

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 90 (Antoniusstraße)

Entwurfsbegründung



**Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans
Kevelaer Nr. 90 (Antoniusstraße)**

Inhalt:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation**
- 4. Verkehrliche Situation**
- 5. Planungsvorgaben**
 - 5.1. Raumordnung und Landesplanung**
 - 5.2. Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 5.3. Derzeitiges Planungsrecht**
 - 5.4. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer**
 - 5.5. Sanierungssatzung**
 - 5.6. Masterplan Historischer Ortskern**
 - 5.7. Gestaltungssatzung**
 - 5.8. Denkmalbereichssatzung**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Auswirkungen der Planung**
- 8. Regelungen des Bebauungsplanes**
 - 8.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 8.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 8.3. Bauweise und überbaubare Flächen**
 - 8.4. Stellplätze, Carports und Garagen**
 - 8.5. Schallschutz**
- 9. Umweltverträglichkeit des Vorhabens**
- 10. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**
- 11. Boden**
- 12. Hinweise**
- 13. Nachrichtliche Übernahmen**
- 14. Flächenbilanz**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 die Verwaltung durch Beschlussfassung beauftragt, die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 90 (Antoniusstraße) vorzubereiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt,

- im Norden durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 138 und 139 (Wohnbebauung Am Bahnhof 52),
- im Westen durch die seitlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 37 (Wohnbebauung Geldener Straße 23), des Flurstücks 48 (Wohnbebauung Antoniusstraße 7) und des Flurstücks 47 (Wohnbebauung Antoniusstraße 9),
- im Süden durch die Antoniusstraße und
- im Osten durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 133 und 134 (Wohnbebauung Antoniusstraße 15) sowie durch die rückwärtige Grundstücksgrenze des Flurstücks 40 (Wohnbebauung Am Bahnhof 54).

Der Geltungsbereich liegt vollständig in Flur 13 der Gemarkung Kevelaer.

Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Die ehemals zu Lagerzwecken und als Werkstätten genutzten Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich der denkmalgeschützten Wohnbebauung Antoniusstraße Nr. 13 stehen seit vielen Jahren leer und wurden zuletzt lediglich als Garage genutzt. Der Eigentümer plant nun auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ein, die vorhandene Wohnbebauung ergänzendes, Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, der Nachfrage nach Wohnraum in innerörtlicher Lage nachzukommen und folgt damit den Planungszielen der Stadtentwicklung der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung stellt eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die geplante Bebauung als Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.200 m². Damit wird die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgeschriebene Größe der Grundfläche von maximal 20.000 m² deutlich unterschritten.

Auch unterliegt die im Geltungsbereich zulässige Bebauung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sind von daher gegeben.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet liegt in zentralörtlicher Lage von Kevelaer am südöstlichen Rand des Ortskerns, in Nachbarschaft zum Bahnhof Kevelaer. Es ist Bestandteil des von der Wallfahrt und den Gebäuden der Gründerzeit geprägten historischen Stadtkerns, dessen städtebauliche Struktur von über 130 denkmalgeschützten und weiteren denkmalwürdigen Gebäuden geprägt wird.

Das zu Wohnzwecken genutzte „Vorderhaus“ Antoniusstraße 13 ist Bestandteil einer denkmalgeschützten dreiteiligen Häuserzeile aus den späten 20er Jahren, die als Baudenkmal im Ensemble zu bewerten ist. Es handelt sich hierbei um zwei- bzw. dreigeschossige Backstein-Klinkerbauten, die aus wissenschaftlichen, insbesondere architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen erhaltenswert sind.

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist ein Hinterhof mit ehemaligen eingeschossigen Lager- und Werkstattgebäuden im nordöstlichen Grundstücksbereich, die heute lediglich als Garagen genutzt werden. Der nordwestliche Grundstücksbereich besteht aus Gartenflächen mit randlichen Gehölzen und Hecken. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Parkplätze auf einer gekiesten Fläche mit Baumpflanzungen angeordnet.

In Richtung Nordwesten und Südosten wird das städtebauliche Umfeld überwiegend durch geschlossene Blockrandbebauungen mit äußerst tiefen, rückwärtigen Hof- und Gartenbereichen geprägt. Teilweise sind in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen vorhanden, die sich bis in die Tiefe der Grundstücke erstrecken.

Südwestlich des Plangebietes liegt das Friedhofsgelände der Kirchengemeinde St. Marien, von dem Teile unter Denkmalschutz stehen. Es fasst den großen Kreuzweg ein und bildet so einen großzügigen Grünraum im Zentrumsbereich.

Südöstlich liegt der Bahnhof Kevelaer mit weiter südlich daran anschließenden umfassenden Parkmöglichkeiten für die Besucher des Wallfahrtsorts.

4. Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Antoniusstraße, die über die Straße Am Bahnhof und die Bahnstraße an die B9 (Kölner Straße) und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

5. Planungsvorgaben

5.1. Raumordnung und Landesplanung

Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW vom 13.04.2018 ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne Kommunen, die zum RVR gehören) den bisherigen Regionalplan GEP99 ab.

Im RPD wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (ASB). Eine Wohnbauentwicklung ist somit aus dem Regionalplan zu entwickeln.

5.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.

Durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan Kevelaer Nr. 90 (Antoniusstraße) wird die „Gemischte Baufläche“ zum Teil durch „Wohnbaufläche“ ersetzt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird daher der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5.3. Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist daher planungsrechtlich als Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB einzustufen.

5.4. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Kevelaer hat sich die Wallfahrtsstadt Kevelaer im Jahr 2015 ein Gesamtprogramm zum Erhalt und zur qualitativen Weiterentwicklung der historischen Stadtstruktur auferlegt.

Das hier entwickelte Leitbild führt unter Punkt 8 auf, dass denkmalgeschützte Gebäude und Ensemble das bauliche Kapital der Innenstadt sind. Die stärkere Orientierung aktueller Umnutzungen an der historisch-baulichen Ausgangsstruktur ist demnach zu unterstützen.

Als Bestandteil der historischen Innenstadt sind für das Plangebiet die Zielvorstellungen des Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

5.5. Sanierungssatzung

Für den Abgrenzungsbereich des Integrierten Handlungskonzeptes hat der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer im November 2015 eine Sanierungssatzung nach § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Ziel der Sanierungssatzung ist es, vorliegenden städtebaulichen Missständen gezielt entgegenzusteuern und eine Förderung der Stadtkernerneuerung zu erzielen.

Eine wesentliche Wirkung der Satzung ist, dass die Kosten privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des abgegrenzten Bereichs für Privateigentümer reduziert werden können.

5.6. Masterplan Historischer Ortskern

Der Masterplan dient als Leitfaden zur Gestaltung der Innenstadt und ist bei Bauprojekten zu beachten. Neben einer Inventarisierung in inhaltlicher und grafischer Form zu Gebäuden sowie Platz- und Straßenbereichen, werden Leitlinien und Gestaltungshinweise aufgezeigt. Insbesondere für Privateigentümer sollen die Leitlinien und Empfehlungen als Beratungsgrundlage genutzt werden, um die Gestaltqualität der Innenstadt kontinuierlich weiterentwickeln zu können.

Das Plangebiet, welches sich durch eine überwiegende Wohnbebauung im Jugendstil charakterisiert, ist in dem Masterplan historischer Ortskern als Qualitätsbereich Nr. 10 enthalten.

5.7. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung historischer Ortskern, die besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des historischen Stadtkerns der Wallfahrtsstadt Kevelaer vorgibt.

5.8. Denkmalbereichssatzung

Das Plangebiet liegt außerdem im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung zum Schutz und Erhaltung von Denkmälern und denkmalwerten Gebäuden für den Stadtkern in Kevelaer.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Das städtebauliche Konzept sieht im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Antoniusstraße (Nr. 13) die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 14 Wohneinheiten vor. Die heute vorhandenen Lager- und Werkstattgebäude werden in Gänze zurückgebaut.

Das neue Gebäude soll L-förmig zentral im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden, sodass zu den seitlichen Nachbarn ein hinreichender Abstand gewahrt bleibt und der Kopf des nach Süden verlaufenden Schenkels im freien Zufahrtsbereich zwischen den Gebäuden Antoniusstraße 9 und 13 sichtbar ist.

Mittels einer abgestimmten Fassaden- und Dachgestaltung sowie einer einheitlichen Gebäudehöhe ergibt sich ein geschlossenes, weiterhin harmonisches Bild der denkmalgeschützten Häuserzeile. Die Objektplanung sieht außerdem vor, Stilelemente des Vorderhauses Antoniusstraße 13 zu übernehmen. So gelingt es, dass sich das Mehrfamilienhaus in seiner zurückgesetzten Positionierung in das bauliche Ensemble der Antoniusstraße einfügt, ohne Störungen hervorzurufen.

Die am straßenseitigen, südwestlichen Randbereich vorhandenen Pkw-Stellplätze bleiben erhalten. Ergänzend werden im rückwärtigen Bereich, an der östlichen Grundstücksgrenze weitere Pkw-Stellplätze angeordnet. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Insgesamt stehen auf dem Privatgrundstück 17 Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt verfügt das Grundstück somit über eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze. Ein Nachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Ein alter, großkroniger Baum zwischen den vorderen Pkw-Stellplätzen sowie weitere Bäume im hinteren westlichen Gartenbereich sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

7. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Entwicklung

Die Planung leistet als Nachverdichtungsmaßnahme einen wirkungsvollen Beitrag im Sinne der Innenentwicklung und der Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Den Anforderungen in einem historischen und durch Denkmalsubstanz geprägten Umfeld kann mit der Positionierung des neuen Baukörpers und der geplanten Architektursprache Rechnung getragen werden. Mit dem relativ geringen Bauvolumen sind Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, auch durch die Neuverkehre nicht zu erwarten.

Schallimmissionen

Die neue Nutzung fügt sich gut in das Umfeld ein; besondere Emissionen sind damit nicht verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, um zu prüfen, ob verkehrliche oder gewerbliche Störungen aus der Nachbarschaft die Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnten (Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 90 „Antoniusstraße“ in Kevelaer; uppenkamp und partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ah-aus, 27.02.2019). Der Gutachter kommt im Rahmen der Prognose zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

Es erfolgte eine Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmgeräusche aus der nahegelegenen Außengastronomie des gastronomischen Betriebs „Herr Lehmann“ (Gelderner Straße 27) sowie der durch das Pfarrheim und die daran angeschlossene Kita genutzten Stellplätze im Hofbereich eines Wohngebäudes (Gelderner Straße 15-19).

Verkehrslärm

Es erfolgte eine Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche aus der angrenzenden Antoniusstraße (L 90), des öffentlichen Parkplatzes am Bahnhof Kevelaer und der Bahnstrecke Nr. 2610 Geldern-Kevelaer-Weeze. Weitere im Umfeld befindliche Verkehrsführungen sind hinsichtlich ihrer Verkehrsstärke und Lage zum Plangebiet nicht maßgeblich und daher nicht zu betrachten.

Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in dem Gutachten erläutert.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte Folgendes ergeben:

Ergebnisse Gewerbelärm

Nach Besichtigung der Örtlichkeiten zeigte sich, dass mit Ausnahme der Außengastronomie des Restaurants „Herr Lehmann“ keine relevant auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Nutzungen vorliegen. Für die Beurteilung von außergastronomischen Anlagen ist zunächst festzuhalten, dass der Betrieb dieser Nutzungen bis 0:00 Uhr nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des LImSchG privilegiert ist. Entsprechend einer Stellungnahme des LANUV NRW vom 19.08.2010 ist der Nachweis zu führen, dass der geltende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm durch alle Anlagen inklusive der Außengastronomie zur Tageszeit eingehalten wird (55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete). Weiterhin ist der Immissionsrichtwert in der lautesten Nachtstunde durch alle Anlagen mit Ausnahme der privilegierten Außengastronomie einzuhalten (40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete). Für die privilegierte Außengastronomie ist nachzuweisen, dass diese die Immissionsrichtwerte der Tageszeit im 18-stündigen Tageszeitraum 6:00 Uhr bis 24:00 Uhr nicht überschreitet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschquellen wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit durch die betrachteten gewerblichen Nutzungen, Stellplatzanlage der Kita und Geräuschquellen des Restaurants „Herr Lehmann“, mindestens eingehalten werden (1. Nachweis). Im Bereich der heranrückenden Baugrenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes liegen die Beurteilungspegel bei maximal 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird dort somit um mindestens 10 dB unterschritten.

Innerhalb der lautesten Nachtstunde, 2. Nachweis, wird der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm durch alle Anlagen mit Ausnahme der Außengastronomie deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier im gesamten Plangebiet bei < 35 dB(A). Die privilegierte Außengastronomie verursacht im westlichen Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A). Im Bereich der heranrückenden Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes liegen diese jedoch bei maximal 45 dB(A) und somit um 10 dB unterhalb des geforderten Richtwertes. Da hier innerhalb der lautesten Nachtstunde sogar die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden und somit entsprechend den Angaben der DIN 18005 gesunde Wohnverhältnisse

vorliegen, ist die Immissionssituation als unkritisch zu bezeichnen. Somit ist sichergestellt, dass der bestehende Betrieb nicht durch heranrückende Wohnnutzungen eingeschränkt wird.

Ergebnisse Verkehrslärm

Wie die Berechnungen zeigen, werden unter Zugrundelegung der durchgeführten Verkehrszählung auf der Antoniusstraße und der Belastungszahlen der Bahnlinie sowie der Berücksichtigung eines Prognosehorizontes 2030 die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts für Mischgebiete) bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Nutzungskonzept im Tageszeitraum im geplanten Allgemeinen Wohngebiet unterschritten und im geplanten Mischgebiet lediglich im Nahbereich der Antoniusstraße überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A) im Nahbereich der Antoniusstraße sind mit maximal 1 dB als geringfügig zu bezeichnen. Insgesamt liegen zur Tageszeit im gesamten Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse vor.

Im Nachtzeitraum werden die anzustrebenden Orientierungswerte von 45 dB(A) im südlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sowie im gesamten Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Die Überschreitungen liegen im Nahbereich der Antoniusstraße bei maximal 8 dB. Zur Nachtzeit liegen die ermittelten Beurteilungspegel aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens auf dem angrenzenden Schienenverkehrsweg 4 dB unter denen für den Tageszeitraum.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete und 64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts für Mischgebiete sowie die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tagsüber 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A), deren Überschreitungen auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, werden nicht erreicht.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte, hier nur innerhalb der Nachtzeit, ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Da sich die Menschen jedoch zur Nachtzeit überwiegend im Innenraum aufhalten, kann der Immissionsschutz durch eine günstige Grundrissgestaltung in Kombination mit Lärmschutzfenstern und integrierter Lüftungseinrichtung erreicht werden.

Ergebnisse Außenbereiche

Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrassen/ Balkone) sichergestellt sein.

Im Tageszeitraum bedeutet das, dass lediglich im Nahbereich der Antoniusstraße möglichst keine Terrassen oder Balkone vorzusehen sind.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Fazit

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Plangebiet vor Verkehrslärm werden die vom Gutachter dargelegten Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A) im Nahbereich der Antoniusstraße maximal 1 dB beträgt und dies als marginal zu bewerten ist, wird von einer Festsetzung zu einem Ausschluss von Terrassen/ Balkone an den zur Straße orientierten Fassadenteilen im Bebauungsplan abgesehen. Zudem bildet die denkmalgeschützte Bestandsbebauung in dem benannten Bereich auch keine Außenwohnbereiche ab.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Beseitigung der Altbebauung der Rodung von Gehölzen können grundsätzlich Beeinträchtigungen für Flora und Fauna ausgelöst werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet, um zu prüfen, ob entsprechende Verbotstatbestände ausgelöst werden (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Neubau eines Wohnhauses an der Antoniusstraße in Kevelaer, Planungsbüro STERNA, Januar 2019, Geldern). Wie im Kap. 9 der Begründung ausgeführt, kann unter Beachtung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen sichergestellt werden, dass durch das Planvorhaben und die damit einhergehende Nutzungsänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Umbau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. In den Bebauungsplan sind Hinweise zu den gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen aufgenommen.

8. Regelungen des Bebauungsplanes

8.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Der rückwärtige Grundstücksbereich, der entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung das neue Wohngebäude umfasst, wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Neben der konzeptionell vorgesehenen Wohnnutzung sollen die Wohnnutzung sinnvoll ergänzende Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Diese Nutzungen entsprechen durch ihren allgemein größeren Flächenbedarf, ihren höheren Störgrad und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung für eine rückwärtige Lage und würden zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für den Planbereich und das nähere Umfeld führen.

Mischgebiet MI

Der straßenseitige Grundstücksbereich mit dem bestehenden Gebäude Antoniusstraße 13 wird in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsstruktur nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Entsprechend der Lage unmittelbar am Rande des Ortszentrums und der im Umfeld vorhandenen durchmischten Struktur soll eine Vielfalt von Nutzungen ermöglicht werden. Wohnen soll ebenso möglich sein wie eine Geschäftsnutzung oder auch eine verträgliche gewerbliche Nutzung.

Zum Teil sind die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen in Bezug auf die Lage, in einem mit Wohnnutzung vorherrschenden Bereich, allerdings nicht standortgerecht und werden daher ausgeschlossen. In dem Mischgebiet sind daher die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Die Nutzungen können neben dem fehlenden Standortbezug zu weiteren Verkehrs- und Lärmerhöhungen beitragen und sind daher unerwünscht.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet ausgeschlossen, da derartige Nutzungsabsichten in direkter Nachbarschaft von Wohnnutzungen ebenfalls nicht erwünscht sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundfläche, zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sowohl die städtebaulichen Ziele für die Nachverdichtung als auch die Sicherung des einbezogenen baulichen Bestandes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können und die Neubebauung sich gut einfügt.

Grundflächenzahl

Entsprechend der innerörtlichen Lage wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 für das Mischgebiet und einer GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung. Zugleich gewährleistet die Festsetzung eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und sichert dem künftigen Bauherrn einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden in dem Mischgebiet für das denkmalgeschützte Gebäude Antoniusstraße 13 bestandssichernd maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Entsprechend den Zielvorstellungen für den rückwärtigen Bereich werden für das Allgemeine Wohngebiet ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Dies sichert in Kombination mit der Festsetzung zur Gebäudehöhe und entsprechenden Gestaltungsmaßgaben, dass sich das rückwärtige neue Wohngebäude harmonisch in das denkmalgeschützte Ensemble integriert.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung des neuen Gebäudes im rückwärtigen Bereich in das denkmalgeschützte Ensemble entlang der Antoniusstraße sicherzustellen, wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an dem umgebenden Bestand orientiert. Gleichzeitig wird mit der Begrenzung sichergestellt, dass städtebauliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke in der Nachbarschaft vermieden werden.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Antoniusstraße 13 wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich am heutigen Bestandsgebäude orientiert, im Falle eines Neubaus aber einen gewissen Spielraum zulässt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit bedarf es für die Höhenermittlung eindeutiger und in der Örtlichkeit nachvollziehbarer Bemessungsgrundlagen. Die Höhen baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan als maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird ge-

messen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss. Danach ergibt sich für die rückwärtige Neubebauung eine maximale Gebäudehöhe von rund 12,50 m in Bezug auf die erschließende Antoniusstraße.

8.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Bauweise

Im Sinne des Erhalts des denkmalgeschützten Ensembles setzt der Bebauungsplan für das Gebäude Antoniusstraße 13 eine geschlossene Bauweise fest, sodass bei einem Abgang des Baudenkmals wieder direkt an das Nachbargebäude Antoniusstraße 15 anzubauen ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, d. h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien definiert.

Das denkmalgeschützte Gebäude Antoniusstraße 13 ist zum Teil mittels Baulinien in seiner Kubatur und Lage im Bebauungsplan fixiert. Sie stellen sicher, dass die historische Straßenflucht erhalten bleibt und die ebenfalls historisch gegebene freie Grundstückszufahrt zum Nachbargebäude Antoniusstraße Nr. 9 auch im Falle eines künftigen Neubaus in ihrer heutigen Breite bestehen bleibt. Insgesamt stellt der Bebauungsplan sicher, dass bei einem Abgang des Baudenkmals ein Neubau mindestens gleichartig wieder hergestellt werden kann.

Für das rückwärtig geplante Gebäude folgen die Baugrenzen weitestgehend der formgebenden Gestaltung der städtebaulichen Planung und definieren so die Anordnung des geplanten Baukörpers in seinen Grundzügen unter der Gewährleistung, dass zu den benachbarten Grundstücken ausreichend Abstände gewahrt bleiben. Im Sinne einer gebotenen Flexibilität setzt der Bebauungsplan ergänzend fest, dass ebenerdige Terrassen, Balkone und überdachte Eingangsvorbauten die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2 Meter überschreiten dürfen.

8.4. Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs auf dem Privatgrundstück trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich einer Verortung von oberirdischen Stellplätzen. Diese sollen nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden. Vielmehr verfolgt diese Festsetzung das städtebauliche Ziel, die notwendigen oberirdischen Stellplätze bzw. Garagen geordnet und flächenmäßig gebündelt unterzubringen, um die störende Wirkung oberirdisch abgestellter Fahrzeuge auf dem Grundstück zu minimieren.

Die städtebauliche Planung sieht vor, die am südwestlichen Randbereich vorhandenen Pkw-Stellplätze zu erhalten und ggf. neu zu ordnen. Ergänzend sind im rückwärtigen Bereich, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze weitere Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Im Sinne einer geordneten Unterbringung sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Dementsprechend sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihres Bauvolumens im Eingangsbereich und an der östlichen Grundstücksgrenze unerwünscht.

8.5. Schallschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe/Verkehr) geprüft. In Anlehnung an die Aussagen des Gutachtens trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Des Weiteren sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außen-geräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Detaillierte Aussagen zu den Schallimmissionen im Plangebiet sind dem Kapitel 7 zu entnehmen.

9. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung gelten Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Eine Eingriffsbilanzierung der Auswirkungen der Planung ist daher nicht erforderlich. Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück eines bestehenden Wohngebäudes, dessen rückwärtiger Grundstücksbereich mit Nebengebäuden bebaut und teilweise gärtnerisch genutzt ist, wobei die versiegelten Hofflächen anteilig überwiegen.

Nachstehend werden im Sinne von § 13a BauGB die potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt-schutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung der geplanten Wohneinheiten geht eine begrenzte Zunahme des Anliegerverkehrs einher, mit dem eine Zunahme der betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden ist. Von erheblichen Belastungen ist jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme nicht auszugehen, sodass sich die bestehende Situation nur geringfügig verändern wird.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen aus der Nachbarschaft sind nicht vorhanden. Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Im Rahmen eines Schallgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes durch Schallemissionen der Umgebung nicht abzuleiten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Das Plangebiet ist heute bereits in großen Teilen versiegelt. In den westlichen, rückwärtigen Bereichen befinden sich Gartenflächen mit randlichem Baum- und Heckenbestand. Auf dem Grundstück stehen rund 10 Bäume, von denen einige zur Umsetzung des geplanten Vorhabens gefällt werden müssen. Nach Möglichkeit sollen aber auch Bäume erhalten bleiben. Abgängige schützenswerte Bäume im Plangebiet sind auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu ersetzen. Eine entsprechende Prüfung erfolgt auf der Ebene des Bauantragsverfahrens.

Artenschutz

Zwar schließt § 13a BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Dies ändert jedoch nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Das Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Neubau eines Wohnhauses an der Antoniusstraße in Kevelaer, Planungsbüro STERNA, Januar 2019, Geldern) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden eine Datenrecherche zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Säugetiere

Das Plangebiet ist potenziell allenfalls von Fledermausarten nutzbar, da für andere planungsrelevante Säugetierarten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind. An den Bäumen wurde lediglich eine Höhle entdeckt, Hinweise auf eine Nutzung dieser Höhle durch Fledermäuse ergaben sich nicht. Der Flachgebäudekomplex weist aufgrund der Zwischendecke, Spalten im Mauerwerk, Rollladenkästen sowie Verkleidungen und Verschalungen an den Gebäudefassaden potenzielle Fledermausquartiere auf. Diese sind jedoch in weiten Teilen nicht zugänglich und entziehen sich somit einer Kontrolle. Deshalb ist für den Gebäudekomplex bewohnende Fledermausarten die Durchführung einer ASP II erforderlich.

Vögel

Im Plangebiet waren nur Nester von nicht planungsrelevanten Vogelarten vorhanden (Amsel, Tauben). Die im Gartenbereich vorhandenen Nistkästen werden von Blau- und Kohlmeisen genutzt. Hinweise auf Haussperlinge liegen nicht vor. Von Vögeln genutzte Baumhöhlen gab es nicht. Am Gebäudekomplex waren weder außen, noch innen Nester zu entdecken. Dafür leben hier mehrere Katzen mit freiem Auslauf. Der vorhandene Schornstein ist zugedeckt, so dass sich keine Nistmöglichkeiten für Dohlen ergeben.

Brutvorkommen können ausgeschlossen werden, da entweder keine Nistplätze vorhanden sind (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule) oder die Habitatanforderungen nicht erfüllt werden (Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Rebhuhn, Steinkauz, Turteltaube). Auch ein Vorkommen von Dohle, Haussperling und Mauersegler kann ausgeschlossen werden.

Es reproduziert sich jedoch eine Reihe von nicht planungsrelevanten Brutvogelarten im Plangebiet. Beim Ortstermin beobachtet wurden Amsel, Blaumeise, Kohlmeise und Ringeltaube. Anhand der Habitatbedingungen können außerdem Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp auftreten. Für die Brut von Elster und Rabenkrähe gibt es dagegen keine Hinweise. Bruten der nicht planungsrelevanten Arten müssen im Hinblick auf das Tötungsverbot beachtet werden.

Weitere Arten

Für das Vorkommen von weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten gibt es keine Hinweise, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Fazit

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Verletzung oder Tötung und somit ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Fledermäuse

- Im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten sind nochmals intensive Gebäudekontrollen auf Fledermausbesatz durchzuführen (Artenschutzprüfung Stufe II), ggf. mit Öffnung von Dachkonstruktionen bzw. Mauerbereichen. Hierbei sind insbesondere die Zwischendecken sowie Spalten hinter Verkleidungen und im Mauerwerk zu prüfen. Sofern Fledermausquartiere weiterhin nicht auszuschließen sind, hat die Durchführung von Abbrucharbeiten unter Ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Diese soll insbesondere Aus-/Einflugs- und Schwärmkontrollen am Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten an entsprechenden Gebäudeteilen beinhalten.
- Abbrucharbeiten sollten möglichst im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai (vor Bildung der Wochenstuben) oder September bis Mitte November (nach Auflösung der Wochenstuben vor dem Aufsuchen der Winterquartiere) durchgeführt werden, da in diesem Zeitraum ein mögliches Konfliktpotenzial und damit das Risiko eines kompletten Baustopps im Falle von Fledermausbesatz am geringsten ist.
- Bei einem Abbruch im Winter hat die Begleitung dergestalt zu erfolgen, dass je nach Bauabschnitt die betroffenen Strukturen möglichst unmittelbar vor Abbruch intensiv kontrolliert werden können.

Vögel

- Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche durch Vergrämungsmaßnahmen (Flutterbänder oder ähnliches) vor einer Besiedlung mit Brutvögeln zu sichern.

Sollte sich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zeigen, dass Fledermausquartiere betroffen sind, sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die Maßnahmen sind dann zwar nicht mehr vorausgehend, sondern nur noch zeitgleich umzusetzen, doch die Bausubstanz in Kevelaer weist hinreichend Ersatzquartiere auf, die von den Tieren zumindest in einer kurzen Übergangszeit genutzt werden können.

Durch das Planvorhaben und die damit einhergehende Nutzungsänderung werden unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Es sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Umbau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Ein Nachweis ist dann auf der Ebene des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut und im nordwestlichen Bereich gärtnerisch angelegt. Dieser Zustand wird sich mit Umsetzung der Vorhabenplanung nicht wesentlich verändern. Zu erwarten sind vornehmlich vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und den Baubetrieb.

Das Grundstück Antoniusstraße 9 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster als Altstandort erfasst. Nach Aktenlage bestand hier ein Bauhof mit Fahrzeugwartung. Auch auf dem Grundstück Antoniusstraße 13 kann das Auftreten belasteter Böden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher eine Abbruchgenehmigung einzuholen und

entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen (s. Kap. 11). Die anfallenden Abbruchstoffe sowie ggf. belastetes Bodenmaterial sind entsprechend zu entsorgen.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden. Für das Schutzgut sind mit der Realisierung des geplanten Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Eine geringfügige zusätzliche Versiegelung der vorhandenen Hausgärten führt prinzipiell zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Unter Berücksichtigung der Vornutzung und der Kleinräumigkeit der geplanten Baumaßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aber als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Luft/Lufthygiene

Für das Schutzgut Luft/Lufthygiene sind mit der Realisierung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Durch die Erweiterung der Nutzflächen werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) geringfügig zunehmen. Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

Aufgrund der Entwicklung in Innerortslage und der damit verbundenen kurzen Wege zu den Infrastruktureinrichtungen werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Flächenentwicklung im bisherigen Außenbereich.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂ Bilanz.

In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben.

Die EnEV 2009 hatte die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 bereits um 30% verschärft. Die EnEV 2014 schreibt die EnEV 2009 fort und erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden um durchschnittlich 20 % und soll bis 2020 rechnerisch beinahe zu Nullenergiehäusern führen.

Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Weiterhin enthält das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das zu Wohnzwecken genutzte Gebäude Antoniusstraße 13 auf dem Grundstück ist ein Baudenkmal und Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles entlang der Antoniusstraße. Zur Sicherung des Denkmals wird es als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern, dass bei einem Abgang des Baudenkmals ein Neubau städtebaulich gleichartig wieder hergestellt werden kann.

Ziel der städtebaulichen Planung für das geplante Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Hofbereich ist eine maßvolle Integration des Neubaus in die denkmalgeschützte Häuserzeile. Mittels einer abgestimmten Fassaden- und Dachgestaltung sowie einheitlicher Gebäudehöhen soll ein geschlossenes, weiterhin harmonisches Bild vorherrschen. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, des Weiteren sind im Rahmen der Gebäudeplanung die Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu berücksichtigen. Damit wird dem Denkmalschutz hinreichend Rechnung getragen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Freisetzung von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein. Das Plangebiet hält auch erforderliche Abstände zu Störfallanlagen ein.

10. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Das Leitungsnetz für die Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas und der Telekommunikation wird seitens der Leitungsträger sichergestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch ein von der Wallfahrtsstadt Kevelaer beauftragtes Unternehmen durchgeführt. Die Abfälle werden nach der Einsammlung durch die Wallfahrtsstadt Kevelaer vom Kreis Kleve der MVA Oberhausen zugeführt.

Die Wasserver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Da das Grundstück bereits auch im rückwärtigen Bereich bebaut ist, kommt § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit einer Anforderung zur Versickerung von Regenwässern nicht zur Anwendung. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

11. Boden

Das Flurstück 47, Flur 13, Gemarkung Kevelaer (Antoniusstraße 9), ist im Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein Westfalen eingetragen. Es handelt sich dabei um die Katasterfläche „Betriebshof Quick, Antoniusstraße“. Nach Aktenlage gab der Betreiber Mitte der 1970er Jahre an, dass hier ein Altöl- und ein Dieseltank betrieben würden. Scheinbar wurden die firmeneigenen Fahrzeuge vor Ort gewartet, zudem gibt es Hinweise darauf, dass hier auch eine Eigenverbauchstankstelle vorhanden war.

Bei den Flurstücken 45 und 46 (Antoniusstraße 13) handelt es sich größtenteils um eine seit Jahrzehnten gewerblich genutzte versiegelte Fläche. Im Bereich der Hausnummer 13 war ein Großhandelsbetrieb für Leder ansässig. Erkenntnisse darüber, dass hier auch Leder be- und verarbeitet wurde gibt es nicht.

Da zu dem Gesamtbereich keine detaillierten Informationen vorliegen, kann keine abschließende Gefährdungsbeurteilung erfolgen. Dementsprechend ist das Plangebiet vor einer zukünftigen Bebauung auf abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Belastungen zu untersuchen. Der Kreis Kleve empfiehlt dies im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchung durchzuführen, dabei sinnvolle Mischproben herzustellen und diese hinsichtlich der Wiedereinbauklasse der LAGA zu untersuchen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der Kreisverwaltung Kleve abzustimmen.

Des Weiteren ist der Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Grundstück Antoniusstraße 13 zuvor bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In diesem Zusammenhang sind Angaben über die anfallenden Abbruchstoffe und deren Entsorgung zu machen. Insbesondere sind Rückbau und Entsorgung des unterirdischen Heizöltanks zu klären.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis übernommen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Denkmalschutz

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus Antoniusstraße 13 wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Satzungen

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des historischen Stadtkerns der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Gestaltungssatzung) vom 05.04.2000. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und denkmalwerten Gebäuden für den Stadtkern in Kevelaer (Denkmalsbereichssatzung) vom 25.03.21988. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Innenstadt‘ (Sanierungssatzung Innenstadt) vom 12.11.2015. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

2. Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

3. Artenschutz Fledermäuse

Im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten sind nochmals intensive Gebäudekontrollen auf Fledermausbesatz durchzuführen (Artenschutzprüfung Stufe II), ggf. mit Öffnung von Dachkonstruktionen bzw. Mauerbereichen. Hierbei sind insbesondere die Zwischendecken sowie Spalten hinter Verkleidungen und im Mauerwerk zu prüfen. Sofern Fledermausquartiere weiterhin nicht auszuschließen sind, hat die Durchführung von Abbrucharbeiten unter Ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Diese soll insbesondere Aus-/Einflugs- und Schwärmkontrollen am Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten an entsprechenden Gebäudeteilen beinhalten.

Abbrucharbeiten sollten möglichst im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai (vor Bildung der Wochenstuben) oder September bis Mitte November (nach Auflösung der Wochenstuben vor dem Aufsuchen der Winterquartiere) durchgeführt werden, da in diesem Zeitraum ein mögliches Konfliktpotenzial und damit das Risiko eines kompletten Baustopps im Falle von Fledermausbesatz am geringsten ist.

Bei einem Abbruch im Winter hat die Begleitung dergestalt zu erfolgen, dass je nach Bauabschnitt die betroffenen Strukturen möglichst unmittelbar vor Abbruch intensiv kontrolliert werden können.

Vögel

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche durch Vergrämuungsmaßnahmen (Flutterbänder oder ähnliches) vor einer Besiedlung mit Brutvögeln zu sichern.

CEF-Maßnahmen

Sollte sich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zeigen, dass Fledermausquartiere betroffen sind, sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die Maßnahmen sind dann zwar nicht mehr vorausgehend, sondern nur noch zeitgleich umzusetzen, doch die Bausubstanz in Kevelaer weist hinreichend Ersatzquartiere auf, die von den Tieren zumindest in einer kurzen Übergangszeit genutzt werden können.

4. Boden

Das Plangebiet ist vor einer Bebauung auf abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Belastungen zu untersuchen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der Kreisverwaltung Kleve abzustimmen.

Der Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Grundstück Antoniusstraße 13 ist zuvor bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In diesem Zusammenhang sind Angaben über die anfallenden Abbruchstoffe und deren Entsorgung zu machen. Insbesondere sind Rückbau und Entsorgung des unterirdischen Heizöltanks zu klären.

14. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2.200 m² = 100%

Bauflächen für:

Mischgebiet MI ca. 570 m² = 26 %

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 1.630 m² = 74 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 16.04.2019
Im Auftrag:

Verena Möller