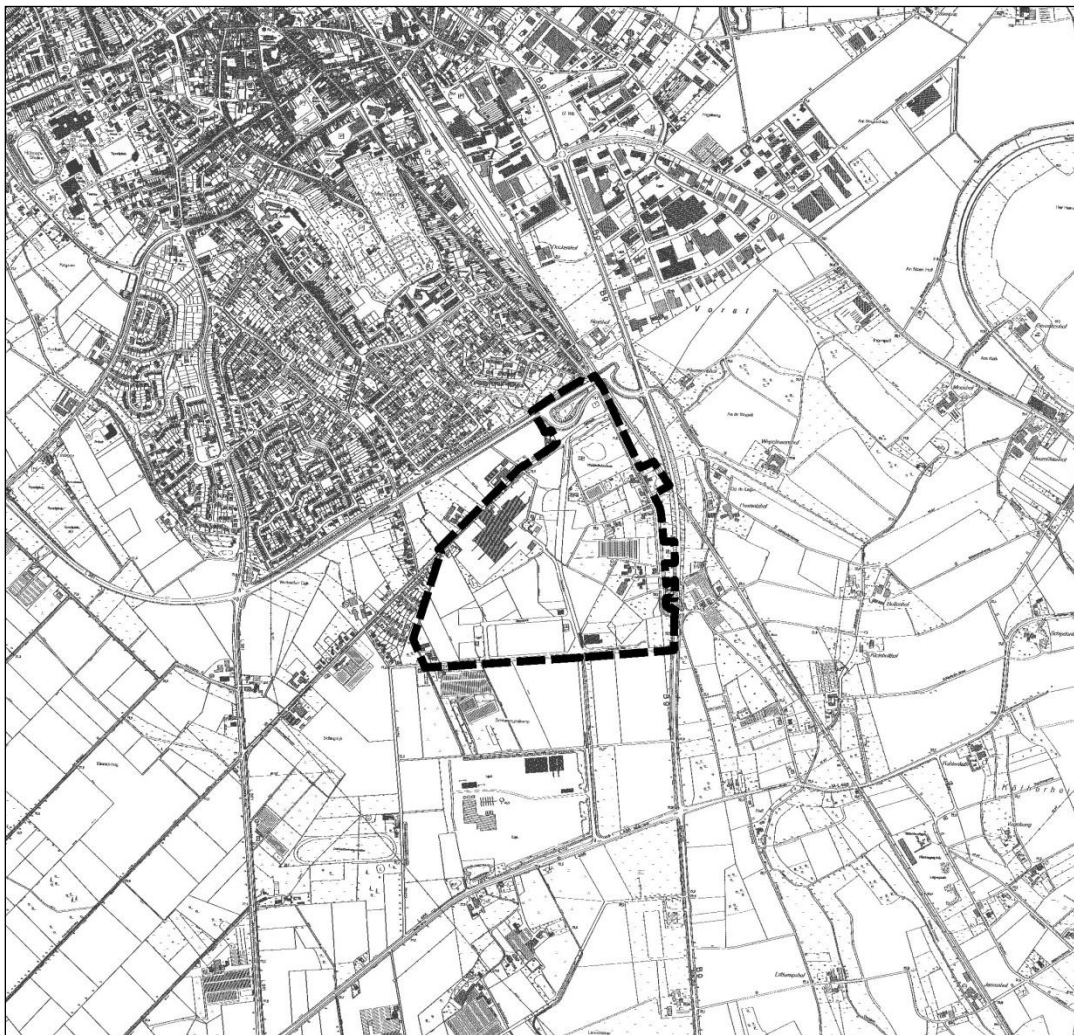


**Bebauungsplan Kevelaer Nr. 84
(Neuordnung Gewerbegebiet Süd)**

Begründung zum Vorentwurf



**Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Kevelaer Nr. 84 (Neuordnung Gewerbegebiet Süd)**

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**
- 3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation**
- 4. Verkehrliche Situation**
- 5. Planungsvorgaben**
 - 5.1. Raumordnung und Landesplanung**
 - 5.2. Flächennutzungsplan FNP**
 - 5.3. Derzeitiges Planungsrecht**
- 6. Darlegung der geplanten Entwicklung**
- 7. Regelungen des Bebauungsplanes**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**
- 10. Natur und Landschaft**
- 11. Umweltbericht**
- 12. Kennzeichnung**
- 13. Flächenbilanz**

Verfahrensvermerke

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 84 (Neuordnung Gewerbegebiet Süd) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die eingeschlossene Verkehrsfläche der Weller Landstraße, Flurstücke, 336, 337, 338, 340, 342, 343, 355, 362, 382 und 398 der Flur 28 der Gemarkung Kevelaer
- im Westen durch die eingeschlossenen Flurstücke 207 und 250 der Flur 27 der Gemarkung Kevelaer
- im Nordwesten durch die eingeschlossene Verkehrsfläche der Südstraße, Flurstücke 70 und 360 (teilweise), die eingeschlossenen Flurstücke 334, 350 und 351 sowie die eingeschlossene Verkehrsfläche der Weller Landstraße, Flurstücke 332 und 336 der Flur 28 der Gemarkung Kevelaer
- im Süden durch den eingeschlossenen Straßenseitengraben des Haagschen Weges Flurstücke 145, 146 und 176 (teilweise), die eingeschlossene Verkehrsfläche des Haagschen Weges, Flurstück 184 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Wetten
- im Osten durch die eingeschlossenen Verkehrsflächen der Gelderner Straße, Flurstücke 383, 384, 392, 399 (teilweise) der Flur 28 der Gemarkung Kevelaer; die eingeschlossenen Verkehrsflächen der Gelderner Straße Flurstück 184 (teilweise) und die eingeschlossenen Flurstücke 90, 114 und 115 (teilweise) der Flur 25 der Gemarkung Kevelaer; die eingeschlossenen Verkehrsflächen der Gelderner Straße, Flurstück 677 (teilweise) und die eingeschlossenen Flurstücke 447, 594 (teilweise) der Flur 20 der Gemarkung Wetten

Die geometrische Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Durch den Bebauungsplan Kevelaer Nr. 84 sollen für das bestehende Gewerbegebiet Süd mehrere Aspekte planungsrechtlich neu geregelt und die derzeit für das Plangebiet bestehenden vier rechtskräftigen Bebauungspläne zu einem einheitlichen Plan zusammen geführt werden.

Zum einen ist der ehemalige Betriebsstandort der Firma Landgard an der Südstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 54n (Gewerbegebiet Süd) - Teil A derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gartenbaulicher Absatzmarkt“ festgesetzt. Nach der Aufgabe des Standortes durch Landgard werden Teilbereiche des Geländes zwar bereits durch einen vergleichbaren Betrieb entsprechend der Zweckbestimmung genutzt. Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans sollen jedoch auch andere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, um künftig eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen und eine Folgenutzung der derzeit ungenutzten Bereiche des Areals zu erleichtern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Kevelaer Nr. 54 (Gewerbegebiet Süd) - Teil B weist derzeit im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Die Erweiterungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe werden hierdurch stark eingeschränkt. Um eine Weiterentwicklung

der Betriebe zu ermöglichen, sollen diese Flächen daher in Gewerbeflächen umgewandelt und die entfallenden Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Darüber hinaus soll die Anbindung des Gewerbegebietes Süd an das überörtliche Straßennetz durch einen direkten Anschluss der Dellbrückstraße an die L 491 (OW I) erfolgen, um die Bedingungen für die bestehenden Betriebe zu verbessern und die Attraktivität der bisher unbebauten Flächen für potentielle neue Betriebe zu erhöhen. Durch den Bebauungsplan soll daher auch die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau der neugeplanten Straßenführung geschaffen werden.

Zur Realisierung der formulierten Planungsziele und der planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines einheitlichen Bebauungsplanes für das gesamte Gewerbegebiet erforderlich.

Die Bebauungspläne Kevelaer Nr. 54 (Gewerbegebiet Süd) - Teil B, Kevelaer Nr. 54 - 1. Änderung und Kevelaer Nr. 54n (Gewerbegebiet Süd) - Teil A werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben. Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans werden die Regelungen dieser Pläne durch Festsetzungen ersetzt, die an die derzeitigen Gegebenheiten im Plangebiet und die aktuelle Rechtslage angepasst sind. Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Maßnahmenflächen außerhalb des neuen Plangebietes sollen aufgehoben werden, da diese nicht mehr erforderlich bzw. aufgrund der Eigentumssituation nicht zu realisieren sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 60 II – Teil III treten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

3. Städtebauliche Struktur, räumliche und funktionale Situation

Das Plangebiet umfasst das Gewerbegebiet Süd zwischen der Südstraße und dem Bachlauf der Scherresley im Norden sowie dem Haagschen Weg im Süden. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die Gelderner Straße, im Westen durch einen Lärmschutzwall und ein Regenrückhaltebecken.

An der Südstraße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Landgard, das derzeit durch die Firma GASA genutzt wird. Der ca. 1,65 ha große Gebäudekomplex ist durch mehrere Abfertigungshallen, Lagerhallen und ein Bürogebäude gegliedert. Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude liegt zwischen 8,00 und 10,00 m. Auf dem Betriebsgelände befinden sich zudem mehrere Wohnhäuser, Nebenanlagen, LKW- und PKW-Parkplätze, Lagerflächen sowie Verladerampen.

Der südlich angrenzende Bereich ist auf der Basis der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 54n bereits für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbereitet, jedoch noch zu einem großen Teil unbebaut. Unter anderem wurde die notwendige Verkehrsinfrastruktur ausgebaut und ein Bachlauf- bzw. Grabensystem zur Niederschlagswasserentsorgung realisiert. Ebenfalls wurde zwischen der im Außenbereich liegenden Wohnsiedlung an der Südstraße und dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Landgard bzw. dem bauleitplanerisch vorbereiteten Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall errichtet.

Östlich des Betriebsgeländes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Dellbrückstraße, als Haupterschließung des Gewerbegebietes. Östlich der Dellbrückstraße befindet sich ein großräumiger Gartenbaubetrieb mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha.

Entlang der Gelderner Straße besteht eine gemischte Struktur aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben.

Nördlich der Südstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Hofanlagen. Die bauliche Substanz dieser Hofanlagen wird jedoch durch die hinzu gebauten Wohnhäuser ergänzt, so dass der Straßenabschnitt der Südstraße südwestlich der Koxheidestraße mittlerweile eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist.

Aufgrund der Nähe dieser Wohnnutzungen sowie der vorhandenen Wohnsiedlung an der Königsberger Straße und der Breslauer Straße zu den bestehenden und noch zu erwartenden gewerblichen Nutzungen ist die städtebauliche Situation als Gemengelage zu bewerten.

Südlich des Haagschen Weges befinden sich ein größerer Gartenbaubetrieb sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Raumprägend ist die im Anschluss dieses Gartenbaubetriebes bis zum Velder Dyck angesiedelte Firma „Redsun Garden Products“. Es handelt sich um eine Firma zur Herstellung von Betonwaren überwiegend für den Gartenbausektor sowie den Großhandelsvertrieb für sonstige Gartenbauprodukte, unter anderem aus Holz, Beton und Naturstein.

4. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet weist aufgrund der Nähe zu den leistungsfähigen Verkehrsstraßen Weller Landstraße (L 491), Kölner Str. (B 9) und Velder Dyck (L 486) eine verkehrsgünstige Lage auf. Die Kölner Straße nimmt im Wesentlichen Verkehrsströme zwischen den Städten Weeze/ Goch, Kevelaer und Geldern bzw. den übrigen Regionen auf.

Hingegen befinden sich auf der Landesstraße Velder Dyck neben den überörtlichen Verkehren auch innerstädtische Ziel- und Quellverkehre.

Eine ähnliche Verkehrsfunktion erfüllt auch die von der Wember Straße bis zur Kölner Straße ausgebaute Weller Landstraße. Dieser erste Bauabschnitt der Ortsumgehung (OW I) nimmt entsprechend seiner Bedeutung als Umgehungsstraße einen hohen Anteil der Verkehre im städtischen Verkehrsnetz auf.

Die Südstraße stellt eine verkehrliche Verbindung zwischen der Walbecker Straße (L 361) und der Gelderner Straße her, über die des Weiteren eine Anbindung an die OW I besteht. Sie dient im Wesentlichen nur als Erschließungsstraße für die örtlichen Ziel- und Quellverkehre, unter anderem der oben angeführten Wohnsiedlung und des Mitarbeiter-Parkplatzes auf dem Betriebsgelände der Firma Landgard. Die LKW-Verkehre werden über die Delbrückstraße abgewickelt, die an den Verkehrsknoten Südstraße/ Gelderner Straße angebunden ist.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ist für das Plangebiet eine Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) enthalten. Der Bereich zwischen Südstraße und Weller Landstraße ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Weller Landstraße (L 491) sowie die Kölner Straße (B 9) sind als Straßen für den überregionalen bzw. regionalen Verkehr, die Bundesbahnlinie Düsseldorf-Kleve als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen entsprechend der vorgesehenen Entwicklung des Gewerbegebietes Süd angepasst. Demnach sind für das Plangebiet größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie entlang der Gelderner Straße kleinere Mischbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Südosten ist zudem eine kleine Waldfläche dargestellt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sowie eine weitere Maßnahmenfläche, die aus dem Plan-

feststellungsverfahren „Südmühlung Kevelaer Ost“ (OW I) nachrichtlich übernommen und im Rahmen der 42. FNP-Änderung entsprechend der neu geplanten Anbindung der Gelderner Straße/ Südstraße an die OW I (L 491) angepasst wurde. Diese Verbindungsstraße ist ebenso wie die L 491, die B 9 und die Gelderner Straße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die Bundesbahnlinie Düsseldorf-Kleve ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“.

Nördlich der Südstraße sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an.

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Auf der Grundlage der Planungsziele der bestehenden Bebauungspläne soll das großräumige Gewerbegebiet Süd durch den Bebauungsplan Kevelaer Nr. 84 (Neuordnung Gewerbegebiet Süd) einheitlich überplant werden. Da derzeit lediglich im Bebauungsplan Kevelaer Nr. 54n flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt sind, ist hierbei vor allem eine einheitliche und an die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet und der Umgebung angepasste Festsetzung von Emissionskontingenten vorgesehen.

Zur Sicherung der marktwirtschaftlichen Situation und der Leistungsfähigkeit des produktionstechnischen bzw. des logistischen Ablaufs moderner Gewerbebetriebe soll im Gewerbegebiet Süd unverändert ein 24-Stunden-Betrieb gestattet werden. Die Zulässigkeit dieser Gewerbebetriebe wird anhand des konkreten Vorhabens im Rahmen des bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entschieden.

Darüber hinaus sollen einige planungsrechtliche Aspekte neu geregelt werden.

Um für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Landgard künftig ein breiteres Spektrum gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen, soll das derzeit bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gartenbaulicher Absatzmarkt“ entsprechend den angrenzenden Bereichen in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Die derzeit im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Süd festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen ebenfalls in die umgebenden Gewerbegebietsflächen einbezogen werden. Die entfallenden Maßnahmenflächen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bilanziert und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Für die geplante neue Anbindung des Gewerbegebietes Süd an das überörtliche Straßennetz wird die bestehende Ausweisung der Delbrückstraße als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der vorgesehenen Trassenführung in nördliche Richtung bis zur L 491 (OW I) fortgeführt. Die neu entstehenden Kreuzungsbereiche mit der Südstraße und der OW I werden ebenfalls durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Der übrige Bereich zwischen der L 491 und der Südstraße wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Da in diesem Bereich im Planfeststellungsbeschluss zur OW I Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, sind diese bei der Überplanung zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Detail bilanziert und der notwendige Umfang der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen gesichert. Soweit Maßnahmen auf zusätzlichen Flächen erforderlich sind, werden diese mit der Straßenbaubehörde einvernehmlich abgestimmt.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1. Art baulichen Nutzung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Hinblick auf die vorherrschende Gemengelage-situation, Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, die eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes gewährleisten.

Im Plangebiet wird deshalb eine Gliederung nach Art der baulichen Nutzung in Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO und Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO vorgenommen.

Zudem ist bezogen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes eine Beschränkung von gewerblichen Nutzungen gemäß Abstandsliste 2007 (Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") festgesetzt. (Anlage 1 zur Begründung)

Danach sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in den Industriegebieten (GI 1 und GI 2) sowie den Gewerbegebieten (GE 1, GE 1*, GE 2, und GE 3) von den genannten Gewerbebetrieben aller Art die Betriebe und Anlagen der jeweils festgesetzten Abstandsklassen I – IV (einschließlich), I – V (einschließlich) und I – VI (einschließlich) unzulässig.

Betriebe und Anlagen, die nach der Abstandsliste des Abstandserlasses einen Abstand von 500 m (Abstandsklasse IV), 300 m (Abstandsklasse V) und 200 m (Abstandsklasse VI) zur nächst gelegenen schützenswerte Nutzung einzuhalten haben, können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

Die im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen der genannten Abstandsklassen des Abstandserlasses werden nur zugelassen, wenn durch

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
- b) Betriebsbeschränkungen

die Immissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

Durch die Immissionsschutzfestsetzungen ergeben sich im Hinblick auf die Entwicklungsabsichten von Gewerbebetrieben zwangsläufig Einschränkungen. Diese Nutzungseinschränkungen sind jedoch städtebaulich notwendig, da sie als Grundlage zum vorbeugenden Immissionsschutz dienen und in dieser Hinsicht ein Gleichgewicht zwischen den wirtschaftlichen Belangen und den umweltbezogenen Anforderungen herstellen.

Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung erfolgt durch die planungsrechtliche Steuerung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Diese Einschränkungen resultieren aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008, die am 25.06.2015 als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben durch den Rat der Stadt Kevelaer beschlossen wurde.

Im Einzelhandelskonzept sind zur Sicherung der Versorgungsstrukturen in der Innenstadt von Kevelaer (Hauptzentrum) sowie im Ortskern von Winnekendonk (Nebenzentrum) zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. In diesem Zusammenhang werden Leitlinien zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung dieser Bereiche vorgeschlagen. Kernaussage ist die Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche für die Einzelhandelsentwicklung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (z.B. Gewerbe- und Industriegebiete) wird

folglich empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vollständig auszuschließen.

Auf der Basis der formulierten Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes werden nunmehr die Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung getroffen. Demnach werden zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und den Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Kevelaerer Liste (gemäß der vom Rat der Stadt Kevelaer am 25.06.2015 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kevelaer) nicht zugelassen.

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

Bei dem Gewerbegebiet Süd handelt es sich wegen der infrastrukturellen Situation in unmittelbarer Nähe mehrerer überregionaler Straßen um einen exponierten Standort. Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen hier sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus logistischer Sicht gute Entwicklungsperspektiven.

Auf Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben soll deswegen möglichst flexibel eingegangen werden. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten neben der bevorzugten Ansiedlung von traditionellen Gewerbenutzungen, wie produzierenden, dienstleistenden und handwerklichen Gewerbebetrieben, zusätzlich die Möglichkeit Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher anzusiedeln. Diese Entwicklungsmöglichkeit beschränkt sich auf die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften, wie unter anderem die hohe Flächenintensität für Lagerhaltung und Vertrieb von meistens sperrigen Produkten (z.B. Boote, Campingwagen, Kraftfahrzeuge), in den Innenstadtbereichen städtebaulich nicht integrierbar sind und ein nicht zentren-/ nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Kevelaerer Liste anbieten.

Zur Sicherstellung der im Stadtgebiet angestrebten städtebaulichen Funktionsfähigkeit sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereichen dürfen zentren-/ nahversorgungsrelevante

Sortimente gemäß Kevelaerer Liste als Randsortiment nur dann in das Warenangebot aufgenommen werden, wenn diese dem nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Kernsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² betragen. Diese Festsetzung entspricht der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes und wirkt einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten entgegen.

Durch eine Ausnahmeregelung soll es insbesondere kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben ermöglicht werden, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Daher können Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiterbe- oder verarbeitete Produkte dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe (sog. Annexhandel) zugelassen werden. Das Vorhandensein eines Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiterbe- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die Verkaufsfläche darf max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes, jedoch max. 100 m² betragen. Die Größenbeschränkung ergibt sich aus der üblichen Verkaufsflächengröße der in der Kevelaerer Innenstadt vorhandenen Läden/Boutiquen von ca. 70-100 m². Durch diese Regelung ist eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Die bauliche Substanz entlang der Gelderner Straße wird, entsprechend ihrer Nutzungsstruktur, durch die Ausweisung von Mischgebieten gesichert. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Industrie- und Gewerbegebieten wird ein Entwicklungsrahmen ermöglicht, der im Hinblick auf die vorhandenen Wohnnutzungen in diesem Bereich einen nutzungsstrukturell verträglichen Übergang gewährleistet.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Durch diese Maßnahme sollen diese gewerblichen Nutzungen erst dann eine Entwicklungsmöglichkeit erhalten, wenn sichergestellt ist, dass sie hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung sowie der Anzahl dieser Nutzungen keine negativen Auswirkungen entfalten.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden in den Mischgebieten nicht zugelassen. Mit Rücksicht auf die exponierte Lage der Mischgebiete am südlichen Eingangstor Kevelaers wird eine nutzungsstrukturell verträgliche Entwicklung angestrebt, die gleichzeitig eine stadtbildprägende sowie eine qualitätsvolle Gestaltung gewährleistet. Für die Ansiedlung entsprechender Nutzungen stehen an anderen Stellen des Stadtgebietes, u.a. auch in den benachbarten Gewerbegebieten, ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Auch in den Mischgebieten wird auf Basis des Einzelhandelskonzeptes zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um eine siedlungsräumlich nicht integrierte Lage ohne direkten Anschluss an Wohngebiete handelt. Im Einzelhandelskonzept sind einzelne Entwicklungsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche benannt, die sich nach gutachterlicher Auffassung für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung eignen. Für die übrigen Bereiche des Stadtgebietes wird ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente empfohlen. Diese Empfehlung wird mit der Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss umgesetzt.

Für die bestehenden Wohngebäude Südstraße 99 und 101 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Die Wohngebäude sind im Immissionschutzgutachten (s. Kapitel 8) als Immissionsorte berücksichtigt worden, so dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente keine Beeinträchtigung bestehen. Änderungen und Erweiterungen der Wohngebäude können zugelassen werden, wenn sie mit den Anforderungen des

Immissionsschutzes vereinbar sind und die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

In diesem Zusammenhang sollen die in den Baugebieten maximalen Gebäudehöhen eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung 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.

Zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur innerhalb der festgesetzten Mischgebiete entlang der Gelderner Straße wird eine maximal ein- bzw. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe soll eine übermäßige Höhenentwicklung der Baukörper verhindert werden.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In den Baugebieten (GI und GE) werden die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO weitgehend in einem Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze ist aufgrund des Übergangs zur festgesetzten Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ein Abstand von 7,5 m festgesetzt.

Die sich hierdurch ergebenden überbaubaren Flächen bieten einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die räumliche Anordnung und Ausformung der Baukörper sowie die Gliederung der Folgeeinrichtungen wie Verladerampen, Lagerflächen, Erschließungsanlagen und Stellplätze.

In diesem Zusammenhang sind auch die sonst in den Baugebieten allgemein zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Hierdurch soll ein Übergangsbereich zwischen der Bebauung und den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewährleistet werden.

In den Mischgebieten sind detaillierte Baufenster mit einer maximalen Vorgabe der Bautiefe festgesetzt. Hierdurch soll eine übermäßige Größenentwicklung von den in Mischgebieten zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Bezug auf die ebenfalls zulässige Wohnnutzung verhindert werden.

Die Baugrenzen werden weitgehend in einem Abstand von 3 m bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um einen angemessenen Abstand der Bebauung zu der mit Ziel- und Quellverkehren belasteten Gelderner Straße zu gewährleisten.

Damit besteht einerseits die Möglichkeit zur Einrichtung von begrünten Pufferzonen, die zur Aufwertung des Straßenraumes führen, andererseits können Vorplätze zu der ermöglichten Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gestaltet werden. Die von den Baugrenzen berührten bzw. durchquerten Bebauungen an der Gelderner Straße können im Rahmen des Bestandschutzes erhalten bleiben.

Gewerbebetriebe erfordern vielfach eine komplexe Bebauung, um den Betriebsablauf sicher zu stellen. Besonderes Merkmal der traditionell gewachsenen Gewerbegebiete ist deshalb

eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m. In den Gewerbe- und Industriegebieten 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.

8. Immissionsschutz

Für das Plangebiet sowie das benachbarte Umfeld wurde bereits im August 2016 ein Immissionsschutzgutachten über die zu erwartende Lärmsituation erstellt. Die Untersuchung beinhaltet neben der Betrachtung des zu erwartenden Gewerbelärms auch eine schalltechnische Überprüfung der verkehrlichen Situation im Plangebiet. Bestandteil des Gutachtens ist darüber hinaus eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691.

Da sich in der Zwischenzeit mehrere neue Nutzungen im Plangebiet bzw. der Umgebung angesiedelt haben, insbesondere das neue Betonsteinwerk der Firma Redsun südlich des Plangebietes, soll das Gutachten zum Entwurf aktualisiert und der Begründung beigefügt werden. Zur Emissionsbeschränkung der Industrie- und Gewerbegrundstücke soll dann auf der Grundlage des aktualisierten Gutachtens eine Gliederung in Teilflächen nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besondere Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf überwiegend dem Wohnen dienende und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Daher sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben / Betriebsbereichen als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe angemessene Abstände einzuhalten. Als Beurteilungshilfe dient der Leitfaden SFK/TAA-GS-1 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Störfall-Kommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit. Darin wird zwischen der Bauleitplanung mit Detailkenntnissen und der Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse - wie in diesem Fall gegeben - unterschieden. Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gibt der Leitfaden Achtungsabstände vor. Ob störfallrelevante Auswirkungen eintreten können, wird neben der Unterscheidung in Bestands- und Planungssituation insbesondere anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse und der geplanten Nutzungsart beurteilt.

Derzeit sind im Plangebiet weder Störfallbetriebe vorhanden, noch soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines solchen Betriebes vorbereitet werden. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wird festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

9. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) 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. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Das gesamte Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken an der Gelderner Straße sowie der Rückhalteanlage im westlichen Plan-

gebiet zugeleitet und von dort gedrosselt an die Scherresley bzw. an die Dondert weiter gegeben.

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

10. Natur und Landschaft

Die geplante Entwicklung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden die Größenordnung der Eingriffe und der erforderliche Kompensationsbedarf in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und durch entsprechende Regelungen gesichert.

Im Planfeststellungsbeschluss zur OW I wurden Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die allerdings noch nicht umgesetzt wurden. Diese Maßnahmen sind nach wie vor durchzuführen und bei der Überplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung wurde die Darstellung der Verkehrsflächen und der umgebenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der vorgesehenen neuen Anbindung der Dellbrückstraße an die OW I angepasst. Es stehen jedoch weiterhin Flächen für die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich zur Verfügung. Soweit Maßnahmen auf zusätzlichen Flächen erforderlich sind, werden diese mit der Straßenbaubehörde einvernehmlich abgestimmt.

Artenschutz

Gemäß §§ 44 f BNatSchG ist zu prüfen, ob besonders geschützte Arten durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, so dass sich der Erhaltungszustand einer örtlichen Population verschlechtert.

Im Rahmen des Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine ASP Stufe I durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Feldvogelarten Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn als Brutvögel auftreten. Um eine Betroffenheit ausschließen zu können, wurde daher eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Ergebnisse der Untersuchung haben die Einschätzung der ASP vom Februar 2015 somit bestätigt. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Feldvögel Kiebitz und Feldlerche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Eine aktualisierte Artenschutzrechtliche Prüfung wird dem vorliegenden Bebauungsplan zum Entwurf beigefügt.

Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Betriebsstandortes der Firma Landgard befindet sich der im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasste Altstandort „Landgard - Eigenverbrauchstankstelle und Tanklager“ mit dem Aktenzeichen 693208-1232. Zu diesem Standort liegt ein gutachterlicher Untersuchungsbericht vom 19.05.2015 vor, aus dem hervorgeht, dass keine besonderen Verunreinigungen festgestellt wurden. Vor dem Hintergrund der geplanten Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet und der derzeit bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist von keiner Gefährdung auszugehen. Eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der hohen Grundwasserstände ohnehin nicht möglich und erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken.

11. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet die gewerbliche Nutzung einer Fläche vor, die zu großen Teilen bereits bebaut und versiegelt ist. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten. Ob Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind hängt maßgeblich davon ab, welche Gewerbebetriebe im Plangebiet zulässig sind. Detaillierte Festsetzungen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens erarbeitet und planungsrechtlich gesichert.

Planungsalternativen bestehen nicht, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt und große Teile der Fläche bereits gewerblich genutzt werden.

Eine detaillierte Untersuchung zu den Umweltauswirkungen ist Gegenstand des Umweltberichts. Dieser wird der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes beigelegt.

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. Kennzeichnung

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

13. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca.	47,63 ha	=	100%
Mischgebiete	ca.	2,33 ha	=	4,89%
Gewerbegebiete	ca.	24,06 ha	=	50,51%
Industriegebiete	ca.	7,85 ha	=	16,48%
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6,51 ha	=	13,67%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca.	2,07 ha	=	4,35%
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	3,21 ha	=	6,74%
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft	ca.	1,11 ha	=	2,33%
Flächen für Wald	ca.	0,43 ha	=	0,9%
Grünflächen	ca.	0,06 ha	=	0,13%

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 13.04.2018

Im Auftrag

Verena Möller

Verfahrensvermerke

Diese Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 84 (Neuordnung Gewerbegebiet Süd) hat vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Kevelaer, xx.xx.2018

Im Auftrag