

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 101
(Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck)
Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

06.06.2025

Impressum

Planungsbüro

U·V·M
Umwelt · Verfahren · Management GmbH
Textilstraße 2
41751 Viersen
Internet: www.uvm-gmbh.de



Bearbeitung

Verena Stahl, M. Sc. Georessourcenmanagement
Tel: 02162 2663865
Fax: 02162 2336869
E-Mail: v.stahl@uvm-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Planungsvorgaben	2
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	2
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	3
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	4
3.4.	Landschaftsplan des Kreises Kleve	4
4.	Bestandssituation	5
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	5
4.2.	Verkehrliche Situation	6
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept	7
6.	Regelungen des Bebauungsplanes	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.	Bauweise und überbaubare Flächen	10
6.4.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	10
7.	Erschließung	11
8.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	11
9.	Immissionsschutz	11
10.	Belange von Natur und Landschaft	12
10.1.	Artenschutz	13
10.2.	Landschaftspflegerischer Begleitplan	13
11.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
12.	Umweltbericht	15
13.	Hochwassergefährdung	15
14.	Altlasten	16
15.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
16.	Kampfmittel	16
17.	Nachrichtliche Übernahmen	16
18.	Hinweise	17
18.1.	Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde	17
18.2.	Kampfmittel	17
18.3.	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	17

18.4.	Starkregenereignisse	17
18.5.	Verwendung von Mutterboden	17
19.	Flächenbilanz	18

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer strebt ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der REDSUN GMBH & Co. KG. Dieses international agierende Unternehmen wird gegenwärtig durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Kevelaer Nr. 60, Nr. 60.1 und Nr. 60 II - Teil III (teilweise) sowie Nr. 54n Teil A (teilweise) bauplanungsrechtlich abgesichert. Um den Betrieb jedoch weiterhin wettbewerbsfähig zu halten, ist eine Betriebserweiterung erforderlich. Einer solchen Erweiterung steht das bisherige Planungsrecht sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche als hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entgegen. Eine weitere Entwicklungsfläche im Nordosten des Plangebietes ist bislang unbeplant und aktuell dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Um die Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung des bestehenden Industriestandortes zu schaffen und damit einhergehend die Sicherung des bestehenden Wirtschaftsstandortes zu gewährleisten, ist daher die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 101 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung des Entwurfs sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 22, 23 und 24 (teilw.) in der Flur 19 in der Gemarkung Wetten sowie die Flurstücke 8, 191 (tlw.), 199, 206, 207, 209, 210, 212, 213, 215, 216, 229 und 231 in der Flur 1 in der Gemarkung Wetten.

Die Grenzen des Bebauungsplanes und somit sein räumlicher Geltungsbereich werden in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

Die beplante Grundfläche beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 432.418 m².

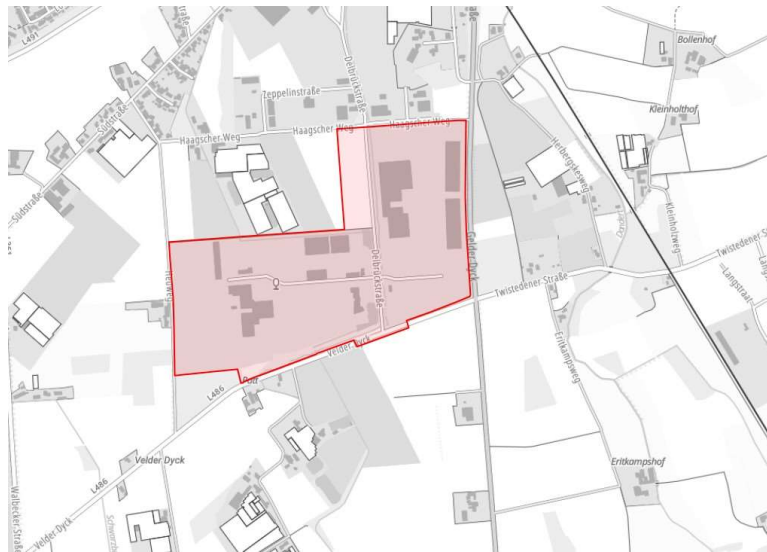


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: TIM online NRW)

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, Stand 29.10.2024, legt die verfahrensgenständliche Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.

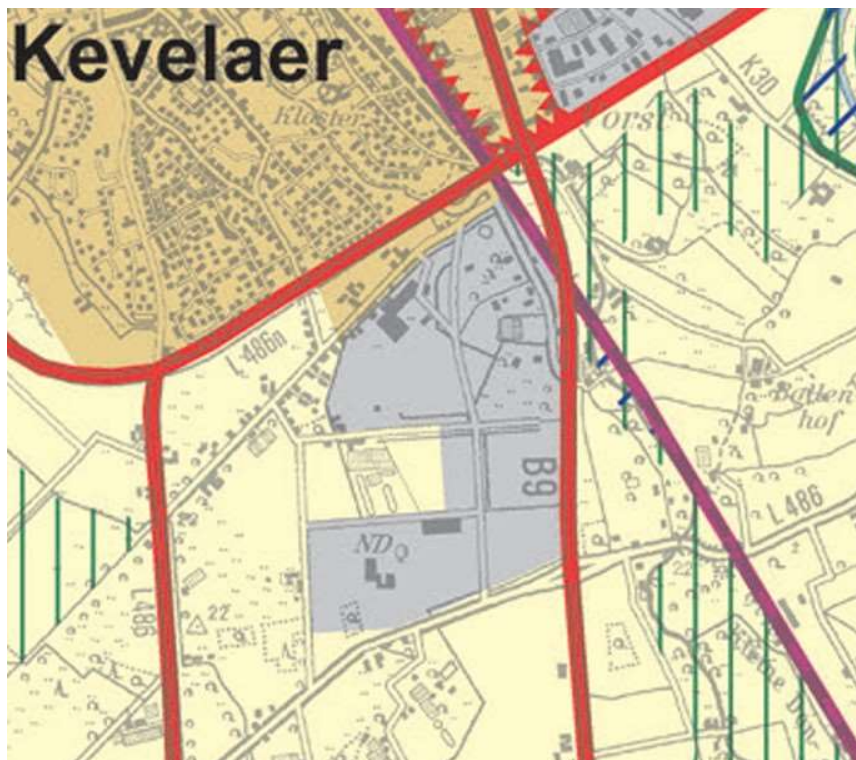


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (Bezirksregierung Düsseldorf, 2024)

Nach Ziel Z1 des Regionalplans können in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) emittierende Gewerbe- und Industriegebiete angesiedelt, in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden. Sie sind als gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO

oder als Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO darzustellen und festzusetzen. Die verfahrensgegenständliche Planung folgt somit den Festlegungen des Regionalplans.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kvelaer

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kvelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen „G“ dar. Zusätzlich werden für das Plangebiet Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Velder Dyck) (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), Anbauverbots- und -beschränkungszonen (gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz) entlang der Bundesstraße 9 sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), die eine Waldfläche überlagert, ausgewiesen.

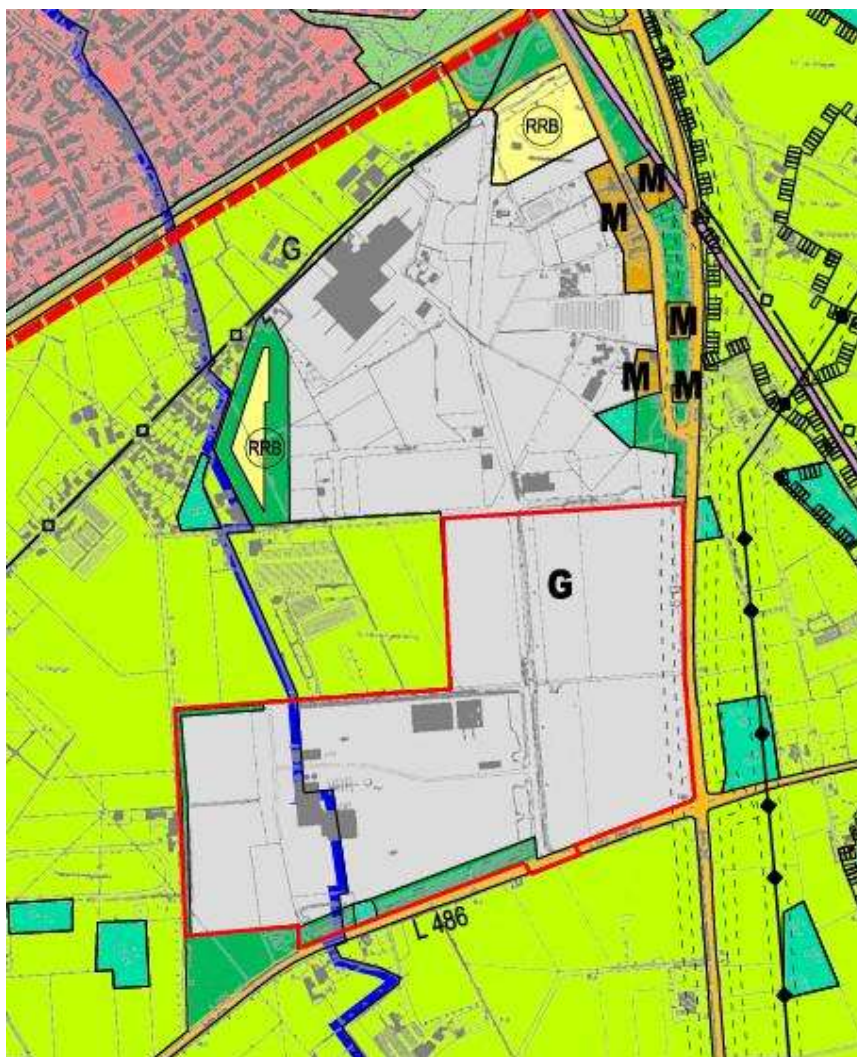


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Kvelaer mit Markierung (rote Linie) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kvelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) (Quelle: Geoportal Niederrhein)

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Großteil des Plangebiets ist bereits durch die Bebauungspläne Kevelaer Nr. 60, Nr. 60.1 und Nr. 60 II - Teil III (teilweise) sowie Nr. 54n Teil A (teilweise) überplant. Das Plangebiet umfasst aber auch einen kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Dieser Bereich ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten. Bei den Bebauungsplänen Kevelaer Nr. 60 (Gewerbegebiet Süd Velder Dyck) und Kevelaer Nr. 60.1 (Erweiterung Gewerbegebiet Süd Velder Dyck) handelt es sich um vorhabenbezogene Bebauungspläne, bei den Bebauungsplänen Kevelaer Nr. 60 II (GE Velder Dyck) – Teil III – und Kevelaer Nr. 54n – Teil A – Gewerbegebiet Süd – handelt es sich um Angebotsbebauungspläne.

Alle Bebauungspläne setzen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen Industriegebiete gem. § 9 BauNVO fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzen die Angebotsbebauungspläne entsprechend den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 fest.



Abbildung 4: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne

3.4. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 11 „Kevelaer“.

Der nordwestliche Teil (Flurstücke 229 und 231 in der Flur 1 in der Gemarkung Wetten) des Plangebietes befindet sich innerhalb des Entwicklungsziels 6 „Temporäre Erhaltung“. Dieses Entwicklungsziel bestimmt die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Überführung in die im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Nutzungen. Dieser Bereich gibt die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der städtebaulich geplanten baulichen Nutzung wieder, die zum Zeitpunkt der Landschaftsplanänderung noch nicht bzw. nur ansatzweise realisiert wurde.

Da für die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen, sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW bereits zurückgetreten.

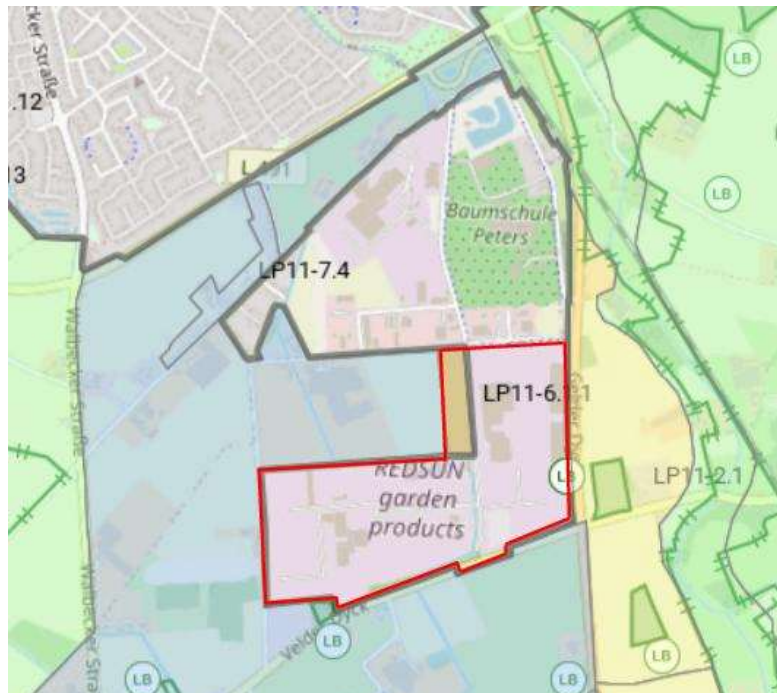


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 11 "Kevelaer" mit Markierung (rote Linie) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Niederrhein)

4. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungsschwerpunktes der Wallfahrtsstadt Kevelaer, nördlich der Landesstraße Velder Dyck (L 486), zwischen dem Heuweg im Westen und der Bundesstraße 9 (Gelder Dyck) im Osten. Die Flächen des neuen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) sind überwiegend befestigt und gewerblich bzw. industriell genutzt. Innerhalb des Plangebietes fließt die Scherresley, welche von mehreren Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Ebenso befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes Grünflächen mit teilweise Baum- und Strauchbewuchs.

Entlang des Heuwegs im Westen des Plangebietes sowie im Nord-Süd-Verlauf der Flurstücke 229 und 231 befinden sich zwei Lärm- und Sichtschutzwälle, die ebenfalls begrünt sind. Innerhalb des Plangebietes östlich der Delbrückstraße (Privatstraße) befinden sich zwei Regenrückhaltebecken, ein Regenklärbecken sowie zwei Regenüberlaufbecken, deren Umgebung ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern begrünt wurde. Ein weiteres Regenüberlaufbecken befindet sich nördlich des Velder Dycks im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Innerhalb des Plangebietes ist zudem eine Stieleiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, anzutreffen.



Abbildung 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie)
(Quelle: TIM-online NRW)

Sowohl nordwestlich des Plangebietes (östlich des Heuweges) als auch westlich des Heuweges befindet sich angrenzend an das Betriebsgelände jeweils ein großflächiger Gartenbaubetrieb, der aus einem Wohnhaus und den Betriebsanlagen, wie Gewächshäusern, Lager, Stellflächen sowie Kulturböden für die Gewächse, besteht.

Nördlich des Haagschen Weges liegt das großräumige Gewerbegebiet Süd. Nordwestlich des Plangebietes (nordwestlich des Haagscher Wegs) befindet sich zudem eine Wohnbebauung. Der Landschaftsraum südlich der Straße Velder Dyck ist größtenteils durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen geprägt.

Im westlichen Teil der Flurstücke 229 und 231 wurde ein von Nord nach Süd verlaufender Grünstreifen angelegt. Innerhalb dieses Grünstreifens wurde im nördlichen Teil ein Sichtschutzwall aufgeschüttet und begrünt. Diese Fläche diene als Kompensationsmaßnahme und ist, ebenso wie die Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne angeordnet wurden, im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) als solche anzusehen, zu erhalten und als Grünfläche dargestellt.

4.2. Verkehrliche Situation

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Straßennetz mit Zu- und Abfahrt über einen Teil der ehemaligen Delbrückstraße (heute Privatstraße) vorhanden. Ebenfalls befinden sich Parkflächen innerhalb des Plangebietes. Die private Verkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Verfügungsberechtigung, Benutzer, Besucher und Beschäftigten der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet.

Über die Landesstraße 486 (Velder Dyck) ist das Plangebiet direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 486 stellt zudem eine Verbindung mit der Bundesstraße 9 (Gelder Dyck) und der Landesstraße 361 (Walbecker Straße) her. Darüber hinaus besteht eine schnelle Verbindung zur Ortsumgehung Kevelaer (OW 1) (L 491).

Aufgrund der Nähe zu diesen überörtlichen Verkehrsstraßen weist das Plangebiet eine exponierte Lage auf. Das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz ermöglicht eine hervorragende Verkehrsabwicklung der regionalen und überregionalen Verkehrsströme.

5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept

Ziele des neuen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) sind:

- dem innerhalb des Plangebiets gelegenen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und so eine flexible und nachhaltige Nutzung und Entwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen zu ermöglichen, ohne die ursprünglichen städtebaulichen Ziele und die Lebensqualität der angrenzenden Gebiete zu beeinträchtigen
- die Flurstücke 229 und 231 der Flur 1 in der Gemarkung Wetten als Erweiterungsflächen in den neuen Bebauungsplan zu integrieren
- den aktuellen wirtschaftlichen Anforderungen und Entwicklungen gerecht zu werden

6. Regelungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

In Entsprechung der Festsetzung der zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden die Bauflächen des neuen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) gleichsam als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Um der drohenden Verknappung von Industrieflächen entgegenzuwirken, werden textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel vorgenommen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde eine Fehlentwicklung bedeuten und negative städtebauliche Auswirkungen für den Stadtkern Kevelaers (nachteilige Strukturveränderungen, Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) erwarten lassen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist vor dem Hintergrund der nur in geringem Umfang verfügbaren Flächen für Industriegebietsausweisungen zu sehen.

Zum anderen soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten dieses Gebiet für „klassische“ produzierende Gewerbenutzungen vorgehalten werden.

Abstandserlass

Der Abstandserlass regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung. Insgesamt trägt der Abstandserlass dazu bei, eine nachhaltige und lebenswerte städtebauliche Entwicklung zu fördern, die den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt.

In Bauleitplanverfahren werden die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die für den Bereich des Immissionsschutzes verantwortlich sind, beteiligt. Die Bevölkerung soll vor Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch emittierende Anlagen geschützt werden. Dabei zeigen sie die immissionsseitigen Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf und wirken insbesondere auf die Vermeidung von Immissionsbelastungen hin, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abstandsklasse, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (Verzicht auf Nacharbeit u. a.) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

Die Festsetzung der Abstandsklassen ergeben im Hinblick auf die Entwicklungsabsichten von Gewerbe- und Industriebetrieben Beschränkungen. Diese Nutzungseinschränkungen sind jedoch städtebaulich notwendig, da sie dem vorbeugenden Immissionsschutz dienen. Sie stellen ein Gleichgewicht zwischen den wirtschaftlichen Belangen und umweltverträglichen Anforderungen her.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Ein „Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen diesen Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Abstand“ gewahrt bleibt.

Der Ausschluss solcher Betriebe und Anlagen ist im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen. Damit entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz i. S. v. § 50 BImSchG, nach dem die unterschiedlichen Flächen bei der räumlichen Planung einander so zuzuordnen sind, dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden, welcher eine Abwägungsdirektive für die Bauleitplanung von herausgehobener Bedeutung darstellt. Der Ausschluss trägt insbesondere auch den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen Rechnung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Hierzu sind gemäß § 17 BauNVO in den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und eine Geschossflächenzahl GFZ = 2,4 - einzuhalten.

Abweichend von den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung soll die GRZ teilweise mit 0,95 festgelegt werden. Dies ist im Innenbereich des Betriebsgeländes vorgesehen. Diese Abweichung richtet sich nach der bereits vorhandenen Befestigung. Diese wurde so angelegt, um das vorhandene Platzangebot optimal ausnutzen zu können. Zudem können durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung ländliche und natürliche Gebiete geschützt werden, indem der Druck zur Flächenausdehnung verringert wird.

Ferner führt die konzentrierte gewerbliche Entwicklung zu einer Effizienzsteigerung bei der Energie- und Ressourcennutzung, indem kürzere Wege und eine dichtere Infrastruktur gefördert werden.

Die Vorgaben sollen zudem in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes herbeiführen und einen angemessenen Spielraum bei der maßstäblichen Gestaltung der vielfach komplexen Gewerbebebauung ermöglichen.

Das aktuelle Geländeniveau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei ca. 22-23 m NHN. Im westlichen Teil des Plangebietes haben die Gebäude zurzeit eine Höhe von überwiegend ca. 7 bis 11 m. Vereinzelt erreichen die Gebäude darüber hinaus eine Höhe von bis zu ca. 20 m. Außerdem weist der Bestand im westlichen Teil Silos mit einer Gesamthöhe von ca. 27 m auf.

Der zentrale Bereich wird aktuell geprägt durch Gebäude mit Gesamthöhen von bis zu ca. 12 m. Im östlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes werden aktuell Gesamthöhen von bis zu ca. 17 m erreicht. Darüber hinaus befinden sich dort weitere Silos mit einer Gesamthöhe von ca. 27 m, die teilweise mit Mobilfunkantennen und Blitzableitern ausgestattet sind, sodass in diesem Bereich Gesamthöhen von bis zu ca. 35 m erreicht werden.

Im Bebauungsplan sollen die maximal zulässigen Gesamthöhen zur Bundesstraße 9 gestaffelt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auszuschließen. Hierfür wird für die Gebäude im nördlichsten Teil eine maximale Bauhöhe von 39,0 m NHN festgesetzt. Im südöstlichen Teil entlang der Bundesstraße 9 (Gelder Dyck) und des Velder Dyck wird die maximale Bauhöhe mit 37,0 m NHN festgesetzt. Diese Höhe resultiert aus einer ungehinderten Sichtachse aus südlicher Richtung auf die Wallfahrtsstadt Kevelaer. Im Kernbereich sowie im restlichen Randbereich betragen die maximalen Bauhöhen 43,0 m NHN. Der Kernbereich wird durch die mit einer GRZ von 0,95 festgesetzten Flächen definiert. In einem Flächenanteil von 30% des Kernbereiches kann in diesem die maximale Bauhöhe 50,0 m NHN betragen.

Durch technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Silobauwerke sowie durch untergeordnete Bauteile (Richtfunkantenne) darf die maximale Bauhöhe in den mit maximalen Bauhöhen von 43,0 m NHN festgesetzten Bereichen ausnahmsweise überschritten werden.

Die maximale Bauhöhe für technische Anlagen beträgt 53 m NHN und für untergeordnete Bauteile 66,0 m NHN. Zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der Richtfunkantenne als untergeordnete Bauteile sind diese auf dem höchsten Gebäude zu errichten.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen können in den mit 37,0 m NHN und 39,0 m NHN festgesetzten Bereichen Gebäudehöhen von maximal 15 bzw. 17 m erreicht werden. In den mit 43 m NHN festgesetzten Bereichen können die Gebäudehöhen maximal 21 m erreichen. In 30 % des Kernbereiches können zudem maximale Bauhöhen von 28 m (50,0 m NHN) erreicht werden. Darüber hinaus können die Bauhöhen durch technische Anlagen (53 m NHN) maximal 31 m und durch untergeordnete Bauteile (66,0 m NHN) maximal 44 m erreichen.

Grundlage zur Bestimmung der Bauhöhen ist der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ulrich Hünerbein-Ahlers aus dem Jahr 2012.

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist als unterer Bezugspunkt die Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) der Bebauung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. Firstlinie.

6.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan wird gemäß der planerischen Zielvorstellung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes mit einer möglichst hohen und flexiblen Ausnutzbarkeit eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden, so dass entsprechend der angestrebten Nutzungen großflächige Gebäudekomplexe möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

6.4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Grundlage der zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne festge-

setzt. Größtenteils sind diese Flächen im Zuge von Kompensationsmaßnahmen der bestehenden Bebauungspläne festgesetzt worden. Diese Flächen gelten auch weiterhin als geschützt und dürfen nicht überbaut werden. Darüber hinaus gehende Festsetzungen zur Anpflanzung werden falls erforderlich innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 ausgelegt wird, getroffen.

7. Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) ist bereits vollständig erschlossen. Änderungen hinsichtlich der Erschließung ergeben sich nicht. Eine ausführliche Beschreibung der verkehrlichen Situation kann Kapitel 4.2 entnommen werden.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Seitens der Leitungsträger wird die Versorgung u. a. mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, versiegelten oder an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das zurzeit auf dem Plangebiet ansässigen Unternehmen hat innerhalb des Plangebietes eine Regenwasserbehandlungsanlage und mehrere Regenrückhaltebecken angelegt, denen das anfallende Niederschlagswasser zugeführt und anschließend in das oberirdische Gewässer "Scherresley" abgeleitet wird.

Schmutzwasserbeseitigung

Das in dem Industriegebiet anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal im Haagscher Weg zuzuführen.

Gasfernleitung sowie weitere Versorgungsleitungen

Die private Verkehrsfläche ist mit mehreren Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet. Hierbei handelt es sich um die Stadtwerke der Stadt Kevelaer, die Gelsenwasser Energienetz GmbH und die RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft.

9. Immissionsschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die untersucht, in die Abwägung eingestellt und gewichtet werden müssen. Diese immissionsschutzrechtlichen Aspekte werden im weiteren Verfahren durch Fachgutachter betrachtet.

Lärm

Im Zuge der derzeit rechtswirksamen Bebauungspläne wurden mehrere Lärmgutachten erstellt bzw. auf bereits bestehende Lärmgutachten Bezug genommen.

- Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung: Bezugnahme auf „Gutachterliche Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer 54 Teil A (Gewerbegebiet Süd)“ des Sachverständigenbüros für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner GmbH vom 09. Mai 2005
- Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung: Erstellung „Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung einer Strahl- und Spaltanlage auf dem Gelände der Fa. REDSUN Garden Products in Kevelaer“ von der Peutz Consult GmbH vom 03. November 2008
- Bebauungsplan Nr. 60, 5. Änderung: Bezugnahme auf „Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Betonfertigteilterwerkes IV durch die Produktionsanlage IV.2 der Fa. REDSUN Beton Produktions GmbH & Co. KG in Kevelaer“ von der Peutz Consult GmbH vom 12. November 2020
- Bebauungsplan Nr. 60.1: Erstellung „Schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Süd Velder Dyck“ in Kevelaer“ von der Peutz Consult GmbH vom 26. September 2002
- Bebauungsplan Nr. 60 II - Teil III: Bezugnahme auf „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60.2 „Erweiterung Gewerbegebiet Süd Velder Dyck“ der Stadt Kevelaer“ von der Peutz Consult GmbH vom 18. Juli 2008
- Bebauungsplan Nr. 60 II - Teil III, 1. Änderung: Ersteinschätzung der Peutz Consult GmbH im Rahmen der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 II - Teil III

Es wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen für den Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen rechnerisch ermittelt und im Hinblick auf die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA Lärm beurteilt. Für Mischgebiete sind gemäß TA Lärm tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Einzelne Impulsspitzen dürfen den Immissionsrichtwert zum Zeitraum des Tages um nicht mehr als 30 dB(A) und zum Zeitraum der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Untersuchungen zeigten, dass die in der Nachbarschaft zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens sind die Maßnahmen zur Emissionsminderung im künftigen Planungsbereich zu betrachten, und zu prüfen, ob diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind, und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Das Lärmgutachten liegt derzeit noch nicht vor, wird jedoch im Zuge der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

10. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in

seinem in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Umsetzungen der Kompensationsmaßnahmen der einzelnen Bebauungspläne werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt (LBP) und im Umweltbericht dargestellt. Die Vorlage von Umweltbericht und LBP wird im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

10.1. Artenschutz

Gemäß §§ 44f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu prüfen, ob besonders geschützte Arten durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, so dass sich der Erhaltungszustand einer örtlichen Population verschlechtert.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine weitgehend versiegelte Fläche innerhalb eines großräumigen, intensiv genutzten Industriegebietes handelt, ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung geschützter Arten auszugehen.

Dennoch ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) erforderlich. Diese liegt derzeit noch nicht vor, wird jedoch im Zuge des weiteren planungsrechtlichen Verfahrens vorgelegt.

10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Gemäß § 15 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) werden keine zusätzlichen Flächen befestigt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nicht vorgenommen. Im Zuge der in der Vergangenheit für das Plangebiet aufgestellten Bebauungspläne wurden jedoch Eingriffe in die Natur und Landschaft durchgeführt. Diese wurden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) innerhalb eines landschaftspflegerischen Begleitplanes darzustellen. Weiterhin sind die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Betriebserweiterung auf die Flächen der Flurstücke 229 und 231 in der Flur 1 in der Gemarkung Wetten ausgewiesen wurden, aufzuführen. Dabei sollen alle umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betrachtet werden und eine Überprüfung erfolgen, ob diese Maßnahmen ausreichend sind. Die Vorlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

11. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Betrachtung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB. Demnach sind den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Klimaschutz

Gemäß dem Klimaatlas NRW liegt der Jahresmittelwert der Lufttemperatur für das Plangebiet zwischen 10 und 11 °C. Der Juli ist mit einer Mitteltemperatur von 19 °C der wärmste Monat, der Januar mit einer Mitteltemperatur von etwa 3 °C der kälteste Monat. Der Wind kommt vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zwischen 700 und 800 mm.

Ziel des Klimaschutzes ist die Reduzierung von Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan. Für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung sowie den Luftaustausch sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation maßgebend. Das Gebiet ist bereits weitreichend befestigt. Weitere Befestigungen sind nicht vorgesehen; somit sind keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Durch die bereits vorhandene Befestigung ist von einer erhöhten Wärmeentwicklung auszugehen. Für den Fall zukünftiger Bebauungen wird zur Minderung des Energiebedarfs die Ausführung der folgenden planerischen Grundsätze empfohlen:

- Um die Wärmeverluste gering zu halten, ist eine kompakte Baukörperausführung durchzuführen.
- Die Gebäude- und Dachflächenhauptseite neu zu errichtender Gebäude ist für die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren.
- Die Erzeugung von Wärmeenergie erfolgt über regenerative Energieträger.

Klimafolgenanpassung

Bei der Klimaanpassung geht es vorrangig um den Umgang mit den Folgen des Klimawandels und extremen Wetterereignissen. Das Ziel der Klimafolgenanpassung ist das Verringern von Risiken, das Vermeiden von Schäden und eine Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel. Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung ist aufgrund der Klimaerwärmung hauptsächlich mit einer Zunahme der Erwärmung sowie der Starkregen- und Sturmereignisse zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) liegt innerhalb potenziell auftretender Starkregenereignisse. Zur Darstellung und Beurteilung der Starkregenereignisse wird auf das Kapitel 13 „Hochwassergefährdung“ verwiesen.

Um den Folgen der Klimaveränderung entgegenzuwirken, werden nachfolgende planerische Grundsätze angestrebt:

- Neu zu errichtende Gebäude sind mit hellen Baumaterialien zu errichten, um Aufheizungseffekte gering zu halten.
- Nicht versiegelte Flächen sind zu erhalten.

12.Umweltbericht

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) ist unter anderem die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Vorlage des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

13.Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

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

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie Karten der schutzwürdigen Böden in NRW.

Unter Berücksichtigung der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Szenarien 1 und 2. Diese sind wie folgt zu beschreiben:

- Szenario 1: ist ein seltenes Ereignis, das häufiger als ein 100-jährliches Ereignis auftritt, aber die Bemessung des Kanalnetzes deutlich überschreitet.
- Szenario 2: ein extremes Ereignis, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in 1 Stunde) generiert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) liegt in einem Bereich, in dem bei Starkregenszenario 1 und 2, aufgrund der derzeitigen Nutzung des Geländes, eine Überflutung durch Oberflächenwasser auftreten kann. Betroffen sind hauptsächlich Kanaleinläufe zur Entwässerung des vorhandenen Geländes; dort beträgt die Überflutungstiefe maximal 0,53 m. Da außerdem eine kleinräumige Fläche als Rampe ausgebaut ist und somit eine stärkere Profilierung erfolgt, beträgt hier die Überflutungstiefe maximal 1,53 m. Bezüglich der Fließgeschwindigkeiten liegen keine Angaben vor. Eine Gefährdung des Geltungsbereiches durch Starkregen ist nicht zu konstatieren. Die im Falle eines Starkregenereignisses auftretenden Wassermengen können schadlos auf den vorhandenen Flächen zurückgehalten werden. Fließendes Wasser liegt gemäß Starkregengefahrenkarte nicht vor.

14.Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, sollte eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

15.Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Stieleiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Der Erhalt dieser Stieleiche ist erforderlich.

Anderweitige Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

16.Kampfmittel

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

17.Nachrichtliche Übernahmen

Die als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Die nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Kevelaer-Keylaer wird ebenfalls als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

18.Hinweise

18.1. Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

18.2. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Wallfahrtsstadt Kevelaer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

18.3. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Im Bebauungsplan Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) liegt die östliche Abgrenzung der festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Kevelaer-Keylaer.

18.4. Starkregenereignisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 (Neuordnung Gewerbegebiet Velder Dyck) liegt in einem Bereich, in dem bei Starkregenszenario 1 und 2 der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW eine Überflutung durch Oberflächenwasser auftreten kann. Betroffen sind derzeit Kanaleinflüsse (2025) zur Entwässerung des vorhandenen Geländes; dort beträgt die Überflutungstiefe maximal 0,53 m. Da außerdem eine kleinräumige Fläche als Rampe ausgebaut ist und somit eine stärkere Profilierung erfolgt, beträgt hier die Überflutungstiefe maximal 1,53 m.

Maximale Fließgeschwindigkeiten sind in der vorgenannten Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 101 nicht abgebildet.

18.5. Verwendung von Mutterboden

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

19. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca. 43,24 ha = 100 %
Bauflächen für:	ca. 34,09 ha = 78,8 %
Industriegebiet (GI)	
davon bebaute Fläche	ca. 4,9 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,12 ha = 4,9 %
Flächen zur Abwasserbeseitigung	ca. 0,57 ha = 1,3 %
Grünflächen	ca. 1,20 ha = 2,8 %
Waldfläche	ca. 0,97 ha = 2,3 %
Maßnahmenflächen	ca. 4,29 ha = 9,9 %

Erstellt durch

U·V·M

Umwelt · Verfahren · Management GmbH

Textilstraße 2

41751 Viersen



Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 06.06.2025

Im Auftrag