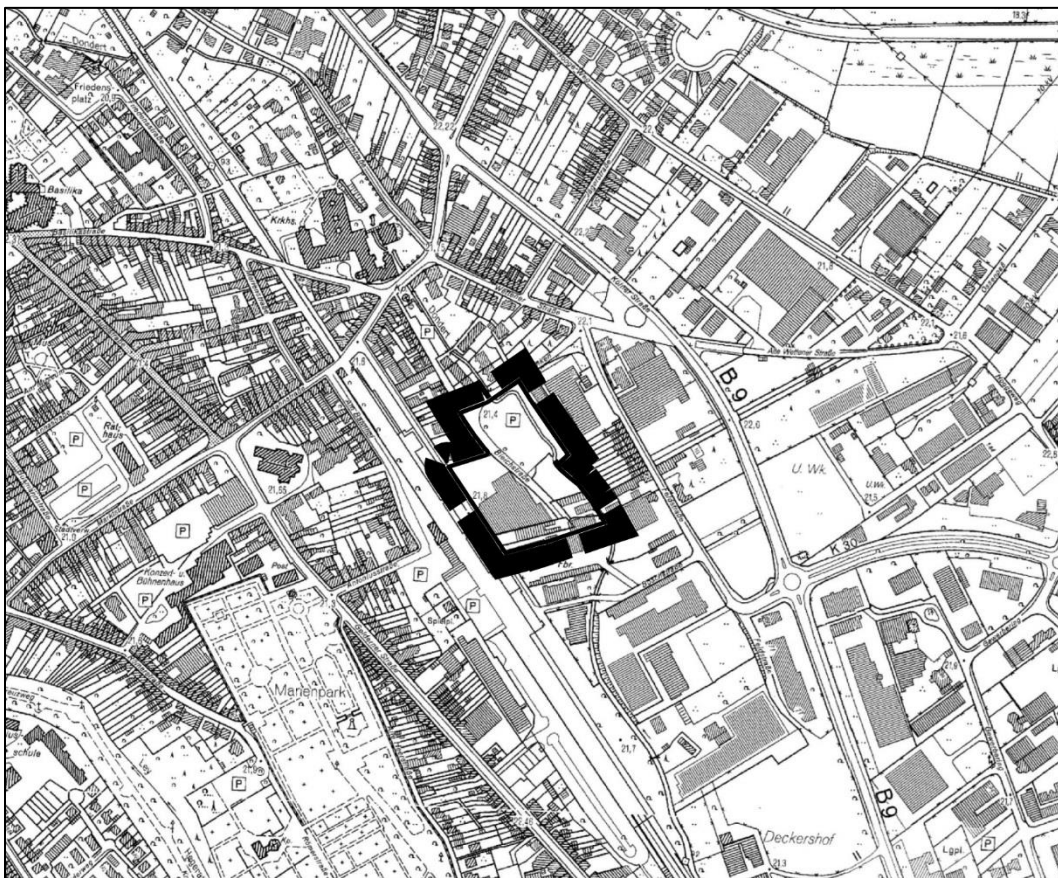


Stadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße)

Begründung zum Vorentwurf



Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße)

Abteilung 2.1

Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation**
- 4. Verkehrliche Situation**
- 5. Planungsvorgaben**
 - 5.1. Raumordnung und Landesplanung**
 - 5.2. Flächennutzungsplan FNP**
 - 5.3. Derzeitiges Planungsrecht**
 - 5.4. Weitere Planungsvorgaben**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Regelungen des Bebauungsplanes**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Flächen**
 - 7.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
 - 7.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - 7.6. Grünordnerische Festsetzungen**
- 8. Grünflächen**
- 9. Umweltverträglichkeit des Vorhabens**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**
- 12. Flächenbilanz**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom 03.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt,

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Schenken“ Flurstück 339 und der nördlichen Seite der Zufahrt innerhalb des Flurstücks 397,
- im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Ladestraße“, Flurstück 516 sowie die Flurstücke 3 und 397,
- im Süden durch das Flurstück 416,
- im Osten durch die Dondert, einem Nebenfluss der Niers, Flurstück 515 sowie die Flurstücke 375, 412 und 403.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in Flur 23 der Gemarkung Kevelaer. Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Baumarktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen auf dem Gelände ergänzende Einzelhandelsnutzungen in Form eines Lebensmitteldiscountmarkt sowie eines Fachmarktes angesiedelt werden. Im ersten Obergeschoss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Fitnessstudio sowie Praxen und Büros geschaffen werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig, da das Plangebiet derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

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 Mitarbeiteräume 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 und der Standort nicht hinreichend 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 vor-

gesehen die dem Markt heute vorgelagerte Außenverkaufsfläche an die östliche Seite des Plangebietes zu verlagern.

Die Planungen berücksichtigen somit eine Erweiterung des Baumarktes in südliche und südöstliche Richtung mit Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Der bestehende Baumarkt hat derzeit eine Nettonutzfläche (NNF) von 2.800 m². Mit der Erweiterung in Form eines Anbaus soll die Bruttogeschossfläche (BGF) um ca. 700 m² bzw. die NNF um 650 m² erhöht werden. Zusätzlich soll ein Innenlager mit einer Fläche von 180 m² NNF sowie überdachte und nicht-überdachte Außenlagerflächen mit zusammen ca. 1.000 m² NNF entstehen. Im Eingangsbereich des Baumarktes soll zudem eine Bäckerei mit einer BGF von ca. 120 m² ermöglicht werden. Insgesamt wird die Gesamtfläche aller dem Baumarkt zugehöriger Nutzungen auf 6.200 m² erweitert werden. Der Baumarkt soll zukünftig eine Verkaufsfläche von ca. 4.460 m² einschl. der Ausstellungsflächen im Außenbereich aufweisen.

Östlich des Baumarktes soll in direktem Anschluss ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer BGF von 1.589 m² bzw. einer Verkaufsfläche (VK) von 1.018 m² vorgesehen werden.

Südwestlich des Baumarktes soll ein kleinflächiger Fachmarkt mit einer NNF von 650 m² entstehen. Hier ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² zu erwarten. 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.

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt, einschließlich der erforderlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht, dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Des Weiteren bedarf es der parallelen Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ladestraße und der Bleichstraße bzw. östlich der Bleichstraße und umfasst den Planungen nach zu urteilen eine Fläche von ca. 20.200 m².

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude des bestehenden Baumarktes. Dieses soll erhalten bleiben. Nördlich davon befinden sich in direktem Anschluss zwei größere PKW-Stellplatzflächen.

Die für die geplante Erweiterung vorgesehenen Flächen stellen sich heute als teils bebaute Flächen (Süden) und teils unbebaute Freiflächen (Osten) dar. Bis auf den bestehenden Baumarkt sollen im Geltungsbereich alle Gebäude niedergelegt werden.

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. Die dominierenden Dachformen sind Sattel- sowie Flachdächer. Westlich befinden sich zudem eine öffentliche Parkplatzfläche und der Bahnhof der Stadt Kevela-

er. Lediglich im Nordosten befindet sich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Das Zentrum (Marktplatz) der Stadt Kevelaer befindet sich in rd. 280 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

4. Verkehrliche Situation

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 Kölner Straße (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.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Bleichstraße und eine östlich entlang der Dondert verlaufende LKW Zufahrt, die in einer LKW Wendeanlage im Plangebiet mündet.

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, so dass 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei Hinzutreten der vorhabeninduzierten Verkehre bewerten zu können.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als gewerblicher und industrieller 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, am 23.06.2016 wurde die zweite Beteiligung auf Grundlage des Entwurfes beschlossen. Die Beteiligung ist mittlerweile abgeschlossen.

5.2 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. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsbetriebe erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

5.3 Derzeitiges Planungsrecht

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

5.4 Weitere Planungsvorgaben

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 Überschwemmungsgebietes.

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

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer aus dem Jahr 2015 ist das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches - Hauptzentrum Kevelaer - eingeordnet. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer 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 verbindliche Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Darstellung des Regionalplans 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) wird im weiteren Verfahren eine Überprüfung der zusätzlichen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und benachbarter Gemeinden erarbeitet. Die Ziele des LEP NRW werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Auf der Basis des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) soll der vorhandene Einzelhandelsstandort an der Ladestraße durch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe erweitert und damit gestärkt werden. Zusätzlich zu der Neuorganisation und Erweiterung des vorhandenen Baumarktes, sollen ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei und ein Fachmarkt an dem Standort etabliert werden. In dem Obergeschoss soll ein Fitnessstudio sowie ggf. Büros und Praxen untergebracht werden.

Die Anlieferung der Gebäude soll über eine östlich verlaufende LKW Spur im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Stellplatzflächen werden ebenfalls erweitert. Die heute am Eingangsbereich vorhandene Außenverkaufsfläche des Baumarktes soll zugunsten der Erweiterung der Stellplatzfläche auf die südöstliche Fläche des Plangebietes verlagert werden. Die Parkraumaufteilung wird geändert, so dass der südliche Teil der bestehenden Stellplatzfläche östlich der Bleichstraße zukünftig dem Vorhaben zugeordnet werden kann.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur geplanten Erweiterung des Baumarktes und der Unterbringung der weiteren klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden drei Sondergebiete festgesetzt.

Das Sondergebiet SO1 soll gem. § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ und das Sondergebiet SO2 soll mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt werden. Das Sondergebiet SO3 soll mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Um die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet zu steuern und um die zentralen Versorgungsbereiche in Kevelaer und den Nachbarkommunen zu schützen, sollen für die einzelnen Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und soweit erforderlich die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt werden. Dabei orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen an der "Kevelaerer Sortimentsliste" und entsprechen somit auch den Anforderungen des LEP NRW.

Zur Entwicklung des Standortes soll im sonstigen Sondergebiet SO1 ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb „Baumarkt“ mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m² zulässig sein.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 soll ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb „Lebensmittel-discountmarkt“ mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.020 m² zulässig sein.

Für das sonstige Sondergebiet SO3 sollen ergänzend kleinflächiger Einzelhandel sowie in dem Obergeschoss gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen werden. Die geplanten Nutzungen im Obergeschoss überlagern auch das Sondergebiet SO 1. Aufgrund der Größe des Sondergebietes kann die Schwelle der Großflächigkeit innerhalb des Sondergebietes SO3 nicht erreicht werden.

Die Einzelhandelsnutzungen sollen nur im Erdgeschoss zulässig sein. Nebenräume der Einzelhandelsbetriebe sind jedoch auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird eine gutachterliche Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit erarbeitet. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse können weitere Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

In den Sondergebieten soll der Umfang der Randsortimente begrenzt werden. Im sonstigen Sondergebiet SO1 soll die Begrenzung auf in Summe maximal 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgen. Die Summe der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Im sonstigen Sondergebiet SO2 soll die Begrenzung der nicht zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Für das sonstige Sondergebiet SO3 ist im weiteren Verfahren das Erfordernis zur Steuerung der Randsortimente zu untersuchen.

Durch die Festsetzung können die zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe sowie die arrondierenden Nutzungen (Fitnessstudio, Büro, Praxen) planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten Nutzungen mit ausreichender Entwicklungsperspektive Niederschlag finden. Ferner wird durch beabsichtigte Regelungen zu den Sortimenten und Randsortimenten sichergestellt, dass keine anderen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel – innerhalb des Plangebietes einen Schwerpunkt erfahren. Die Festsetzungen folgen den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO. Es wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,9 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes erforderlich.

Städtebauliche Gründe für die festgesetzte Überschreitung liegen vor. Das Plangebiet ist zwar derzeit nicht vollständig versiegelt, es wird aber bereits heute sehr intensiv genutzt. Es grenzt unmittelbar an die Innenstadt von Kevelaer an und ist durch die bereits vorhandenen Straßen sehr gut erschlossen. Diese Ausgangssituation wird zur Ansiedlung einer Einzelhandelsentwicklung genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kevelaer, in dem großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll. Dieser wäre grundsätzlich auch in einem (festgesetzten) Kerngebiet zulässig, für das § 17

Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 1,0 ausdrücklich zulässt. Die Festsetzung eines Kerngebiets scheidet jedoch aus, weil die Stadt die spezifischen Anforderungen für die geplanten Betriebe festsetzen will, was nur in einem Sondergebiet möglich ist.

Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO führt nicht zu Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Wohnen ist im gesamten Sondergebiet vollständig ausgeschlossen. Das Arbeiten in einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist gerade auch in festgesetzten Kerngebieten zulässig, in denen auch § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 1,0 ausdrücklich zulässt. Im Bebauungsplan wurden außerdem Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die dazu beitragen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in die Dondert eingeleitet werden kann, so dass ebenfalls geringere Auswirkungen mit der Versiegelung einhergehen. Schließlich befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Plangebietes die öffentlichen Grünflächen längs der Dondert, die nach der planerischen Intention der Stadt auch bis auf weiteres nicht bebaut werden können und sollen.

Für das überwiegende Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In dem Gebäudeteil längs der Ladestraße sowie in Teilen längs der südlichen Plangebietsgrenze wird ein weiteres Vollgeschoss im Bebauungsplan zugelassen. Durch die Festsetzung soll eine städtebaulich anzustrebende Nutzung in dem Obergeschoss ermöglicht werden. Es könnte somit insbesondere gegenüber der Verkehrsflächen der Ladestraße und der Bahnflächen eine entsprechende Raumkante ausgebildet werden.

Zudem soll eine maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Eintrag im Plan festgesetzt werden. Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen soll bis zu einer Höhe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie zum Beispiel Schornsteine, technische Anlagen zulässig sein.

Durch die Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Einfügen in die umgebende, überwiegend gewerblich geprägte Bebauung, erzielt werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind als ein zusammenhängendes Baufeld mit Anschluss an den südlichen Geltungsbereich festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen Baukörper im Westen und Nordwesten und ermöglichen die geplanten Erweiterungen in den Sondergebieten. Darüber hinaus wird für das Obergeschoss eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass im Sinne einer nachhaltigen Planung Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewisse flexible Anordnung der Gebäude bzw. eine Erweiterung von Lagerflächen und deren Einhausung bzw. Überdachung möglich sind.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 darf die nördliche Baugrenze gegenüber der Stellplatzfläche durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m überschritten werden. Durch die Festsetzung wird die bereits heute im Bestand vorhandene Überdachung der Außenverkaufsfläche neben dem derzeitigen Eingang des Baumarktes berücksichtigt und eine Erweiterung vorbereitet. Hier besteht das Potenzial, diese Überdach-

ung im Bereich der zukünftigen Eingänge des Baumarktes und des Bäckers beizubehalten und diese folglich planungsrechtlich zu sichern und moderat zu erweitern. Des Weiteren sind im Eingangsbereich des Lebensmitteldiscountmarktes Überdachungen vorgesehen. Zusätzliche Dachvorsprünge und Überdachungen sind aufgrund der vorhandenen Trasse des Regenwasserkanals mit dem Leitungsbetreiber (Stadtwerke Kevelaer) abzustimmen.

In den sonstigen Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gilt die Maßgabe, dass Gebäude an die Grenze des südlich anschließenden Flurstücks 416 angebaut werden dürfen. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass die geplanten Gebäude an die teils vorhandenen und grenzständigen Gebäude im südlichen Anschluss angebaut werden können. Es wird jedoch auch die Möglichkeit durch die Festsetzung eröffnet, keine grenzständige Bauweise zu errichten. Dies ist im Südosten für den geplanten Außenverkaufsbereich sowie Anlieferbereich geplant.

7.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes und längs des Gewässers Dondert wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um gegenüber dem Gewässer einen Schutzabstand zu erreichen. Nach Vorgabe des Niersverbands ist der betreffende Streifen längs der Dondert von Bebauung und höherem Bewuchs freizuhalten. Es wird die Anlage einer Wiesenfläche angestrebt.

7.5 Geh-, Fahr-, und Leistungsrechte

Die vorhandene nördliche Zufahrt von der Ladestraße dient zum Einen der Erschließung des bestehenden Baumarktes, zum Anderen werden die Einrichtungen des nördlich anschließenden Flurstücks erschlossen. Es wird folglich eine mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger südlich und nördlich (Flurstücke 397 und 460) der vorhandenen Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Fläche schließt an die Bleichstraße im Nordosten sowie die Ladestraße im Westen an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Regenwasserkanal, ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung der Stadtwerke Kevelaer. Es wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsbetreibers in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. der erforderlichen Schutzstreifen zu sichern.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um die Durchgrünung der teils stark versiegelten Flächen sicherzustellen. Aufgrund der teils hohen Versiegelung sind innerhalb der Stellplatzflächen Laubbäume anzupflanzen, um eine Beschattung und Begründung der versiegelten Flächen zu bewirken.

8. Grünfläche

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Planzeichnung wird der Hinweis „öffentliche Grünfläche mit Gewässerlauf“ aufgenommen, da in diesem Abschnitt das Gewässer Dondert innerhalb der Grünfläche fließt. In diesem Bereich ist ein Erhalt der gewässerbegleitenden Vegetation anzustreben.

9. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Des Weiteren wird auch der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags geprüft, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt und es werden, sofern zusätzliche Eingriffe mit der Planung verbunden sind, geeignete Kompensationen vorgeschlagen.

Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbestände, gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV die Artengruppen genauer untersucht.

Den Bestandsgebäuden kommt keine Bedeutung als Bruthabitat oder Quartiersstandort von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten zu. Um zu garantieren, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotbestände betroffen sind, sollten eine erneute Prüfung, kurzfristig vor dem geplanten Abbruchtermin, durchgeführt werden.

Ebenfalls dienen die Bestandsbäume im Plangebiet nicht als Lebensraum von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten. Eine Funktion als Habitat von Allerweltsarten der Vögel ist nicht in Gänze auszuschließen, hierfür konnten jedoch im Zuge der Begehung keine Nachweise erbracht werden. Da die Baumbestände in der Grünfläche längs des Gewässers Dondert nahezu komplett erhalten bleiben können, ist keine Gefährdung von Gelegen zu befürchten. Ausweichhabitate für diese Arbeiten finden sich im angrenzenden Umfeld des Plangebietes.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine im Kataster des Kreises Kleve gemäß § 8 LBodSchG NRW erfassten Altstandorte vorhanden. Südlich des Plangebietes, innerhalb des Flurstücks 416 befindet sich jedoch eine potenzielle Altlastenfläche der EV-Tankanlagen (Nummer 696). Die Fläche wurde jedoch bisher nicht bewertet, es liegen keine weitergehenden Erkenntnisse vor.

Niederschlagswasser

Da Teile im Osten des Plangebietes erstmals bebaut bzw. versiegelt werden, wurde im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz LWG NRW bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (ehemals § 51a LWG NRW) die Möglichkeit zur Entwässerung überprüft. Auf Grund der Ergebnisse einer erarbeiteten Bodenuntersuchung ermöglichen die bindigen Bodenschichten keine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Es ist daher eine Entwässerung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Als weitere Möglichkeit verbleibt die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Dondert, welche sodann als Vorflut fungiert. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist die Entwässerung mit den Stadtwerken Kevelaer und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

10. Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

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 Wohnnutzungen verbunden.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet selber zu begutachten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargestellt und fließen in den Bebauungsplan sowie die Umweltprüfung und den Umweltbericht ein.

11. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Das Leitungsnetz für die Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas und der Telekommunikation ist grundsätzlich sichergestellt.

Über das Flurstück 495 der Gemarkung Kevelaer, Flur 23 verläuft eine Versorgungsleitung DN 100. Sie muss für mögliche Instandsetzungsarbeiten mit einem 5 m breiten Arbeits- und Schutzstreifen freigehalten werden und ist von Bebauung freizuhalten.

Über das Flurstück 495 der Gemarkung Kevelaer, Flur 23 verläuft ein Abwasserkanal als Regenwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 700. Er muss für mögliche Instandsetzungsarbeiten mit einem 5 m breiten Arbeits- und Schutzstreifen freigehalten werden und ist von Bebauung freizuhalten.

Der Regenwasserkanal bzw. die Versorgungsleitungen werden im Bebauungsplan einschl. der erforderlichen Schutzstreifen gekennzeichnet. In der Ladestraße sowie im oberen Teil der Bleichstraße ist ferner ein Schmutzwasserkanal DN 250 PVC vorhanden.

Die Leitungsträger sind in das weitere Planverfahren einzubinden und die Erkenntnisse der Beteiligung sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

12. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca. 2,02 ha	= 100,0%
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,58 ha	= 79,7%
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	= 2,0%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 0,14 ha	= 7,9%
Grünfläche	ca. 0,23 ha	= 10,4 %

Stadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, den 13.04.2017

Im Auftrag: