

Stadt Kevelaer
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 79 **(Gewerbegebiet Aent Vorst - Nord)**

Begründung zum Vorentwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Kevelaer hat in seiner Sitzung am 03.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr.79 (Gewerbegebiet Aent Vorst - Nord) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch die eingeschlossenen Flurstücke 481, 482, 423 und 479 der Flur 23 sowie den eingeschlossenen Flurstücken 374, 488, 483, 487, 489, 551, 570, 552, und teilweise das Flurstück 490 der Flur 24 begrenzt.

Die Flurstücke befinden sich in der der Gemarkung Kevelaer.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des gewachsenen Siedlungsschwerpunktes der Stadt Kevelaer, im Übergangsbereich der durch gewerbliche bzw. vereinzelt auch durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Baugebiete zum vorwiegend durch Agrarnutzung bestimmten Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Gewächshausanlagen eines Gartenbaubetriebes, der über die Feldstraße erschlossen ist, begrenzt.

Im Osten wird die Plangebietsgrenze durch die Verkehrsflächen der Kölner Straße (B 9) markiert, im Süden durch die aufgelassene und verfallene Hofanlage des Noyshof und den Bachlauf der Dondert.

Die westliche Abgrenzung verläuft entlang der Bahnlinie Köln – Kleve der Deutschen Bahn AG.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Die strukturelle Situation im Plangebiet ist durch eine aufgelassene und teilweise verfallene Hofanlage, die in großräumige Weideflächen eingebettet ist, geprägt. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Die Vegetation besteht aus mehreren, zum Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Gehölzgruppen sowie Baumreihen, vor allem entlang dem

Bachlauf der Dondert.

Die nördliche Grenze des Plangebietes sowie die östliche Straßengrenze der Kölner Straße (B 9) werden durch das Gewerbegebiet Kevelaer – Ost markiert. Hier befinden sich neben einigen Produktionsbetrieben überwiegend Handels – und Dienstleistungsbetriebe.

Die Baugebiete zwischen der Gelderner Straße und der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG an der westlichen Grenze des Plangebietes sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Areal des aufgelassenen und verfallenen Noyshof an, der in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche liegt.

Daran südlich angrenzend, erstreckt sich eine größere Grünfläche bis zu dem Verkehrsbauwerk (Rampen und Brückenbauwerk) der OWI. Diese Grünfläche mit dem integrierten Bachlauf der Dondert wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Realisierung der OWI angelegt.

4. Derzeitige verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet weist aufgrund der Nähe zu der Bundesstraße Kölner Str.-B 9 und der Landesstraße 491 (OW I) eine exponierte Lage auf. Diese Straßen erfüllen eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und den überörtlichen Verkehr.

Das komplett ausgebaute Hauptverkehrsstraßennetz bietet eine hervorragende Verkehrsabwicklung der regionalen und überregionalen Verkehrsströme.

Im Plangebiet ist kein öffentliches Straßennetz vorhanden. Die bestehende Hofanlage ist lediglich über einen Zufahrtsweg an die Kölner Straße (B 9) angebunden.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

In dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1999 ist für das Plangebiet eine Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GiB) enthalten. Im 2. Entwurf des neuen Regionalplans (RPD-E) ist für das Plangebiet eine Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) vorgesehen. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Kölner Straße (B 9) ist als Straße für den überregionalen bzw. regionalen Verkehr und die Bundesbahnlinie als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 weist für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie einen Schutzstreifen (gem. § 9 FSTrG) parallel zur Kölner Straße (B 9) aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Kölner Straße (B 9) ist als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG als Fläche für Bahnanlagen.

6. Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung nachfolgender Ziele geschaffen werden:

- Weiterentwicklung sowie städtebauliche Arrondierung des südwestlichen Teilraumes

des Gewerbegebietes „Kevelaer – Ost“

- Festsetzung von Gewerbegebieten zu Gunsten der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen entsprechend des in Kevelaer vorliegenden Bedarfs
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Vernetzung des Gebietes und für den Ausbau eines dem gewerblichen Verkehr angepassten zentralen Erschließungssystems
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche für die erforderliche Kompensation und zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzvegetation
- Festsetzung von Wasserflächen des Bachlaufes der Dondert
- Festsetzung eines Leitungsrechtes zur Sicherung von Anlagen der Westnetz GmbH
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) und Abwasserbeseitigung (Pumpstation)
- Maßnahmen zur Vermeidung von unverträglichen Immissionsbelastungen.

6.1 Darlegung der Ziele und Zwecke

Nach den Zielformulierungen der übergeordneten Planungsvorgaben ist für das Plangebiet die städtebauliche Entwicklung in Form eines ca. 5,7 ha großen Gewerbegebietes vorgesehen.

Wesentliche Aspekte der Planung sind die unter § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 8 BauGB aufgeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ein zusätzliches Planungserfordernis ist die seit mehreren Jahren vorliegende Nachfrage nach geeigneten Grundstücksflächen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Kevelaer. Ein Großteil dieser Handelsbetriebe umfasst den Vertrieb eines schmalen, nicht zentrums- und nahversorgungsrelevanten Warensortimentes.

Mit einigen Ausnahmen sind diese Betriebe aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften, wie unter anderem die hohe Flächenintensität für die Lagerhaltung und Vertrieb von meistens sperrigen Produkten, in den Innenstadtbereichen städtebaulich nicht integrierbar. Auch dienen sie im Allgemeinen nicht der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es handelt sich hier u.a. um Gartenbaumärkte, Baumärkte, Möbelmärkte, KFZ-Handel und Getränkemärkte.

Im Sinne einer funktionalen Stadtentwicklung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Ansiedlung entsprechender, nicht zentrenrelevanter Betriebe besonders geeignet, so dass der Bebauungsplan hierzu neben der Ansiedlung von traditionellen Gewerbebetrieben einen Spielraum eröffnet.

Der nach diesen Planungsaspekten entwickelte Bebauungsplan bietet die Voraussetzung für die Realisierung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung. Er gibt den Rahmen für die bauliche Gliederung und Nutzung, die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die Lage der zukünftigen Grün- und Freiflächen, sowie die geplante Erschließung vor.

6.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die o.a. Vorgaben wird durch die Festsetzungen zu den geplanten Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 1 Bau NVO, ein Nutzungsspektrum ermöglicht, das sowohl für die Ansiedlung von Handelsbetrieben als auch für die Ansiedlung von traditionellen Gewerbenutzungen wie produzierende, dienstleistende und handwerkliche Gewerbebetriebe gute Voraussetzungen bietet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kevelaer vom Juli 2015 benennt das Gebiet an der Kölner Straße als Sonderstandort, an dem die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und kleinflächig) zukünftig auszuschließen ist.

In den Gewerbegebieten sind daher gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten entsprechend der Kevelaerer Sortimentsliste (gemäß dem vom Rat der Stadt Kevelaer am 25.06.2015 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer) nicht zulässig.

Diese Sortimente sind:

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk Tabakwaren,Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
- Schnittblumen, Zimmerpflanzen

zentrenrelevant

- 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

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kevelaerer Sortimentsliste sind als Randsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 qm betragen. Hierdurch wird sichergestellt, dass es bei der Ansiedlung neuer Betriebe nicht zu unbilligen Härtefällen bei der Definition und Abgrenzung im Einzelfall erforderlicher Sortimentsergänzungen kommt. Gleichzeitig bleiben die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der zentren- und nahversorgungsrelevanten Geschäftsangebote in den Innenstadtlagen gewahrt.

Ebenso werden aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Zudem sollen aufgrund der angestrebten hochwertigen Qualität des Gewerbegebietes, die in den Gewerbegebieten häufig anzutreffenden flächenintensiven Lagerplätze als eigenständige Nutzung nicht zugelassen werden.

Da es sich bei dem Gewerbegebiet wegen der infrastrukturellen Situation am Schnittpunkt von mehreren überregionalen Straßen um einen exponierten Standort handelt, soll das Gebiet vorwiegend für die Ansiedlung von Mittel- und Großbetrieben offen gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der entlang der Gelderner Straße vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung und des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, werden die Gewerbegebiete (GE) mit einer Nutzungseinschränkung (N1 und N2) versehen. Die Beschränkungen der gewerblichen Nutzungen werden gemäß den Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionsschutz bedeutsamer Abstände des Abstandserlasses 2007 festgesetzt. Danach werden die Gewerbegebiete, bezogen auf die oben angeführte Wohnnutzung, mit einer Abstufung der Abstandsklassen versehen. Zum Entwurf wird zudem ein Lärmschutzgutachten erstellt, auf dessen Grundlage die Festsetzung von Emissionskontingenten vorgesehen ist.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung - Grundflächen- und Geschoßflächenzahl - werden in den Gewerbegebieten (GE) die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um die variable bauliche Ausnutzung und maßstäbliche Gestaltung der Gewerbegrundstücke nicht unnötig einzuengen.

In diesem Zusammenhang sollen die in dem Baugebiet zulässigen Gebäudehöhen eine städtebaulich angemessene Gebäudehöhenentwicklung bewirken. Diese Höhen entsprechen in der Regel einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und orientieren sich an den technischen und betrieblichen Funktionsabläufen der Gewerbebetriebe.

Ausnahmen von festgesetzten Gebäudehöhen können für die technisch erforderlichen Bauteile erteilt werden.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Üblicherweise sind Gewerbegebiete weitestgehend durch eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m, geprägt.

Es wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb der offenen Bauweise die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann.

In den Baugebieten (GE) werden großräumige überbaubare Flächen festgesetzt, um den Grundstückseigentümern unter anderem in Bezug auf den technischen Betriebsablauf ausreichende Gestaltungsfreiheiten in der räumlichen Anordnung der Baukörper einzuräumen.

Gleichzeitig sollen die festgesetzten Baugrenzen, in einem Abstand von 5 m parallel zu der Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von 3m parallel zu der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einen attraktiv gestalteten Übergang zwischen Betriebsgebäuden und den Verkehrsflächen sowie dem naturnah gestalteten Uferbereich der Dondert bewirken.

Entlang der Kölner Straße (B 9) wird die Baugrenze 20 m parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt, um die erforderliche Einhaltung der Anbauverbotszone zu garantieren. Auch an dieser Stelle sind Regelungen für die Bepflanzung bzw. Gestaltung von Grünzonen getroffen.

Um die Grundstücksflächen für diese Gestaltungsmaßnahmen offen zu halten wird ebenfalls die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen bzw. überdachter Stellplätze (Carports) und Garagen i.S. des § 12 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Einer weiteren Überbauung von Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flächen mit störenden Anlagen zu Gunsten einer qualitätsvollen Gestaltung der Freibereiche wird somit entgegen gesteuert.

Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der B9 werden Stellplätze zugelassen, um eine bestmögliche Nutzbarkeit dieser Flächen zu gewährleisten.

7. Verkehrliche Situation

Es ist ein wichtiges Planungsziel, die verkehrliche Situation im Bereich des Gewerbegebietes entsprechend den funktionalen Erfordernissen auszubauen. Zu diesem Zweck soll eine mit Bäumen gestaltete und für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensionierte Hauptsammelstraße mit Wendepflanzanlage ausgebaut werden.

Die Hauptsammelstraße wird über eine projektierte Verbindungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, die eine verkehrliche Verbindung zur Feldstraße herstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nach dem Ausbau der neuen Verkehrsführung besteht eine direkte Verkehrsanbindung in Richtung Stadtzentrum ebenso wie über die Kölner Straße (B 9) in die übrigen Regionen. Die Kölner Straße (B 9) ist in ihrer Funktion als anbaufreie Bundesstraße qualifiziert. Dementsprechend ist in den Bebauungsplan die Festsetzung einer 20 m breiten anbaufreien Zone sowie eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

8. Grünflächen

Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist der Ausbau eines ökologisch sinnvollen Systems von Freiflächen, unter Berücksichtigung bereits vorhandener Vegetationsstrukturen und Landschaftselemente.

Zur Vernetzung dieses Systems werden Festsetzungen zur Sicherung von Bepflanzungsmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen getroffen. Hier ist die Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes hervorzuheben.

Durch die intensiven zusätzlichen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, soll an dieser Stelle eine natürliche Abschirmung des Gewerbegebietes erreicht werden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird auf diesen Flächen durchgeführt.

Ebenfalls soll die Entwicklung eines sparsamen Erschließungssystems in Verbindung mit der Anpflanzung von Baumreihen eine gestalterisch-ökologisch hohe Qualität bewirken.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplans, der zum Entwurf erstellt wird, ggfs. angepasst bzw. ergänzt.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Untersuchung über die aktuellen sowie künftig aus der gewerblichen und verkehrlichen Situation zu erwartenden Im-

missionen durchgeführt. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Nutzungen in Bezug auf die geplante Gewerbestruktur. Hier werden durch die festzulegenden Emissionskontingente geeignete Maßnahmen getroffen. Das Gutachten sowie die sich hieraus ergebenden Festsetzungen werden zum Entwurf ergänzt.

Durch die vorliegende Lärmsituation des Bahnverkehrs auf der Bahnlinie Köln – Kleve der Deutschen Bahn AG und auf der Kölner Straße (B 9) ergaben sich aus dem aufgehobenen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 45 keine konkreten Schutzvorkehrungen.

Um die seinerzeit nach VDI 2719 geforderten Innengeräuschpegel für Schlafräume in Wohngebäuden von 30-35 dB einhalten zu können, müssen die zur Bundesstraße 9 orientierten Bauteile, die Wohnräume unmittelbar nach außen abschließen und die sich in einem Abstand von 70 m oder weniger von der Mitte der Fahrbahn der B 9 befinden, ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB einhalten

Dies wird bereits durch den gesetzlich vorgeschriebenen Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erreicht.

10. Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Zum Entwurf wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem der Bestand bewertet und die Veränderungen, die sich aus der Planung ergeben, bilanziert werden.

Nach dem Ergebnis einer vorab vorgenommenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung können die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Das Kompensationsdefizit soll von der Stadt Kevelaer auf Kosten des Investors auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Hierzu wird im Entwurf eine textliche Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Altlasten

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Tanklager, das im Altlastenkataster unter Az.: 60.3-703208-842 als Altstandort eingetragen ist. Nach einer in 1991 durchgeführten gutachterlichen Untersuchung wurden auf dem Gelände lokal begrenzte Bodenverunreinigungen festgestellt. Ein Austrag in das weitere Umfeld oder in das Grundwasser war nach Ansicht des Gutachters allerdings nicht zu besorgen, so dass ein Sanierungsbedarf nicht gegeben war. Eine weitergehende Bodenuntersuchung, die eine abschließende Ermittlung über den Gefährdungsgrad und Größenordnung des verunreinigten Gebietes beinhaltet, wurde bislang nicht durchgeführt. Konkrete Angaben über im Plangebiet vorliegende Verunreinigungen sowohl in das Grundwasser als auch im Boden können daher zurzeit noch nicht gemacht werden. Aufgrund der ungeklärten Situation wurde beim aufgehobenen B-Plan Nr. 45 mit der Kreisverwaltung abgestimmt, dass jegliche Eingriffe in das Grundwasser und jegliche Grundwasserhaltung mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

11. Umweltbericht

Zur Offenlage des Bebauungsplans wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt. Inhalt des Umweltberichtes wird dann auch das Ergebnis einer landschaftspflegerischen Stellungnahme mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

12. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt. Weil bei der beabsichtigten Entwicklung des Gewerbegebietes auch von wasserintensiven Vorhaben ausgegangen werden muss, ist das Leitungsnetz entsprechend zu dimensionieren.

Ebenfalls ist das übrige Ver- und Entsorgungsnetz dem geplanten Nutzungsgefüge anzupassen. Seitens der Leitungsträger wird die Versorgung des Gebietes, u.a. mit Elektrizität, Gas und der Telekommunikation, sichergestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen, unterirdisch verlegten 10 kV Leitungen des Versorgungsträgers Westnetz werden durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

Ebenfalls ist die Sicherung einer Transformatorenstation sowie einer Abwasserhebeanlage erforderlich. Zu diesem Zweck werden Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, versiegelten oder an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf der Basis einer durchgeführten gutachterlichen hydrogeologischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 45 vom 12.04. 2017 wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Bodenverhältnisse die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist jedoch eine Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen nicht möglich. Daher kann hier nur eine flache Versickerungsmaßnahme in Form von Flächen- oder Muldenversickerung durchgeführt werden.

In der Regel ist jedoch in den Gewerbegebieten eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung aufgrund einer möglichen Belastung der Regenwässer durch Schadstoffe ohne Behandlung nicht zulässig. Das Niederschlagswasser muss daher über die im Bereich der Planstraße neu zu verlegende Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Diese Kanalisation wird an das vorhandene Kanalnetz im Bereich der Feldstraße, nördlich außerhalb des Plangebietes, angeschlossen.

Die Regenwassermengen aus dem Einzugsgebiet des geplanten Gewerbegebietes sind nach dem vorliegenden Entwässerungsentwurf über die bestehenden Hauptsammler in der Feld- und Wettener Str. der Regenwasserbehandlungsanlage / Regenrückhaltebecken „Schinkenbend“ zuzuleiten, zu behandeln und gedrosselt der Niers zuzuführen.

Das Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk Kevelaer/Weeze des Niersverbandes zugeführt.

13. Kennzeichnung

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

14. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt Flächen:	ca. 5,746 ha.	= 100 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 4,074 ha.	= 70,90 %
davon bebaut (Grundfläche)	ca. 3,259 ha.	
Verkehrsfläche	ca. 0,627 ha.	= 10,90 %

Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	ca. 0,113 ha.	= 2,00 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,006 ha.	= 0,10 %
Wasserfläche	ca. 0,083 ha.	= 1,40 %
Grünflächen	ca.0,395 ha.	= 6,90 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,448 ha.	= 7,8 %

Stadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 14.06.2017

Im Auftrag