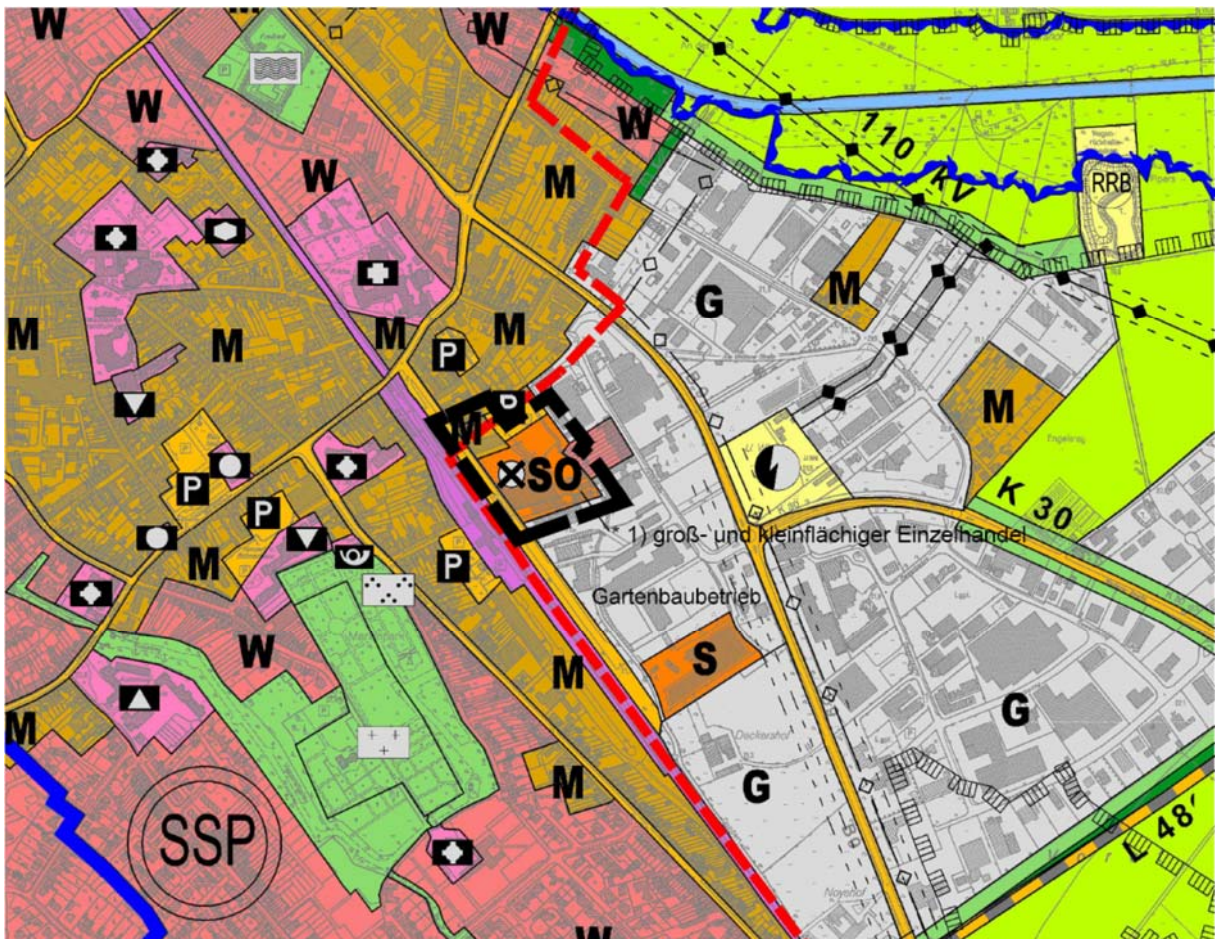


Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer 58. Änderung (Sondergebiet Ladestraße)

Entwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

Neuausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung
„groß- und kleinflächiger Einzelhandel“
im Bereich Ladestraße / Bleichstraße



Planübersicht zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele, Bauleitplanverfahren	3
2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation.....	7
3. Verkehrserschließung	7
4. Planungsvorgaben	8
4.1. Raumordnung und Landesplanung.....	8
4.2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3. Bebauungsplan	9
4.4. Weitere Planungsvorgaben.....	9
5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
5.1. Darstellungen.....	10
5.2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	12
5.3. Hinweise	13
6. Vorhabenalternativen	14
7. Einzelhandel.....	14
8. Verkehrsauswirkungen.....	15
9. Immissionsschutz.....	16
10. Störfallvorsorge	17
11. Umweltbericht.....	18

Verfahrensvermerk

1. Planungsanlass und Planungsziele, Bauleitplanverfahren

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 vorzugsweise 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 (vorbereitende Bauleitplanung) und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) 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. Die Ausweisung eines Sondergebietes erfolgt, um mit den planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die spezifischen Anforderungen für die geplanten Betriebe verbindlich zu regeln. Dies ist nur in einem Sondergebiet möglich.

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 Netto-Nutzfläche aller dem Baumarkt zugehörigen Nutzungen (inkl. Bäcker, nicht überdachter und überdachter Freiflächen) wird insgesamt auf rund 5.000 m² bzw. auf ca. 5.300 m² Brutto-Geschossfläche

(BGF) erweitert werden. Der Baumarkt soll zukünftig eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 4.500 m² einschl. der Ausstellungsflächen im Außenbereich aufweisen.

Östlich des Baumarktes soll in direktem Anschluss ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer BGF von ca. 1.590 m² bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² vorgesehen werden.

Südwestlich des Baumarktes soll ein kleinflächiger Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m² entstehen. Für den kleinflächigen Fachmarkt steht noch kein Betreiber fest; auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden gemäß des Einzelhandelskonzeptes und des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens, mit Ausnahme der innenstadtrelevanten Leitsortimente (Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien), keine weiteren planungsrechtlichen Einschränkungen hinsichtlich der Kernsortimente festgesetzt, sodass eine sinnvolle Weitervermarktung des Fachmarktes erfolgen kann. Der Flächennutzungsplan soll mit den künftigen Darstellungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Fachmarktes vorbereiten.

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.

Bauleitplanverfahren

Zur Konkretisierung der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer bedarf es zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Steuerung der Planungsziele der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei werden der Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) sowie die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

****Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 03.05.2017.*** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden für den Bebauungsplan sowie für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel im Zeitraum vom 10.07.2017 bis zum 18.08.2017 durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. ****Der Beschluss zur Offenlage erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 23.11.2017.***

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ****nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.2017*** im Zeitraum vom 15.12.2017 bis zum 15.01.2018 ebenfalls für beide Bauleitplanverfahren parallel. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 1 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Insbesondere aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf sowie der Berücksichtigung einer potenziellen Ansiedlung eines kleinflächigen Fachmarktes (Non-Food-Discount-Markt) ****wurde*** eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurden daher nach der erfolgten Offenlage u.a. die geplanten Segmente bzw. Sortimente sowie die maximal zulässigen Verkaufsflächen weiter differenziert und dargestellt. Damit kann insbesondere hinsichtlich der Auswirkungsanalyse eine sachgemäße Beurteilung getroffen werden.

****Die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit den geänderten Planunterlagen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.09.2018 beschlossen, am 18.10.2018 ortsüblich Bekannt gemacht und in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich zum 30.11.2018 durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.10.2018 wurde die erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ohne weitere Bedenken zunächst positiv beschieden, sodass der Feststellungsbeschluss über die geänderte Bauleitplanung am 24.01.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorberaten und am 21.02.2019 im Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschlossen wurde.***

****Im Anschluss daran erfolgte das Genehmigungsverfahren des geänderten Flächennutzungsplanes nach § 6 Abs. 1 BauGB bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Von Seiten der höheren Verwaltungsbehörde wurde empfohlen, das Genehmigungsverfahren auszusetzen und die Offenlage zu wiederholen. Damit sollen insbesondere Korrekturen in der Beschlussvorlage sowie in der Bekanntmachung vorgenommen werden, um vorsorglich möglichen Verfahrens- oder Formfehlern im Sinne von § 214 BauGB entgegen zu wirken. Eine wesentliche Änderung der Grundzüge der Planung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB geht damit jedoch nicht einher. Im Zuge dessen werden auf Empfehlung der Bezirksregierung Düsseldorf folgende Ergänzungen/Korrekturen vorgenommen:***

- Im Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB per Eintrag im Plan gekennzeichnet, dass im Plangebiet vorbelastete Böden vorzufinden sind. Dies stellt keine neue umweltrelevante Information dar; der Sachverhalt wurde bereits ausführlich in der Planbegründung und im Umweltbericht zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) ist ebenfalls bereits ein Hinweis enthalten, dass aufgrund der vorausgehenden gewerblichen Nutzungen Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen vorliegen und weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve zu ergreifen sind. Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan bereits die Altlastenfläche AZ: 693208-696 gemäß Altlastenkataster beim Kreis Kleve als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Die ergänzende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt somit lediglich der klarstellenden, behördenverbindlichen Informationswiedergabe. Wesentliche negative Auswirkungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz können damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden.***
- Die Bezirksregierung hat Hinweise zum Umgang mit der Hochwassersituation im Flächennutzungsplan gegeben. Zwischenzeitlich hat das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV NRW) im Dezember 2019 neue Karten zur Hochwassersituation mit Stand November 2019 herausgegeben. Demnach wird im Plangebiet für die Dondert amtlich kein Hochwasserrisikogebiet mehr ausgewiesen. Das Ministerium gibt allgemein an, dass aufgrund von erfolgten Neuberechnungen oder bei aktuelleren Erkenntnissen (z.B. über Hochwasserschutzeinrichtungen) die***

Flächen gegenüber den ursprünglichen Karten (2013) stellenweise verändert worden sind. Aufgrund der neuen Sachlage wird der bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene Vermerk gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB sowie die nachrichtliche Übernahme gemäß § 4 Abs. 4a Satz 1 BauGB zu den Hochwasserrisikogebieten wieder herausgenommen.

- *Die Darstellungen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wurden vom MULNV NRW jedoch noch nicht zurückgenommen. Es ist aber davon auszugehen, dass dies durch die zuständigen Landesbehörden noch erfolgt, da in der Regel vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete den Hochwasserrisikogebieten entsprechen. Dennoch wird ein Vermerk gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB ergänzt, dass sich im Änderungsbereich teilweise ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befindet.*
- *Die Inhalte des Flächennutzungsplanes zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet werden auf Empfehlung der Bezirksregierung dahingehend redaktionell angepasst, dass die genaue Abgrenzung unter der Internetpräsenz der Bezirksregierung sowie im Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaft in NRW unter www.elwasweb.nrw.de des MULNV NRW abgerufen werden können.*
- *Dennoch kann die Dondert weiterhin eine latente Hochwassergefahr darstellen. Daher wurde im Umweltbericht an den Erläuterungen zu den Hochwasserrisikogebieten mit den amtlichen Karten von 2013 festgehalten und lediglich ein Hinweis aufgenommen, dass die Risikogebiete in den amtlichen Karten von November 2019 formell nicht mehr ausgewiesen werden. Auch wird die Benennung der Hochwasserkategorien entsprechend den Angaben des MULNV NRW (z.B. „HQ häufig“ anstatt „HQ 500“) übernommen. Diese Angaben werden in der Planbegründung sowie im Umweltbericht redaktionell angepasst.*
- *Den Empfehlungen der Bezirksregierung, in den Planunterlagen einen Hinweis aufzunehmen, dass Heizölverbraucheranlagen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten unzulässig sind und vorhandene Heizölverbraucheranlagen bis zum Stichtag 05.01.2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten sind, wird gefolgt.*
- *Es wird auf Empfehlung der Bezirksregierung zudem ein Hinweis aufgenommen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Auch wenn amtlich keine Hochwassergebiete ausgewiesen werden, kann eine latente Hochwassergefahr nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass dieser Empfehlung der Bezirksregierung weiterhin gefolgt wird.*

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 Wallfahrtsstadt Kevelaer. Lediglich im Nordosten und Westen befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Das Zentrum (Marktplatz) der Wallfahrtsstadt Kevelaer befindet sich in rd. 280 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen bzw. Südwesten über die Ladestraße, die in ca. 250 m nördlicher Richtung in die Bahnstraße mündet. Über die Bahnstraße ist in westlicher Richtung die Innenstadtlage „Hauptstraße“ fußläufig erreichbar; an der Bahnstraße befindet sich unmittelbar an dem Bahnhof Kevelaer ein beschränkter Bahnübergang. In östlicher Richtung ist das Plangebiet über die Bahnstraße mit der Kölnerstraße (Bundesstraße B 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. 170 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. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich der Ladestraße zugunsten weiterer öffentlicher Parkplätze umgebaut.

Mit der Umsetzung des Vorhabens und der Änderung der Parkplatzsituation soll zudem 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, aktualisiert Juni 2018) 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. Zusätzlich wurde die Verkehrssituation an der Bahnstraße hinsichtlich des beschränkten Bahnübergangs gutachterlich geprüft. 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. Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW), Ausgabe 2018 Nr. 9 vom 13.04.2018 bekannt gemacht worden und ist damit wirksam. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) vollumfänglich im ASB; angrenzend daran befindet sich ein Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung für Gewerbe (ASB-GE). 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 grundsätzlich positiv beantwortet.

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt 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 wirksamen 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. Zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Steuerung der Planungsziele bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei werden der Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) sowie die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

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 (300 m Abstand) eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes sowie eines festgesetzten Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

Einzelhandelskonzept

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.

In Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW finden sich die verbindlichen Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der 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 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen) entsprochen werden.

Für die Überprüfung des Ziels 6.5.3 (Beeinträchtigungsverbots) wurde im Verfahren eine Überprüfung der zusätzlichen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und benachbarter Gemeinden erarbeitet (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2017, aktualisiert Mai 2018, s. Anhang 2). Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die Entwicklung am Standort Ladestraße insgesamt positiv zu bewerten ist, da ein heute teilweise untergenutzter 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 Landesplanung bestätigt das Gutachten, dass keine relevanten negativen Auswirkungen von der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgehen (siehe Kapitel 9). Die Ziele des LEP NRW werden damit bereits in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere bei der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes beachtet.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1. *Darstellungen

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 Wallfahrtsstadt 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 Regionalplan 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 „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ (SO)
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gemischte Bauflächen (M)
Verkehrsfläche „ruhender Verkehr“ (P)	Sondergebiet „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ (SO)

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung (vgl. Kapitel 1) wird im Flächennutzungsplan die bisher angedachte Darstellung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ergänzt in „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“.

Für das sonstige Sondergebiet „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ (SO) stellt die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung neben der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche im Plangebiet von max. 6.350 m² die nähere Konkretisierung der Zweckbestimmung mit den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen (VKF) wie folgt dar:

- großflächiger Einzelhandel „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit max. 4.500 m² VKF
- großflächiger Einzelhandel „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit max. 1.050 m² VKF
- sonstiger kleinflächiger Einzelhandel mit max. 800 m² VKF
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Auf eine weitere Beschränkung der Kern- oder Randsortimente, insbesondere zum kleinflächigen Einzelhandel, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet, da der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 70 (Ladestraße) verbindlich die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente festsetzt. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und der näheren Bestimmung der geplanten, zulässigen Einzelhandelsbetriebe kann dennoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit Blick auf die Auswirkungsanalyse sichergestellt werden, dass mit Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine flächenumgreifende Einzelhandelsansiedlung für das gesamte Plangebiet mit einer Größe von rd. 2,1 ha planungsrechtlich vorbereitet wird. Zusätzlich wird mit der weiteren Differenzierung der Sortimente die gezielte Darstellung der geplanten Nutzungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ermöglicht und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Das dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zugrunde liegende Einzelhandelsgutachten (GMA, Juni 2017, aktualisiert Mai 2018) berücksichtigt die zuvor genannten geplanten Einzelhandelsbetriebe mit den jeweiligen Verkaufsflächen.

Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Wallfahrtsstadt 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. 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 Bauleitplanverfahrens erstellte Einzelhandelsgutachten (GMA, Juni 2017, aktualisiert Mai 2018) für den Standort „Ladestraße“ mit Blick auf die Landesplanung, dass grundsätzlich alle Sortimente innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs 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).

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt das Einzelhandelsgutachten, Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment auszuschließen; dieser Empfehlung wird im Bebauungsplan gefolgt. Dies betrifft gemäß Gutachten die innenstadtrelevanten Leitsortimente Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien. Der Bebauungsplan schließt diese Leitsortimente als Kernsortiment aus, sodass die innenstadtrelevanten Warengruppen lediglich als Randsortiment zulässig sind, also in Umfang und Gewichtigkeit dem Kernsortiment des jeweiligen Betriebes untergeordnet bleiben. Der Bebauungsplan gewährleistet damit, dass innenstadtrelevante Fachmärkte (z.B. Schuh- oder Textilfachmarkt) gemäß Einzelhandelsgutachten im Plangebiet ausgeschlossen werden und damit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die bestehenden Fachmärkte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment ausgelöst werden.

Mit den künftigen Darstellungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße vorbereitet und damit auch der Zentrale Versorgungsbereich der Wallfahrtsstadt Kevelaer unter Berücksichtigung der Auswirkungsanalyse zukunftsfristig gestärkt.

5.2. *Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

***Hochwasser**

****Zwischenzeitlich hat das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV NRW) im Dezember 2019 neue Karten zur Hochwassersituation mit Stand November 2019 herausgegeben. Demnach wird im Plangebiet für die Dondert amtlich kein Hochwasserrisikogebiet mehr ausgewiesen. Das Ministerium gibt allgemein an, dass aufgrund von erfolgten Neuberechnungen oder bei aktuelleren Erkenntnissen (z.B. über Hochwasserschutzeinrichtungen) die Flächen gegenüber den ursprünglichen Karten (2013) stellenweise verändert worden sind. Aufgrund der neuen Sachlage wird der im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: August 2018) enthaltene Vermerk gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB sowie die nachrichtliche Übernahme gemäß § 4 Abs. 4a Satz 1 BauGB zu den Hochwasserrisikogebieten wieder herausgenommen. Dennoch kann die Dondert weiterhin eine latente Hochwassergefahr darstellen.***

****Das Gewässer Dondert ist gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Niers-Systems klassifiziert und ist in den Hochwassergefahrenkarten (Niers-System) der Bezirksregierung Düsseldorf enthalten. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 4a BauGB vermerkt.***

****Die Darstellungen des MULNV NRW zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind weiterhin in den amtlichen Karten enthalten. Es ist davon auszugehen, dass wie bei den Hochwassergefahrenkarten noch eine Zurücknahme durch die zuständigen Landesbehörden erfolgt, da in der Regel vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete den überfluteten Bereichen gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte entsprechen. Dennoch wird aufgrund der aktuellen Sachlage der Vermerk gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB im Flächennutzungsplan beibehalten, dass sich im Änderungsbereich teilweise ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befindet.***

****Die genaue Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes kann unter der Internetpräsenz der Bezirksregierung Düsseldorf (www.brd.nrw.de) sowie im Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaft in NRW (www.elwasweb.nrw.de) des MULNV NRW abgerufen werden. Die amtlichen Karten der Bezirksregierung Düsseldorf vom 24.02.2015 zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Dondert (Niers-System, Detailkarte 11), einschließlich Erläuterungsbericht und Bekanntmachung, können unter:***

http://www.brd.nrw.de/Umweltschutz_Hochwasserschutz/05_Ueberschwemmungsgebiete.html

abgerufen werden. Ein Direkt-Link der Karte steht unter:

http://www.brd.nrw.de/Umweltschutz_Hochwasserschutz/Dateien/UeSchG/Niers_System/Vorlaufige_Sicherung/Detailkarte_11.pdf

zur Verfügung (Datum des jeweils letzten Aufrufs der genannten Internetseiten: 12.05.2020).

***Belastete Böden**

***Im Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB per Eintrag im Plan gekennzeichnet, dass im Plangebiet vorbelastete Böden vorzufinden sind. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) ist bereits ein Hinweis enthalten, dass aufgrund der vorausgehenden gewerblichen Nutzungen Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen vorliegen und weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve zu ergreifen sind. Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan bereits die Altlastenfläche AZ: 693208-696 gemäß Altlastenkataster beim Kreis Kleve als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Die ergänzende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt somit lediglich der klarstellenden, behördenverbindlichen Informationswiedergabe. Wesentliche negative Auswirkungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz können damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden.**

5.3. *Hinweise

***Den Empfehlungen der Bezirksregierung Düsseldorf folgend, wird ein Hinweis aufgenommen, dass Heizölverbraucheranlagen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten unzulässig sind und vorhandene Heizölverbraucheranlagen bis zum Stichtag 05.01.2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten sind.**

***Es wird auf Empfehlung der Bezirksregierung zudem ein Hinweis aufgenommen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Auch wenn amtlich keine Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen werden, kann eine latente Hochwassergefahr nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass dieser Empfehlung der Bezirksregierung weiterhin gefolgt wird.**

6. Vorhabenalternativen

Alternativ könnte das Plangebiet im heutigen Bestand verbleiben („Nullvariante“). Für eine Entwicklung weiterer (großflächiger) Einzelhandelsstandorte müsste sodann z.B. auf Flächen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs oder gar außerhalb des Siedlungsgefüges (Außenbereich) zurückgegriffen werden.

Planerisches Ziel der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) 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 Wallfahrtsstadt 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, die im Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt Kevelaer innerhalb des ZVB beschrieben werden, weisen für die geplanten Nutzungen nicht oder nur eingeschränkt ähnliche lagegünstige Standortfaktoren auf bzw. sind sollen für andere Einzelhandelsnutzungen vorgehalten werden. Damit folgt die vorliegende (vorbereitende und verbindliche) Bauleitplanung der kommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzeption des Einzelhandelskonzeptes. Dabei verfolgt die vorliegende Bauleitplanung auch das Ziel gemäß Baugesetzbuch, die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen durch die Entwicklung des Innenbereichs der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu unterbinden. Es liegen somit keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor.

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, aktualisiert Mai 2018). Hiernach sowie gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt 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“ sowie für den großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt 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 zukunftssicheren 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 kleinflächigen Fachmarkt noch kein Betreiber feststeht, werden gemäß Einzelhandelskonzept und Einzelhandelsgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere für den Fachmarkt lediglich die im Gutachten benannten innenstadtrelevanten Leitsortimente (Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien) als Kernsortiment

ausgeschlossen; weitere Sortimentseinschränkungen werden für den Fachmarkt mit dem Ziel einer besseren Weitervermarktung nicht getroffen. Auch auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird daher auf Darstellungen zur Einschränkung der Kern- oder Randsortimente im weiteren Sinne verzichtet. Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes differenziert auf Grundlage der Planungen die nähere Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ und trifft unter Berücksichtigung der Auswirkungenanalyse Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen. Die möglichen Auswirkungen des Fachmarktes wurden ebenfalls im Einzelhandelsgutachten untersucht:

Für die o.g. innenstadtrelevanten Leitsortimente sind gemäß des Gutachtens sowie des Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt 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 Betriebe mit den o.g. Leitsortimente im Kernsortiment 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. Insbesondere aufgrund der vorgenannten, breitgefächerten Beispiele werden über die innenstadtrelevanten Leitsortimente hinaus keine weiteren Einschränkungen getroffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für den kleinflächigen Fachmarkt die mögliche Ansiedlung eines Non-Food-Discounters erwogen. Daher untersucht das aktualisierte Einzelhandelsgutachten vom Mai 2018 die mögliche Etablierung eines Non-Food-Discount-Marktes mit rund 720 m² Verkaufsfläche. Auch hier lässt sich zusammenfassen, dass sich aufgrund der lokalen Gegebenheiten keine negativen Auswirkungen auf die Hauptlagen des innerstädtischen Einzelhandels in Kevelaer ableiten lassen.

Da sich die projektrelevanten Wettbewerber sowohl in innerstädtischen Einzelhandelslagen als auch außerhalb befinden, lassen sich keine höheren Auswirkungen innerhalb der Innenstadt ableiten. Insgesamt können auch mit Ansiedlung eines Non-Food-Discounters einzelhandelsrelevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

8. Verkehrsauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2017, aktualisiert Juni 2018), 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) unter-

sucht und bewertet. Zusätzlich wurde aufgrund der im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen die Verkehrssituation an der Bahnstraße hinsichtlich des beschränkten Bahnübergangs gutachterlich geprüft.

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.

Auch wurde die Verkehrssituation am Bahnübergang gesondert gutachterlich untersucht; hier konnte festgestellt werden, dass sich bereits im Bestand mit der Schrankenschließung von rund 2 bis 3 Minuten Wartelängen von rund 100 m ergeben. In Bezug auf das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen, welches durch die geplanten Nutzungen entsteht, wird sich der Rückstau in den Nebenstraßen (Ladestraße und Bleichstraße) während der Schrankenschließzeiten nur geringfügig um 2 bis 3 Fahrzeuge erhöhen, was nicht zu einer signifikanten Veränderung der Gesamtsituation führt. Die oben geschilderten Wartelängen bauen sich nach Öffnung der Schranken wieder zügig ab. Zu-dem konnte festgestellt werden, dass in den übrigen Zeiten der Hauptverkehrszeit (ohne Schrankenschließung) keine Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf bestehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass bereits die bestehende Verkehrssituation an der Bahnstraße, einschließlich des Verkehrsknotens Kölner Straße und des beschränkten Bahnübergangs, einen kritischen Punkt im Verkehrsnetz der Wallfahrtsstadt Kevelaer darstellt, somit die vorliegende Planung für die Verkehrssituation nicht ursächlich ist sowie die planbedingten Mehrverkehre zu keiner wesentlichen Verschlechterung dieser Situation beitragen.

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 schädliche 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 Einzelhandelnutzungen ausgehende auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, August 2017, aktualisiert Mai 2018), 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 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 erstmals 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 gefahrenrelevanter 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 Wallfahrtsstadt 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 Wallfahrtsstadt 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 beigefügt (s. Anlage 1).

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 das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ermitteln. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Umweltbericht dargestellt.

Erstellt durch:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Haan, den 09.01.2019, ***aktualisiert: 12.05.2020**

Im Auftrag:

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW (Projektbearbeitung)

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

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 12.05.2020

Im Auftrag:

Verena Möller