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan Nr. 15 die Umgestaltung der Parkräume ermöglicht. Dadurch werden Beseitigungen von Bäumen möglich und es könnten ggf. Lebensräume für Vögel und Insekten verloren gehen.

Maßnahmen und Wirkung

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hingewiesen. Demnach sind erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung mit der Wallfahrtsstadt Kevelaer abzustimmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, Baufeldräumungen oder Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März zu erfolgen haben.

10.4. Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet ist bis auf die bestehenden Pflanzbereiche mit Gebäuden, Hof- und Verkehrsflächen weitestgehend versiegelt. Daher ist davon auszugehen, dass keine besonders schutzwürdigen Böden im Plangebiet betroffen sind.

Auswirkungen

Die Planung führt zu keinem höheren Funktionsverlust von Böden und Flächen durch Bebauung und Befestigung als er heute vorhanden bzw. planungsrechtlich möglich ist. Vielmehr wird durch den Bebauungsplan Nr. 98 eine vertikale Nachverdichtung ermöglicht.

Die zulässige Flächenversiegelung wird im Vergleich zum bis zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 nicht erhöht.

Maßnahmen und Wirkung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die eine dem Ortsbild entsprechende maßvolle Bebauung vorsieht und somit keine zusätzlichen freien Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

10.5. Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Bezüglich des Landschaftsfaktors Wasser sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie z.B. natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer betroffen.

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer wesentlich größeren Neuversiegelung als sie vorher gegeben bzw. möglich war.

Maßnahmen und Wirkung

Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung des Wasserhaushalts ein.

10.6. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Im Vordergrund stehen die Vermeidung von Luftverunreinigung und Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion.

Das Plangebiet, wie auch die nähere Umgebung, ist in der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung im Klimaatlas NRW (https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte, abgerufen am 16.05.2025) als Siedlungsbereich mit einer sehr ungünstigen thermischen Situation beschrieben.

Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Es wird somit keine weitere Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Grundsatz einer klimagerechten Siedlungsflächenentwicklung.

Gleichwohl kann eine zusätzliche Versiegelung und (vertikale) Nachverdichtung die Mikroklima weiterhin verschlechtern. Durch die Umsetzung der Planung, werden Bäume beseitigt, die der Durchgrünung, Schattenspende und Optimierung des lokalen Klimas dienen.

Maßnahmen und Wirkung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine bereits weitestgehend versiegelte Fläche innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs, ohne bedeutende klimatische Funktion.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes darüber hinaus nicht entgegen, da es sich um eine Planungssicherung im bereits bebauten Innenbereich handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Mit der Grundflächenzahl sind die Obergrenzen der zulässigen Versiegelung festgelegt. Diese wird im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation in einigen Baugebietsteilen erhöht und in anderen verringert. Eine wesentliche Erhöhung der GRZ im Vergleich zum seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 findet in den rückwertigen Grundstücksflächen in MU1 statt. Dadurch werden weitere überbaubare Grundstücksflächen für eine Nachverdichtung von Wohnen und Einzelhandel ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden einige Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Einige der bestehenden Bäume und Grünstrukturen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Außenfassade des Parkhauses ist um 50 % seiner Fläche zu begrünen. Zudem wird im Bebauungsplan Nr. 98 empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas und des Wasserhaushaltes bei. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung ist die Beeinflussung von Luft und Klima äußerst gering und kann durch die festgesetzte Begrünung (Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung) im Plangebiet weitestgehend abgeschwächt werden.

10.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Ein Vorkommen im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Das Plankonzept soll Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe fördern, eine maßvolle Nachverdichtung gewährleisten und neuen Parkraum schaffen.

Maßnahmen und Wirkung

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von Bodendenkmalen wird im Bebauungsplan auf die Anforderungen des Denkmalschutzgesetztes NRW hingewiesen.

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

10.8. Gesamtbewertung

Mit diesem Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist aufgrund der hohen Versiegelung und geringen Grünstrukturen in der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten. Gleichwohl wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt und somit für die Planung keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen bzw. Erhaltung einiger Grünstrukturen und der Fassadenbegrünung

des Parkhauses tragen zu klimafreundlichen Maßnahmen bei. Des Weiteren wird eine Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² entbindet nicht von dem Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Ob durch den Bebauungsplan Nr. 98 Eingriffe, die nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht bereits vor der planerischen Grundentscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, wird im weiteren Verfahren überprüft.

Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis auf das Denkmalschutzgesetzt bezüglich Bodendenkmale aufgenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter vorliegt.

11. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

12. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt nördlich und östlich an den Denkmalbereich „Stadtkern Kevelaer“. Zweck der Denkmalbereichssatzung ist die sich im Satzungsbereich befindlichen Denkmäler und denkmalwerten Gebäude in ihrer Gesamtheit und im Gesamterscheinungsbild zu erhalten, zu sichern, wieder herzustellen und nutzbar zu machen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich dementsprechend einige Baudenkmäler. Nördlich der Marktstraße befindet sich das Alte Rathaus, im Osten gegenüber des Kaufcenters die Katholische Pfarrkirche St. Antonius und im Süden an die Öffentliche Begegnungsstätte und das ehemalige Postgelände angrenzend der Friedhof der katholischen Kirchengemeinde St. Marien Kevelaer.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98 bleibt Art und Maß der baulichen Nutzung für die an die Baudenkmäler angrenzenden Baugebiete im Vergleich zur Bestandssituation weitestgehend unverändert. Die Raum- und Sichtverhältnisse der Baudenkmäler werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zusätzlich eingeschränkt.

13. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes und dessen Einwirkungsbereich sind keine Kampfmittel bekannt.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Bebauungsplan enthält unter Vorsorgegesichtspunkten einen entsprechenden Hinweis.

14. Empfehlungen

Begrünung der Dachflächen

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Funktion und der ortsnahen Verdunstung von Niederschlagswasser wird empfohlen, Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und entsprechend zu unterhalten. Alternativ sind auch Intensivbegrünungen oder einfache Intensivbegrünungen möglich.

Fassadengestaltung Parkhaus

Auf Grundlage der 2021 durchgeführten Machbarkeitsstudie werden mögliche Interessenskonflikte zwischen dem Parkhaus und den angrenzenden Nutzungen erkannt. Um diesen vorzubeugen, wird empfohlen, für das Parkhaus eine vor schädlichen Immissionen (Lärm, Licht, Abgase) schützende Fassadengestaltung zu errichten.

15. Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW aus 06/2006 in der Erdbebenzone 0 und ist der Untergrundklasse T zuzuordnen. Aus diesem Grund werden auf die Anforderungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ hingewiesen.

Kampfmittel, Altlasten

Obwohl keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Deswegen wird auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Kampfmitteln im Falle eines Fundes hingewiesen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbau-arbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten und generell ein starkes Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen ist aufgrund der dichten Bebauung und frequentierten Nutzung nicht zu erwarten. Dennoch wird zum Schutz der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten, darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung und Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen und somit auf den Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar eines Jahres zu beschränken.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einzelne Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Wallfahrtstadt Kevelaer geschützt sind. Deshalb wird auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Wallfahrtstadt Kevelaer abzustimmen.

Denkmalschutz

Ein Vorkommen an Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Gleichwohl wird auf die §§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Versorgungsleitungen

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass vor dem Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet eine aktuelle Auskunft über das Vorhandensein von Versorgungsleitungen/-kabel in der Nähe der Arbeitsstellen einzuholen ist und die Maßnahmen mit der zuständigen Versorgungsträgerin abzustimmen sind.

Des Weiteren wird auf die Schutzanweisungen für das Anpflanzen von Bäumen über unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.

Fassadengestaltung Parkhaus

Auf Grundlage der 2021 durchgeführten Machbarkeitsstudie werden mögliche Interessenskonflikte zwischen dem Parkhaus und den angrenzenden Nutzungen erkannt. Um diesen vorzubeugen und um die Verträglichkeit des Parkhauses mit der umliegenden Bebauung sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine vor schädlichen Immissionen (wie Lärm, Licht, Abgase) schützende Fassadengestaltung des Parkhauses zu gewährleisten ist.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer am Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer eingesehen werden.

Teil B zur Begründung – Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m Anlage 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 98 (Südliche Innenstadt) der Wallfahrstadt Kevelaer wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der südlichen Innenstadt von Kevelaer. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die Fortentwicklung und den Bestand der südlichen Innenstadt zu fördern und die Maßnahmen der beschlossenen Handlungskonzepte planungsrechtlich zu integrieren. Dabei sollen insbesondere der Einzelhandel und das Wohnen gestärkt sowie das Parkraumangebot in der Innenstadt erhöht werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung des ehemaligen Postgeländes geschaffen werden.

Da die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m² bis 70.000 m² liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 41.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche kann somit den Schwellenwert von 70.000 m² nicht überschreiten.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B) ist somit von den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einsehbar.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist mittels einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien einzuschätzen, ob aufgrund der Bebauungsplanaufstellung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1. Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend versiegelt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 (Südliche Innenstadt) werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 (Marktstraße) nur geringfügige Möglichkeiten zusätzlicher Flächenversiegelung geschaffen. Vielmehr sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtungsmöglichkeiten durch flexiblere Geschossigkeiten und Baugebiete (Urbanes Gebiet) gewährleistet werden. Die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Grundstücke beschränkt sich

im Wesentlichen auf das Parkhaus, welches an Stelle eines bestehenden Parkplatzes errichtet werden soll. Die Flächenversiegelung wird über die GRZ beschränkt, welche im gesamten Plangebiet nicht erhöht wird.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen in ihrem Charakter überwiegend fort. Folgende Änderungen werden ermöglicht:

- Die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ wird zu einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO
- Die bisherigen Kerngebiete werden ebenfalls als Urbane Gebiete und teilweise als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt

Eine Inanspruchnahme von Freiraumbereichen wird mit der Planung nicht vorbereitet.

Durch die Änderungen werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden sich durch die Planung voraussichtlich nicht ergeben.

1.2. Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Bebauungsplan wird aus dem Regionalplan entwickelt und steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan ist zudem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 11 von Kevelaer.

Auswirkungen auf andere Pläne oder Programme sind demnach nicht zu erwarten.

1.3. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Das Vorhaben dient im Wesentlichen zur Fortentwicklung, Nachverdichtung und Umnutzung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Sicherung bestimmter Nutzungsarten, wie der Wohnnutzung und der Einzelhandelsstandorte, innerhalb des Plangebietes.

Die Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 entspricht dem Ziel nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern.

Durch die Stärkung der Innenentwicklung wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und damit eine nachhaltige Entwicklung gefördert.

Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung und hohen Flächenversiegelung, wird die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Belange als gering eingestuft.

Für die Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 wird bis zur Veröffentlichung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 4 BauGB zudem eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dadurch soll langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen und verkehrlichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

1.4. Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme

Der Geltungsbereich ist bereits anthropogen geprägt und weist größtenteils eine bauliche Nutzung und nahezu vollständige Versiegelung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

Des Weiteren wird anstelle des bestehenden Parkplatzes im süd-westlichen Geltungsbereich, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Parkhauses geschaffen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage eines Parkhauses anstelle des bestehenden Parkplatzes kommt es teilweise zu nicht ersetzbaren Baumfällungen.

Auf der Parkplatzfläche im nördlichen Bereich werden die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt oder mit einer Neupflanzung an anderer Stelle ersetzt.

Die möglichen Baumfällungen werden aufgrund der innerstädtischen Lage und Bedeutung des Plangebietes als nachrangig bewertet. Die Bestandsbäume übernehmen überwiegend mikroklimatische Funktionen. Für das geplante Parkhaus wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits heute durch weiträumige Parkplatzflächen geprägt. Durch die Errichtung eines Parkhauses wird das Verkehrsaufkommen punktuell vergrößert. Dadurch sind verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen im üblichen Rahmen zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen (Parkplatzflächen und Innenstadtlage) als nicht erheblich eingestuft werden.

Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind in ihrer Schutzfunktion durch vorhandene und stark frequentierte Nutzung, Bebauung und Versiegelung nur gering ausgeprägt.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

1.5. Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH - Gebiete) liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

2.1. Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Bei Zu- und Neubauten, der Errichtung des Parkhauses und Umgestaltung der Stellplätze im Nordosten des Plangebiets kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung durch Baustellenverkehr kommen. Dies wäre jedoch auch ohne die Bebauungsplanänderung z.B. bei Abbruch und Neubebauung in den noch nicht bebauten Bereichen innerhalb der Baugrenzen gegeben. Die Errichtung eines Parkhauses anstelle des bestehenden Parkplatzes würde die Verkehrsemissionen erhöhen. Allerdings ist das Plangebiet bereits heute durch die innerstädtische Lage, Einzelhandelsstandorte und öffentlichen Gebäuden stark von Verkehr vorbelastet.

Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß wesentlich hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten.

2.2. Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.

2.3. Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Das Plangebiet weist insgesamt durch die innerstädtische Lage und den hohen Versiegelungsgrad große Vorbelastungen auf, so dass die Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit nicht wesentlich gegenüber der Bestandssituation verändert werden.

2.4. Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und neu eingefasst. Die möglichen Auswirkungen beschränken sich, insofern sie nicht bereits bestehen, im Wesentlichen auf das Plangebiet. Die zusätzliche Ausweisung eines Parkhauses soll den Verkehrsfluss und die Verkehrsbelastung aus der Umgebung bündeln und dadurch verbessern. Weitere Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.5. Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten und fast vollständig versiegelten Bereich in der Innenstadt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten.

2.6. folgende Gebiete:

2.6.1. Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.2. Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.3. Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.5. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.6. Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.7. Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Es liegt keine Betroffenheit vor.

2.6.9. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Kapitel 12 werden Denkmäler im Umfeld des Plangebiets beschrieben. Für die bereits bestehende Bebauung an den Rändern des Geltungsbereichs ist nur eine bauliche Veränderung an der Südostecke zu erwarten. Der Bereich des Postamts nördlich angrenzend an den Friedhof der katholischen Kirchengemeinde St. Marien Kevelaer soll umgenutzt werden. Die bestehende Beeinträchtigung durch die aktuelle Bebauung an der Grenze zum Friedhof wird durch den Bebauungsplan Nr. 98 nicht erhöht. Die Raum- und Sichtverhältnisse der Baudenkmäler werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zusätzlich eingeschränkt.

3. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB sind die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls zeigt auf, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umfassend durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Im Ergebnis kann das Verfahren zur Änderungen des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Erstellt durch

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 07. Juli 2025
Im Auftrag

Verena Möller