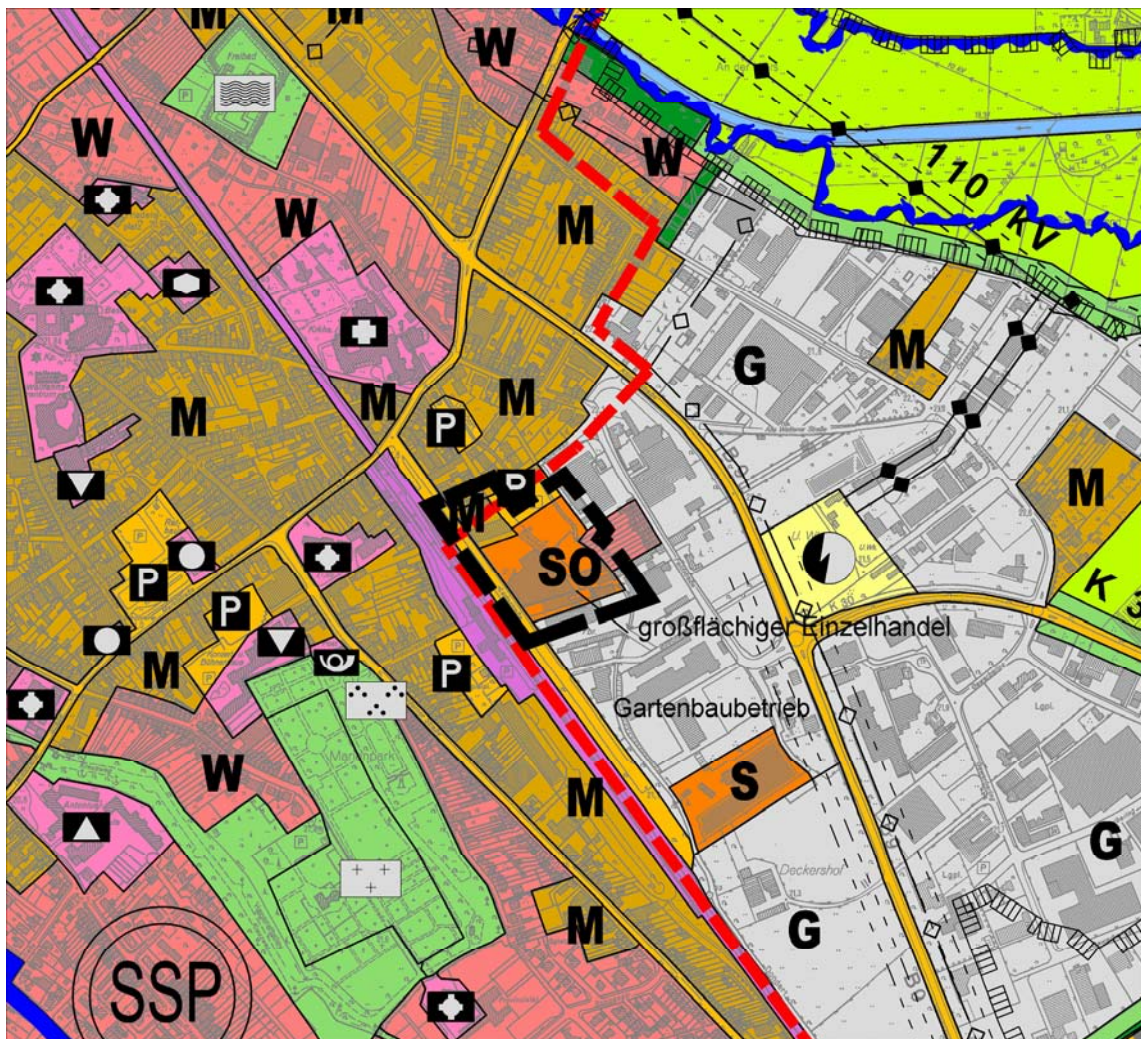


# Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer Entwurf zur 58. Änderung (Sondergebiet Ladestraße)

## Entwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

Neuausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung  
„großflächiger Einzelhandel“ im Bereich  
Ladestraße / Bleichstraße



Planübersicht zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	3
2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation.....	4
3. Verkehrserschließung .....	4
4. Planungsvorgaben .....	5
4.1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2. Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
4.3. Bebauungsplan .....	6
4.4. Weitere Planungsvorgaben.....	6
5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	7
6. Vorhabenalternativen .....	8
7. Einzelhandel.....	8
8. Verkehrsauswirkungen.....	9
9. Immissionsschutz.....	9
10. Störfallvorsorge .....	10
11. Umweltbericht.....	11

## **Verfahrensvermerk**

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Gemäß der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer“ aus dem Jahr 2015 ist das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) - Hauptzentrum Kevelaer - eingeordnet und wird als Potenzialfläche benannt. Es wird das Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente in einem großflächigen Flächenlayout erkannt.

Im Plangebiet sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Baumarktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen auf dem Gelände ergänzende Einzelhandelsnutzungen in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Fachmarktes angesiedelt werden. Im ersten Obergeschoss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Fitnessstudio sowie Praxen und Büros geschaffen werden. Dafür sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig, da das Plangebiet derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist und der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche darstellt. Mit der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes sowie der Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters wird die Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB erreicht. Solche Nutzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung demnach ausschließlich in Kerngebieten (MK) oder in Sondergebieten (SO) realisierbar.

Der vorhandene Baumarkt entspricht nicht mehr in Gänze den heutigen Bedürfnissen seitens der Kundschaft. Die wachsenden qualitativen Ansprüche an die Versorgung gehen einher mit räumlich-funktionalen Aspekten. So sind derzeit viele Räumlichkeiten wie etwa der Eingangsbereich, der Warenaufbau, die Gangbreite wie auch die Mitarbeiterräume und sanitären Anlagen in ihrer Größe an diesem Standort sehr begrenzt. Durch die räumliche Enge und die in Teilen nicht ansprechende Einkaufsatmosphäre kann auf die aktuellen Marktanforderungen und Kundenwünsche nicht hinreichend reagiert sowie der Standort nicht hinreichend zukunftsfähig bzw. nachhaltig weiterentwickelt werden.

Zur perspektivischen Sicherung der Versorgungsfunktion ist die Modernisierung und Erweiterung des Baumarktes erforderlich. Diese Maßnahmen lassen sich auf Grundlage des bestehenden Marktgebäudes nicht in Gänze umsetzen. Daher sind eine Umstrukturierung und ein Anbau des Marktes beabsichtigt. Um den Markt den heutigen Anforderungen der Marktbedingungen anzupassen und somit am Standort langfristig sichern zu können, ist mit dem Neubau eine Vergrößerung der Verkaufsflächen beabsichtigt. Dabei ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche. Ebenfalls ist vorgesehen die dem Markt heute vorgelagerte Außenverkaufsfläche an die östliche Seite des Plangebietes zu verlagern.

Die Planungen berücksichtigen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) somit eine Erweiterung des Baumarktes in südliche und südöstliche Richtung mit Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Im Eingangsbereich des Baumarktes soll zudem eine Bäckerei ermöglicht werden. Die Nett Nutzfläche aller dem Baumarkt zugehörigen Nutzungen (inkl. Bäcker, nicht überdachter und überdachter Freiflächen) wird insgesamt auf rund 5.000 m<sup>2</sup> bzw. auf ca. 5.300 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche (BGF) erweitert werden. Der Baumarkt soll zukünftig eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 4.500 m<sup>2</sup> einschl. der Ausstellungsflächen im Außenbereich aufweisen.

Östlich des Baumarktes soll in direktem Anschluss ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer BGF von ca. 1.590 m<sup>2</sup> bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Südwestlich des Baumarktes soll ein kleinflächiger Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> entstehen. In dem Anbau, in dem auch der Fachmarkt und die Erweiterung des Baumarktes vorgesehen sind, sollen zudem im ersten Obergeschoss ein Fitnessstudio sowie Büros und Praxen untergebracht werden, um die Angebotsvielfalt und etwaige Verbundeffekte an dem Einzelhandelsstandort Ladestraße zu stärken.

## **2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ladestraße bzw. der Bleichstraße, südlich der Straße Am Schenken, westlich des Gewässers Dondert und nördlich bestehender gewerblicher Bebauung. Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Kevelaerer Innenstadt und ordnet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches – Hauptzentrum Kevelaer – ein.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,1 ha und ist bereits überwiegend bebaut.

Im Plangebiet befinden sich das Hauptgebäude des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes sowie diverse gewerbliche Nebenanlagen. Die Nebenanlagen sollen im Zuge der Neuarrondierung zurückgebaut und überplant werden. Der Hauptbaukörper des Baumarktes bleibt erhalten. Nördlich davon befinden sich in direktem Anschluss zwei größere Pkw-Stellplatzflächen. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwischen Bleich- und Ladestraße weitere Gewerbebetriebe, die im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung aufgrund der vorhandenen Nutzungen künftig als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt werden, sodass hinsichtlich der Bodennutzung ein Flächenschluss an die daran nördlich angrenzenden Gemischten Bauflächen erfolgen kann.

Die für die geplante Erweiterung vorgesehenen Flächen stellen sich heute als teils bebaute Flächen (Süden) und teils unbebaute, jedoch teilversiegelte Freiflächen (Osten) dar.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer, die Dondert. Diese verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze von Süd nach Nord und stellt somit die östliche Grenze dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Dondert einschl. der Uferbereiche innerhalb des Geltungsbereiches.

Die direkte Umgebung des Plangebietes wird im Osten, Süden und Norden überwiegend gewerblich geprägt. Westlich befinden sich zudem eine öffentliche Parkplatzfläche und der Bahnhof der Stadt Kevelaer. Lediglich im Nordosten und Westen befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Das Zentrum (Marktplatz) der Stadt Kevelaer befindet sich in rd. 280 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

## **3. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Ladestraße, die in ca. 250 m nördlicher Richtung in die Bahnstraße mündet. Sie ist durch die Verknüpfung mit der Kölnerstraße (Bundesstraße 9) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Kölner Straße verläuft als überörtliche Verbindungsstraße zwischen Geldern und Weeze. In ihrer Eigenschaft als Hauptverkehrsstraße stellt sie zudem eine direkte Verbindung mit der Ortsumgehungsstraße her. Sie übernimmt somit eine wichtige Funktion für die Abwicklung der überörtlichen Verkehre.

Nördlich wird das Plangebiet über die Bleichstraße sowie die Straße „Am Schenken“ erschlossen. Die Bleichstraße mündet ebenfalls in die Bahnstraße und die Straße „Am Schenken“ über die Feldstraße in die Kölner Straße.

Die vorhandene Stellplatzanlage des Baumarktes soll erweitert werden. Hier ist die Erweiterung auf die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage im nordöstlichen Bereich geplant. Dabei soll der südliche Teil der heutigen öffentlichen Parkplatzfläche zukünftig als anlagenbezogene Stellplatzfläche den Einzelhandelsvorhaben zugeordnet werden. Die Fläche soll entweder in das Eigentum des Investors übergehen oder es soll eine Verpachtung der Fläche erfolgen. Insgesamt werden im Plangebiet rd. 180 Stellplätze zur Verfügung stehen. Im nördlichen Teil des Plangebietes verbleiben ferner weitere öffentliche Parkplätze. Südwestlich befinden sich angrenzend zum Plangebiet zudem weitere öffentliche Stellplätze im Bereich des Bahnhofs.

Mit der Umsetzung des Vorhabens und der Änderung der Parkplatzsituation soll auch eine Anpassung des südlichen Stücks der Bleichstraße einhergehen. Der südliche Teil der Bleichstraße soll zukünftig dem Baugebiet zugeordnet werden, sodass die öffentliche Straße zusammen mit der Begrenzung der öffentlichen Stellplatzanlage endet. Es besteht zukünftig weiterhin die Möglichkeit von der Bleichstraße über die privaten Grundstücksflächen und längs der Stellplatzanlagen in Richtung der Ladestraße zu gelangen. Ebenfalls verbleiben vorhandene Erschließungsmöglichkeiten der umliegenden Grundstücke. Die Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen hat folglich keine Auswirkungen auf das Verkehrsnetz oder die Erschließungssituation für Anlieger.

Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallel geführten Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 wurde eine Verkehrsuntersuchung (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2017) durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei Hinzutreten der vorhabeninduzierten Verkehre bewerten zu können. Dabei wurden die maßgeblichen, umliegenden Knotenpunkte erhoben, eine Prognose zu den planbedingten Neuverkehren erstellt sowie die Verkehrsverflechtung der prognostizierten Verkehrsmengen im umliegenden Straßennetz untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind dem Kapitel 8 zu entnehmen.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1. Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß Ziel 6.5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) angesiedelt werden. Das Plangebiet wird im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich an der Grenze zum gewerblichen und industriellen Bereich (GIB) dargestellt. In dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) sieht der 2. Entwurf die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) vor. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan ist bereits im Verfahren weit fortgeschritten (Stand: 3. Beteiligung). Die landesplanerischen Ziele der Raumordnung sind mit der geplanten, gewerblichen Nutzung (kleinflächiger und großflächiger Einzelhandel) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.07.2017 positiv beantwortet.

### **4.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer ist das Plangebiet hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden ist das Plangebiet als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Außerhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden 58. Änderung schließen gemäß des wirk-samen Flächennutzungsplanes nördlich „Gemischte Bauflächen (M)“ sowie westlich und südlich „Gewerbliche Bauflächen (G)“ an. Westlich ist die vorhandene Wohnbebauung an der Feldstraße als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

### **4.3. Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich derzeit nach § 34 BauGB.

### **4.4. Weitere Planungsvorgaben**

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine hochrangigen Biotope und Schutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich ferner nicht innerhalb einer Wirkzone (300m Abstand) eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes sowie eines festgesetzten Hochwasserschutz- oder Überschwem-mungsgebietes.

Das Gewässer Dondert wird jedoch als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Niers-Systems klassifiziert und ist in den Hochwassergefahrenkarten (Niers-System) der Bezirksregierung Düsseldorf enthalten.

#### **Einzelhandelskonzept**

Gemäß der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer“ aus dem Jahr 2015 ist das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) - Hauptzent-rum Kevelaer – eingeordnet und wird als Potenzialfläche benannt. Es wird das Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente in einem großflächigen Flächenlayout erkannt.

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Darstellung des Regionalplanes Düsseldorf und der Lage des Plangebietes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kann den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ziele 6.5.1 (Standort nur in allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Zen-trenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entspro-chen werden.

Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtigungsverbots) wurde im Verfahren eine Überprüfung der zusätzlichen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Ge-meinde und benachbarter Gemeinden erarbeitet (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatz-forschung mbH, Juni 2017). Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die Entwicklung am Standort Ladestraße insgesamt positiv zu bewerten ist, da ein heute teilweise unterge-nutzter Bereich neu geordnet und einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird; auch für den noch nicht näher bekannten Fachmarkt werden gute Möglichkeiten zur Weitervermarktung ohne negative Auswirkungen auf den unmittelbaren Innenstadtkern erwartet. Mit Blick auf die Lan-desplanung bestätigt das Gutachten, dass keine relevanten negativen Auswirkungen von der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgehen (siehe Kapitel 9). Die Ziele des LEP NRW wer-den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.



## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung der gewerblichen Baufläche zugunsten einer Sondergebietsfläche und im nordwestlichen Teil zugunsten einer Mischbaufläche geändert. Durch die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel kann die beabsichtigte Erweiterung des Baumarktes sowie die Neuansiedlung von weiteren klein- und großflächigen Betrieben auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden. Die zukünftige Darstellung eines Sondergebietes folgt den Ergebnissen und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer für den Standort des Plangebietes sowie den Zielvorgaben des LEP NRW

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwischen Bleich- und Ladestraße weitere Gewerbebetriebe, die im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung aufgrund der vorhandenen Nutzungen künftig als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt werden, sodass hinsichtlich der Bodennutzung ein Flächenschluss an die daran nördlich angrenzenden Gemischten Bauflächen erfolgen kann. Wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe werden mit der Änderung nicht vorbereitet. Vorhaben richten sich in diesem Bereich derzeit nach § 34 BauGB. Diese Darstellung entspricht den bestehenden Nutzungen in diesem Bereich und der im 3. Entwurf des neuen Regionalplans enthaltenen Ausweisung als ASB.

Darüber hinaus erfolgt die Zurücknahme der dargestellten Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „ruhender Verkehr“, sodass eine kleinere Fläche für diese Bodennutzung künftig dargestellt wird. Dies erfolgt entsprechend den Planungsintentionen sowie den geplanten Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße).

geändert von	geändert in
Gewerbliche Bauflächen (G)	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO)
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gemischte Bauflächen (M)
Verkehrsfläche „ruhender Verkehr“ (P)	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO)

Auf etwaige Darstellungen in Bezug auf die geplanten Verkaufsflächen oder Sortimente zur Begrenzung des groß- und kleinflächigen Einzelhandels wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) abgesehen. Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kevelaer (2015) Teil des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Innenstadt. Mit der parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70) sind die Planungsintentionen, insbesondere die flächen- und sortimentsmäßigen Einschränkungen des klein- und großflächigen Einzelhandels an dem Standort, hinreichend durch die getroffenen Festsetzungen bestimmt, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes eine städtebauliche Steuerung durch die plangebende Stadt Kevelaer (Planungshoheit) weiterhin erfolgt und gewährleistet ist. Dabei ergibt sich die Großflächigkeit auch aus den zu erwartenden Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, die verbindlich auf Ebene des Bebauungsplanes gesteuert werden können. Zudem bestätigt das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Einzelhandelsgutachten (GMA, Juni 2017) für den Standort „Ladestraße“ mit Blick auf die Landesplanung, dass alle Sortimente zulässig sind und die festgesetzte Größenordnung der geplanten Nutzungen für das Mittelzentrum Kevelaer angemessen ist; signifikante Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel können weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 7).

## **6. Vorhabenalternativen**

Es liegen keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Planerisches Ziel der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 ist die zukunfts- und marktfähige Weiterentwicklung des vorhandenen Baumarktes am Standort Ladestraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Darüber hinaus soll die Entwicklung der gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer beschriebenen Potenzialfläche mit weiteren groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben gestärkt werden, um so die Angebotsvielfalt insbesondere für den ZVB zu ergänzen und etwaige Verbundeffekte an dem Einzelhandelsstandort Ladestraße zu ermöglichen ohne weitere Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe auszulösen. Die weiteren Potenzialflächen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer weisen für die geplanten Nutzungen nicht oder nur eingeschränkt ähnliche lagegünstige Standortfaktoren auf bzw. sind für andere Nutzungen vorgehalten. Dabei verfolgt die vorliegende (vorbereitende und verbindliche) Bauleitplanung auch das Ziel gemäß Baugesetzbuch, die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen durch die Entwicklung des Innenbereichs der Stadt Kevelaer zu unterbinden.

## **7. Einzelhandel**

Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit erarbeitet (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2017). Hiernach sowie gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer (GMA, 2015) ist der Einzelhandelsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich für alle Sortimente geeignet und es werden aus der geplanten Nutzung und Größenordnung (aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes) keine signifikanten Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel erwartet. Die geplante Größenordnung der Märkte ist demnach dem Mittelzentrum Kevelaer angemessen. Dies wird auch für den geplanten, großflächigen „Bau- und Gartenfachmarkt“ bestätigt.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Netto, Norma, Rewe) des gleichen Segments einher. Gleichwohl ist aus gutachterlicher Sicht mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umsiedlung von Norma oder Netto an die Ladestraße vorstellbar, da die Standortfaktoren zur zukunftsicheren Marktentwicklung an der Ladestraße günstiger zu bewerten sind, als die derzeitigen Standorte der o.g. Lebensmitteldiscounter. Eine negative Beeinflussung der Rewe-Filiale ist dagegen auszuschließen, da diese im unmittelbaren Innenstadtkern u.a. auch unterschiedliche Zielgruppen erreicht.

Da für den im Bebauungsplan festgesetzten kleinflächigen Fachmarkt noch kein Betreiber feststeht, werden auf Ebene des Bebauungsplanes zur besseren Weitervermarktung keine weiteren Sortimentseinschränkungen für den Fachmarkt getroffen. Auch auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird daher auf Darstellungen zur Einschränkung der Sortimente verzichtet. Die möglichen Auswirkungen des Fachmarktes wurden ebenfalls im Einzelhandelsgutachten untersucht:

Für die zentrenrelevanten Leitsortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe) sind gemäß des Gutachtens sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer im unmittelbaren innerstädtischen Kern von Kevelaer mit einer Haupteinkaufslage (z.B. Peter-Plümpe-Platz, Bury-St.-Edmunds-Straße, Antwerpener Platz) andere (lagegünstigere) Flächen vorhanden, die ggf. entwickelt werden können. Obwohl das Gutachten für den Einzelhandelsstandort Ladestraße



die grundsätzliche Eignung aller Sortimente attestiert und keine signifikanten Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind, wird gutachterlich empfohlen, im Plangebiet auf die o.g. Leitsortimente sowie auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu verzichten. Damit können etwaige Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit „Magnet-Funktion“ im unmittelbaren Innenstadtkern abgemildert werden. Das Einzelhandelsgutachten gibt daher Empfehlungen, welche Sortimente / Segmente als Fachmarkt angesiedelt werden können. Diese sind beispielhaft: Biomarkt, Getränkemarkt, mittelständischer Elektrofachmarkt, Möbel- und Einrichtungssegment, Zoofachmarkt, Fahrradanbieter, Reitsportbedarf. Die empfohlenen Segmente eignen sich insbesondere, um die Angebotsvielfalt in Kevelaer zu erweitern. Aufgrund der vorgenannten Beispiele schließt der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan keine weiteren Segmente oder Sortimente aus, um insbesondere bei der Vermarktung des Fachmarktes keine Einschränkungen zu machen.

## **8. Verkehrsauswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2017), um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei Hinzutreten der vorhabeninduzierten Verkehre bewerten zu können. Dabei wurden die maßgeblichen, umliegenden Knotenpunkte erhoben, eine Prognose zu den planbedingten Neuverkehren erstellt sowie die Verkehrsverflechtung der prognostizierten Verkehrsmengen im umliegenden Straßennetz durchgeführt und die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeitsnachweise) untersucht und bewertet.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann zusammengefasst werden, dass die Verkehre an den untersuchten Knotenpunkten mit einer sehr guten bis befriedigenden bzw. für den Kreisverkehr Kölner Straße (B 9) / Wettener Straße (K 30) / Feldstraße mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Für die signalgesteuerte Kreuzung B 9 / L 491 konnte gutachterlich festgestellt werden, dass bereits in der Bestandssituation eine lediglich mangelhafte Verkehrsqualität vorliegt und die Grenze zur Überlastung mit einem Auslastungsgrad von 95,6 % nahezu erreicht ist. Unter Berücksichtigung der planbedingten Neu-Verkehre wird der Auslastungsgrad nur sehr geringfügig verändert. Durch die Optimierung des Signalprogramms ist zwar weiterhin von einer mangelhaften Verkehrsqualität auszugehen, es können jedoch mit einer maximalen Auslastung von 84 % geringe Kapazitätsreserven und somit eine Verbesserung des Verkehrsablaufs erreicht werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine wesentlichen negativen, und vor allem zusätzlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt zu erwarten; das Vorhaben ist nicht ursächlich für die bereits im Bestand festgestellte mangelhafte Verkehrsqualität. Dennoch wird - über die Anpassung des Signalprogramms hinaus - gutachterlich an den Straßenbaulastträger die Empfehlung gegeben, den Verkehrsknoten langfristig auch baulich anzupassen, um die bereits im Bestand mangelhafte Verkehrsabwicklung bewältigen zu können.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sowie mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es somit zu keiner signifikanten, neuen Beeinträchtigung des umliegenden Straßennetzes. Die Belange des Verkehrsnetzes sowie der Mobilität werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

## **9. Immissionsschutz**

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädli-

che Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind – sowohl für die bestehende, umliegende als auch für die neue Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie das bei diesem Plangebiet an der Ladestraße der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar. Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen und der Bahntrasse bietet eine gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von den im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ausgehende auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohn-nutzungen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, August 2017), um u.a. die Einwirkungen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten. Die im Gutachten dargelegten Erkenntnisse sind in Form von Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Kapitel 7.8) in den Bebauungsplan eingeflossen, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen sowie auch vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt sind und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden können.

Daneben wurden auch die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld, d.h. die anlagenbezogenen Gewerbelärmemissionen und die planbedingten Verkehrslärmauswirkungen untersucht.

Die mit der Planung induzierten Verkehrsgeräusche auf den umliegenden Straßen wurden auf Grundlage der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Tagzeitraum als auch in der Nacht eingehalten werden. Die Auswirkungen des Planvorhabens sind nicht als erheblich einzustufen, da eine relevante Pegelerhöhung um 3 dB(A) nicht erreicht wird und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht nicht erstmalig überschritten wird. Damit sind auf Ebene des Bebauungsplanes sowie auch auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Auch im Hinblick auf die anlagenbezogenen Lärmauswirkungen nach TA Lärm kann im Ergebnis zusammengefasst werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags wie nachts an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind. Damit sind auf Ebene der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

## **10. Störfallvorsorge**

Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens sind die Belange der passiv planerischen Störfallvorsorge zu berücksichtigen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Mit Einführung der 12. BImSchV (12. Bundes-Immissionsschutzverordnung) wurde die europäische Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Diese regelt insbesondere die Pflichten von Betreibern besonders gefah-

renrelevanter Industrieanlagen und legt u.a. Achtungsabstände zu umliegenden, schutzbedürftigen Bebauungen fest, um die Auswirkungen von schweren Unfällen zu vermeiden. Unter der Schutzbedürftigkeit fällt demnach auch der hier geplante großflächige Einzelhandel.

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf sind in den nordöstlich und südöstlich anschließenden Gewerbegebieten Störfallbetriebe (sog. Seveso-Betriebe) planungsrechtlich möglich. Gleichwohl befinden sich tatsächlich keine Störfallbetriebe im Realbestand der näheren, relevanten Umgebung des Plangebietes. Des Weiteren bestehen in der näheren Umgebung der Gewerbegebiete dauerhafte Wohnnutzungen und andere schutzbedürftige Nutzungen, die eine Einhaltung eines Achtungsabstandes bei einer möglichen Ansiedlung eines Störfallbetriebes erforderlich machen. Ein Planungswille der Stadt Kevelaer zur Ansiedlung von Seveso-Betrieben für die in Rede stehenden Gewerbegebiete besteht ebenfalls nicht, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dabei verfügt die Stadt Kevelaer gemeinsam mit den Unteren und Höheren Verwaltungsbehörden über vielfältige Steuerungsinstrumente, solche Betriebe auszuschließen. Aufgrund dieser Umstände können Gefährdungen von Störfallbetrieben auf das Plangebiet - ohne weitere Berücksichtigung von Achtungsabständen - ausgeschlossen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

## **11. Umweltbericht**

Im Rahmen des Planverfahrens zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Der Umweltbericht stellt einen eigenständigen Teil der Begründung dar und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde auch der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages geprüft. Auch wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abschätzung auf Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten überprüft, um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken.

Stadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 08.11.2017  
Im Auftrag:

Haan, den 08.11.2017

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük  
(Projektbearbeitung)  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth  
Stadtplaner AKNW (Projektleitung)