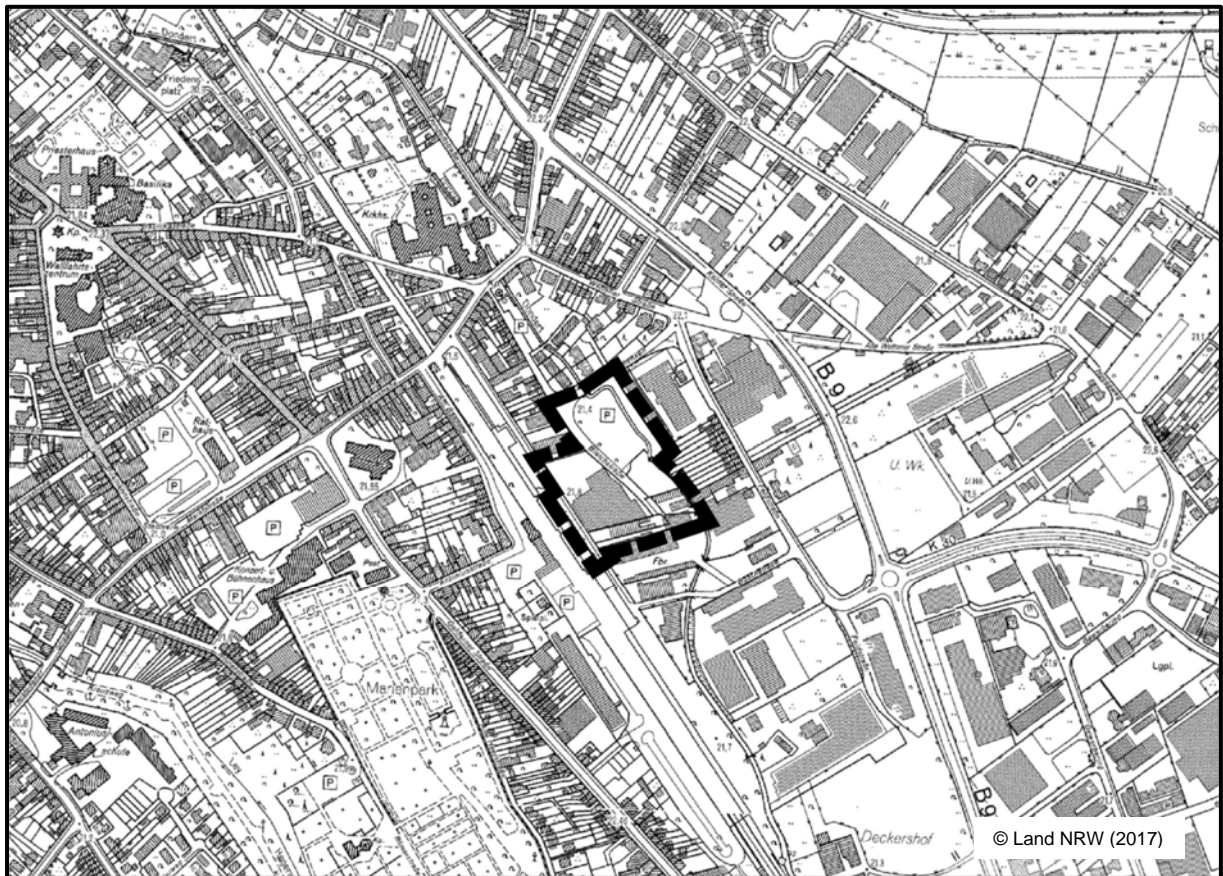


Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße)

Begründung zum Entwurf



Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße)

Abteilung 2.1

Stadtplanung

Änderungen nach der Offenlage sind **fett und kursiv** hervorgehoben und mit * markiert.

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	3
3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation.....	5
4. Verkehrliche Situation	6
5. Planungsvorgaben	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3 Derzeitiges Planungsrecht.....	8
5.4 Weitere Planungsvorgaben.....	8
6. Darlegung der geplanten Entwicklung	9
7. Regelungen des Bebauungsplanes	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Stellplätze und Nebenanlagen	14
7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	15
7.6 Geh-, Fahr-, und Leistungsrechte	16
7.7 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	16
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
7.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	19
7.10 Grünflächen	19
7.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke	19
7.12 Hinweise	20
8. Ver- und Entsorgung.....	20
9. Einzelhandel.....	21
10. Verkehrsauswirkungen	23
11. Immissionsschutz	25
12. Störfallvorsorge	26
13. Umweltverträglichkeit des Vorhabens	27
14. Flächenbilanz	29

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt 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 ***bzw. dem dortigen Parkplatz, Flurstück 494** sowie durch 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 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 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 Fachmarktes 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 südöstliche Seite des Plangebietes zu verlagern.

Die Planungen berücksichtigen somit eine Erweiterung des Baumarktes in südliche und süd-östliche Richtung mit Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Der bestehende Baumarkt hat derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.800 m², davon ca. 900 m² Verkaufsfläche (VK) überdachte bzw. nicht überdachte Freiflächen. Mit der Erweiterung in Form eines Anbaus soll die Verkaufsfläche um ca. 700 m² auf insgesamt ca. 4.500 m² (davon ca. 1.000 m² überdachte und nicht überdachte Freiflächen) erhöht werden. Im Eingangsbereich des Baumarktes soll zudem eine Bäckerei mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca 170 m² ermöglicht werden. Die Nettonutzfläche aller dem Baumarkt zugehörigen Nutzungen (inkl. Bäcker, nicht überdachter und überdachter Freiflächen) wird insgesamt auf ca. 5.000 m² bzw. auf ca. 5.300 m² Brutto-Geschossfläche erweitert. Der Baumarkt soll zukünftig eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² einschließlich 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 1.050 m² vorgesehen werden.

Südwestlich des Baumarktes soll ein kleinflächiger Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund ***720 m²** entstehen. In dem Anbau, in dem auch der Fachmarkt und die Erweiterung des Baumarktes vorgesehen sind, sollen zudem im ersten Obergeschoss ein Fitnessstudio sowie Büros und Praxen untergebracht werden.

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt, einschließlich der Umweltprüfung mit Umweltbericht, dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der frühzeitigen Beteiligungsschritte im Sinne des Baugesetzbuches. Des Weiteren bedarf es der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes. Die landesplanerischen Ziele der Raumordnung sind mit der geplanten, gewerblichen Nutzung (kleinflächiger und großflächiger Einzelhandel) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.07.2017 positiv beantwortet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kavelaer Nr. 70 (Ladestraße) und der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kavelaer (Sondergebiet Ladestraße) wurde vom 10.07.2017 bis zum 18.08.2017 durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

****Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2017 bis zum 15.01.2018 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 eingegangenen Stellungnahmen sowie der Berücksichtigung einer potenziellen Ansiedlung eines Non-Food-Discount-Marktes wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.***

**Die Änderungen und Ergänzungen an der Planung nach der erfolgten Offenlage sind wie folgt zusammenzufassen:*

- *Berücksichtigung der möglichen Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels „Non-Food-Discount-Markt“ mit rund 720 m² Verkaufsfläche hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dessen gutachterliche Bewertung (Einzelhandel, Verkehr, Schall);*
- *Berücksichtigung der neuen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 im Schallgutachten sowie in den Festsetzungen;*
- *Beschränkungen der Kernsortimente mit Ausschluss der innenstadtrelevanten Leitsortimente Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien;*
- *Berücksichtigung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen an der Ladestraße einschließlich einer Anlieferzone;*
- *Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen im Bebauungsplan.*

**Die oben genannten Änderungen wurden in den jeweils betroffenen Fachgutachten geprüft und ergänzt.*

**Im weiteren Bebauungsplanverfahren hat sich auch herausgestellt, dass die bisherigen, potentiellen Betreiber für den geplanten Non-Food-Discount-Markt sowie den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt im Plangebiet nun feststehen. In einer ergänzenden Stellungnahme (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, November 2018) wurden u.a. diese Aspekte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bzw. den Zentralen Versorgungsbereich in der Wallfahrtsstadt Kevelaer geprüft bzw. klarstellend aufgezeigt, dass damit weiterhin keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Planung ausgehen. Ferner wurden in der ergänzenden Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten (GMA, November 2018) die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Änderungen zur Einzelhandelssituation in Kevelaer berücksichtigt; so wurden z.B. der Wegfall von Spielzeugland Jacobs oder Le Cadeaux festgestellt oder mögliche Wegzugsabsichten von Rewe sowie Rossmann aufgearbeitet und dessen Auswirkungen gutachterlich geprüft.*

**Ferner wurde das Verkehrsgutachten um eine ergänzende Stellungnahme erweitert, um mögliche Maßnahmen zur bestehenden Verkehrssituation an der Bahnstraße zu prüfen und ggf. in der Planung zu berücksichtigen (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2018).*

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ladestraße und der Bleichstraße bzw. östlich der Bleichstraße. **Mit der Aufnahme eines Teilbereiches der Ladestraße von rd. 940 m² zur Umsetzung von weiteren öffentlichen Parkplätzen und einer Anlieferzone umfasst das Plangebiet eine Fläche von insgesamt ca. 21.180 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, jedoch teilversiegelte Freiflächen (Osten) dar. Bis auf den bestehenden Baumarkt sollen im Geltungsbereich alle Gebäude niedergelegt werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein oberirdisches 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 Nordwesten überwiegend gewerblich geprägt. Die dominierenden Dachformen sind Sattel- sowie Flachdächer. Westlich befinden sich zudem eine öffentliche Parkplatzfläche und der Bahnhof der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Lediglich im Osten (an der Feldstraße) sowie im Norden (Am Schenken) befindet sich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Das Zentrum (Marktplatz) der Wallfahrtsstadt Kevelaer befindet sich in rd. 280 m Luftlinie westlich 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 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 Bahnstraße verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt von Kevelaer, wobei westlich des Plangebietes ein beschränkter Bahnübergang besteht.***

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. Diese Fläche soll entweder in das Eigentum des Investors übergehen oder es soll eine Verpachtung der Fläche erfolgen. ****Weitere öffentliche Parkplätze sind an der Ladestraße (am Fachmarkt) vorgesehen; hierfür wird ein Teilbereich der Ladestraße in den Geltungsbereich des Plangebietes mit aufgenommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen zu schaffen. Die Straßenentwurfsplanung im Bereich der Ladestraße (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Juni 2018) wurde mit den jeweiligen Fachbehörden vorabgestimmt.*** 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. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vor dem Baumarkt, dem Lebensmitteldiscounter und vor dem Fachmarkt vorgesehen.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Bleichstraße und einer im Osten des Plangebietes entlang der Dondert verlaufenden LKW Zufahrt, die in einer LKW-Wendeanlage im rückwärtigen Bereich der Planbebauung mündet. ***Eine zusätzliche Anlieferzone ist unmittelbar dem Fachmarkt an der Ladestraße vorgelagert. Damit kann eine bessere Verkehrsverteilung der Anlieferverkehre im Plangebiet gewährleistet werden.**

Mit der Umsetzung des Vorhabens und der Änderung der Parkplatzsituation soll auch eine Anpassung des südlichen Stücks der Bleichstraße einhergehen. Der südliche Teil der Bleichstraße soll zukünftig dem Baugebiet zugeordnet werden, sodass die öffentliche Straße zusammen mit der Begrenzung der öffentlichen Stellplatzanlage endet. Es besteht künftig für die Anlieger 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 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 untersucht und die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeitsnachweise) untersucht und bewertet. ***Zusätzlich wurde die Verkehrssituation an der Bahnstraße hinsichtlich des beschränkten Bahnübergangs gutachterlich geprüft. In einer ergänzenden Stellungnahme (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2018) wurden zudem mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation an der Bahnstraße untersucht.** Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind dem Kapitel 10 zu entnehmen.

5. Planungsvorgaben

5.1 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 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.07.2017 ***sowie auch die Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPIG mit Schreiben vom 29.10.2018** positiv beantwortet.

5.2 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. 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. Die Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind somit berücksichtigt.

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

Landschaftsplan

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

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

Einzelhandelskonzept

Gemäß der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt 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, *ergänzt November 2018**). 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 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Auf der Basis des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße) soll der vorhandene Einzelhandelsstandort des Bau- und Gartenfachmarktes 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 ***kleinflächiger** Fachmarkt an dem Standort etabliert werden. In dem Obergeschoss soll ein Fitnessstudio sowie Büros und Praxen untergebracht werden können, um die Angebotsvielfalt und etwaige Verbundeffekte an dem Einzelhandelsstandort Ladestraße zu stärken.

Die Anlieferung der Gebäude soll über eine östlich verlaufende LKW-Spur im rückwärtigen Bereich der Gebäude erfolgen. ***Eine zusätzliche Anlieferzone ist an der Ladestraße, unmittelbar dem Fachmarkt vorgelagert, um eine bessere Verkehrsverteilung im Plangebiet erzielen zu können.** 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, sodass der südliche Teil der bestehenden Park- und Stellplatzfläche östlich der Bleichstraße zukünftig anlagenbezogen dem Vorhaben zugeordnet wird. Der nördliche Teil der öffentlichen Parkplätze bleibt erhalten. ***Weitere öffentliche Parkplätze werden an der Ladestraße, am Fachmarkt positioniert, daher wurde ein Teilbereich der Ladestraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.** Die Zufahrten in das Plangebiet aus dem örtlichen Verkehrsnetz bleiben für die Anlieger über die Lade- und Bleichstraße weiterhin erhalten.

Innerhalb des Plangebietes verläuft teilweise das Oberflächengewässer Dondert. Im nordöstlichen Bereich, entlang der Park- und Stellplatzflächen, soll der Gewässerlauf innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Im südöstlichen Bereich verläuft die Dondert außerhalb des Plangebietes entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Hier soll das Gewässer mit einem von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen mit Wiesenstrukturen geschützt werden.

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 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauGB festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich der Wallfahrtsstadt Kevelaer, in dem großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll. Dieser wäre grundsätzlich auch in einem (festgesetzten) Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebiets scheidet jedoch aus, da die Stadt die spezifischen Anforderungen für die geplanten Betriebe festsetzen und steuern will, was nur in einem Sondergebiet möglich ist.

Das Sondergebiet SO1 soll gemäß § 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, werden für die einzelnen Sondergebiete sowohl das Kernsortiment als auch die zulässigen Randsortimente bestimmt und die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgelegt. Dabei orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen an der „Kevelaerer Sortimentsliste“ und entsprechen somit auch den Anforderungen des LEP NRW. Die Auswirkungsanalyse auf den Einzelhandel erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einer gutachterlichen Stellungnahme (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2017, ***aktualisiert Mai 2018, *ergänzt November 2018**) und wird im Kapitel 9 näher beschrieben.

Zur Entwicklung des Standortes im Sinne der oben beschriebenen Planungsziele ist im sonstigen Sondergebiet SO1 ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb als „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m² zulässig. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden anteilmäßig an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um etwaige Auswirkungen auf den restlichen zentralen Versorgungsbereich und auf die maßgeblichen Bestandsmärkte abzumildern.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 soll ausschließlich ein Einzelhandelbetrieb „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.050 m² zulässig sein. Auch hier werden die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente, gemessen an der Gesamtverkaufsfläche, anteilig begrenzt, um etwaige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel auszuschließen.

Für das sonstige Sondergebiet SO3 ist ergänzend „Kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Damit soll die oben beschriebene Zielsetzung für einen kleinflächigen Fachmarkt planungsrechtlich vorbereitet werden. Die „Kleinflächigkeit“ ergibt sich aus der Definition gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sodass keine weitere Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche erfolgt; maßgeblich sind im Sinne der Baunutzungsverordnung neben der Fläche auch insbesondere die Auswirkungen, die durch ein Vorhaben ausgelöst werden. Eine Einschränkung der Sortimente erfolgt ***im weitesten Sinne** nicht, sodass eine sinnvolle Weitervermarktung des Fachmarktes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt Kevelaer erfolgen kann. Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Einzelhandelsgutachten (GMA, Juni 2017, ***aktualisiert Mai 2018, *ergänzt November 2018**) bestätigt für den Standort „Ladestraße“ mit Blick auf die Landesplanung, dass ***grundsätzlich** alle Sortimente

zulässig sind und die festgesetzte Größenordnung der geplanten Nutzungen für das Mittelzentrum Kevelaer angemessen ist. ****Dem Einzelhandelskonzept folgend empfiehlt das Einzelhandelsgutachten, auf Ebene des Bebauungsplanes innenstadtrelevante Leitsortimente im Plangebiet als Kernsortimente auszuschließen; dieser Empfehlung wird im Bebauungsplan gefolgt. Dies betrifft gemäß Gutachten die innenstadtrelevanten Leitsortimente Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien. Der Bebauungsplan schließt in den Sondergebieten SO1 bis SO3 diese Leitsortimente als Kernsortimente aus. Damit sind die innenstadtrelevanten Warengruppen lediglich als Randsortiment zulässig, also in Umfang und Gewichtigkeit dem Kernsortiment des jeweiligen Betriebes untergeordnet.*** Signifikante Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel können weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 9).

Entsprechend der Planungsintention sollen im Obergeschoss gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen (Büros, Praxen, Fitnessstudio o.ä.) 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, Verwaltungsräume o.ä. der Einzelhandelsbetriebe sind jedoch auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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 sowie der zentrenrelevanten (jedoch nicht nahversorgungsrelevanten) Randsortimente 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Begrenzt werden neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten somit gemäß Kevelaerer Sortimentsliste die zentrenrelevanten Randsortimente:

medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Bücher, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Babyartikel, Kinderkleinartikel, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten, Geschenkartikel, Devotionalien, Uhren, Schmuck, Optik, Augenoptik, Musikalien, Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto), Fahrräder, Fahrradzubehör.

Darüber hinaus definiert der Bebauungsplan den Begriff der Verkaufsfläche. So wird im Bebauungsplan zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Planer und Baugenehmigungsbehörde der Verkaufsflächenbegriff im Sinne der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG, 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04) festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden die zur Umsetzung beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe sowie die arrondierenden Nutzungen (Fitnessstudio, Büro, Praxen) planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten Nutzungen mit ausreichender Entwicklungsperspektive Niederschlag finden. Ferner wird durch die Regelungen zu den Sortimenten und Randsortimenten sicher-

gestellt, dass keine anderen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel – innerhalb des Plangebietes einen Schwerpunkt erfahren. Die Festsetzungen folgen den Ergebnissen und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Wallfahrtsstadt Kevelaer (GMA, 2015). Wesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel können gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandel (GMA, Juni 2017, ***aktualisiert Mai 2018, *ergänzt November 2018**) ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 9).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 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, zulässige Überschreitung liegen vor:

Das Plangebiet ist zwar derzeit nicht vollständig versiegelt, es wird aber bereits heute 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 Wallfahrtsstadt 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, da die Stadt die spezifischen Anforderungen für die geplanten Betriebe festsetzen und steuern will, was nur in einem Sondergebiet möglich ist. Gleichzeitig wird mit Aufstellung des Bebauungsplan der Entwicklung im Innenbereich der Vorzug gegenüber dem Flächenzugriff von Außenbereichsflächen gegeben und so dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. ****Mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,9 kann auf Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet werden, dass der für Einzelhandelsbetriebe erforderliche, erhöhte Flächenbedarf für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatz- und Rettungswegeflächen nachgewiesen werden kann. Der Bebauungsplan bereitet mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Entwicklung des Standortes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes planungsrechtlich vor.***

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. Damit können 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. Eine

ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit, insbesondere im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Stadt hat sich dafür entschieden, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Bei dieser Vorgehensweise ist entweder durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einhaltung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete (einer GFZ von 2,4) sicherzustellen, oder es müssen für eine mögliche Überschreitung die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen. Für die sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 ergibt sich aus den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) keine Überschreitung der Obergrenze der GFZ gemäß § 17 BauGB.

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 die städtebaulich angestrebte Nutzung in dem Obergeschoss sowie die städtebauliche Stärkung des Straßenbildes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan ermöglicht somit gegenüber der Verkehrsflächen der Ladestraße und der Bahnflächen die Ausbildung einer entsprechenden Raumkante.

Es ist die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei bei den eingeschossigen Baufeldern an der bestehenden Bebauung des Baumarktes. Der obere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen ist in den Festsetzungen eindeutig geregelt. So ist der in Metern angegebene obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der (gegenläufigen) Dachflächen (Firsthöhe) und bei Flachdächern die Oberkante der Attika (oberster Abschluss der Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. durch Schornsteine, technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Werbeanlagen) zulässig. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht Bauherren und Planern eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gilt die Maßgabe, dass Gebäude ****ohne Grenzabstand zum*** südlich anschließenden Flurstücks 416 angebaut werden dürfen. ****Hier ist vorgesehen, Teilflächen des***

Flurstückes 416 zu übertragen und im Verlauf des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine spätere Grundstücksteilung durchzuführen. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass die geplanten Gebäude an die teils vorhandenen und grenzständigen Gebäude im südlich benachbarten Anschluss angebaut werden können. Es wird jedoch auch die Möglichkeit durch die Festsetzung eröffnet, keine grenzständige ***(geschlossene)** Bauweise zu errichten. Dies ist im Südosten für den geplanten Außenverkaufsbereich sowie im Anlieferbereich geplant.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind als ein zusammenhängendes Baufeld mit grenzständigem 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 sonstigen Sondergebieten unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen. 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.

Mit der Festsetzung eines weiteren Baufensters im nordwestlichen Bereich der Planbebauung wird die bereits heute im Bestand vorhandene Überdachung der Außenverkaufsfläche neben dem derzeitigen Eingang des Baumarktes berücksichtigt. Hier besteht das Potenzial, diese Überdachung 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. Diese zusätzlichen Dachvorsprünge und Überdachungen werden durch die zulässige Überschreitung der Baugrenzen in diesem Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 darf die nördliche Baugrenze (gegenüber bzw. entlang der nördlichen Stellplatzfläche) durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m überschritten werden, um Bauherren und Planern eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Eingangsbereiche zu ermöglichen. Mit der getroffenen Festsetzung werden keine weiteren Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet, sodass von der zulässigen Überschreitung der Baufenster keine weiteren negativen Auswirkungen ausgehen. Zusätzliche Dachvorsprünge und Überdachungen sind aufgrund der vorhandenen Trasse des Regenwasserkanals mit dem Leitungsbetreiber (Stadtwerke Kevelaer) abzustimmen.

****Mit der potenziellen Ansiedlung eines kleinflächigen Non-Food-Discount-Marktes mit rund 720 m² Verkaufsfläche wurde nach der durchgeführten Offenlage die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption geprüft und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO3 bzw. beim südöstlichen SO1 (mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 34,0 m) entsprechend angepasst.***

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Kfz und Fahrräder auf

den privaten Grundstücksflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung des ruhenden Verkehrs für die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze zu ermöglichen. Gemäß der städtebaulichen Konzeption bereitet der Bebauungsplan die Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen im Nordosten des Plangebietes sowie eine untergeordnete Anzahl an Stellplätzen am geplanten Fachmarkt, entlang der Ladestraße, planungsrechtlich vor.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Nebenanlagen. Nebenanlagen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) in den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sodass das Ziel verfolgt werden kann, die erforderlichen Anlagen der Einzelhandels- und sonstigen Gewerbenutzung (z.B. Sammelboxen für Einkaufswagen) sowie zur Gebietsversorgung (z.B. Trafo-Station) auch ohne explizite Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) sind zum Zwecke der ökologischen Funktionserhaltung und -verbesserung entlang von oberirdischen Gewässern, u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, Gewässerrandstreifen mit fünf Meter Breite vorzusehen. Um die Belange des Schutzgutes Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen und den o.g. Schutzzwecken Rechnung zu tragen, ***werden die unmittelbaren Uferbereiche der Dondert mit einem rund drei Meter breiten Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert.**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes im südöstlichen Plangebiet, längs des Gewässers Dondert, wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um gegenüber dem Gewässer einen Schutzabstand im Bereich der Einzelhandelsbebauung zu erreichen. Nach Vorgabe des Niersverbandes ist der betreffende Streifen längs der Dondert von Bebauung und höherem Bewuchs freizuhalten. Es wird die Anlage einer Wiesenfläche angestrebt. Für den nordöstlichen Bereich entlang der Stellplatzflächen sowie entlang der öffentlichen Parkplatzflächen wird dagegen eine öffentliche Grünfläche zur Erhaltung und Entwicklung der Dondert festgesetzt.

***Zudem hält der Bebauungsplan den Gewässerrandstreifen im Hinblick auf die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ein, sodass die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich als unzulässig festgesetzt ist. Ferner enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von im Mittel 5,0 m ab Böschungsoberkante. Planungen von Gebäuden und baulichen Anlagen (z.B. auch Verkehrsflächen, Stellplätze) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Kleve abzustimmen (Genehmigungsvorbehalt gemäß § 36 WGH i.V.m. § 22 LWG NRW). Damit kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden, dass die Belange des Gewässerschutzes berücksichtigt werden.**

***Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine gemeinsame Abstimmung mit dem WBV Wasser- und Bodenverband Baaler Bruch sowie mit der Unteren Was-**

serbehörde. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbau- und Freianlagenplanung sieht keine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens vor. Vorhandene bauliche Anlagen, die bis an das Gewässer angebaut sind, werden dagegen zurückgebaut. Zum größten Teil wird der Gewässerrandstreifen auch von Verkehrsflächen freigehalten, allerdings ist dies nicht in allen Bereichen möglich, da andere planerische Zwänge (Lkw-Fahrspur mit Begegnungsverkehr, Wendeanlage, Fluchtwege, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) einzuhalten sind. In anderen Bereichen wird dagegen ein deutlich größerer Abstand zur Böschungskante eingehalten, sodass „im Mittel“ der Gewässerrandstreifen von 5,0 m eingehalten wird. Die konkrete Hochbau- und Freianlagenplanung ist im späteren Baugenehmigungsverfahren der Unteren Wasserbehörde zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur von Bebauung freizuhaltenden Fläche trägt der Bebauungsplan den Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Rechnung und berücksichtigt die wasserrechtlichen Schutzzwecke zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion von oberirdischen Gewässern gemäß § 38 Abs. 1 WHG.

7.6 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 (GFL) zugunsten der Anlieger südlich und nördlich (der in der Festsetzung genannten Flurstücke) der vorhandenen Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt. ***Die Flurstücke 416 und 441 sind lediglich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes enthalten, sodass hier die Anlieger für die Teilflächen begünstigt werden sollen. Für das Flurstück 416 ist entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Grundstücksteilung und Übertragung geplant.** Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene (verkehrliche und technische) Erschließung inkl. Planungsrechtlich gesichert. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Fläche schließt an die Bleichstraße im Norden sowie die Ladestraße im Westen an. Daher soll die Festsetzung eine kurze Wegeverbindung aus dem Wohn- und Gewerbegebiet entlang der Bleichstraße zur Ladestraße für Fußgänger und Fahrradfahrer ermöglichen.

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

7.7 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist die Erweiterung der Stellplatzflächen für die Einzelhandelnutzungen geplant. Ein Teilbereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes wird erhalten und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche

Parkfläche“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert, um für die umliegenden Nutzungen öffentliche Parkplätze zu erhalten.

Mit der geplanten Erweiterung der Stellplatzflächen für die Einzelhandelsnutzungen und der Festsetzung des nördlich verbleibenden öffentlichen Parkplatzes verbleibt auch ein Teil der Bleichstraße innerhalb des Plangebietes als öffentliche (Stich-)Straße mit unter 50 m Länge. Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund der Länge der Stichstraße nicht erforderlich. Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert, um insbesondere die dort benachbarten Gebäude weiterhin öffentlich zu erschließen.

****Ferner ist entlang der Ladestraße, unmittelbar vor dem geplanten Fachmarkt, die Aufweitung des Straßenraums zur Unterbringung von etwa 13 weiteren öffentlichen Parkplätzen und einer Anlieferzone für den Fachmarkt vorgesehen. Die Parkstände sind als Senkrechtparker dem Sondergebiet vorgelagert; der neue Gehweg verläuft zwischen der Planbebauung und den Parkständen. Entlang der Fahrbahn ist ein gesicherter Schutzstreifen vorgesehen, um die Verkehrssicherheit der auf der Fahrbahn verlaufenden Radverkehre sowie die Zugänglichkeit der Pkw zu gewährleisten. Südlich der geplanten öffentlichen Parkplätze ist zudem eine Anlieferzone für den dort geplanten Fachmarkt vorgesehen, um eine bessere Verkehrsverteilung der Anlieferverkehre im Plangebiet gewährleisten zu können.***

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u.a. zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm auf das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, August 2017, ****aktualisiert Mai und Oktober 2018***) durchgeführt. ****Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine neue Fassung der DIN 4109 herausgegeben, dies wurde im Schallgutachten vom Mai 2018 gewürdigt; auch wurde das aktualisierte Verkehrsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt; in der Aktualisierung von Oktober 2018 wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen am Gutachten vorgenommen.*** Die weiteren Ergebnisse des Schallgutachtens können dem Kapitel 11 sowie dem Umweltbericht entnommen werden. Für die Betrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr wurden die westlich gelegene Schienenstrecke, die umliegenden Straßen (u.a. Ladestraße, Bleichstraße, Am Schenken, Feldstraße, Wettener Straße und Kölner Straße) sowie der nördlich gelegene öffentliche Parkplatz berücksichtigt. Die für das plangebiet relevante und dominierende Schallquelle ist der Schienenverkehrslärm. Das Plangebiet wurde gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiet in Anlehnung an ein Gewerbegebiet eingestuft und die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) können aufgrund der Distanz zur Schallquelle und aufgrund der erforderlichen Höhe aus schalltechnischer Sicht sowie aufgrund des Ein-

schnittes in das Ortsbild aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet realisiert werden, so dass gegenüber dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Es wird im Schallgutachten empfohlen, Schlafräume oder andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind für Schlafräume oder andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719) vorzusehen. ****Der Bebauungsplan setzt die gemäß aktualisiertem Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 fest. Es sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, sodass die außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen den Anforderungen der DIN 4109:2018 genügen.***

****Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen. Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“) zum erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile festgesetzt. Der mindestens einzuhaltende Innenraumpegel ergibt sich aus der DIN 4109:2018 aus der jeweiligen schutzbedürftigen Raumart ($K_{Raumart}$). So legt die DIN 4109:2018 z.B. für schutzbedürftige Büroräume einen mindestens einzuhaltenden Innenraumpegel von 35 dB(A) fest. Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird gemäß DIN 4109 als Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und dem Innenraumpegel ($K_{Raumart}$) bestimmt; für Büroräume ist mindestens ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB(A) einzuhalten. So ergäbe sich z.B. für Außenbauteile im Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels von 71 dB(A) gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Büroräume ein Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 36 dB(A).***

****Im Januar 2018 wurde vom Beuth-Verlag eine neue Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109:2018) herausgegeben. Diese Fassung wurde bisher jedoch noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Wesentliche Neuerung gegenüber der derzeit bauordnungsrechtlich geltenden Fassung von 1989 ist, dass für die Berechnung der Lärmpegelbereiche bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel nicht wie bisher nur der Tagzeitraum, sondern auch der Nachtzeitraum mit berücksichtigt wird. Das Schallgutachten berücksichtigt gleichwohl die bauordnungsrechtlich geltende Fassung der DIN 4109 von 1989 als auch die neue Fassung von Januar 2018. Im Vergleich beider Regelwerke lässt sich in der schalltechnischen Untersuchung feststellen, dass mit der zusätzlichen Betrachtung des Nachtzeitraumes gemäß DIN 4109:2018 zusätzliche Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan legt somit eine konservative Worst-Case-Betrachtung zugrunde. Die allgemeine bauaufsichtliche Einführung der DIN 4109:2018 ist für Anfang 2019 anvisiert.***

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung so-

wie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im 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 Begrünung der versiegelten Flächen zu bewirken. Damit wird auch ein positiver Effekt auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima planungsrechtlich vorbereitet und die etwaigen Auswirkungen auf die Schutzgüter abgemildert.

7.10 Grünflächen

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.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

****Im Süden des Plangebietes, innerhalb des Flurstückes 416, befindet sich im Altlastenkataster beim Kreis Kleve die Altlastenfläche Aktenzeichen: 693208-696. Hier bestand eine Eigenverbrauchstankstelle. Im Jahre 2017 wurden bereits auf dem Fremdgrundstück in Abstimmung mit dem Kreis Kleve Sanierungs- bzw. Sicherungsarbeiten durchgeführt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Auswirkungen dieser Altlastenfläche auch auf die benachbarten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erstreckt haben, wurde diese bekannte Altlastenfläche aus dem Altlastenkataster im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (vgl. Kapitel 13). Es sind daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, bei Erschließungs- und Hochbauarbeiten, weitere Untersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve abzustimmen und ggf. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.***

****Nach der erfolgten Offenlage wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Sondergebiet Lade-straße) die Hochwasserrisikogebiete, die sich teilweise im Plangebiet erstrecken, gemäß der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung auch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen bzw. gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.***

****Bei dem Hochwasserszenario HQ₁₀₀ überschreitet die Dondert die Ufer ihres natürlichen Bachlaufes im Bereich des Plangebietes nicht, bei dem Hochwasserszenario HQ_{extrem} wird das Plangebiet von der Dondert etwa zu einem Drittel überschwemmt. Es wird eine Überschwemmungstiefe von 0 – 0,5 m angegeben. Eine Teilüberschwem-***

mung des Plangebietes durch Extremhochwasser („Jahrtausendhochwasser“) ist gemäß den Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sehr unwahrscheinlich; wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können folglich ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren können weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Verhältnismäßigkeit etwaige erhebliche Auswirkungen abmildern.

7.12 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren, Planer und Baugenehmigungsbehörde, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll im Sinne des Baugesetzbuches u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe gegeben sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche innerhalb des gesamten Plangebietes auf Kampfmittel empfohlen. Eine Untersuchung sollte in Abstimmung mit dem KBD im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, erfolgen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf den Umgang bei Kampfmittelfunden.

****Nach der erfolgten Offenlage wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Bebauungsplan weitere Hinweise bezüglich möglicher Bodenbelastungen, des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens, dem Rücksichtnahmegebot gegenüber den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn sowie den Belangen der Flugsicherung aufgenommen. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass den o.g. Belangen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen wird.***

8. Ver- und Entsorgung

Das Leitungsnetz für die Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas und der Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Leitungsbestand grundsätzlich sichergestellt. Die Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den jeweiligen Leitungsträgern erfolgte im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens. ****Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Entwässerungsplanung (IBH Ingenieurbüro Holzem & Hartmann, Mai 2018) zur Beseitigung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge erarbeitet und mit den Fachbehörden vorabgestimmt. Gemäß der Abstimmungen mit den Stadtwerken Kevelaer besteht zur Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers keine Einleitbeschränkung; das Kanalnetz kann die zusätzlichen Abwässer schadlos aufnehmen.***

Über das Flurstück 459 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

459 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 einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen gekennzeichnet. In der Ladestraße sowie im oberen Teil der Bleichstraße ist ferner ein Schmutzwasserkanal DN 250 PVC vorhanden.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Niederschlagsentwässerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) sowie des Landeswassergesetzes (§ 44 LWG). Dies kann für das Plangebiet nach dem Trennerlass per Einleitung in die Regenwasserkanalisation zur zentralen Entsorgung sowie ***ggf. per Einleitung in die Dondert erfolgen. **Damit kann sichergestellt werden, dass die auf den Verkehrsflächen anfallenden, potenziell belasteten Niederschläge zur zentralen Klärung den städtischen Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden und den Belangen des Wasserschutzes Rechnung getragen wird.*** Die übergeordneten Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung sind somit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für die Einleitung von auf Dachflächen anfallenden Niederschlägen in die Dondert liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Kleve aus dem Jahre 1989 mit einer Menge von bis zu 4 l/s und 300 m³/Jahr vor. Im Rahmen dieser Mengen ****wäre – vorbehaltlich der erneuten Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Kleve –*** somit auch für Teilbereiche der Dachflächen die Niederschlagsentwässerung per Einleitung in die Dondert weiterhin ****möglich. **Dabei sind im Rahmen der erneuten wasserrechtlichen Genehmigung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ggf. Maßnahmen zum vorsorgenden Wasserschutz zu ergreifen.****

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, März 2017) erstellt. Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich zusammenfassen, dass aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse die anstehenden Böden als „quasi wasserundurchlässig“ zu klassifizieren sind, sodass eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen ist.

****Insgesamt kann mit Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Landeswassergesetzes erfolgen kann.***

9. Einzelhandel

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit erarbeitet (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2017, ****aktualisiert Mai 2018, *ergänzt November 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 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.

****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 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.

****Gemäß Einzelhandelskonzept und Einzelhandelsgutachten werden für den Fachmarkt lediglich die im Gutachten benannten innenstadtrelevanten Leitsortimente als Kernsortiment ausgeschlossen; weitere Sortimentseinschränkungen werden für den Fachmarkt mit dem Ziel einer besseren Weitervermarktung nicht getroffen.*** Die möglichen Auswirkungen des Fachmarktes wurden ebenfalls im Einzelhandelsgutachten untersucht:

Für die zentrenrelevanten Leitsortimente (****Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Drogeriewaren und Devotionalien***) 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. Leitsortimenten 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 ****darüber hinaus*** 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 schließt der Bebauungsplan keine weiteren Segmente oder Sortimente aus, um insbesondere bei der Vermarktung des Fachmarktes keine Einschränkungen zu machen.***

****Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.***

****Im weiteren Bebauungsplanverfahren hat sich herausgestellt, dass die bisherigen, potentiellen Betreiber für den Non-Food-Discount-Markt sowie dem Lebensmittel-Discountmarkt im Plangebiet nun feststehen. In einer ergänzenden Stellungnahme (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, November 2018) wurden u.a. diese Aspekte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bzw. den Zentralen Versorgungsbereich in der Wallfahrtsstadt Kevelaer geprüft bzw. klarstellend aufgezeigt, dass damit weiterhin keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Planung ausgehen.***

Ferner wurden in der ergänzenden Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten (GMA, November 2018) die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Änderungen zur Einzelhandelssituation in Kevelaer berücksichtigt. So wurden z.B. der Wegfall von Spielzeugland Jacobs oder Le Cadeaux festgestellt oder mögliche Wegzugsabsichten von Rewe sowie Rossmann aufgearbeitet und deren Auswirkungen gutachterlich geprüft.

10. Verkehrsauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, September 2017, ****aktualisiert Juni 2018, ergänzt September 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) untersucht und bewertet. ****Zusätzlich wurde aufgrund der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen die Verkehrssituation an der Bahnstraße hinsichtlich des beschränkten Bahnübergangs gutachterlich geprüft sowie in einer ergänzenden Stellungnahme (September 2018) mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation 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 Neuverkehre 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. Zudem 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.***

****In der ergänzenden Stellungnahme (September 2018) wurden dennoch mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation an der Bahnstraße geprüft. Insbesondere wurden dabei verkehrslenkende Maßnahmen (Rechtsfahrgebot, Einbahnstraßenregelung) im nahen Verkehrsnetz geprüft. Zusammenfassend kommt die verkehrstechnische Untersuchung zum Schluss, dass sich mit den geprüften Maßnahmen die Verkehrssituation an der Bahnstraße zwar geringfügig entspannen kann, die Rückstau-Problematik sich dann aber auf andere Straßenzüge, insbesondere auf die Wettener Straße, verlagern wird. Aufgrund des nur gering zu erwartenden verkehrlichen Nutzens wird gutachterlich empfohlen, auf die Umsetzung der geprüften Maßnahmen zu verzichten. Dabei ist auch zu beachten, dass mit der Verlagerung der Verkehrsströme auf die Wettener Straße in diesem Bereich auch zusätzliche, schalltechnische Auswirkungen einhergehen können.***

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 des Bebauungsplanes berücksichtigt.

11. 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 Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, August 2017, ***aktualisiert Mai und Oktober 2018**), um u.a. die Einwirkungen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten. ****Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine neue Fassung der DIN 4109 herausgegeben, dies wurde im Schallgutachten vom Mai 2018 gewürdigt. Auch wurden das aktualisierte Verkehrsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan, die Planungen zum Fachmarkt sowie die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. In der Aktualisierung von Oktober 2018 wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen (u.a. Darstellung des aktuellen Bebauungskonzeptes).*** Die im Gutachten dargelegten Erkenntnisse sind in Form von Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Kapitel 7.8) in den Bebauungsplan eingeflossen, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen 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 Einstufung der umliegenden Gebiete erfolgte mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes. Maßgeblich für diese Gebietseinstufung ist das geltende Planrecht nach § 34 BauGB, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich vorliegt, sodass die Einstufung als faktisches Baugebiet in der vorhandenen Gemengelage einem Mischgebiet entspricht. Die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche finden aufgrund der fehlenden Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile keine Berücksichtigung.

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 (sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung) für Mischgebiete mit 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts sowohl im Tagzeitraum als auch in der Nacht eingehalten werden. Die Auswirkungen des

Planvorhabens sind nicht als erheblich einzustufen, da eine relevante Pegelerhöhung um 3 dB(A) nicht erreicht wird und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht nicht erstmalig überschritten wird. Damit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Zur Beurteilung der anlagenbezogenen Lärmauswirkungen nach TA Lärm erfolgte die Gebietseinstufung der Umgebung analog der o.g. Darstellungen zu den Verkehrsgeräuschen. Ergänzend wurde für die gewerblichen Nutzungen („Am Schenken 2“, **Immissionsort 10**) die Gebietseinstufung gemäß eines Gewerbegebietes vorgenommen, da hier ausschließlich Gewerbebetriebe angesiedelt sind und keine schutzbedürftigen Nutzungen vorliegen. Es wurden u.a. die Fahrtbewegungen aus Abstell-, Rangier-, Fahrt-, Anliefer- und Verladevorgängen der jeweiligen geplanten Einzelhandelsbetriebe, die kundenbezogenen Geräusche (u.a. Einkaufswagen) sowie die geplanten Haustechnikaggregate sowohl für den Tagzeitraum als auch für den Nachtzeitraum ermittelt und bewertet.

Dabei berücksichtigt das Schallgutachten organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung (z.B. Gummi-Bereifung von Rollcontainern, Nutzungseinschränkungen für den Nachtzeitraum). Auf Ebene des Bebauungsplanes können solche Maßnahmen nicht festgesetzt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ***im Zuge des Schallschutznachweises**, können diese oder weitere organisatorischen, technischen oder sonstigen Lärminderungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ergriffen werden.

Für die Beurteilung der anlagenbezogenen Gewerbelärmemissionen wurden ***gemäß TA Lärm die *anteiligen (jeweils um 6 dB(A) reduzierten)** Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 54 dB(A) tags bzw. 39 dB(A) nachts sowie für Gewerbegebiete von ***59 dB(A)** tags bzw. ***59 dB(A)** nachts an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. ***Der Immissionsort 10 (Am Schenken 2) wird aufgrund der vorliegenden Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt sowie aufgrund der ausschließlichen Nutzung im Tagzeitraum kein besonderer Schutzanspruch für den Nachtzeitraum zugrunde gelegt. Insgesamt sind** damit auf Ebene des Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Die weiteren Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte müssen, bei vorliegender konkreter Planung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

12. 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 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 verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

13. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB erarbeitet. Des Weiteren wurde auch der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags geprüft.

Artenschutz

Um ***das mögliche** Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ***zu ermitteln**, 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 Verbotstatbestände betroffen sind, sollte 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. Im Ergebnis der durchgeführten Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet und keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen sind.

Um Eingriffe in das Brutgeschehen von sog. Allerweltsarten auszuschließen, sind Rodungen im Sinne des § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 01.03. des Folgejahres durchzuführen.

Altlasten

**Im Süden des Plangebietes, innerhalb des Flurstückes 416, befindet sich im Altlastenkataster beim Kreis Kleve die Altlastenfläche Aktenzeichen: 693208-696. Hier bestand eine Eigenverbrauchstankstelle. Im Jahre 2017 wurden in Abstimmung mit dem Kreis Kleve bereits auf dem o.g. Fremdgrundstück Sanierungs- bzw. Sicherungsarbeiten durchgeführt. Da jedoch nicht mit aller Gewissheit ausgeschlossen werden kann, dass sich Auswirkungen dieser Altlastenfläche auch auf die benachbarten Flächen (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) erstreckt haben, wurde diese bekannte Altlastenfläche des Altlastenkatasters im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (vgl. Kapitel 7.11). Es sind daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, bei Erschließungs- und Hochbauarbeiten, weitere Untersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve abzustimmen und ggf. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können folglich wesentliche negative Auswirkungen, die von dieser Altlastenfläche ausgehen können, auf die jeweiligen Schutzgüter ausgeschlossen werden.*

**Auch können aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzungen des Plangebietes weitere Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen ergänzenden Hinweis zu erforderlichen Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren sowie auf das Abstimmungserfordernis mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve zu ggf. erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen.*

Niederschlagswasser

Da Teile im Osten des Plangebietes erstmals bebaut bzw. versiegelt werden, wurde im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW, ehemals § 51a LWG NRW) bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Möglichkeit zur Entwässerung überprüft. Auf Grund der Ergebnisse der erarbeiteten Bodenuntersuchung **(Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, März 2017)* ermöglichen die bindigen Bodenschichten keine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Als weitere Möglichkeit **zur Niederschlagswasserbeseitigung nach Maßgabe des § 55 WHG* verbleibt die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Dondert, welche sodann als Vorflut fungiert. Für die Einleitung von auf Dachflächen anfallenden Niederschlägen in die Dondert liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Kleve aus dem Jahre 1989 mit einer Menge von bis zu 4 l/s und 300 m³/Jahr vor. Im Rahmen dieser Mengen **wäre* somit auch für Teilbereiche der Dachflächen die Niederschlagsentwässerung per Einleitung in die Dondert **möglich. Dabei sind im Rahmen einer erneuten wasserrechtlichen Genehmigung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ggf. Maßnahmen zum vorsorgenden Wasserschutz zu ergreifen (Genehmigungsvorbehalt).*

Es ist daher **die Beseitigung* des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation vorgesehen. **Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Entwässerungsplanung (IBH Ingenieurbüro Holzem & Hartmann, Mai 2018) erarbeitet, die mit den Fachbehörden vorabgestimmt wurde. Gemäß der Abstimmungen mit den Stadt-*

werken Kevelaer besteht zur Abwasserbeseitigung keine Einleitbeschränkung; das Kanalnetz kann die zusätzlichen Abwässer schadlos aufnehmen. Mit der Einleitung der Niederschläge in die Regenwasserkanalisation (Trennprinzip) kann zudem sichergestellt werden, dass die auf den Verkehrsflächen anfallenden, potenziell belasteten Niederschläge zur zentralen Klärung den städtischen Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt werden und so den Belangen des Wasserschutzes Rechnung getragen wird. Die übergeordneten Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung sind somit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

14. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca. 2,12 ha	= 100,0%
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,60 ha	= 75,5%
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha	= 6,9%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	ca. 0,17 ha	= 7,8%
Grünfläche	ca. 0,21 ha	= 9,8 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, den 12.11.2018

Im Auftrag:

Haan, den 12.11.2018

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

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

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH