

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 (Wohnbaufläche Rheinstraße)

Entwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

15.10.2024

Impressum

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. Planungsvorgaben.....	2
3.1. Raumordnung und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	5
3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve	6
4. Bestandssituation.....	7
4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation.....	7
4.2. Verkehrliche Situation	7
5. Ziele der Planung/städtebauliches Konzept	7
6. Regelungen des Bebauungsplans	10
6.1. Art der baulichen Nutzung	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3. Bauweise und überbaubare Flächen.....	12
6.4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	13
6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	13
6.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
6.7. Private Grünfläche.....	14
6.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz.....	14
6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7. Erschließung.....	15
8. Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange	15
9. Immissionsschutz	16
10. Belange von Natur und Landschaft.....	18
10.1. Artenschutz	18
10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan	18
11. Umweltbericht	19
12. Hochwassergefährdung	19
13. Altlasten	20
14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	20
15. Kampfmittel	21
16. Vermerk.....	21

17. Nachrichtliche Übernahmen	21
18. Hinweise.....	21
19. Flächenbilanz.....	26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Graevendal, 2024
Anlage 2	Hydrogeologischer Kurzbericht, Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2022
Anlage 3	Geotechnischer Kurzbericht, Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2016
Anlage 4	Orientierende Altlastenuntersuchung, Dipl.- Geol. Veronika Steinberg, 2024
Anlage 5	Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM, 2024

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich östlich der Rheinstraße im Nordosten der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Ein seit mehreren Jahren nicht mehr genutztes Wohngebäude soll durch neu zu planende Wohnbebauung ersetzt werden. Beabsichtigt ist die Schaffung von vier Baukörpern, die durch unterschiedliche Wohnungsgrößen nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse/-ansprüche decken. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von bereits in Anspruch genommener Siedlungsfläche. Aufgrund der Nähe zur Niers sowie der dort vorhandenen Vegetationsstrukturen wird der rückwärtige Grundstücksbereich von der Planung ausgeschlossen.

Aktuell befindet sich das Grundstück planungsrechtlich teilweise im Außenbereich, die vorhandene Bebauung bildet die Grenze des Innenbereichs. Deshalb ist eine Neubebauung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht ohne Weiteres möglich. Sowohl die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung als auch der Schutz des Uferlandstreifens sind die gesetzten Planungsziele. Gleichwohl kommt die Planung dem Gebot der Innenentwicklung nach. Die Innenentwicklung umfasst sowohl das Schließen von Baulücken als auch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein solches Flächenrecycling.

Der Flächennutzungsplan stellte nur den südlichen Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wurde mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Kevelaer durchgeführt.

Den Strukturdaten des Statistischen Landesamts NRW (IT NRW, 2024) ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Kevelaer in den vergangenen 30 Jahren (1992–2022) um mehr als 13 % anstieg. Dieser Dynamik trägt auch der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf Rechnung, der einen Bedarf an insgesamt 1.150 Wohneinheiten ermittelt hat (Stand 22.09.2023). Gleichzeitig gibt der Regionalplan an, dass dieser Bedarf für die Wallfahrtsstadt Kevelaer bereits durch die kommunale Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die regionalplanerischen Reserven gesichert ist. Bei den regionalplanerischen Reserven handelt es sich auch um die Festlegung des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das Plangebiet befindet sich im ASB.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Flächen teilweise als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Wohnbaufläche Rheinstraße“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Verortung des Plangebiets (Land NRW, 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.925 m² folgende Flurstücke der Flur 04, Gemarkung Kevelaer: 43, 45, 46, 71, 72, 74, 75, 78, 323, 84 (teilweise) und 318 (teilweise).

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, die hier durch den Landesentwicklungsplan (LEP), den Regionalplan Düsseldorf (RPD) und den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vorgegeben werden. Gemäß der Darstellung des Regionalplans Düsseldorf, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung festlegt, befindet sich die verfahrensgegenständliche Fläche im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), der zudem durch die Festlegung eines Bereichs für den Schutz der Natur (BSN) besonders geschützt ist. Zudem grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Überschwemmungsgebiet der Niers.

Um den geforderten Uferrandstreifen planungsrechtlich zu sichern, erstreckt sich das Plangebiet auch über ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Ziel 7.4-6 des LEP NRW sind die im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsbereiche vor Bebauung zu schützen. Dies kann durch die Festsetzungen der Baugebietsgröße sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, den Vermerk des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und die

nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Die mangelnde Darstellungsschärfe des Regionalplans aufgrund des Maßstabs wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf in einer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme vom 17.11.2021 klargestellt. Die Abgrenzung zwischen ASB und BSN solle demnach durch die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG-4403-0011), das wiederum den BSN umsetzt, erfolgen. Da die östliche Abgrenzung der verfahrensgegenständlichen Fläche die westliche Grenze des genannten Landschaftsschutzgebiets aufgreift, liegt somit auch der BSN außerhalb des Plangebiets. Dieses kann somit vollständig dem ASB zugeordnet werden.

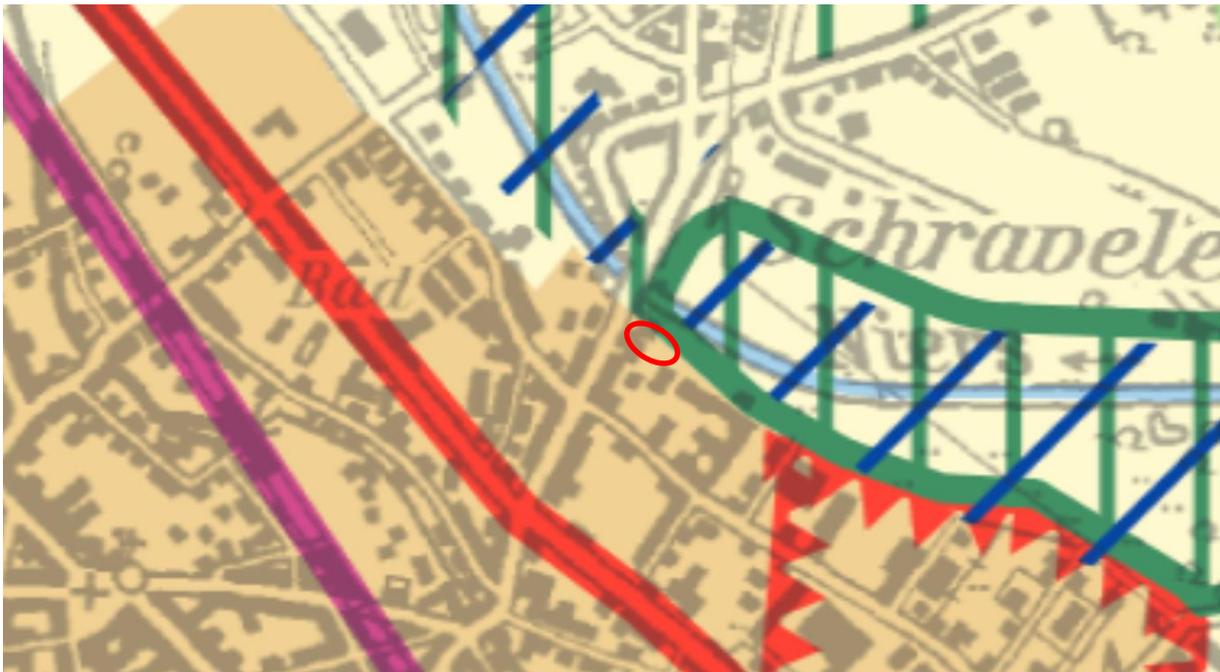


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Düsseldorf (o. M.)

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie die durch den Klimawandel zunehmenden Hochwasserrisiken beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) formuliert Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Kapitel I.1 „Hochwasserrisikomanagement“, I.2 „Klimawandel und -anpassung“ sowie II.1 „Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG“ bedeutsam, die im Folgenden überprüft werden.

Gemäß **Ziel I.1.1** sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft sowohl die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und sein räumliches und zeitliches Ausmaß als auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Zudem besagt **Ziel I.2.1**, dass die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen

Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Die **Grundsätze I.1.2 und I.2.2** betreffen raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Da derzeit keine spezifische kommunale Starkregengefahrenkarte für die Wallfahrtsstadt Kevelaer vorliegt, wird zur Bewertung der Komponenten die Klimaanpassungskarte NRW verwendet. Hieraus ergeben sich die folgenden Erkenntnisse:

Gemäß den Informationen des „Klimaatlas NRW“ können Teile des Plangebiets bei seltenen und extremen Starkregenereignissen von Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Im Hinblick auf das Hochwasserrisiko und die Schutzwürdigkeit wird im vorliegenden Fall ebenso auf die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte verwiesen. Es ist festzustellen, dass ein Teil im Nordosten des Plangebiets in einem Risikogebiet nach § 78b WHG liegt, das bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Zudem befindet sich im Norden des Plangebiets ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Dies wurde anders als in der 66. FNP-Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Erhalt des Uferstrandstreifens der Niers planungsrechtlich zu sichern. Durch die Festsetzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets als Grünfläche und den damit einhergehenden Ausschluss von Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gleichzeitig stellte die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Antwort vom 17.11.2021 auf die landesplanerische Anfrage im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) fest, dass bei der Abgrenzung des Plangebiets der 66. FNP-Änderung, die das angrenzende Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausspart, keine Betroffenheit der Festlegungen des Kapitels I.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) vorliegt. Der mit der 66. FNP-Änderung nicht deckungsgleiche Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich jedoch im Nordosten mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Aussage der Bezirksregierung zur Nichtbetroffenheit des Kapitels I.1.1 des BRPH auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans übertragbar ist, da für den in dessen Geltungsbereich liegenden Teil des ÜSG keine überbaubaren Grundstücksflächen (also keine Baugebiete) festgesetzt werden, was den Forderungen des § 78 Abs. 1 WHG entspricht.

Gemäß **Ziel II.1.2** ist in Einzugsgebieten hinter Hochwasserschutzanlagen Raum für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen freizuhalten. Gleichmaßen ist Raum für Deichrückverlegungen freizuhalten. Die Erforderlichkeit der Hochwasserschutzanlagen ist nur dann anzusehen, wenn die zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung nachweist, dass dort eine Verstärkungsmaßnahme notwendig ist. Da im Umfeld des Geltungsbereichs keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, betrifft die Planung das o. g. Ziel nicht.

Bereits mit Rückmeldung zur landesplanerischen Anfrage vom 17.11.2021 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass in dem in Rede stehenden Bereich keine klimarelevanten Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2-m-Raum i. S. d. **Ziels II.1.3** des BRPH vorhanden sind.

Der **Grundsatz II.1.1** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden sollen. Der Berücksichtigung dieses Grundsatzes kommt zugute, dass der Geltungsbereich der

Flächennutzungsplanänderung das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet außen vor lässt. Darüber hinaus können hierzu ebenso wie zu **Grundsatz II.1.4**, der sich mit Retentionsräumen befasst, auf der Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verlauf des Verfahrens Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden.

Die **Grundsätze II.1.5 (Ausbau von Gewässern)**, **II.1.6 (Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes)** und **II.1.7 (Auswirkungen durch Hochwasser auf Trinkwasserversorgung)** betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanungsebene, da sie den höheren Planungsebenen dienen.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

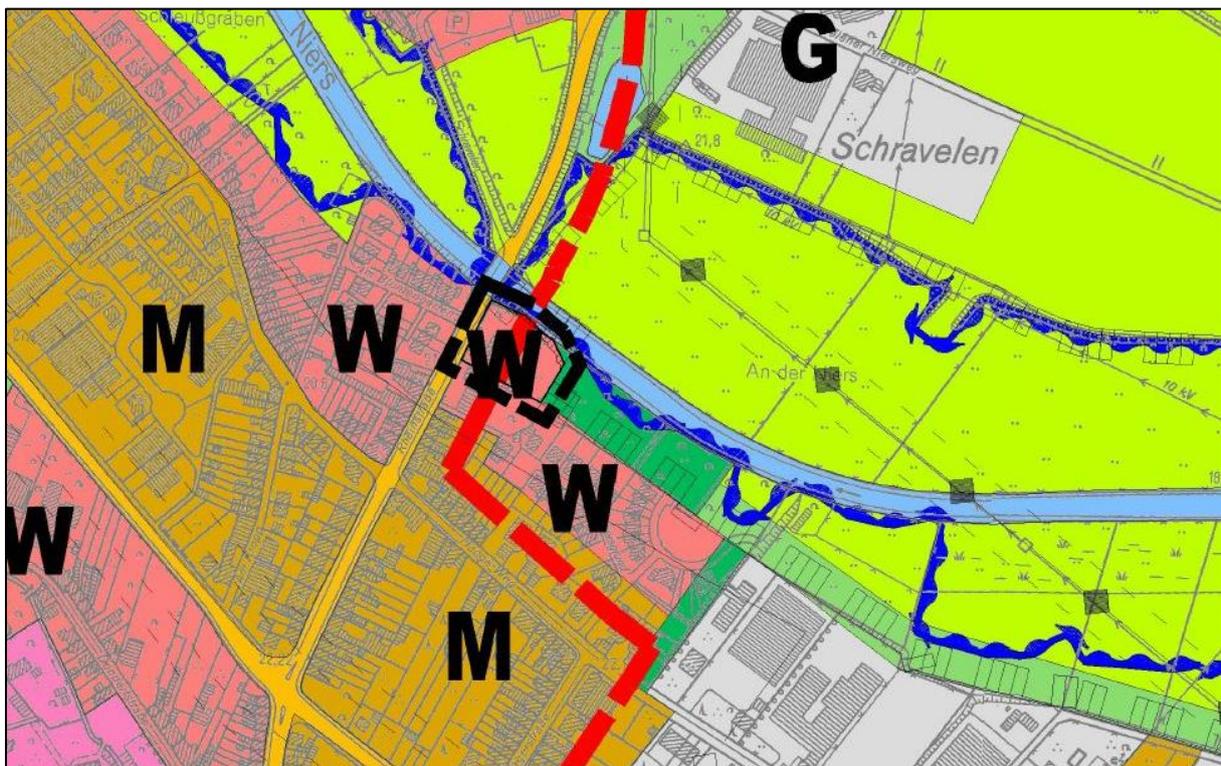


Abbildung 3: 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Rheinstraße“

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan im Nordosten der verfahrensgegenständlichen Fläche ein nachrichtlich übernommenes Überschwemmungsgebiet dar. In diesem Zusammenhang ist auf die Darstellungsunschärfe des Flächennutzungsplans hinzuweisen. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der 66. Flächennutzungsplanänderung wurde sowohl die Darstellung von Wohnbauflächen im nördlichen Grundstücksbereich als auch die Darstellung des Hochwasserrisikogebiets aktualisiert. Die im Westen unmittelbar an das Plangebiet grenzende Rheinstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt.

Die Grenze des Erholungsgebiets (rote Strichlinie) liegt gemäß der im Ministerialblatt vom 02.04.2001 veröffentlichten Anerkennung der Stadt Kevelaer als Erholungsort an der Rhein-

straße (L 491). Diese Abgrenzung zeigt auch die entsprechende bauplanungsrechtliche Verankerung in Form der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans. Somit befindet sich das östlich der L 491 liegende Plangebiet außerhalb der Grenzen des Erholungsgebiets.

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 11 „Kevelaer“. Östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet L8 „Niers- und Fleuthniederung“ (LSG-4403-0011) mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung Gewässersysteme“ an das Plangebiet. Betroffen ist durch das außerhalb des Plangebiets liegende Landschaftsschutzgebiet der Entwicklungsraum 1.2.2 „Niersniederung“.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die Fließgewässerabschnitte bzw. Gewässerrandstreifen sowie die angrenzenden, vorwiegend als Grünland genutzten Niederungsbereiche der Niers und der Issumer Fleuth sowie ihre zahlreichen Nebengewässer bzw. grundwasserbeeinflussten Bachniederungen innerhalb der Kevelaer Donkenlandschaft (Kreis Kleve, 2009).

Das Plangebiet liegt teilweise in einem in der Beikarte 4 E zum Regionalplan festgelegten und auch im Landschaftsplan Nr. 11 nachrichtlich übernommenen und über dessen Geltungsbereich hinausgehenden Biotopverbund von herausragender Bedeutung, der sich über weite Teile des Niersufers erstreckt (VB-D-4303-001).

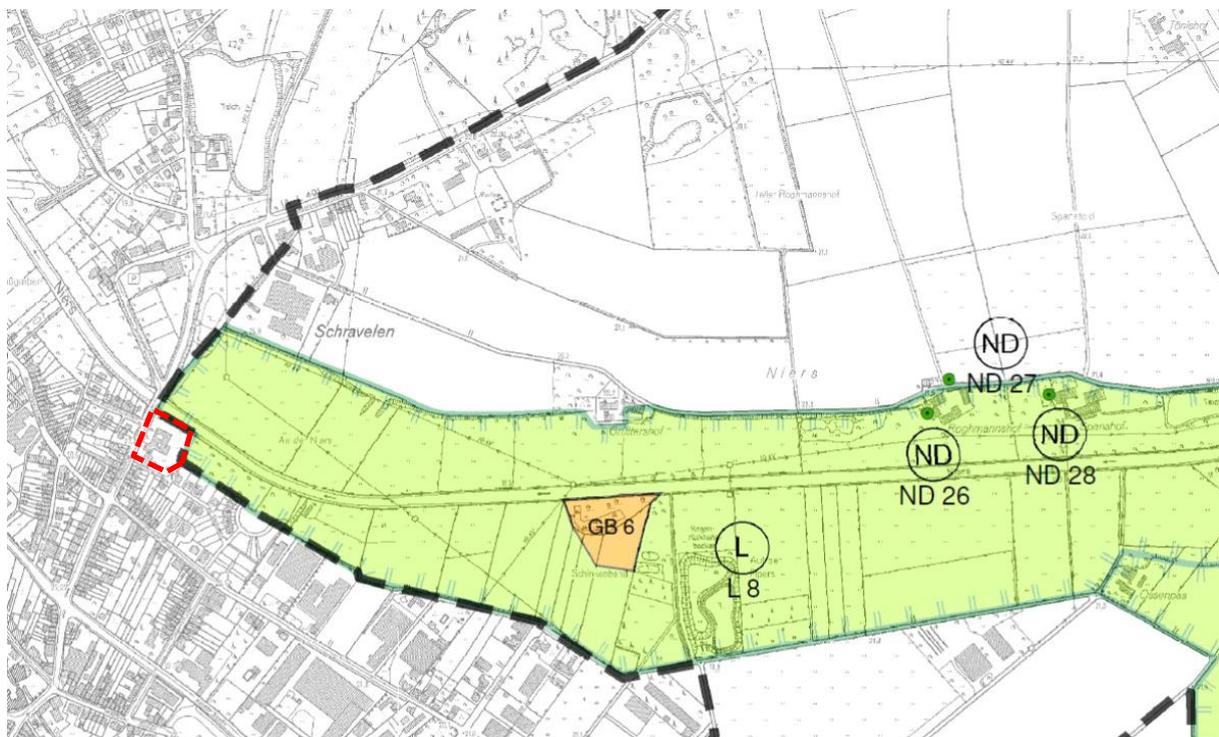


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 11 „Kevelaer“ mit seiner Abgrenzung (schwarze Strichlinie) und Verortung des Plangebiets (rote Strichlinie)

Jedoch stellt die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme vom 17.11.2021 fest, dass die über die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets hinausgehenden Teile der Biotopverbundfläche in der Örtlichkeit ein geringes Entwicklungspotenzial zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Grünlandflussaue i. S. d. Biotopverbundfläche VB-D-4303-001 aufweisen und als hausnaher Teil des Gartens des im Plangebiet

liegenden und nicht mehr genutzten Wohngebäudes dem Siedlungsraum (ASB) zuzuordnen seien. Maßgeblich seien hierfür u. a. die erfolgte Überformung des Bodens und die damit einhergehende deutlichere Höhenlage.

Die verfahrensgegenständliche Fläche berührt weiterhin die nicht parzellenscharf abgegrenzte Biotopkatasterfläche „Niersaue zwischen Kevelaer und Wetten“ (BK-4403-002). Ihr Schutzziel dient vorwiegend dem Erhalt und der Optimierung einer vorwiegend als Grünland genutzten Flussaue. Bereits durch die bisherige Nutzung als Wohngebäude mit Gartenfläche werden die Schutzziele nicht mehr erfüllt. Die im Umfeld für das Schutzziel relevanten Flächen der Uferstrandstreifen und Grünlandflächen im LSG werden von der Planung nicht beeinflusst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet oder im direkten näheren Umfeld keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete, wie z. B. Natura-2000-Gebiete.

4. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die verfahrensgegenständliche Fläche ist bereits durch eine Wohnvilla bebaut. Diese stammt aus den 1960er Jahren und ist bereits seit ca. 5 Jahren ungenutzt. Die zweigeschossige Villa verfügt über einen Umlauf und Garagen bzw. Nebenanlagen. Ein Großteil des vorderen Grundstücksbereichs ist versiegelt. Der rückwärtige Grundstücksbereich, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, wurde seinerzeit mit parkähnlichen Strukturen angelegt. Im Norden wird das Grundstück durch den Uferbereich der Niers geprägt.

Die Rheinstraße ist überwiegend geschlossen bebaut. Ortstypisch ist die zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach. Die geschlossene Struktur wird regelmäßig durch solitäre, freistehende Gebäude durchbrochen.

Die geschlossene Bebauung endet jedoch südlich des Geltungsbereichs auf beiden Seiten der Rheinstraße. Auf der westlichen Seite befinden sich unmittelbar gegenüber des Planbereichs rückwärtige Gärten der Bebauung „Im Blumengarten“. Diese sind mit einer Hecke vom Straßenraum abgegrenzt. Insgesamt ist das Umfeld überwiegend durch kleinteilig parzellierte Reihenhäuser und Hausgruppen geprägt. Etwas größere Grundstücke mit freistehenden Einzelhausbebauungen finden sich lediglich östlich des Plangebiets „Im Niersgrund“.

4.2. Verkehrliche Situation

Die Rheinstraße, an der sich das Plangebiet erstreckt, ist eine der Ausfallstraßen der Stadt Kevelaer, die die Stadt über Winnekendonk an die Bundesautobahn A 57 anschließt.

5. Ziele der Planung/städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vier Baukörper vor, die über eine zentrale Fläche erschlossen werden. Zusätzlich zur Wohnnutzung soll im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers an der Rheinstraße auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung Platz finden. Die Gebäude sind mit zwei bis drei Vollgeschossen und ein bis zwei weiteren zurückgesetzten Geschossen geplant.

Die Gebäude passen sich dabei in der Höhenentwicklung an die unterschiedlichen im Umfeld bestehenden Strukturen an. Entlang der Rheinstraße beginnt die Bebauung ortseinwärts mit

drei Vollgeschossen und zwei zurückgesetzten Geschossen. Der Baukörper wird von der Straße um 3,30 bis 8,55 m abgerückt. Durch das Zurückspringen aus der im weiteren Verlauf der Rheinstraße vorhandenen Gebäudeflucht kann der Stadteingang, eingefasst von vorhandenen und neuen Grünstrukturen, akzentuiert werden. Die Traufhöhe über dem zweiten Obergeschoss liegt bei ca. 9,60 m. Die darüberliegenden Geschosse sind in unterschiedlichem Maß zurückgesetzt, sodass diese auch optisch zurücktreten. Das südliche Gebäude befindet sich in einer Straßenflucht mit dem Bestandsgebäude. Für das dort geplante Gebäude werden drei Vollgeschosse vorgesehen, jedoch ist an dieser Stelle nur ein weiteres zurückgesetztes Geschoss geplant. Die geplante Gebäudehöhe liegt mit 12,80 m ca. 1 m über der Firsthöhe der angrenzenden Satteldächer (11,95 m) der bestehenden Bebauung. Durch die vorgesehene



Abbildung 5: Ansicht der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Rheinstraße (Architekturbüro Josef Dalman, 2023)

Staffelung der Gebäudehöhen wird das Motiv der springenden First- bzw. Gebäudehöhe, wie es sich im weiteren Verlauf der Rheinstraße durch die vorhandene Bebauung zeigt, gespiegelt, sodass die etwas niedrigeren Gebäude städtebaulich gerahmt werden.



Abbildung 6: Modellfotos der geplanten Bebauung (Architekturbüro Josef Dalman, 2022)



Abbildung 7: Gegenwärtige Stadteingangssituation, Blick Richtung Südosten



Abbildung 8: Geplante Bebauung unter Beibehaltung der Vegetation am Niersufer sowie Eingrünung an der Rheinstraße. HINWEIS: Vorhandene Vegetation wurde hier zur besseren Sichtbarkeit transparent dargestellt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind jeweils zwei Vollgeschosse und zwei zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Die Traufhöhen über dem 1. OG liegen bei ca. 6,40 m, die Oberkanten der Gebäude bei ca. 12,80 m. Um im Rahmen der Ausführungsplanung ein gewisses Maß an Flexibilität einzuräumen, werden die maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan mit einem Puffer von ca. 50 bis 60 cm festgesetzt. Zudem sind auf allen Gebäuden technische Aufbauten und Treppenhauskerne zulässig, die aber aufgrund ihrer Lage optisch stark untergeordnet sein werden.

Die verfahrensgegenständliche Fläche wird unmittelbar an die Rheinstraße angeschlossen. Die durch die Gebäude gestaltete Hofsituation dient sowohl der Erschließung als auch der Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen, die als Kurzzeit-Stellplätze vorgesehen sind. Die nach Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im südlichen Bereich der Rheinstraße und ist Teil des an den Bestand angrenzenden Baukörpers.

Weiteres Planungsziel ist die Sicherung des Uferstrandstreifens und die Berücksichtigung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

6. Regelungen des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da ein Teil der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht der beabsichtigten Nutzungsstruktur entsprechen, die sich auch aus der umgebenen Bebauung ergibt, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Über die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe hinaus sind zudem nach § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt. Diese wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,3 festgesetzt. Sowohl die Errichtung der vier Wohngebäude als auch eine die Gebäude verbindende Tiefgarage können hiermit gesichert werden. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Damit könnte eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 ermöglicht werden. Vorliegend soll von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden, um eine geringfügig höhere Versiegelung bis zu einem Maß von 0,7 zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf demnach durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Aufgrund von § 78 WHG dürfen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Daher musste die Fläche

des allgemeinen Wohngebiets bei gleichbleibender Konzeption reduziert werden. Das Abweichen von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO begründet sich vorwiegend durch die Tiefgarage, in der der erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen definiert. Die Festsetzungen erfolgen gebäudebezogen und sind dabei an die Umgebung angepasst. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufenster und deren Positionierung im Baugebiet wird auf die Höhen der Bestandsbebauung im benachbarten Umfeld eingegangen. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des Fertigfußbodens mit 21,0 m NHN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt liegt damit rund 20 cm über dem Straßenniveau der Rheinstraße und entspricht den bisherigen Geländehöhen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird der geplanten Konzeption entsprechend festgesetzt. Dabei wird in Kombination mit der Festsetzung der zurückspringenden Baugrenzen für die Obergeschosse auch die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen festgesetzt. Entlang der Rheinstraße sollen die Gebäude mit drei Vollgeschossen für die untere Baugrenze festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe wird dazu mit 10,50 m festgesetzt, was einer NHN-Höhe von 31,50 m entspricht. Abweichend von den anderen Baukörpern werden für den südlichen Baukörper an der Rheinstraße geringfügig niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt. Die Basis besteht hier aus einem dreigeschossigen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m. Darüberliegend ist ein weiteres zurückgesetztes Geschoss mit einer Höhe von bis zu 13,0 m zulässig. Durch die Gebäudehöhe können die geringfügig niedrigeren Gebäude zusammen mit dem Gebäude am Ende der Zeile in der Rheinstraße gerahmt werden. Gleichzeitig ist die Höhe des an den baulichen Bestand anschließenden Gebäudes so gewählt, dass ein ortsbildverträglicher Anschluss an die geschlossene Bebauung möglich ist. Der Anschluss an den Bestand wird ebenso durch die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt.

Für den nördlichen Baukörper an der Rheinstraße sind zwei zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird dazu auf fünf Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 16,50 m festgesetzt. Die beiden rückwärtigen Baukörper werden mit jeweils zwei und vier Vollgeschossen und Gebäudehöhen von 6,90 m und 13,30 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, Schornsteine sowie Treppenaufgänge und Aufzüge um bis zu 2,70 m überschritten werden. Dadurch kann über dem obersten Geschoss ein geschlossener Treppenaufgang und/oder Aufzugschacht errichtet werden, sofern er 2,0 m von der aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 15 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebäudes in der Rheinstraße sind die vorgenannten Anlagen bei einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im angrenzenden Baufeld nur mit einem Abstand von mindestens 10,0 m zum Bestandsgebäude zulässig. Treppenaufgänge und Aufzugschächte, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind ohne Abstand zur aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses nur an den südlichen und östlichen Baugrenzen zulässig und dürfen eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für das Baufeld, das an das Bestandsgebäude an der Rheinstraße grenzt – hier sind keine Treppenaufgänge vorgesehen, für die eine solche Festsetzung erforderlich wäre. Nicht nur die technische Flexibilität des Bebauungsplanentwurfs wird sichergestellt, sondern zugleich wird

auch gewährt, dass die technischen Aufbauten städtebaulich deutlich in den Hintergrund treten. Gleiches gilt für eine die Attika umlaufende Absturzsicherung im Bereich der zurückspringenden Geschosse, die die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,20 m überschreiten darf. Auf den obersten Geschossen der Gebäude sind Absturzsicherungen, die die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,20 m überschreiten, nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur äußeren Kante der Attika einhalten. Mit den Absturzsicherungen werden die erforderlichen Flucht- und Rettungswege der höheren Geschosse gesichert. Die Absturzsicherung ist zudem für die Pflege der Gründächer notwendig.

6.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Mit Ausnahme des unmittelbar an den Bestand angrenzenden Baukörpers wird für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese erlaubt es, Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zu errichten, wobei ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Für das an die vorhandene Bebauung angrenzende Baufeld wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht hinsichtlich der Gebäudelänge der offenen Bauweise. Die abweichende Bauweise setzt fest, dass an der südlichen Grundstücksgrenze das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten ist. Die Festsetzung begründet sich an dem Ziel, die vorhandene Gebäudeflucht in der Rheinstraße aufzunehmen und weiterzuentwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese werden gebäudebezogen für die reguläre Grundfläche der Gebäude sowie für die zurückgesetzten Geschosse bestimmt. Somit kann sichergestellt werden, dass die oberen Geschosse jeweils zurückspringen und sich dadurch optisch zurücknehmen. Die Baugrenzen sind zudem so positioniert, dass ein Uferrandstreifen der Niers von Bebauung freigehalten wird. Das Baufeld, das unmittelbar an den vorhandenen Bestand anknüpft, sieht einen Rücksprung des obersten Geschosses im Bereich des Anknüpfungspunkts vor. Durch das Zurücktreten des Baukörpers wird dort eine Loggia oder Terrasse im Gebäude definiert, sodass der Baukörper im ohnehin schon zurückgesetzten obersten Geschoss weitere Tiefenwirkung erhält und vom Bestand abrückt.

Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohnbebauung wird eine unterirdische Baugrenze festgesetzt. Diese ist für die geplante Tiefgarage erforderlich.

Dadurch dass die Baugrenzen mit einem ausreichenden Puffer festgesetzt sind, wird auf eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Terrassenüberdachungen und Altane verzichtet, sodass sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch wird v. a. in Richtung Norden eine Beeinträchtigung des Uferrandstreifens verhindert. Im Bereich des Baukörpers, der an die Bestandsbebauung angrenzt, sind Balkone und Terrassen an der zurückspringenden Ebene ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um an diesem Gebäude Außenwohnbereiche zu ermöglichen. Anders als bei den übrigen Baukörpern im Plangebiet kann eine Berücksichtigung der Terrassen und Balkone innerhalb der Baugrenzen hier nicht erfolgen, da die Lage der Außenwohnbereiche dafür fixiert werden müsste. Dies würde zu einer sehr engen und an dieser Stelle für einen Angebotsbebauungsplan unverhältnismäßigen Festsetzung führen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen bis zur darunterliegenden Baugrenze ist dabei auf eine Länge von jeweils bis zu 3,0 m begrenzt. Somit können die baulichen Rücksprünge der oberen

Ebenen und mögliche Außenwohnbereiche gleichermaßen planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein kleiner Teil des allgemeinen Wohngebiets befindet sich im nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebiet. Maßgeblich ist hier der § 78b WHG zu berücksichtigen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß Abs. 1 „bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete [...] insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.“ Der Bebauungsplan enthält daher Hinweise zum Hochwasserschutz und zur hochwasserangepassten Bauweise. Zusätzlich werden Nebenanlagen im Hochwasserrisikogebiet ausgeschlossen, um mögliche Hochwasserschäden zu reduzieren. Ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des nordöstlichen Baufeldes (ca. 6 m²) wird durch das nachrichtlich übernommene Hochwasserrisikogebiet überlagert. Dieser Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

6.4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage unterzubringen. Die Lage der Tiefgarage wird durch die oberirdischen und unterirdischen Baugrenzen definiert. Teile der Tiefgarage befinden sich direkt unter den Wohnhäusern. Sie werden durch eine Baugrenze für bauliche Anlagen ergänzt, durch die die Fläche nur unterbaut wird. Gleichzeitig wird auch die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf die Baugrenzen begrenzt, sodass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen und die Konzentration der oberirdischen und unterirdischen Stellplätze gesichert wird. Der Raum zwischen den Baukörpern dient somit nicht nur der Zuwegung zu den Gebäuden, sondern ermöglicht auch eine Hofsituation mit Mehrfachnutzung. Dadurch können Garten- und sonstige Grünflächen freigehalten werden.

6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu generieren, sind sowohl die Regulierung der Versiegelung durch die GRZ als auch Festsetzungen zur Begrünung angezeigt. Daher wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die unversiegelten begrünten Flächen dienen nicht nur der Steigerung der Wohnumfeldqualität, sondern verbessern auch das Mikroklima. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer zu bepflanzen sind. Hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, deren Anteil auf 50 % der Dachfläche begrenzt ist. Auch die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und sorgt dafür, dass anfallendes Regenwasser verzögert abgeleitet wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern sind. Somit kann eine räumliche Aufwertung der Fläche erzielt werden, die sich sowohl auf die optische Wahrnehmung als auch auf das Mikroklima positiv auswirkt.

Die Grünstrukturen entlang der Rheinstraße weisen teilweise Schäden auf und stehen zum Teil im Konflikt mit den festgesetzten Baugrenzen. Da ein Erhalt der Gehölze nicht sichergestellt werden kann, wird die Fläche als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Demzufolge ist die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodass eine Wiedereingrünung stattfindet und das nördliche Gebäude auch perspektivisch wieder mit Grünstrukturen eingefasst wird. Dies dient zum einen einer Sichtbegrenzung zu den dahinterliegenden Wohnflächen. Zum anderen hat die Begrünung einen positiven Einfluss auf den Straßenraum und das Ortsbild. Sie bildet somit den Übergang zwischen der Siedlungsfläche und dem vegetationsgeprägten Uferbereich der Niers.

6.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Niers. Deren Uferbereich ist auch aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Die im Uferrandstreifen vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass das Erscheinungsbild eines Uferrandstreifens erhalten bleibt. Auch während der Baumaßnahme ist die vorhandene Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dies gilt sowohl für die Gehölzstrukturen als auch für den Wurzelbereich. Bei Beschädigung oder Abgang aufgrund von Tiefbauarbeiten sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

6.7. Private Grünfläche

Die private Grünfläche dient der Berücksichtigung und Freihaltung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Sie umfasst darüber hinaus teilweise den zu sichernden Uferbereich der Niers. Im Rahmen der FNP-Änderung wurde diese Fläche nicht als Wohnbaufläche dargestellt, da eine Ausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 WHG untersagt ist. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann somit durch die Ausweisung der Grünfläche und die Festsetzung des Uferrandstreifens sichergestellt werden, dass dieser Bereich des Grundstücks von Bebauung freigehalten wird. Dem WHG wird damit Rechnung getragen.

6.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Rheinstraße werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Demgemäß ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Beikarte zur Planurkunde zu entnehmen. Nicht nur ausreichende Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile werden gefordert, sondern aufgrund der hohen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume zur Rheinstraße hin werden auch Anforderungen an die Lüftungstechnik erhoben. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Den diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan liegen Immissionsprognosen zugrunde, die eigens für dieses Bebauungsplanverfahren gutachterlich ermittelt und bewertet worden sind (Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 2024).

6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der städtebaulich prägnanten Lage am Ortseingang und der unmittelbaren Nähe zum Niersufer werden im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Festsetzung zur Materialität und Farbgebung der Gestaltung stellt sicher, dass sich das Vorhaben an der ortstypischen Optik orientiert und somit das Ortsbild zeitgemäß ergänzt. Um die Festsetzung der Dachbepflanzung zu stützen, sind Dachflächen als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 10° auszubilden.

Zur Schaffung eines attraktiven Ortseingangs und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds sind Einfriedungen in Form von Sichtschutzzäunen mit Kunststoffelementen nicht zulässig.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die unmittelbar angrenzende Rheinstraße. Zwischen den Baukörpern soll eine zentrale Fläche errichtet werden, die der Erschließung dient. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze. Außerhalb der für die Zufahrt vorgesehenen Bereiche werden entlang der Rheinstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Durch die Begrenzung der Lage und der Breite der Zufahrten werden negative Auswirkungen auf die angrenzende Verkehrsfläche verhindert.

8. Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen. Demgemäß ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Entwässerung des Grundstücks wurde ein Gutachten erstellt (Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2022). Die anstehenden Böden sind überwiegend wasserstauend und für eine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet, da auch der Abstand zwischen Anlagensohle und dem maßgeblichen Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann. Die Geländetopographie gestaltet sich so, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich (außerhalb des Geltungsbereichs) das Gelände in Richtung Niers abfällt. Auch in diesem tiefer liegenden Grundstücksbereich liegt der Nierswasserspiegel im Regelfall deutlich unterhalb der Geländeoberfläche. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann daher im Nahbereich der Niers auslaufen, sodass es sich dort großflächig in der Oberfläche verteilt. Das Niederschlagswasser wird bei weniger ergiebigen Niederschlagsereignissen im Uferbereich der Niers versickert und steht der Ufervegetation zur Verfügung. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen kommt es zum Abfluss des überschüssigen Wassers in die Niers.

Die Zuleitung zu dieser Fläche kann im höheren Grundstücksteil ggf. als geschlossene Rohrleitung und im tieferen Teil als offene Rinne ausgebildet werden. Für die ebene Fläche, in der sich das Wasser verteilen kann, sollte konstruktiv eine Fläche von mindestens 10 % der angeschlossenen Versiegelungsfläche vorgesehen werden.

Die verfahrensgegenständliche Fläche kann über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Rheinstraße an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Rheinstraße kann es im Plangebiet zu verkehrlichen Lärmemissionen kommen, die die Orientierungswerte überschreiten können. Um die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen, wurde eine vertiefende Untersuchung der Lärmemissionen erforderlich, durch die die Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen begründet wird.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Schalltechnische Untersuchung betrachtet die auf das Vorhaben eingehenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Straßenverkehr. Darüber hinaus werden auch die vom Planvorhaben ausgehenden Immissionen durch die geplante Anwohnerstellplatzanlage und die durch das Vorhaben bedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens auf die umliegende vorhandene Wohnbebauung betrachtet und beurteilt. Der Betrachtung liegt die Verkehrsprognose für 2030 zugrunde. Das Gutachten prognostiziert hinsichtlich der auf das Vorhaben einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen tagsüber zwischen 38 und 68 dB(A). Dabei werden die höchsten Geräuschimmissionen im Nordwesten des Plangebiets parallel zur Rheinstraße erwartet. „Im Bereich der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind z.T. sehr hohe Beurteilungspegel zu erwarten. Im Bereich der Außenwohnbereiche an Gebäude B betragen diese bis zu 67 dB(A) im Tageszeitraum“ (Müller BBM Industry Solutions GmbH, 2024). Die Berechnung der resultierenden Außenlärmpegel erfolgt auf Basis der prognostizierten Verkehrsimmissionen und der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung. Es zeigt sich, dass v. a. entlang der Rheinstraße und im Innenbereich zwischen den Gebäuden die resultierenden Außenlärmpegel von 66 dB(A) für Büro- oder vergleichbare Räume sowie von 61 dB(A) für Wohnräume überschritten werden.

Zur Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplans werden resultierende Außenlärmpegel herangezogen. Diese werden aus der Überlagerung einzelner maßgeblicher Außenlärmpegel sowie einem Zuschlag von 3 dB errechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel setzt sich im vorliegenden Fall aus Verkehrslärm sowie möglichem Gewerbelärm zusammen und wird bei freier Schallausbreitung als Isophonenkarte mitsamt Lärmpegelbereichen abgebildet:



Abbildung 9: Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a in dB (A) und der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:1

Beurteilt wurde sowohl die freie Schallausbreitung als auch eine fassadenbezogene Ausbreitung, die bei gleichbleibender Planung der Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bewertungsgrundlage dienen kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an allen Baukörpern in unterschiedlichen Fassadenabschnitten die resultierenden Außenlärmpegel von 66 dB(A) für mögliche Büroräume oder ähnliche Räume bzw. von 61 dB (A) für Wohnräume überschritten werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan zum Schutz der Gesundheit und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt, dass die Außenbauteilkonstruktionen über eine ausreichende Schalldämmung verfügen müssen. In der Schalltechnischen Untersuchung werden darüber hinaus weitere mögliche Maßnahmen beschrieben.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende bereits vorhandene Wohnbebauung werden maßgebliche Immissionsorte der gegenüberliegenden Häuser an der Rheinstraße sowie den Westfassaden der Häuser am Niersgrund betrachtet. Ein verbindlich anzuwendendes technisches Regelwerk liegt zur Beurteilung von Parkplatzanlagen in Wohn-

gebieten nicht vor: „ Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass (Tief-)Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen“ (Müller BBM Industry Solutions GmbH, 2024).

Für diese Bereiche werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts hilfsweise herangezogen. Die von der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ausgehenden Schallemissionen werden durch die Verfahren der Parkplatzlärmstudie beurteilt: „Durch den Betrieb der geplanten Tiefgaragenstellplätze sowie der oberirdischen PKW-Stellplätze werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags deutlich unterschritten. In der lautesten Nachtstunde ist es möglich, dass an den Immissionsorten IO 1 und IO 2, die gegenüber der Tiefgarageneinfahrt liegen, geringe Überschreitungen von bis zu 2 dB in den Obergeschossen auftreten“ (Müller BBM Industry Solutions GmbH, 2024). Darüber hinaus kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre auf der Rheinstraße aufgrund des bereits hohen Verkehrsaufkommens nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV führen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind lediglich temporär und daher unerheblich. Der Betrieb wird wohngebietstypische Emissionen auslösen und die erzeugten Mehrverkehre werden aufgrund der geringen Größe des Vorhabens ebenfalls keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verursachen.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im Plangebiet mit unterschiedlichen planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel) gerechnet werden muss (Graevendal GbR, 2024). Aufgrund dessen sind Maßnahmen zum Schutz dieser Arten erforderlich, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die meisten dieser Maßnahmen sind als gebäudebezogene Maßnahmen oder als vorgezogene Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein fester Bestandteil der Bebauungsplankonzeption wird darüber hinaus die Festsetzung des Uferstrandstreifens. Der Uferbereich wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 104 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Durch die Planung entsteht voraussichtlich ein ökologisches Defizit in Höhe von 9.408 Ökopunkten. Der Ausgleich des Defizits erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten. Die Ökokontofläche be-

findet sich in Kevelaer, Gemarkung Wetten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Extensivgrünland, einer Streuobstwiese sowie einer Feldhecke. Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

11.Umweltbericht

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt. Von der Planung gehen überwiegend keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus. Durch die Planung wird eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Es liegen Böden mit hohen Bodenwertzahlen vor. Der Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden ist auszugleichen. Im Plangebiet liegen keine Gewässer vor, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Es wird von einer eher geringen Empfindlichkeit des Schutzguts Luft ausgegangen, da derzeit keine übermäßigen Belastungen vorliegen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind für das Schutzgut Tiere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt können durch die Umsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzbindungen verringert werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich. Aufgrund der Nähe zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sowie der Lage im Hochwasserrisikogebiet werden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.Hochwassergefährdung

Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebiets befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird im Bebauungsplan vermerkt. Des Weiteren befindet sich das Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} im selben Bereich und wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baugrenze kreuzt das Hochwasserrisikogebiet auf einer Fläche von ca. 2,70 m × 4,50 m. Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die sowohl die Planung und Ausführung des Vorhabens betreffen als auch spätere Nutzer und Bewohner auf die Risiken und Gefahren durch mögliche Hochwasser hinweisen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebiet keine Nebenanlagen zulässig sind. Gleichzeitig wird ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, der sich innerhalb des o.g. Bereiches befindet, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

Aus § 78b WHG geht für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten kein Bauverbot hervor. Jedoch sind „bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete [...] insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen“. Den vorgenannten Belangen wird zunächst durch eine weitestgehende Freihaltung der Flächen (Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Baugrenze fast vollständig außerhalb des Hochwasserrisikogebietes) Rechnung getragen. Darüber hinaus wird hierdurch auch der ungehinderte Wasserabfluss in diesem Gebiet

gewährleistet. Soweit die Baugrenze in dem oben bezeichneten, geringfügigen Teil innerhalb des Hochwasserrisikogebietes verbleibt, dient dies einer optimalen Ausnutzung des Baugebietes. Die hierdurch grundsätzlich ermöglichte geringfügige Versiegelung verändert den natürlichen Wasserabfluss innerhalb des Hochwasserrisikogebietes nicht wesentlich. Die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB soll im Übrigen gewährleisten, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen durch Auflagen angeordnet werden. Derartige Maßnahmen sind unproblematisch möglich und stellen die Vollziehbarkeit des Plans im in Rede stehenden Bereich nicht in Frage. Ergänzend ist anzumerken, dass das bauliche Konzept des Vorhabenträgers aktuell an der Stelle innerhalb des Hochwasserrisikogebietes lediglich eine Auskragung im Erdgeschoss vorsieht, sodass der Abfluss nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig das Gebäude vor Hochwasserschäden geschützt wird.

Die mögliche Hochwassergefahr wurde demnach auf unterschiedlichen Ebenen betrachtet und in der Planung berücksichtigt, sodass durch die Hinweise im Bebauungsplan sowie die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen im betreffenden Bereich dem Belang „Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion (schadloser Wasserabfluss) angemessen Rechnung getragen wird.

13. Altlasten

Mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde ein Gutachten zu Boden-, Baugrund- und Grundwasserverhältnissen erstellt (Steinberg, 2024). Zur Überprüfung der Verfüllung des Niersarmes und der gründungstechnischen Anforderungen wurden auf dem Grundstück zehn Rammkernbohrungen mit Endteufen bis max. 5,0 m unter Geländeoberkante (uGOK) sowie sechs mittelschwere Rammsondierungen mit Endteufen von max. 5,0 m uGOK niedergebracht.

Die an fünf Punkten untersuchte Bodenluft zeigt keine Gehalte, die auf einen Eintrag von Benzin, Heizöl oder chlororganischen Kohlenwasserstoffen hinweisen würden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser aus den ermittelten Werten beim aktuellen Zustand kein Handlungsbedarf abzuleiten ist.

Im Zuge der Baumaßnahme sind nach Abbruch des Gebäudes die Auffüllungen sowie möglicherweise Teile der Torfe auszuheben. Dies betrifft auch die Flächen, die später als Grün- und Gartenflächen genutzt werden, da es sich nicht um kulturfähigen Boden handelt und eine Durchsickerung mit Oberflächenwasser vermieden werden sollte. Für anfallende Aushubchargen werden baubegleitend Deklarationsuntersuchungen erforderlich. Bei einer externen Entsorgung ist einer Verwertung Vorrang vor einer Beseitigung bzw. Deponierung einzuräumen. Die ordnungsgemäße Entsorgung obliegt den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Boden- oder Baudenkmalern im Plangebiet vor.

15. Kampfmittel

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

16. Vermerk

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung vermerkt.

17. Nachrichtliche Übernahmen

Das Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

18. Hinweise

1. Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel – Bauzeitenregelung

Außerhalb der bestehenbleibenden Gehölze sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich, damit keine Bruten von nicht planungsrelevanten Arten gefährdet werden (z. B. Amsel und Ringeltaube, deren Nester festgestellt wurden). Ein Abbruch der Kamine als Brutplätze der Dohle darf nur außerhalb der Brutzeit (1. April bis 30. Juni; Mildenerger 1984) erfolgen. Ansonsten sind die Kamine vor der Brutzeit zu verschließen. Erhalt und Instandhaltung des Zauns an der Niers und Abzäunung des Grundstücks an der Ostgrenze zum Schutz des dortigen Uferbereichs.

2. CEF-Maßnahmen Brutvögel

2.1 Für den Star sind drei artenspezifische Nistkästen in den Bäumen östlich des Plangebiets zu montieren und ihre Funktionalität ist dauerhaft sicherzustellen (jährliche Wartung, Reinigung und ggf. Ersatz).

2.2 Für die Dohle sind als Ersatz für die verloren gehenden Nistplätze entsprechende Nistkästen an einem Gebäude (Hauswand) oder an in der Nähe stehenden Bäumen anzubringen. In Anlehnung an MULNV und FÖA (2021) sind insgesamt vier handelsübliche Dohlenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) fachgerecht anzubringen (zwei pro Kamin) und ihre Funktionalität ist dauerhaft sicherzustellen (jährliche Wartung, Reinigung und ggf. Ersatz).

3. Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

3.1 Im und am Gebäude können Winterquartiere oder Zwischenquartiere von einzelnen Individuen der Zwergfledermaus sowie von Vertretern der Langohren nicht sicher ausgeschlossen werden. Zudem können Wochenstuben der Zwergfledermaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von Fledermäusen im Quartier mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, haben Abbrucharbeiten am Gebäude unter Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Dies betrifft in erster Linie die Demontage der Attika, das Öffnen und Entfernen der Rollladenkästen, der Fenster und der Verklammerung im Bereich um die Fenster. Zudem muss der Keller im Rahmen des Abbruchs auf aktuellen Besatz geprüft werden. Ggf. vorgefundene Tiere sind hierbei durch einen Artexperten zu bergen und anschließend in ein geeignetes Quartier umzusetzen, sofern Witterung und Jahreszeit dies zulassen.

3.2 Da sowohl Winterquartiere als auch Wochenstuben möglicherweise vorliegen, sind Arbeiten an den oben genannten Strukturen (Attika, Fensterrahmen, Rollladenkästen) möglichst zwischen August und Ende Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai durchzuführen,

da diese Zeiträume hinsichtlich einer Winterquartiernutzung sowie der Wochenstubezeit am wenigsten kritisch sind.

3.3 Ggf. ist die ÖBB aufgrund der schlechten Einsehbarkeit von Strukturen durch weitere Erfassungen in Form von z. B. Ausflugs- und Schwärmkontrollen zu ergänzen. Hierbei sind geeignete Hilfsmittel wie Ultraschalldetektor, Nachtsicht- oder Wärmebildgerät einzusetzen.

3.4 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Niers, die für zahlreiche Fledermausarten als Leitstruktur und Jagdhabitat dient, sowie der hohen Anzahl von nachgewiesenen und genutzten Quartierstrukturen, muss ein Lichtkonzept für den Neubau erstellt werden. Dies dient zum einen der Verhinderung einer Vergrämung von lichtscheuen Fledermausarten durch Lichtemission und verhindert zum anderen eine Anlockung von Insekten aus den umgebenden Bereichen und infolge eine Reduktion des Nahrungsangebots in den umliegenden Bereichen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacoeuilhe et al. 2014). Die Beleuchtung hat in diesem Zusammenhang „fledermausfreundlich“ zu erfolgen, d. h. auf überflüssige Beleuchtung der Neubauten und auf Nachtbaustellen ist grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu erfolgen. Sogenannte fledermausfreundliche Lampen dienen nur der Reduktion der Insektenanlockung, lichtscheue Arten werden durch sie ebenfalls vergrämt, weshalb für die Außenbeleuchtung auf eine möglichst geringe Lichtemission geachtet werden muss. Das Konzept ist durch einen Fachgutachter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

4. CEF-Maßnahmen Fledermäuse

4.1 Da genutzte Quartiere der Zwergfledermaus durch den Abbruch verloren gehen, sind an Gebäuden im nahen Umfeld oder an den Neubauten geeignete Spaltenquartiere fachgerecht zu installieren. Der Bedarf an Ersatzmaßnahmen orientiert sich an den Vorgaben von MULNV und FÖA (2021). Hier ist ein Ausgleich von verloren gehenden Strukturen im Umfang von 1 : 5 durchzuführen. Da die genaue Quartieranzahl jedoch nicht ohne Weiteres bestimmbar ist, wird ein Ansatz gewählt, der zu einer anzunehmend ausreichend hohen Kompensation führt. Bezogen auf die vorliegende Planung sind daher je geplantem Gebäude (aktuell vier Gebäude) vier Gruppen á fünf Ersatzquartiere vorzusehen (insgesamt also 80 Ersatzquartiere). Der Ersatz kann in Form der Anbringung von Kästen erfolgen, zu bevorzugen sind hierbei Spaltenquartierkästen, wie z. B. Schwegler 3FE, 2FE, 1FF; Hasselfeldt Spaltenkasten, Fassadenflachkasten o. Ä.. Die Ausrichtung sollte hierbei variiert werden, die Mindesthöhe der Installation sollte 3 m betragen, zumindest ein Teil der Kästen (mindestens einer je Gruppe) sollte möglichst nah an der Dachkante installiert werden, damit sie eine entsprechende Nähe zur Attika aufweisen. Ebenfalls geeignet sind Unterputzkästen, die in die Fassade integriert werden. Entsprechende Systeme werden u. a. von Hasselfeldt oder Schwegler angeboten. Sie sind nach Einbau in die Fassade nur durch die Einflugsöffnung zu sehen und bieten sich daher sehr für Neubauten, im Rahmen von Fassadensanierungen oder hinter ehemaligen Fensteröffnungen etc. an. Es ist hierbei sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt werden.

4.2 Die Breitflügel-Fledermaus und auch der angenommen vorkommende Vertreter der Langohren nutzen, ebenso wie die Zwergfledermäuse, die umlaufende At-tika des Gebäudes als Quartier, wobei es sich hier mit hinreichender Sicherheit um Hangplätze einzelner Individuen handelt. Die Maßnahmen für die Zwergfledermaus dienen, aufgrund der Annahme derselben Quartiertypen, ebenso den beiden anderen Arten.

4.3 Für die Übergangszeit zwischen dem erfolgten Abbruch und dem Neubau sind mindestens zehn der später vorgesehenen Ersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung zu installieren, alternativ können Kästen übergangsweise an einem improvisierten Gerüst (z. B. Holzwand) auf einem möglichst von den Bauarbeiten abgeschirmten Teil des Geländes installiert werden. Diese dienen auch einer möglichen Umsetzung von Tieren im Rahmen der ÖBB.

4.4 Eine mögliche dauerhafte Alternative zu den oben aufgeführten Gerüsten ist die Installation von mindestens 2 Rocketboxes oder ähnlichen Quartiermöglichkeiten. Die Konstruktionen lassen sich in 3-6m Höhe installieren und können an geschützten Stellen im Randbereich aufgestellt werden. Die Funktionsfähigkeit dieser Strukturen ist (u.a. durch eigene Versuche) belegt. Bei Umsetzung kann eine entsprechende Reduktion von den Quartierstrukturen an den Neubauten erfolgen.

5. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen (Hydrogeologischer Kurzbericht, Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2022; Geotechnischer Kurzbericht, Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2016) dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplan Nr. 104 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB; Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erstellt. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden, sofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in der Begründung und im Umweltbericht dokumentiert.

Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 104 zu erbringende Ausgleich in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens im Umfang von 9.408 ökologischen Wertpunkten wird auf Kosten des Vorhabenträgers durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Die vom Kreis Kleve anerkannte Ökokontofläche befindet sich in Kevelaer, Gemarkung Werten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von

Extensivgrünland, einer Streuobstwiese sowie einer Feldhecke. Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

8. Hochwasserrisiko und Empfehlung einer angepassten Bauweise

Ein Teil des nördlichen Plangebiets befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Niers gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für den Teil besteht eine mittlere Wahrscheinlichkeit, von Hochwasserereignissen betroffen zu sein (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre). Gemäß Hochwassergefahrenkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 0,5 m Tiefe auftreten.

Ein weiterer Teil des nördlichen Plangebiets liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieser Teil ist bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) sowie bei Extremereignissen von Hochwasserereignissen betroffen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte könnten in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 1 m Tiefe auftreten.

Bei seltenen und extremen Starkregenereignissen können Teile des Plangebiets von Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in insbesondere Keller- und Erdgeschossräumen zu beachten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

9. Erdbebengefährdung, geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Geologischer Dienst NRW 2006, in der Erdbebenzone „0“ in der geologischen Untergrundklasse „T“. In der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV den Regelungen nach Erdbebenzone 1 entsprechend zu verfahren. Dies gilt insbesondere für z. B. große Wohnanlagen.

10. Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

Das innerhalb des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem östlich angrenzenden Grundstücksbereich im Nahbereich der Niers auslaufen zu lassen, sodass es sich großflächig an der Oberfläche verteilen kann.

19. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt	ca. 5.923 m ² = 100 %
Allgemeines Wohngebiet	5.547 m ²
davon Fläche mit Anpflanzbindung	126 m ²
davon Fläche mit Erhaltungsbindung	149 m ²
Private Grünfläche	376 m ²
davon Fläche mit Erhaltungsbindung	272 m ²

Erstellt durch

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, 15.10.2024
Im Auftrag

(Pflanz)