



# Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Planungsprozess in der  
südlichen Innenstadt in Kevelaer

am 02.09.2025 von 18:30 Uhr bis 20:30  
Uhr im Bühnen- und Konzerthaus



*Wir fotografieren während der Veranstaltung zum Zwecke der Dokumentation. Mit Ihrer Teilnahme an der Veranstaltung erklären Sie sich mit der Veröffentlichung von Fotos einverstanden, auf denen auch Sie abgebildet sind. Wenn Sie dies nicht möchten, teilen Sie das bitte unseren Mitarbeitenden mit.*





# Agenda

## Ablauf der heutigen Veranstaltung

1. Begrüßung durch den Bürgermeister Hr. Dr. Pichler
2. Einführung in das Verfahren und Ziel der Veranstaltung
3. Vorstellung der Planung
  - Anlass der Planung
  - Städtebauliches Handlungskonzept (2021–2024)
  - Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplans (2025)
4. Offene Fragerunde und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
5. Abschluss der Veranstaltung
  - Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen
  - Ausblick auf das weitere Verfahren
  - Verabschiedung



## Büroprofil

**Seit 1972 in Köln ansässig – 24 Kolleg:innen – drei thematische Schwerpunkte**

- Projekt- und Prozesssteuerung, Stadtentwicklung, Stadtteilentwicklung, Quartiersmanagement, Moderation, Partizipation ...
- Städtebau, Gewerbeflächenentwicklung, Masterplanung, Sanierung, Demografie, Vergnügungstättenkonzepte, Flächenkonversion, Handlungskonzepte Wohnen ...
- Einzelhandel, Wirkungsanalysen, Befragungen, Citymanagement ...



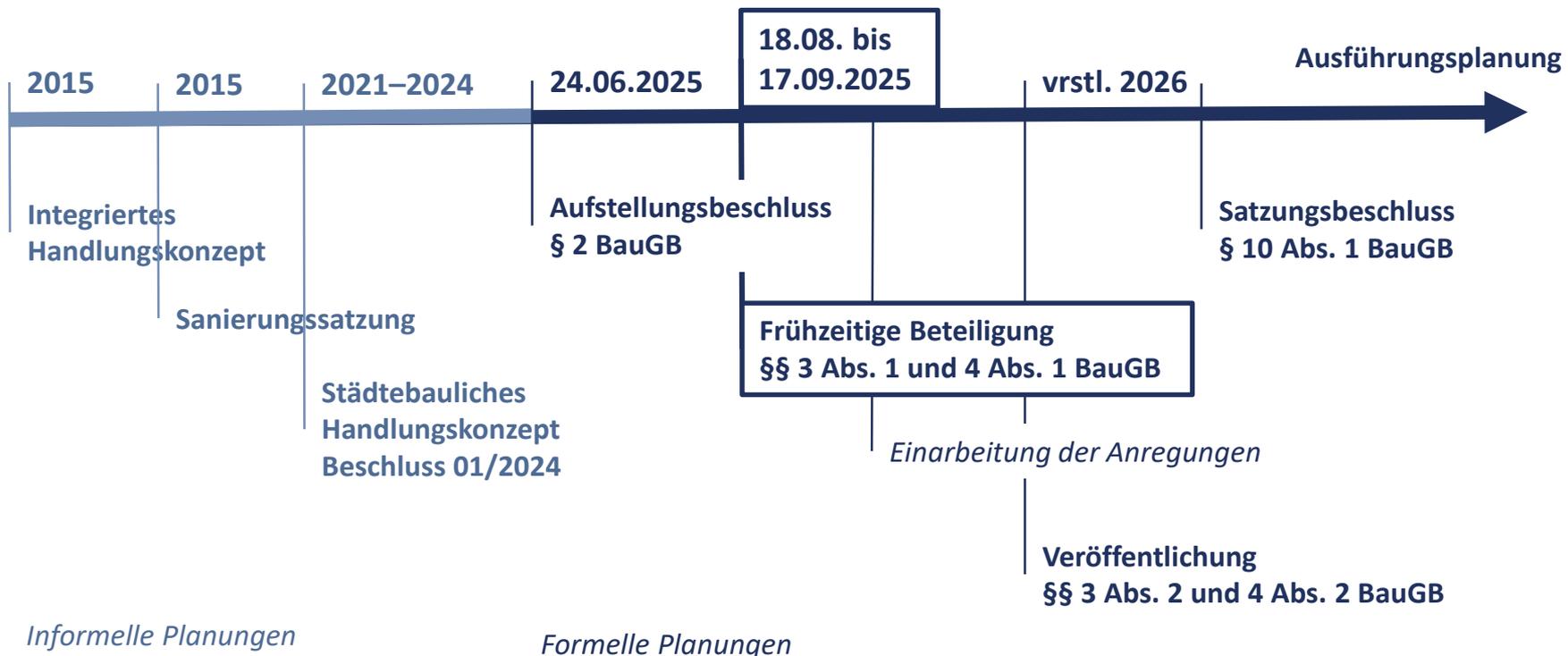
# EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN





# Planungsprozess

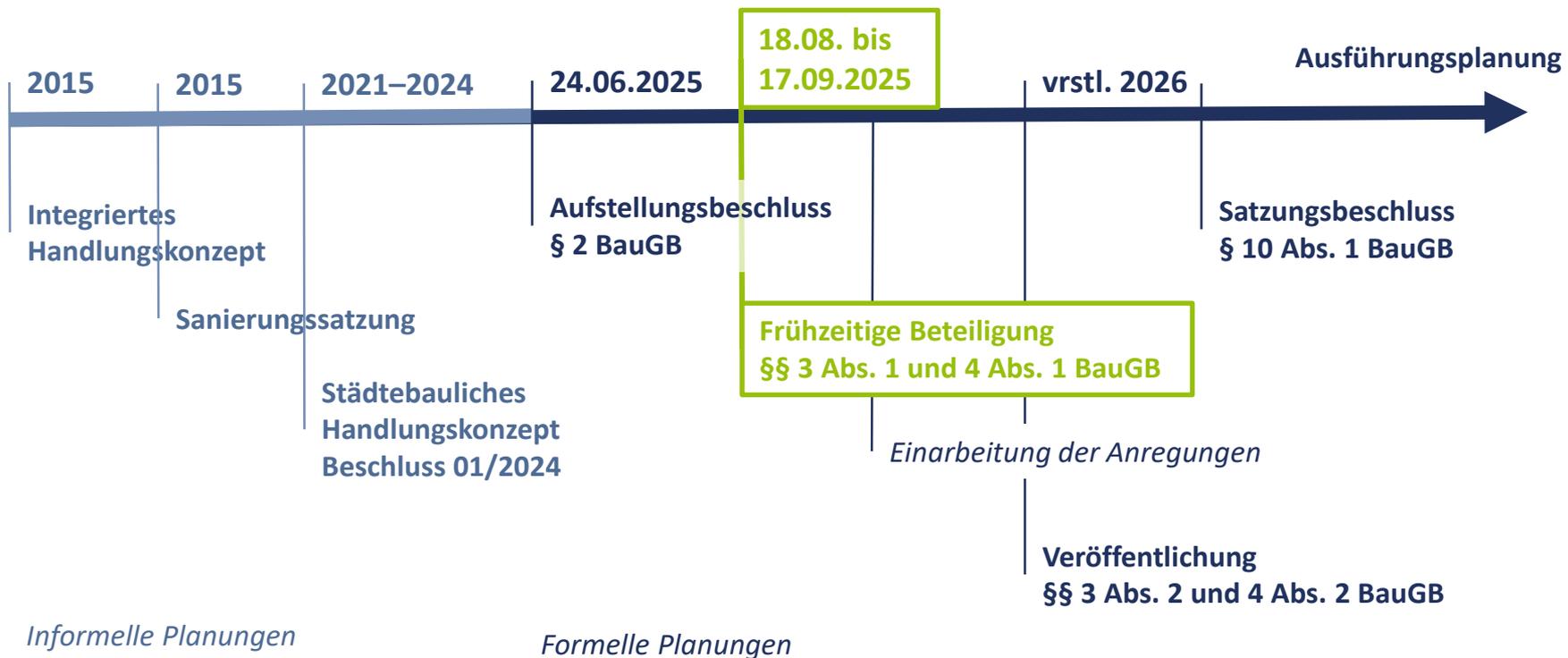
Was geschah bisher und wo stehen wir heute?





# Planungsprozess

Was geschah bisher und wo stehen wir heute?





## Ziel der heutigen Veranstaltung

- Vorstellung des Planungsprozesses und der städtebaulichen Konzeption
- Erläuterung der Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 und der „Übersetzung“ des städtebaulichen Konzepts in den Bebauungsplan Nr. 98
- Erläuterung der wesentlichen Ziele der Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 und Änderungen im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 (1985)
- Klärung Ihrer Fragen zur Planung und zur frühzeitigen Beteiligung
- Sammeln von Anregungen

# PLANUNGSANLASS



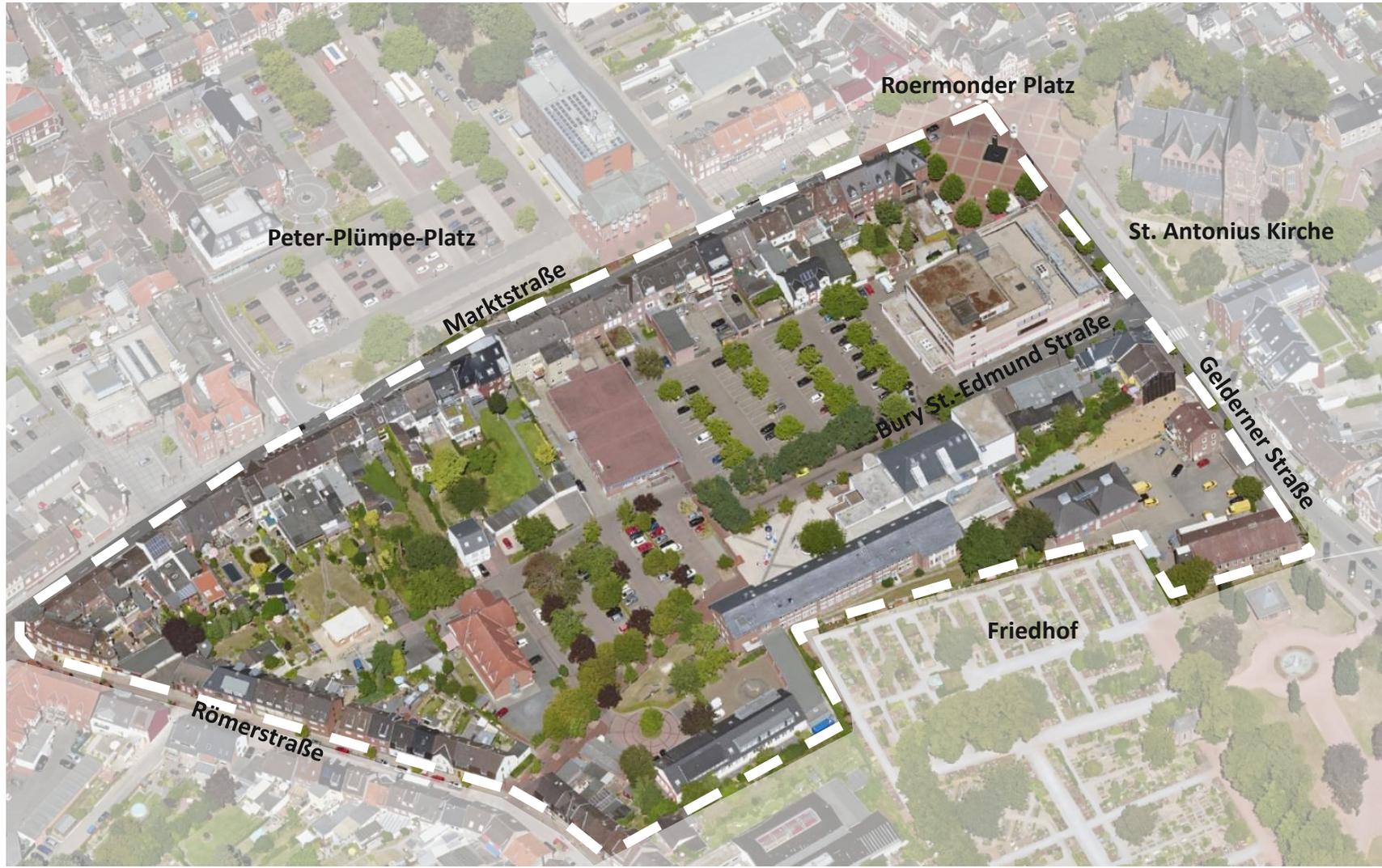


## Südliche Innenstadt in Kevelaer





## Südliche Innenstadt in Kevelaer





# Ausgangslage

## Städtebauliche Disposition

- Das Plangebiet wird dominiert von zwei **Parkplatzflächen**
  - Bewirtschafteter Kundenparkplatz von Kaufcenter und Discounter im Zentrum des Plangebietes
  - Kostenfreier Parkplatz westlich des Konzert- und Bühnenhauses
- Im Norden wird das Plangebiet durch die **Rückseiten der Gebäudereihe** entlang der Marktstraße geprägt, im Osten durch die **Rückseite des Kaufcenters**
- Im Westen bildet das Stadthotel am Bühnenhaus und der davor liegende Parkplatz **keine ausreichend prägende Raumkante**
- In das Plangebiet ragt das eingeschossige Gebäude einer Discounterfiliale (Norma)
- Über einen Laubengang entlang dieses Gebäudes besteht eine direkte fußläufige Verbindung zur Marktstraße/ Peter-Plümpe-Platz
- Im Süden liegt der Zuschauer- und Haupteingang des **Konzert- und Bühnenhauses** und bildet damit eine **positiv prägende Frontseite**



# Ausgangslage

## Städtebauliche und funktionale Defizite im Plangebiet

- Im Plangebiet **treffen bauliche Vorder- und Rückseiten aufeinander** und damit entsteht ein **diffuses Raumgefüge**
- Der Raum stellt vorwiegend einen **Blockinnenbereich** dar und wird nicht durch Vorderseiten bespielt und belebt
- Das Plangebiet ist in seiner jetzigen Form **unübersichtlich** gestaltet
  - Dabei fehlt es dem Raum an klarer städtebaulicher Gestaltung und Wegeführung
  - Sowie einer erkennbaren Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum
- Das Plangebiet ist von **Parkplätzen dominiert** (gleichzeitig herrscht hoher Parkraumdruck in der Umgebung; Wegfall Parkflächen auf dem Peter-Plümpe-Platz)



## Impressionen

Blick über die Stellplätze in Richtung Durchgang zum Roermonder Platz und  
Antoniuskirche





# Impressionen

## Rückseite Kaufcenter (östliche Raumkante)





# Impressionen

## Blick in Richtung Konzert- und Bühnenhaus





# Impressionen

## Durchgang zum Roermonder Platz



# Impressionen

Laubengang in Richtung Norden  
zur Marktstraße



# STÄDTEBAULICHES KONZEPT





# Städtebauliches Konzept

## Ziele

- Im Grundsatz wird der Bereich auch in Zukunft weniger gestalterisch sondern vielmehr funktional orientiert sein
- Im Vordergrund stehen:
  - das Angebot an Stellplätzen,
  - die gut erreichbare Nutzung der Einzelhandelsangebote,
  - eine verbesserte Orientierung und
  - die Gestaltung des Entrée-Bereichs des Konzert- und Bühnenhauses
  - Nachverdichtung an Wohnen und Einzelhandel durch Neubau und Aufstockung
  - Umwandlung der Gebäuderückseiten zu Vorderseiten durch eine rückwärtige Bebauung
  - Stärkung der Funktion der südlichen Innenstadt und als „Eingangstor“ zur Altstadt/ Innenstadt



# Städtebauliches Konzept

## Erfordernisse

- Stellplatzerfordernis  
→ Parkpalette auf bisheriger städtischen Parkplatzfläche vor dem Hotel
- Erweiterung Kaufcenter inkl. Anlieferung
- Realisierung eines MFHs inkl. Einzelhandel auf den drei städtischen Grundstücken an der Marktstraße
- Aufstockung des Norma Discounters mit Wohnungen
- Verbesserte Wege- und Sichtbeziehungen durch Fußgängerüberwege und multifunktional nutzbarer Vorplatz des Konzert- und Bühnenhauses
- Busankunft auf ehemaligem Postgelände → die aktuelle Planung sieht vor, an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung und/oder Wohnen zu ermöglichen

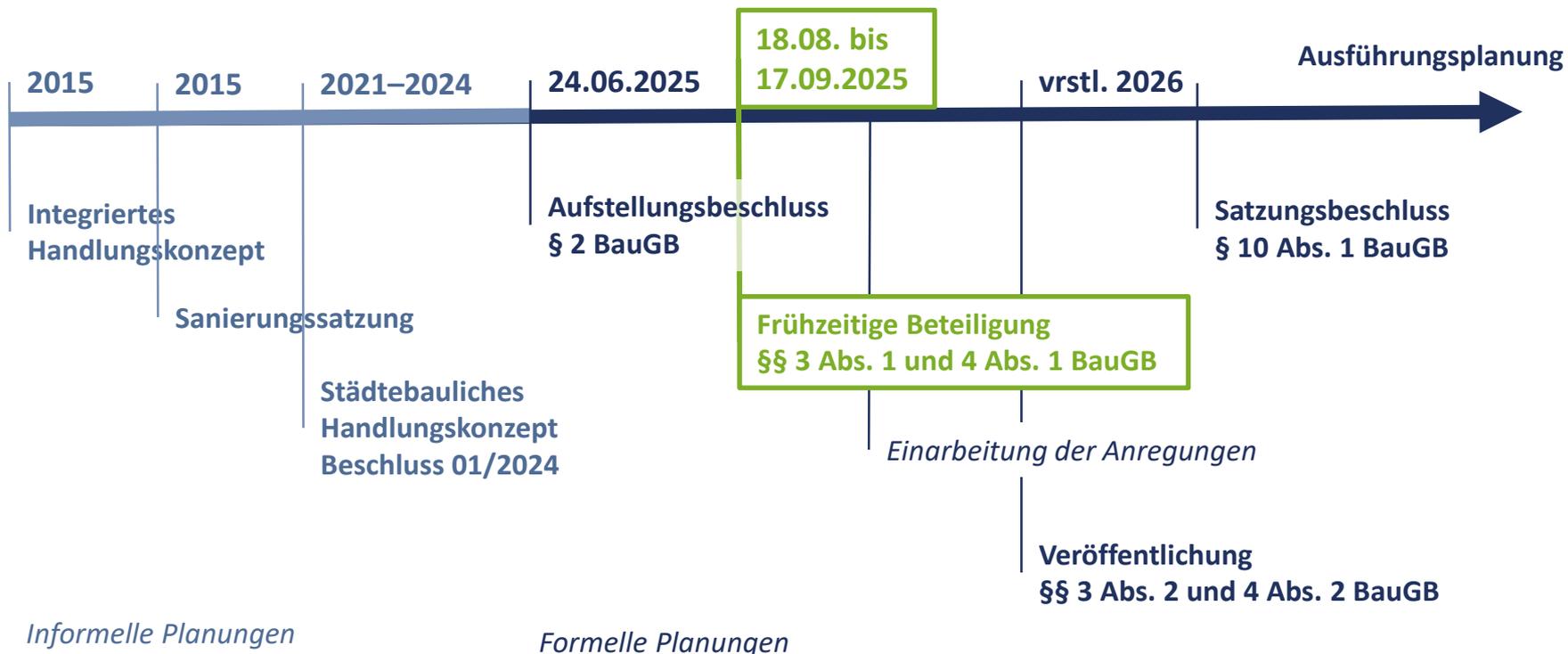
# Städtebauliches Konzept





# Bebauungsplan Nr. 98 (Südliche Innenstadt)

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung







# Erfordernis der Planaufstellung

## Gründe für die Neuaufstellung

- Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 15 von 1985 ist veraltet und entspricht nicht den aktuellen Nutzungsansprüchen
- Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und Aufwertung des Erscheinungsbildes
- In einer Kerngebietsfestsetzung ist die durchgehende Wohnnutzung in den Obergeschossen nicht zulässig (rechtlicher Mangel)

## Wesentliche Änderungen und Ziele in der Neuaufstellung

- Parkpalette
- Nachnutzung Postgelände
- Umbau Kaufcenter und Parkplatz inkl. Anlieferung und Wohnen ab dem 2. OG
- Vereinfachte Möglichkeit der Nachverdichtung und Aufstockung dadurch, dass Staffelung der Geschosse und somit Einschränkungen wegfallen bzw. vereinheitlicht werden
- Stärkung der südlichen Innenstadt durch langfristige Sicherung der Wohnnutzung und des Einzelhandels



## Ziele des Bebauungsplans Nr. 98

### Förderung der Stärken des Plangebietes und der südlichen Innenstadt

- Die Lage des Plangebietes stellt eine wichtige Komplementärlage zur Innenstadt dar
- Stärkung der innerstädtischen Funktion durch Stärkung von Wohnen und Erhöhung des Einzelhandelsangebot
- Eröffnen von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockung und rückwärtige Bebauung für Wohnen und Gewerbe
- Stärkung und Beibehaltung der Wohnfunktion in der Römerstraße und der Marktstraße
- Umbau und Erweiterung des Kaufcenters (inkl. Anlieferungsbereich) und Wohnen ab dem 2. OG
- Neugestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von zusätzlichem Parkraum durch die Parkpalette
- Ermöglichung einer Nachnutzung des ehemaligen Postgeländes für Wohnen und Gewerbe





## Ziele des Bebauungsplans Nr. 98

### Wesentliche textliche Festsetzungen im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

- Zulässigkeit von Gewerbe und Dienstleistungen im EG und Wohnen im OG im gesamten Plangebiet – einschließlich Discounter und Kaufcenter
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Billard-Cafés, Shisha-Bars, Wettbüros und Sex- und Erotikgeschäften
- Erleichterte Nachverdichtung durch großzügige Baufenster und einheitliche Geschossigkeit
- Höhenfestsetzung des Kaufcenters (gestaffelt) und des Parkhauses



## Ziele des Bebauungsplans Nr. 98

### Wesentliche Textliche Festsetzungen im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

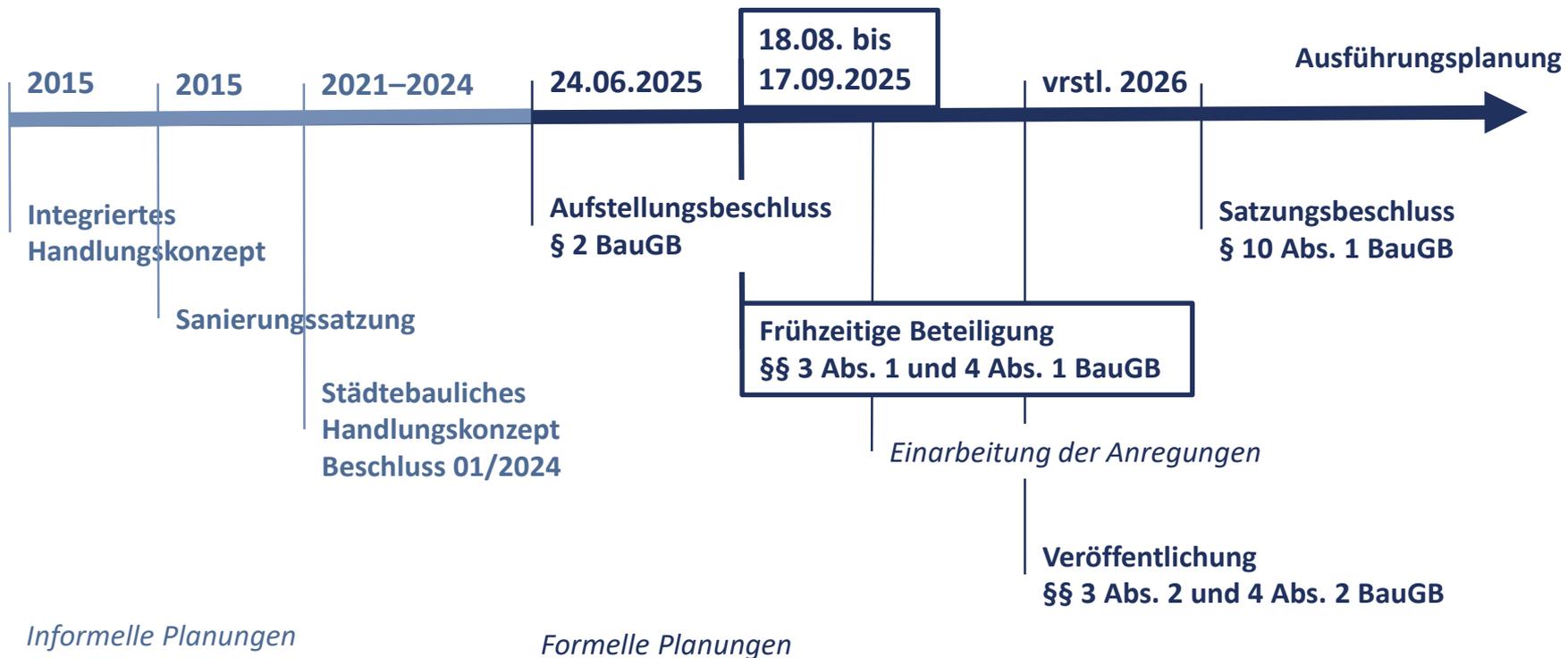
- Anpflanzung/ Erhalt von Bäumen auf dem Parkplatz des Kaufcenters
- Fassadenbegrünung des Parkhauses
- Hinweis auf eine Fassadengestaltung, die vor schädlichen Immissionen (wie Lärm, Abgase, Licht) schützt (Prüfung im Genehmigungsverfahren)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Parkplatzes
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für den Durchgang vom Discounter (Norma) zur Marktstraße

# Ihre Fragen und Anregungen





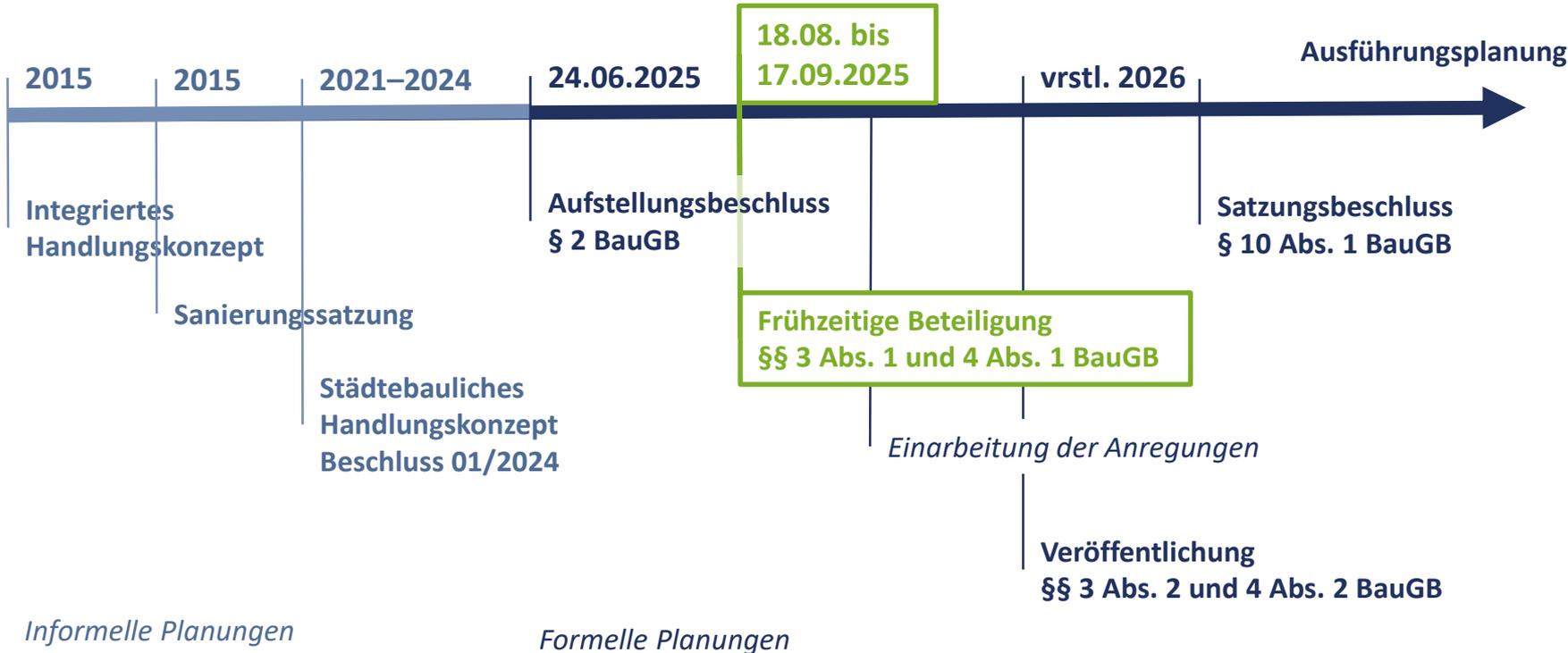
# Planungsprozess





# Planungsprozess

*Sie haben noch bis zum 17.09.2025 die Möglichkeit, Ihre Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung einzureichen!*



# VERABSCHIEDUNG





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**