

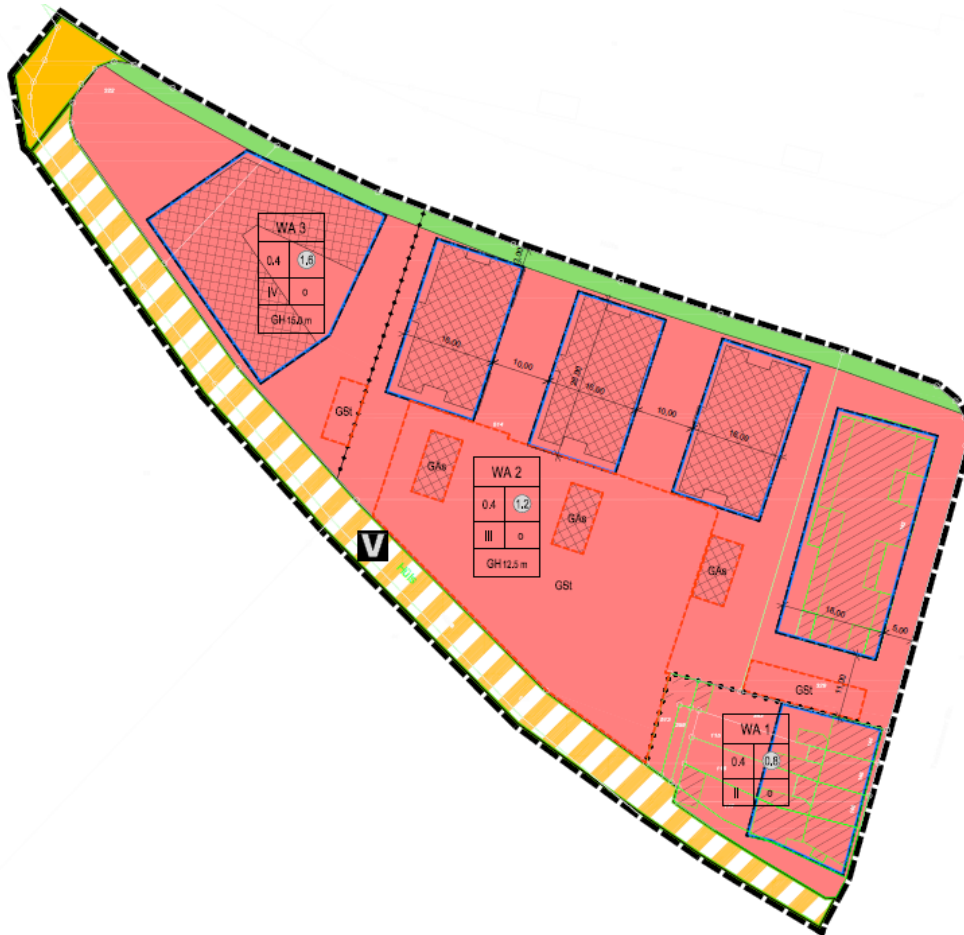


Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85

(Wohngebiet Hüls – Teil A)

1. vereinfachte Änderung

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Regelungen des Bebauungsplanes	3
3.1. Art der baulichen Nutzung	3
3.2. Maß der baulichen Nutzung	3
3.3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	4
3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	4
3.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 i.V.m. § 48 Abs. 1 BauO NRW)	4
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1. Ausgleich.....	5
4.2. Artenschutz.....	5
4.3. Immissionen.....	5

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85 – Teil A wurde am 29.09.2022 rechtswirksam. Mit der Rechtswirksamkeit des Planes wurde für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Erschließung und verlaufen parallel entlang der Straße Hüls.

Zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung und zur Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum für einkommensschwächere Personenkreise sollen auf dem Grundstück ein Ärztehaus sowie drei Wohngebäude entstehen. Die Planungen hierzu erfordern die Anpassung des Bebauungsplanes, da die Baukörper teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Weiterhin überschreitet das geplante Gebäude zur Unterbringung von medizinischen Einrichtungen die zulässige Geschossigkeit, sodass für diesen Bereich eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird somit ermöglicht, dass die medizinische Versorgung der Wallfahrtsstadt dauerhaft sichergestellt ist und ein dringend benötigtes Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum geschaffen wird.

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt. Die geplanten Nutzungen wären auch auf Basis der derzeitigen Flächenausweisung genehmigungsfähig und entsprechen dem Gebietscharakter.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis — z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes —, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

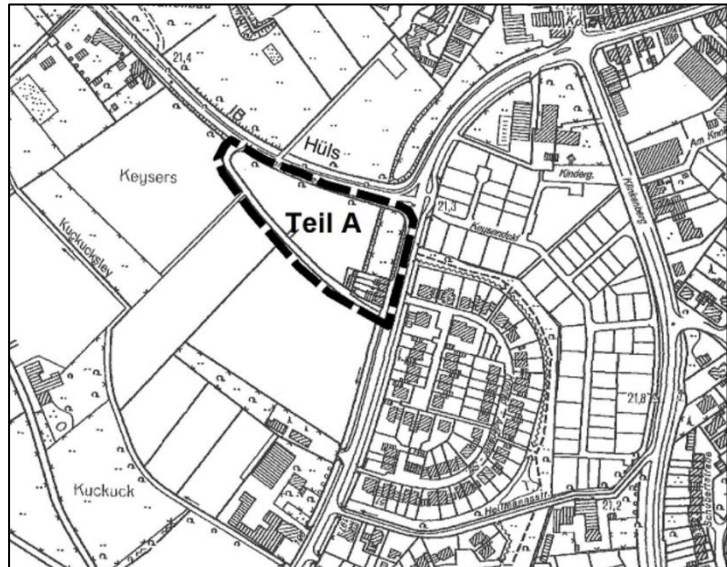
Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die oben genannten Festsetzungen. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 85 – Teil A bleiben weiterhin rechtswirksam. Die von dieser 1. vereinfachten Änderung nicht geänderten

Festsetzungen des Ursprungsplanes besitzen weiterhin Gültigkeit und werden durch die Planänderung nicht ersetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich Westen des Stadtkerns der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Insgesamt grenzt Kevelaer im Norden an Weeze und Uedem, im Osten an Sonsbeck, im Süden an Geldern und im Westen an die niederländische Grenze.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115 bis 117, 329, 359, 363, 511 bis 514 und 322 teilweise in der Flur 10 sowie das Flurstück 94 in der Flur 38 teilweise und das Flurstück 66, Flur 39 teilweise, jeweils in der Gemarkung Kevelaer und hat eine



Größe von rund 1,08 ha. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Teils A des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 wird begrenzt

- im Norden durch die Straße Hüls,
- im Osten durch die Twistedener Straße,
- im Süden bzw. Südosten durch den vorhandenen Verbindungsweg von der Straße Hüls zur Twistedener Straße.

3. Regelungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Plangebiets wird eine Teilfläche, die derzeit als Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die hier ursprünglich angedachte Pumpstation wird in räumlicher Nähe zum Plangebiet errichtet, so dass dieser Grundstücksteil dem Wohngebiet zugeschlagen werden kann.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Neben der notwendigen Anpassung der Baugrenzen zur Realisierung der Bauvorhaben ist eine weitere Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Das Gebäude im Westen des Plangebietes, in welchem das Ärztehaus untergebracht werden soll, überschreitet die zulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen. Für diesen Bereich wird die Geschossigkeit gem. § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf vier Vollgeschosse erhöht. Das Gebäude soll jedoch kein weiteres Staffelgeschoss erhalten, sodass die Beschränkung der Höhenentwicklung, auch in Hinblick auf die gegenüberliegende Nutzung, sinnvoll ist. So wird gem. § 18 BauNVO die Gesamtgebäudehöhe auf ein Maß von 15 m beschränkt (WA3). Weiterhin wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt (WA2). Die Regelungen des Bestandes (WA1) werden im Zuge dieser Änderung

nur teilweise angepasst. Die Höhenbegrenzungen beziehen sich jeweils auf die Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

3.3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Flächen für Stellplätze werden entsprechend den Anforderungen der neuen Plankonzeption angepasst.

3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer bieten ein großes Potenzial, um negative Auswirkungen von Versiegelung abzumildern. So können auf diesen Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Solarenergie genutzt werden, um den Strombedarf der Gebäude zu decken. Weiterhin wirkt sich die Versiegelung negativ insbesondere auf das Abflussverhalten von Niederschlagswasser und dem Lebensraum von Flora und Fauna aus. Durch bepflanzte Dächer kann Regenwasser zurückgehalten werden und auf ansonsten ungenutzten Flächen neue Vegetation entstehen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

Flachdächer sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten sowie Bereiche für Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Solarenergie ausgenommen.

3.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 i.V.m. § 48 Abs. 1 BauO NRW)

Aufgrund der Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Synergieeffekte durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten von Wohnen und gesundheitlichen Einrichtungen wird, abweichend von der Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer, ein reduzierter Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die Wohnbebauung festgesetzt. Während der Öffnungszeiten des Ärztehauses an Werktagen ist anzunehmen, dass Teile der durch Bewohnende genutzten Stellplätze frei sind. Außerhalb der Öffnungszeiten an Werktagen und Wochenenden wiederum stehen die Stellplätze des Ärztehauses auch den Anwohnenden zur Verfügung. Aufgrund der Voraussetzungen zur Nutzung von öffentlich geförderten Wohnungen und den hiermit verbundenen Einkommensgrenzen verfügt erfahrungsgemäß nicht jeder Mieter/ jede Mieterin über ein eigenes Fahrzeug. Weiterhin stehen im Umfeld ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die fußläufig vom Plangebiet erreichbar sind. Dies führt auch zu einer Abweichung von der kommunalen Stellplatzsatzung in Bezug auf Arztpraxen und Verkaufsstätten. Somit lautet die Festsetzung im Bebauungsplan:

Anzahl der notwendigen Stellplätze:

Öffentlich geförderte Wohnungen

0,5 Stellplätze je öffentlich geförderter Wohneinheit

Arztpraxen

1,0 Stellplätze je 30 m² Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen, Kantinen, Sozial-, Sanitärräume, Technik u.ä.)

Verkaufsstätten

1,0 Stellplätze je 40 m² Nutzfläche (ohne Verkehrsflächen, Kantinen, Sozial-, Sanitärräume, Technik u.ä.)

Ergibt sich aus der Berechnung eine Bruchzahl, so ist der Wert auf die höhere ganze Zahl aufzurunden.

Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85 – Teil A in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da es sich bei der vorliegenden 1. Vereinfachten Änderung nur um geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen handelt, wird von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht ausgegangen. Sämtliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85 – Teil A beschrieben. Da der Bebauungsplan durch die vorliegende Änderung in weiten Teilen nicht berührt wird, ändert sich die Einschätzung im Hinblick auf die Schutzgüter entsprechend nicht. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass bei den Belangen, die von der Planung berührt sein könnten, nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

4.1. Ausgleich

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhöht. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird beibehalten, lediglich die Geschossflächenzahl GFZ erhöht sich für den Bereich des Ärztehauses im Westen von 1,2 auf 1,6. Die Anpassung der Baugrenzen ist der Ausrichtung der Baukörper geschuldet und dient nicht der Neuausweisung von Bauflächen. Eine zusätzliche Versiegelung wird hierdurch somit nicht begründet. So reduziert sich der Anteil der überbaubaren Flächen im Vergleich zur Ursprungsplanung um rund 500 m², was wiederum eine verbesserte Ausgangslage für die verschiedenen Schutzgüter bedeutet.

4.2. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Mit Auswirkungen auf den Artenschutz, die über das in der Artenschutzprüfung (Seeling+Kappert GbR, 2018) beschriebene Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

4.3. Immissionen

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden keine Nutzungen begründet, welche nicht bereits jetzt auf dem Grundstück umsetzbar wären. Die Schaffung eines Ärztehauses ist bereits jetzt gem. § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Auch ohne die Änderung des Planes könnte eine entsprechende Nutzung im Plangebiet ange-

siedelt werden, sodass keine weitergehende Untersuchung, die über die Erkenntnisse der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 85 – Teil A hinausgehen, auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich sind.

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 09.01.2024
Im Auftrag

Dave Welling