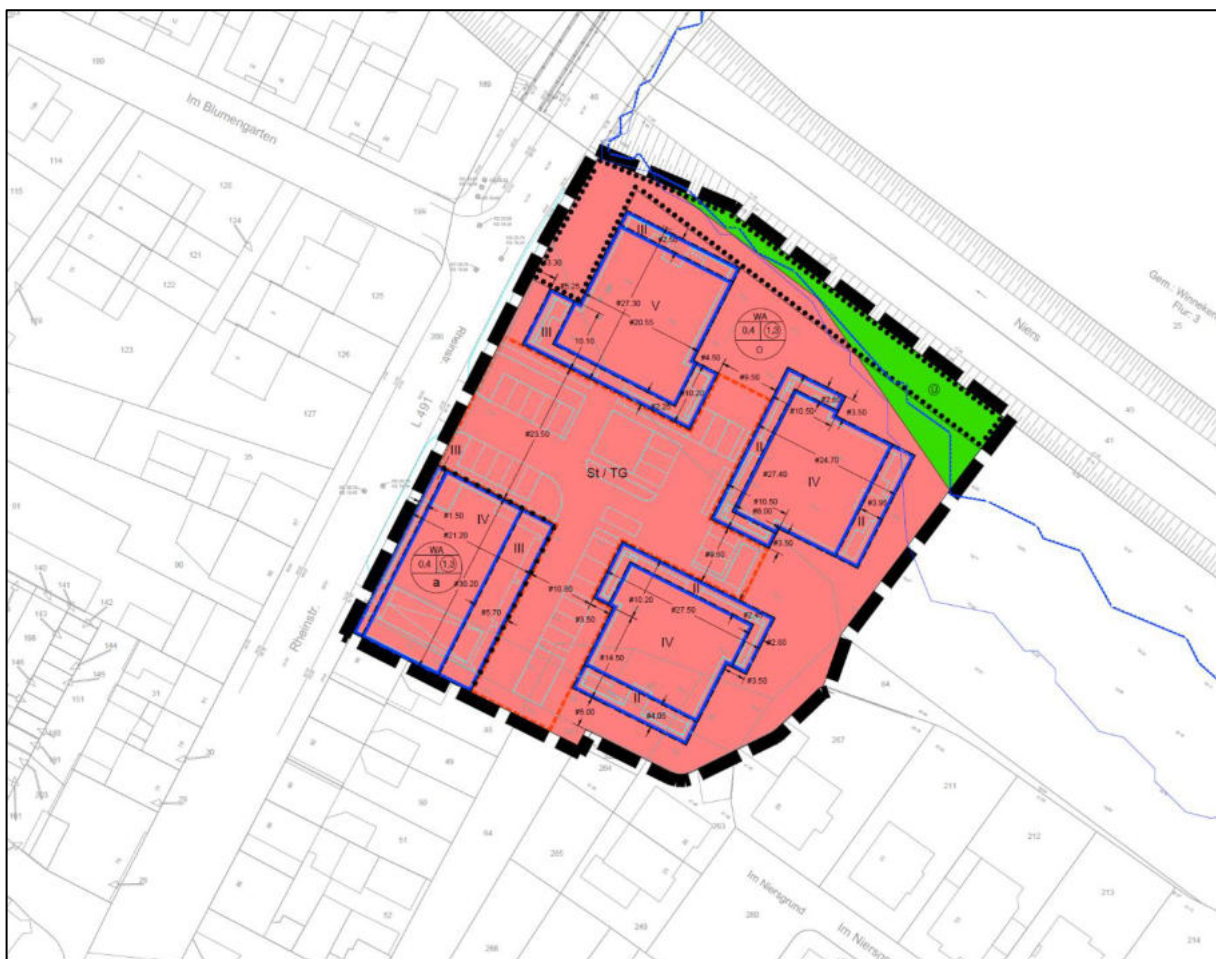




**Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104
(Wohnbaufläche Rheinstraße)
Vorentwurfsbegründung**



Abt. 2.1 Stadtplanung

10.11.2022

Impressum

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Planungsvorgaben.....	2
3.1. Raumordnung und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	4
3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve	5
4. Bestandssituation	6
4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation	6
4.2. Verkehrliche Situation	7
5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept	7
6. Regelungen des Bebauungsplanes	8
6.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6.3. Bauweise und überbaubare Flächen	9
6.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.....	10
6.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
6.7. Private Grünfläche	10
7. Erschließung.....	11
8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	11
9. Immissionsschutz	12
10. Belange von Natur und Landschaft.....	12
10.1. Artenschutz	12
10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan	13
11. Umweltbericht	13
12. Hochwassergefährdung	13
13. Altlasten	13
14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
15. Kampfmittel	13
16. Nachrichtliche Übernahmen.....	13
17. Hinweise.....	13
18. Flächenbilanz	15

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Hydrogeologischer Kurzbericht
Anlage 3	Geotechnischer Kurzbericht
Anlage 4	Altlastenuntersuchung

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 allein Wohnraum schaffen, sondern auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse / -ansprüche decken. Aufgrund der Nähe zur Niers 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. Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Wohnbebauung ist auch der Schutz des Uferrandstreifens gesetztes Planungsziel.

Der Flächennutzungsplan stellt nur den südlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Daher ist, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird unter der 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtsstadt Kevelaer durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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), 318 (teilweise).



Abbildung 1: Verortung des Plangebietes (TIM online, 2022)

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 der Raumordnung festlegt, befindet sich die verfahrensgegenständliche Fläche innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA), der zudem über die Festlegung eines Bereiches für den Schutz der Natur (BSN) besonders geschützt ist. Zudem grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Überschwemmungsgebiet der Niers an.

Um einen geforderten Uferrandstreifen planungsrechtlich zu sichern, erstreckt sich das Plangebiet auch über ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Ziel 7.4-6 des LEP NRW sind die im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsbereiche vor Bebauung zu schützen. Dies kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Die aufgrund der Maßstäblichkeit mangelnde Darstellungsschärfe des Regionalplans 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 Landschaftsschutzgebietes (LSG-4403-0011) erfolgen, welches seinerseits den BSN umsetzt. Da die östliche Abgrenzung der verfahrensgegenständlichen Fläche die westliche Grenze des genannten Landschaftsschutzgebietes aufgreift, liegt somit auch der BSN außerhalb des Plangebietes. Dieses kann somit vollständig dem ASB zugeordnet werden.

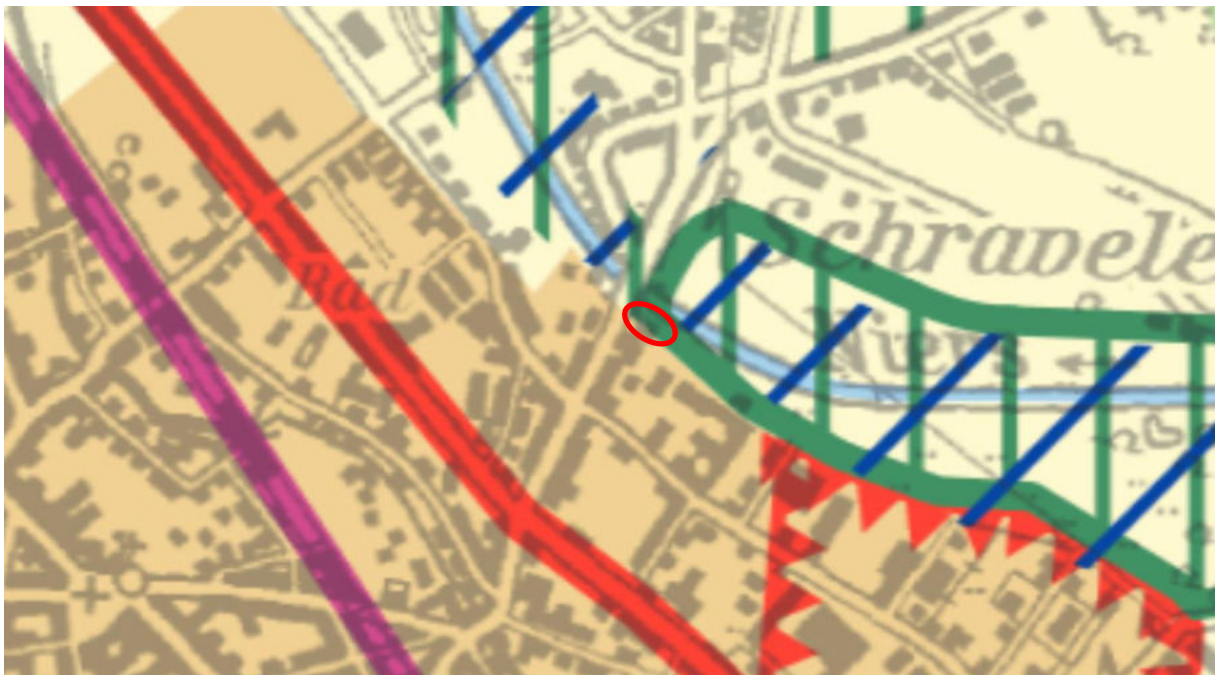


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Düsseldorf (o.M.)

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie die aufgrund des Klimawandels resultierenden Hochwasserrisiken wurde seitens der Bundesregierung ein verbesserter Hochwasserschutz beschlossen. 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 vorliegend 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 neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß 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 Stadt Kevelaer vorliegt, wird zur Bewertung der Komponenten die Klimaanpassungskarte NRW verwendet. Hieraus ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse:

Im Plangebiet selbst sind bei extremen Starkregen wenige Flächen betroffen, jedoch grenzt unmittelbar an das Plangebiet die Rheinstraße an. Bei extremen Starkregen können in der Rheinstraße gemäß Klimaanpassungskarte über 10 cm Wassertiefe und eine Fließgeschwindigkeit von ca. 0,2 bis 0,5 m/s erreicht werden. Hinsichtlich des Hochwasserrisikos und der Schutzwürdigkeiten wird im vorliegenden Fall ebenso auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Klimaanpassungskarte NRW verwiesen. Es ist festzustellen, dass ein kleiner Teil im Nordosten des Plangebietes in einem Risikogebiet nach § 78b WHG liegt, das bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Jedoch sind durch die Aussparung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und des Landschaftsschutzgebiets keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung vom 17.11.2021 besteht bei einem Plangebiet, dass das angrenzende Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausspart, keine Betroffenheit der Festlegungen des Kapitels I.1.1 des BRPH.

Gemäß **Ziel II.1.2** ist in Einzugsgebieten hinter Hochwasserschutzanlagen Raum für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen freizuhalten. Gleichermaßen 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 durch Rückmeldung der landesplanerischen Anfrage der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.11.2021 wurde mitgeteilt, dass in dem in Rede stehenden Bereich keine klimarelevanten Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum im Sinne des **Zieles II.1.3** des BRPH vorhanden sind.

Der **Grundsatz II.1.1** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 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 dazu, ebenso wie zu **Grundsatz II.1.4**, der sich mit Retentionsräumen befasst, auf 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 diese den höheren Planungsebenen dient.

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt den südlichen Bereich der verfahrensgegenständlichen Fläche als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplans wird der nördliche, bisher als Maßnahmenfläche dargestellte Bereich ebenso als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Niers, die im FNP mitsamt ihres Uferbereiches als Wasserfläche dargestellt ist. Östlich befindet sich die verbleibende Teilfläche der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die Maßnahmenfläche wird nicht durch einen Bebauungsplan konkretisiert, Maßnahmen wurden auf der

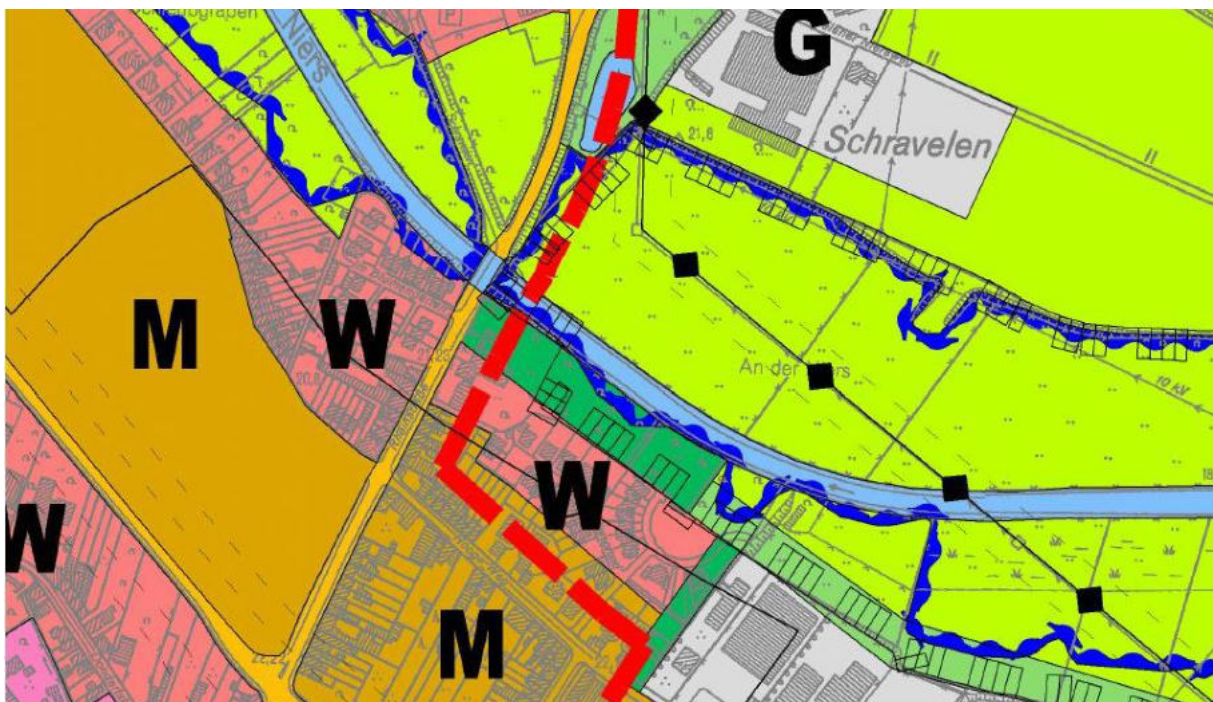


Abbildung 3: Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans (Stand: 10/2022)

Fläche nicht umgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst ebenso ein nachrichtlich übernommenes Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet grenzt im Süden an gemischte Baufläche an, südöstlich und westlich befinden sich Wohnbauflächen.

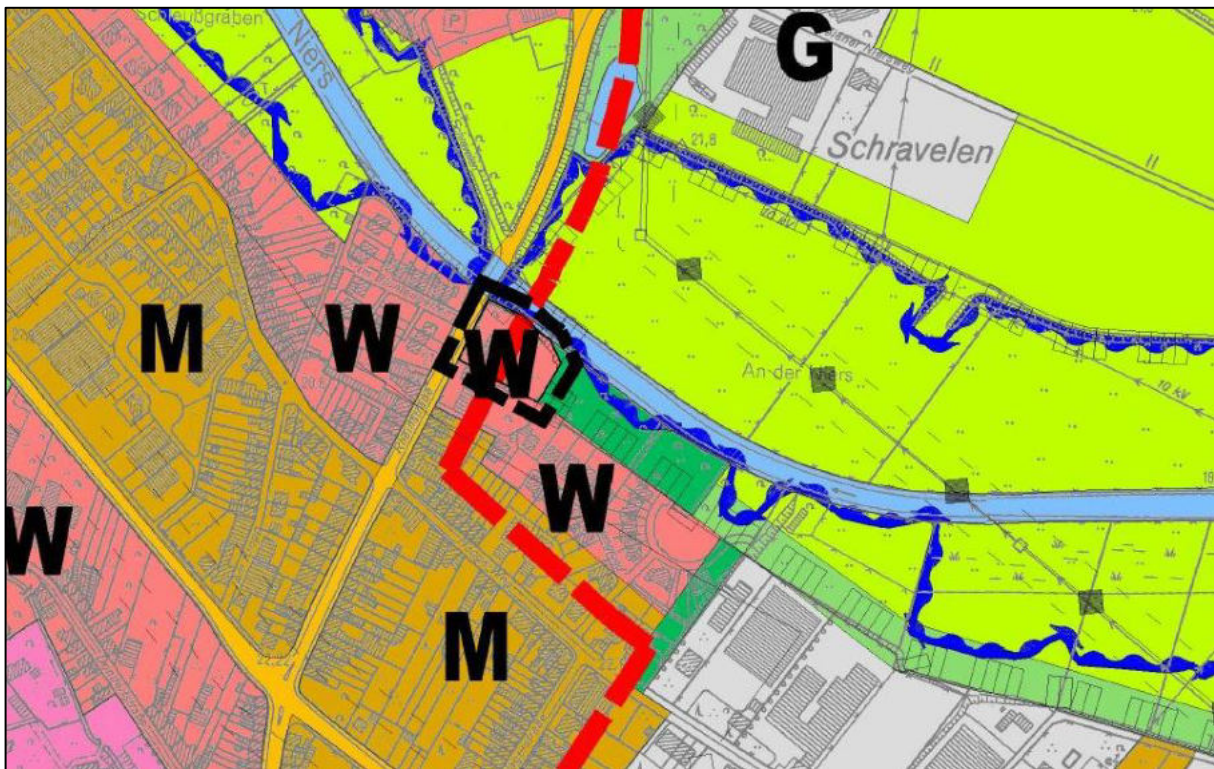


Abbildung 4: 66. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnbaufläche Rheinstraße"

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes 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 an. Betroffen ist durch das außerhalb des Plangebietes liegende Landschaftsschutzgebiet der Entwicklungsraum 1.2.2 "Niersniederung".

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

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

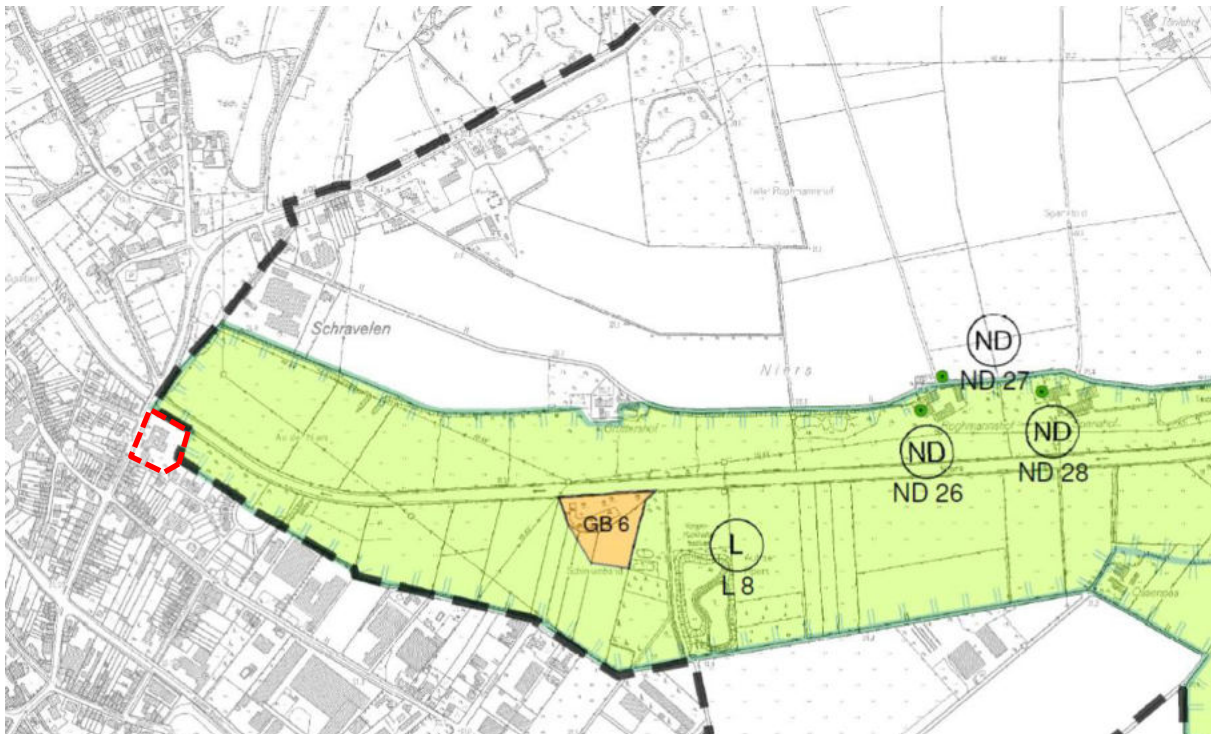


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 11 – Kevelaer mit seiner Abgrenzung (schwarze Strichlinie) und Verortung des Plangebietes (rote Strichlinie)

Jedoch stellt die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme vom 17.11.2021 fest, dass die über die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinausgehenden Teile der Biotopverbundfläche in der Örtlichkeit ein geringes Entwicklungspotenzial zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Grünlandflussaue im Sinne der 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 verfahrensgegenständlichen Flächen berühren weiterhin die nicht parzellenscharf abgegrenzten Biotopkatasterfläche „Niersaue zwischen Kevelaer und Wetten“ (BK-4403-002). Deren Schutzziel dient vorwiegend dem Erhalt und der Optimierung einer vorwiegend grünlandgenutzten Flussaue. Bereits in der bisherigen Nutzung als Wohngebäude mit Gartenfläche werden die Schutzziele nicht mehr gedeckt. Die im Umfeld für das Schutzziel relevanten Flächen der Uferrandstreifen und Grünlandflächen innerhalb des LSG werden von der Planung nicht beeinflusst.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes 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 Grundstücksbereiches ist versiegelt. Der rückwärtige Grundstücksbereich, der sich außerhalb des Plangebietes 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 geprägt durch kleinteilig parzellierte Reihenhäuser und Hausgruppen. Etwas größere Grundstücke mit freistehenden Einzelhausbebauungen finden sich lediglich östlich des Plangebietes „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 A 57 anschließt.

5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vier Baukörper vor, die über eine zentrale Fläche erschlossen werden. Neben der 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. Da der Baumbestand an der Rheinstraße erhalten bleiben soll, wird das Gebäude von der Straße abgerückt. Die Traufhöhe über dem zweiten Obergeschoss liegt bei ca. 9,60 m. Die darüberliegenden Geschosse sind in unterschiedlichem Maße zurückgesetzt, sodass diese auch optisch zurücktreten. Für das südliche, mit der Bestandsbebauung der Rheinstraße in einer Straßenflucht vorgesehene Gebäude werden ebenfalls drei Vollgeschosse vorgesehen, jedoch ist an dieser Stelle nur ein weiteres, zurückgesetztes Geschoss vorgesehen. Die Firsthöhen/ OK des Gebäudes liegen mit 12,80 m leicht unterhalb der Firsthöhen der angrenzenden Satteldächer. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind jeweils zwei Vollgeschosse und zwei zurückgesetzte Geschosse vorgesehen. Die Traufhöhen über dem 1. OG belaufen sich auf ca. 6,40 m, die Oberkanten der Gebäude bei ca. 12,80 m. Mit Ausnahme des an den Bestand angrenzenden Gebäudes sind zudem auf allen Gebäuden technische Aufbauten und Treppenhauskerne zulässig, die aber aufgrund ihrer Lage optisch nicht wahrnehmbar sein werden.



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

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden unmittelbar an die Rheinstraße angeschlossen. Die durch die Gebäude gestaltete Hofsituation dient neben der Erschließung 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.

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

6. Regelungen des Bebauungsplanes

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 ausgeschlossen. Über die nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen hinaus sind zudem nach § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,3 festgesetzt. Neben der Errichtung der vier Wohngebäude kann damit auch eine die Gebäude verbindende Tiefgarage gesichert werden. Die festgesetzte GFZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 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 Gebrauch gemacht werden, um eine geringfügig höhere Versiegelung bis zu einem Maß von 0,7 durch die o.g. Anlagen zu ermöglichen. Aufgrund von § 78 WHG dürfen im

vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Daher musste, bei gleichbleibender Konzeption, die Fläche des allgemeinen Wohngebietes reduziert werden. Das Abweichen von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO begründet sich vorwiegend durch die Tiefgarage, in der der überwiegende Stellplatzbedarf nachgewiesen wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der Gebäudehöhen. Die Festsetzungen sind dabei angepasst an die Umgebung und werden gebäudebezogen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des Fertigfußbodens mit 21,00 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 entsprechend der geplanten Konzeption 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. Der südliche an der Rheinstraße befindliche Baukörper kann ein weiteres Staffelgeschoss erhalten, dazu wird die Gebäudehöhe auf 13,30 m für das oberste Geschoss festgesetzt. 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 und Treppenaufgänge um bis zu 2,70 m überschritten werden. Dadurch kann über dem obersten Geschoss ein geschlossener Treppenaufgang und/oder Aufzugschacht errichtet werden, sofern dieser 2,0 m von der aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 15 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Neben der Sicherstellung einer technischen Flexibilität des Bebauungsplanentwurfs wird gleichzeitig gewährt, dass die Technischen Aufbauten städtebaulich deutlich in den Hintergrund treten. Gleiches gilt für eine die Attika umlaufende Absturzsicherung der Terrassen, die die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,20 m überschreiten darf.

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 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 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 angelegt, dass ein Uferrandstreifen der Niers von Bebauung freigehalten wird. Dadurch, dass die Baugrenzen mit einem ausreichenden Puffer festgesetzt sind, wird auf eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassenüberdachungen und Altane verzichtet, sodass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch wird vor allem in Richtung Norden eine Beeinträchtigung des Uferrandstreifens verhindert.

6.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das allgemeine Wohngebiet ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, diese überwiegend in der Tiefgarage unterzubringen. Stellplätze sind dabei nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der speziell für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig. Somit kann gesichert werden, dass die oberirdischen Stellplätze in dem Raum zwischen den Baukörpern abgebildet werden und die Garten- und sonstigen Grünflächen freigehalten werden.

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

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu generieren sind neben der Regulierung der Versiegelung durch die GFZ auch Festsetzungen zur Begrünung angezeigt. Daher wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die unversiegelten, begrünten Flächen dienen vor allem der Steigerung der Wohnumfeldqualität, kommen gleichzeitig aber auch einer Verbesserung des Mikroklimas zugute. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Ausgenommen davon sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, deren Anteil auch auf 50 % begrenzt ist. Auch die Dachbegrünung kommt der Verbesserung des Mikroklimas zugute und sorgt dafür, dass anfallendes Regenwasser verzögert abgeleitet wird.

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. Ebenso schützenswert sind die vorhandenen Grünstrukturen im nördlichen Bereich der Rheinstraße. Im Bebauungsplan wird diese Fläche daher als Fläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Demgemäß ist die im Uferrandstreifen vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Uferrandstreifens erhalten bleibt.

6.7. Private Grünfläche

Die private Grünfläche dient der Wahrung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. 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 gem. § 78 WHG untersagt ist. Auf 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. Ebenfalls kann im Rahmen eines Grünordnungsplans die Gestaltung der Grünfläche genauer definiert werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die unmittelbar angrenzende Rheinstraße. Zwischen den Baukörpern soll eine zentrale, der Erschließung dienende Fläche errichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Entwässerung des Grundstücks wurde ein Gutachten erstellt (Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, 2022). Die anstehenden Böden sind überwiegend wasserstauend und sind 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 Geltungsbereiches) das Gelände in Richtung Niers abfällt. Auch in diesem tieferliegenden 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 zu einem Abfluss des überschüssigen Wassers in die Niers.

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 könnten. Um die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine vertiefende Untersuchung der Lärmemissionen erforderlich, die ggf. zur Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen führen wird.



Abbildung 7: Lärmkartierung 2017 (Stufe 3), Nachtpegel (MULNV, 2017)

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebiets mit unterschiedlichen planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel, Säugetiere) gerechnet werden muss. Aufgrund dessen sind Maßnahmen zum Schutz dieser Arten erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die meisten dieser Maßnahmen sind als gebäudebezogene Maßnahmen oder als vorgezogene Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Fester Bestandteil der Bebauungsplankonzeption wird darüber hinaus die Festsetzung des Uferrandstreifens zum Schutz des Bibers, dessen Vorkommen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Der Uferbereich sowie die unmittelbar an der Rheinstraße befindliche Fläche mit dominanten Bäumen wird als Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

11. Umweltbericht

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

12. Hochwassergefährdung

Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes befindet sich innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Diese Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren befindet sich das Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} innerhalb desselbigen Bereiches, das ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

13. Altlasten

Mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde ein Gutachten zu Boden-, Baugrund- und Grundwasserverhältnissen erstellt (Steinberg, 2022). 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 bisherigen und zukünftigen Zustand kein Handlungsbedarf besteht.

14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

15. Kampfmittel

Erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

16. Nachrichtliche Übernahmen

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sowie das Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} werden jeweils nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

17. Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel

Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich, um keine Bruten von nicht planungsrelevanten Arten zu gefährden.

Ein Abbruch der Kamine als mögliche Brutplätze der Dohle darf nur außerhalb der Brutzeit (reicht vom 1. April bis zum 30. Juni; Mildenerger 1984) erfolgen. Ansonsten sind die Kamine vor der Brutzeit zu verschließen.

3. CEF-Maßnahmen Brutvögel

Für die Dohle sind als Ersatz für die verlorengegangenen Nistplätze entsprechende Nistkästen an einem Gebäude (Hauswand) oder an in der Nähe stehenden Bäumen anzubringen. In Anlehnung an MULNV & FÖA (2021) sind insgesamt vier handelsübliche Dohlenkästen fachgerecht anzubringen (2 pro Kamin).

4. Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

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 zu werden. Ggf. vorgefundene Tiere sind hierbei durch einen Artexperten zu bergen und anschließend in ein geeignetes Quartier umzusetzen, sofern Witterung und Jahreszeit dies zulassen.

Die o.g. Strukturen (Attika, Fensterrahmen, Rollladenkästen) sind möglichst zwischen August und Ende Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai durchzuführen, da diese Zeiträume hinsichtlich einer Winterquartiernutzung, sowie der Wochenstubenzeit am wenigsten kritisch sind.

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.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Niers muss ein Lichtkonzept für den Neubau erstellt werden. Dies dient zum einen der Verhinderung einer Vergrämung lichtscheuer Fledermausarten durch Lichtemission, zum anderen der Verhinderung einer Anlockung von Insekten aus den umgebenden Bereichen und in Folge einer Reduktion des Nahrungsangebotes in den umliegenden Bereichen. 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 entsprechend „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil, ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu erfolgen. Das Konzept ist durch einen Fachgutachter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

5. CEF-Maßnahmen Fledermäuse

An Gebäuden im nahen Umfeld oder an den Neubauten sind geeignete Spaltenquartiere fachgerecht zu installieren. Der Bedarf an Ersatzmaßnahmen orientiert sich an den Vorgaben von MULNV & FÖA (2021). Hier ist ein Ausgleich von verlorengehenden Strukturen im Umfang 1:5 durchzuführen. Da die genaue Quartieranzahl jedoch nicht ohne weiteres bestimmbar ist, wird ein Ansatz gewählt, welcher zu einer zunehmend ausreichend hohen Kompensation führt. Bezogen auf die vorliegende Planung sind daher je geplantem Gebäude (aktuell 4) vier Gruppen á 5 Ersatzquartieren vorzusehen (insgesamt 80 Ersatzquartiere). Der Ersatz kann in Form der Anbringung von Kästen erfolgen, zu bevorzugen sind hierbei Spaltenquartierkästen, 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. Ebenfalls geeignet sind Unterputzkästen, welche in die Fassade integriert werden. Es ist hierbei sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt werden.

Für die Übergangszeit zwischen dem erfolgten Abbruch und dem Neubau sind mindestens 10 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 der möglichen Umsetzung der Tiere im Rahmen der ÖBB.

18. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	ca. 5.923 m ² = 100 %
Allgemeines Wohngebiet	5.547 m ²
Fläche mit Erhaltungsbindung	598 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	322 m ²
davon private Grünfläche	272 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 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 10.11.2022

Im Auftrag