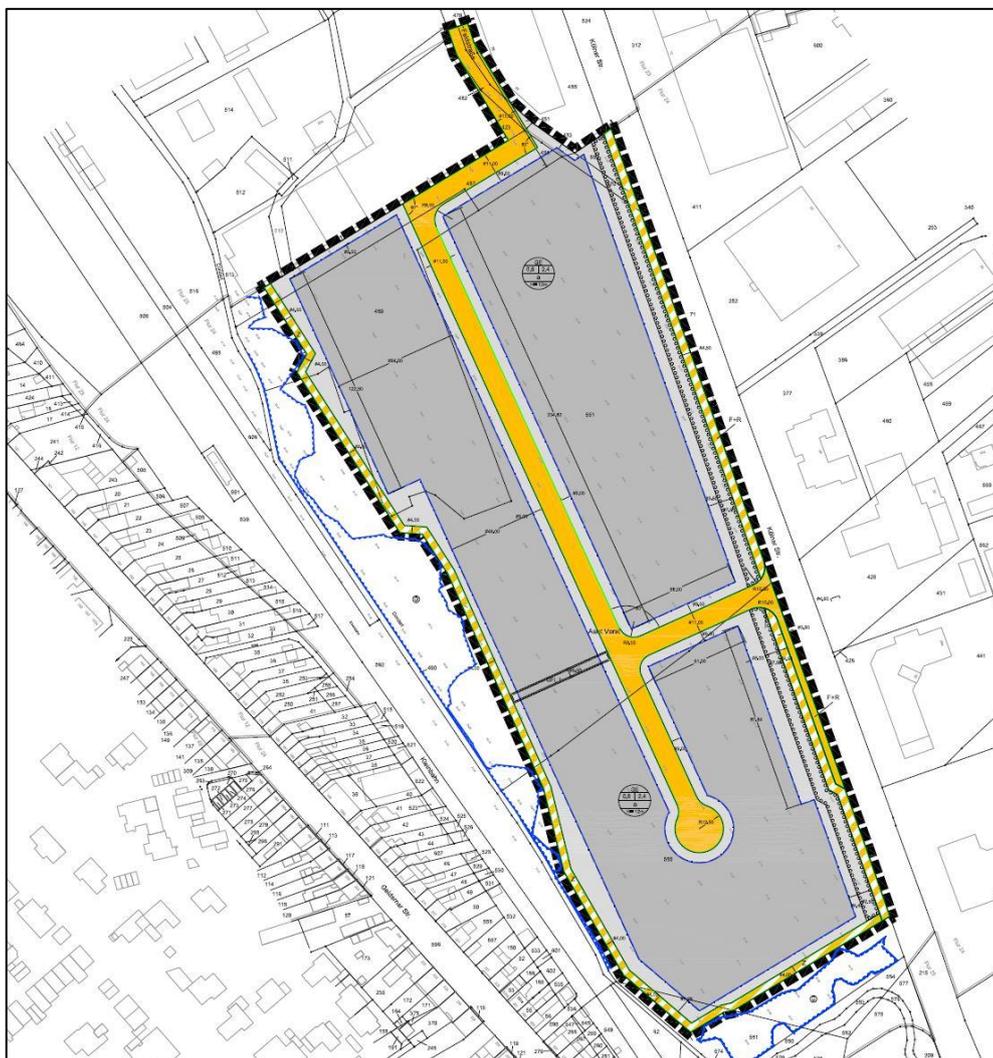


## Bebauungsplan Kevelaer Nr. 103

### (Gewerbegebiet Aent Vorst)

#### Vorentwurfsbegründung



## Impressum

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

W [www.vdh.com](http://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 .....	3
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	3
4.	Bestandssituation.....	4
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation .....	4
4.2.	Verkehrliche Situation .....	4
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept .....	4
6.	Regelungen des Bebauungsplanes .....	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.3.	Bauweise und überbaubare Flächen .....	7
6.4.	Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	7
6.5.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	8
7.	Erschließung.....	8
8.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
9.	Immissionsschutz .....	8
10.	Belange von Natur und Landschaft .....	9
10.1.	Artenschutz .....	9
10.2.	Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	10
11.	Umweltbericht.....	10
12.	Hochwassergefährdung.....	10
13.	Altlasten.....	11
14.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	11
15.	Nachrichtliche Übernahmen .....	12
16.	Kennzeichnung .....	12
17.	Hinweise .....	12
18.	Flächenbilanz.....	14

---

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2

Verkehrstechnische Untersuchung

## 1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Kevelaer hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** die Aufstellung des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 103 (Gewerbegebiet Aent Vorst) beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des gewachsenen Siedlungsschwerpunktes der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Es grenzt im Norden unmittelbar an bereits gewerblich genutzte Flächen an und wird im Süden und Westen durch die Dondert, im Osten durch die Bundesstraße B 9 / Kölner Straße begrenzt. Östlich der Bundesstraße B 9 befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die Siedlungsflächen westlich der Dondert und der Bahnlinie sind durch Wohnnutzung geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 481, 482, 483, 487, 488, 489, 551, 522, 570, 581, 585, Flur 24, Gemarkung Kevelaer.

Die Dondert sowie das daran geknüpfte Überschwemmungsgebiet befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.



Abbildung 1: Luftbild mit Verortung des Plangebietes, schwarze Strich-Linie (TIM online, 2022)

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt die verfahrensgegenständliche Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) dar. Diese Darstellung umfasst Flächen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Büro-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

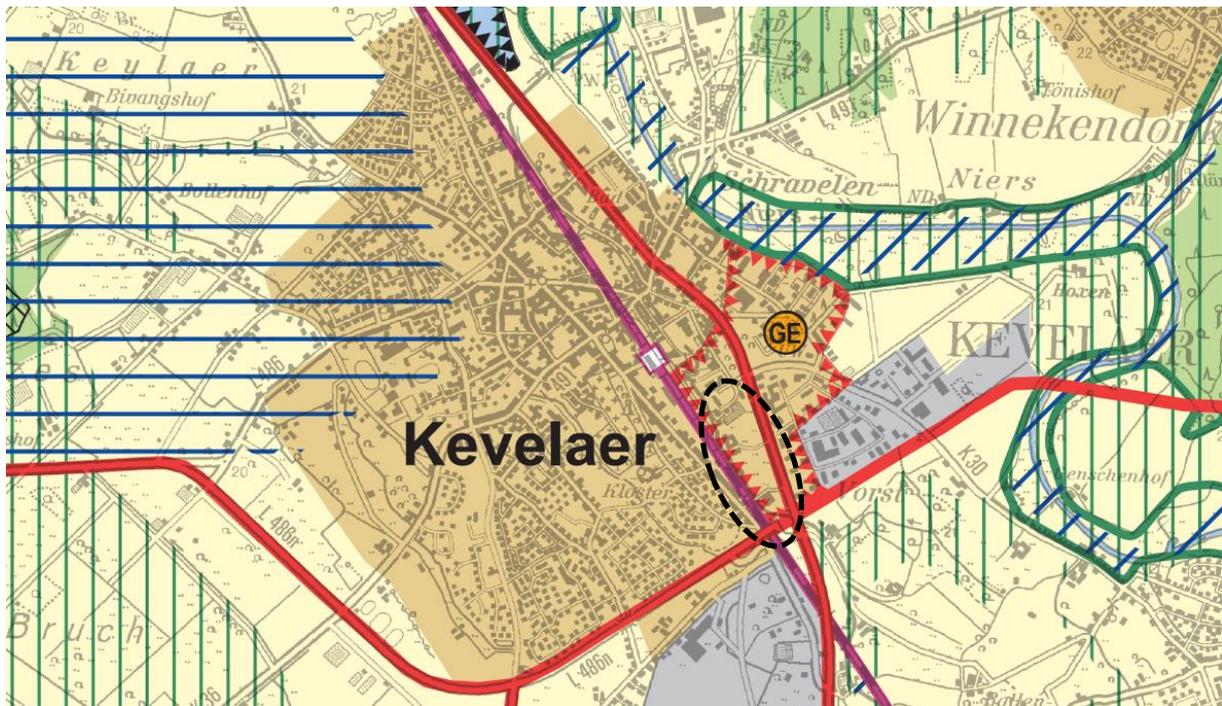


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (Bezirksregierung Düsseldorf, 2022)

Punkt 3.1.1 Ziel 2 des Regionalplans definiert:

Die Umsetzung der ASB für eine gewerbliche Nutzung und der ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) kann durch die Planung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO, Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO und Sonderbauflächen und Sondergebieten, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist, erfolgen.

In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO ausgeschlossen. Bestehende Nutzungen und bereits bestehende in Satz 2 genannte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz. Die Regelungen für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen in Kap. 3.4.

Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

Die an das Plangebiet angrenzende Kölner Straße (B 9) ist als Straße für den überregionalen bzw. regionalen Verkehr und die Bundesbahnlinie als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### 3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

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

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

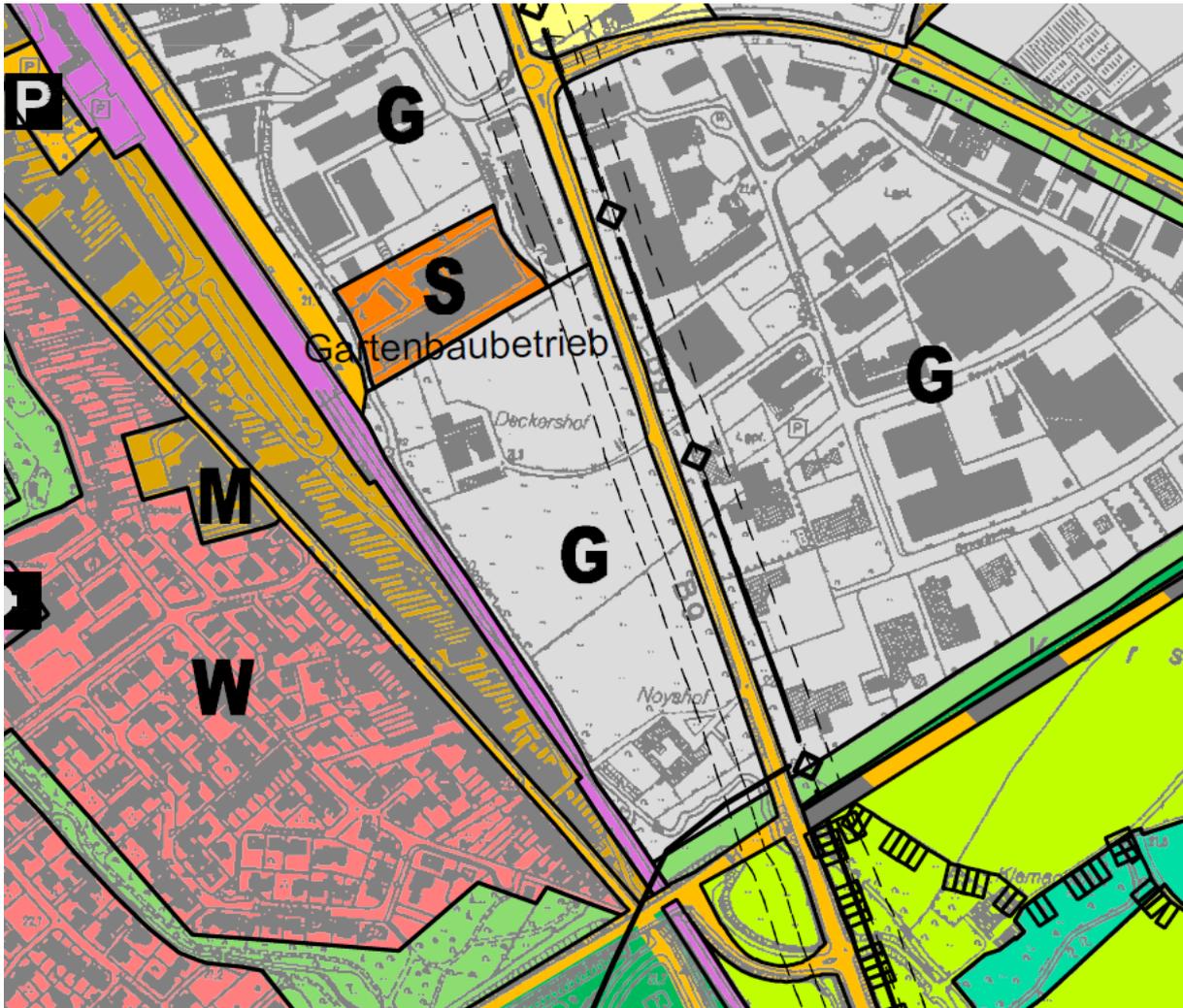


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

### 3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 11 „Kevelaer“ des Kreises Kleve.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation**

Die strukturelle Situation im Plangebiet ist durch die zwischenzeitlich abgerissene Hofanlage des Deckershof sowie den verfallenen Noyshof geprägt. Bei den Flächen handelt es sich um Grünland, welches in regelmäßigen Abständen gemäht wird.

Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Dondert besteht die Vegetation aus mehreren, zum Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Gehölzgruppen sowie Baumreihen. Innerhalb des Plangebietes sind kaum vertikale Vegetationsstrukturen vorhanden.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich bereits bebaute gewerblich genutzte Siedlungsbereiche. Im Gewerbegebiet Kevelaer – Ost befinden sich neben einigen Produktionsbetrieben überwiegend Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

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

Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine größere Grünfläche bis zu dem Verkehrsbauwerk (Rampen und Brückenbauwerk) der im Bau befindlichen L486n (OW1). Diese Grünfläche mit dem integrierten Bachlauf der Dondert wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Realisierung der OW1 angelegt.

### **4.2. Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet weist aufgrund der Nähe zu der Bundesstraße B 9 / Kölner Str.- und der Landesstraße L491 (OW1) eine exponierte Lage auf. Diese Straßen erfüllen eine wichtige Verbindungsfunktion für den innerstädtischen und den überörtlichen Verkehr.

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

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

## **5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept**

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

- Weiterentwicklung sowie städtebauliche Arrondierung des südwestlichen Teilraumes des Gewerbegebietes „Kevelaer – Ost“
- Festsetzung von Gewerbegebieten zu Gunsten der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen entsprechend des in Kevelaer vorliegenden Bedarfs
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Gewerbeflächen und für den Ausbau eines dem gewerblichen Verkehr angepassten zentralen Erschließungssystems
- Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zur Sicherung von Anlagen der Westnetz GmbH

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

Wesentliche Aspekte der Planung sind die unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 8 BauGB aufgeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

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

## **6. Regelungen des Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

Diese Sortimente sind:

nahversorgungsrelevant

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

zentrenrelevant

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Bücher
- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel

- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Geschenkartikel, Devotionalien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Augenoptik
- Musikalien
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kevelaerer Sortimentsliste sind als Randsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 qm betragen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass es bei der Ansiedlung neuer Betriebe nicht zu unbilligen Härtefällen bei der Definition und Abgrenzung im Einzelfall erforderlicher Sortimentsergänzungen kommt. Gleichzeitig bleiben die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts zum Schutz der zentren- und nahversorgungsrelevanten Geschäftsangebote in den Innenstadtlagen gewahrt.

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

Ebenso werden aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie Vergnügungsstätten aller Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet kann wegen der infrastrukturellen Situation am Schnittpunkt von mehreren überregionalen Straßen und gleichzeitig der Nähe zum Siedlungskern zur Ansiedlung unterschiedlich großer Betriebseinheiten genutzt werden.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Gewerbegebiet (GE) die in § 17 der Baunutzungsverordnung beschriebenen Orientierungswerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dadurch wird eine variable bauliche Ausnutzung und maßstäbliche Gestaltung der Gewerbegrundstücke ermöglicht.

In diesem Zusammenhang sollen die in dem Baugebiet zulässigen Gebäudehöhen eine städtebaulich angemessene Gebäudehöhenentwicklung bewirken. Festgesetzte Gebäudehöhen von bis zu 12 m über der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechen in der Regel einer drei- bis

viergeschossigen Bebauung und orientieren sich an den technischen und betrieblichen Funktionsabläufen der Gewerbebetriebe. Auch sind mit dieser Festsetzung Gewerbeeinheiten mit einer variablen oder abweichenden Geschosshöhe möglich, sodass für die beabsichtigten Nutzungen eine angemessene Freiheit in der Gestaltung der Gebäudehöhe besteht. Die Festsetzung geplanter Ausbauhöhen für die Planstraße erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die Festsetzung kann dann ebenso um die Festsetzung von NHN-Höhen ergänzt werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile bzw. technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Grundfläche der überschreitenden Höhe darf maximal 10 % der zulässigen Grundfläche betragen. Dadurch, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig ist, wird der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine zusätzliche Flexibilität eingeräumt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Überschreitungen nicht auf der kompletten Grundfläche zulässig sind und die wird gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränkt, sodass in Summe eine einheitliche Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

### **6.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Üblicherweise sind Gewerbegebiete weitestgehend durch eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m, geprägt. Es wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb der offenen Bauweise die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann.

In den Baugebieten (GE) werden großräumige überbaubare Flächen festgesetzt, da die Grundstückseinteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist und um den Grundstückseigentümern unter anderem in Bezug auf den technischen Betriebsablauf ausreichende Gestaltungsfreiheiten in der räumlichen Anordnung der Baukörper einzuräumen. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Regelabstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche (Planstraße) ein. Der Abstand der Baugrenzen zum Verkehrsraum der Kölner Straße (B 9) beträgt 20 m, um die erforderliche Einhaltung der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz zu garantieren.

Entlang der Kölner Straße (B 9) wird die Baugrenze 20 m parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt, um die erforderliche Einhaltung der Anbauverbotszone zu garantieren. Der Fahrbahnrand liegt 3,0 bis 3,5 m außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb der 20 m Anbauverbotszone werden Stellplätze als zulässig festgesetzt, sodass eine gute Ausnutzung der gewerblichen Flächen erfolgen kann. Jegliche anderen Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW sind Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen für Fahrzeuge mit einer Photovoltaikanlage zu überbauen.

### **6.4. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Bei Gewerbegebieten handelt es sich regelmäßig um flächenintensive Baugebiete, die mit einer hohen Versiegelung einhergehen. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um klimatischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Durch die Dachbegrünung wird das Mikroklima begünstigt, da sich diese Flächen im Sommer weniger stark aufheizen und somit gleichzeitig positive Auswirkungen auf das

Gebäudeklima haben. Zudem tragen die Flächen zur Verbesserung der Biodiversität bei, da sie auch als Lebensraum für Insekten fungieren. Durch die Begrünung der Dachflächen wird eine Versickerungsverzögerung erreicht. Eine Kombination der bepflanzten Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen ist möglich.

Als Abgrenzung zur B 9 wird eine Anpflanzfestsetzung festgesetzt, die eine dichte Bepflanzung mit Strauchhecken aus heimischen Gehölzen vorsieht. Neben der Abgrenzung führt die Anpflanzbindung zur Steigerung der Durchgrünung. Die Fläche kann von diversen Tieren als Lebensraum genutzt werden und gleichzeitig eine Aufwertung des Ortsbildes bewirken. Innerhalb des Plangebietes wird zudem eine Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze im öffentlichen Raum festgesetzt. Hiermit soll bewirkt werden, dass innerhalb des Plangebietes ausreichend Grünstrukturen geschaffen werden, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

#### **6.5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb des Plangebietes verläuft, ausgehend von der B 9, eine unterirdische Stromtrasse der Westnetz GmbH. Diese kann im Zuge der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens verlegt werden. Die bestehende Trasse verläuft etwa 75 m nördlich des festgesetzten GFL. Mit der Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird den Belangen des Versorgers Rechnung getragen.

### **7. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Anschluss an die Feldstraße im Norden sowie eine Anbindung an die B 9. Die Anbindung an die B 9 wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit Straßen NRW abgestimmt. Im Bebauungsplan wird bereits eine möglicherweise erforderliche Fläche zur Errichtung einer Linksabbiegespur vorgehalten. Die konkrete Dimensionierung und Gestaltung sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären und abzustimmen. Die innere Erschließung erfolgt über eine noch herzustellende Planstraße, die parallel zur B 9 verläuft und an die alle künftigen Grundstücke angeschlossen werden können.

Zur Verbesserung des Radwegenetzes wird der nördlich des Geltungsbereichs vorhandene Radweg entlang der B 9 weitergeführt und mittels Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

Zudem benötigt der Wasser- und Bodenverband Baaler Bruch (WBV) zur Unterhaltung der Dondert einen Betriebsweg. Dieser ist mittels Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

### **8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

### **9. Immissionsschutz**

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## 10. Belange von Natur und Landschaft

### 10.1. Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung 2 konnten unterschiedliche planungsrelevante Arten im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzend ermittelt werden. Potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse finden sich innerhalb des Plangebietes im Bereich des bereits abgebrochenen Deckershofes.

Bei der Gebäudekontrolle des Noyshofes am 10.02.2022 wurden keine Fledermäuse angetroffen, eine kurzzeitige Nutzung außerhalb der Überwinterungsphase kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die Außenwände des Gebäudes über zahlreiche Spalten verfügt, die als Einzelhangplatz genutzt werden können. Im Rahmen der Batcoder-Erfassung wurden in 12 Erfassungs Nächten insgesamt mindestens 7 Fledermausarten nachgewiesen. Das Plangebiet ist in Teilen als essenzielles Nahrungshabitat für unterschiedliche Fledermausarten zu bewerten.

Ein Vorkommen der Schleiereule im ruinösen Noyshof wurde bereits im Rahmen der ASP 1 nachgewiesen. Zur Erfassung weiterer Brutvögel wurden fünf Kartierungsgänge durchgeführt. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 38 Vogelarten festgestellt, von denen 33 im Untersuchungsgebiet brüten oder zumindest Reviere vorhanden waren. Planungsrelevant sind davon Schleiereule, Star, Dohle und Teichhuhn. Weitere Arten traten lediglich als Nahrungsgast auf, wobei hier nicht von einer essenziellen Nahrungsfläche auszugehen ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen des Bebauungsplans unterschiedliche Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Als CEF Maßnahmen sind vor Beginn der Arbeiten umzusetzen:

- Ersatz eines Schleiereulenbrutplatzes
- Ersatz Starenbrutplatz
- Ersatz Dohlenbrutplätze

Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplankonzeption folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verbleib der alten Weiden im Süden des Plangebietes am Ostufer der Dondert

Um die Baumkronen der außerhalb des Plangebiets liegenden Weiden wurde ein Puffer von 10 m freigehalten. Die Baugrenze wurde an dieser Stelle eingekürzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig. Zusätzlich wurde der Erhalt der Weiden und des Puffer-Raums als Hinweis aufgenommen.

- Rodungsarbeiten und Baufeldräumungen außerhalb des Brutzeitraums, Gebäudeabbruch

Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt, dass Rodungsarbeiten, Baufeldräumungen und Gebäudeabbruch nur außerhalb des Brutzeitraums (01.10.-29.02.) möglich sind.

- Beleuchtung

In den Bebauungsplan wurde um einen Hinweis zur Beleuchtung des Plangebiets aufgenommen, um die Lichtemissionen und damit verbundene Anlockeffekte zu minimieren.

- Sichthindernis Teichhuhn

In den Bebauungsplan wurde um einen Hinweis zur Errichtung blickdichter Zäune zum Bruthabitat des Teichhuhns während der Bauphase aufgenommen.

- Nahrungsraum für Fledermäuse

Herstellung eines Gehölzriegels oder Gebüschaums zur Dondert hin wurde als Hinweis berücksichtigt. Das an der Dondert gelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wurde nicht in das Plangebiet aufgenommen und soll perspektivisch renaturiert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

## **10.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt.

## **11. Umweltbericht**

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

## **12. Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dondert und ein daran gelegenes vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet an.

Den Starkregenkarten ist zu entnehmen, dass bei seltenen und extremen Starkregenereignissen weite Teile des Plangebietes betroffen sind. Dabei handelt es sich vor allem um die Bereiche rund um die Dondert und den nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Wasserhöhen können bei extremen Starkregenereignissen zwischen 0,1 und bis 1,0 m liegen.

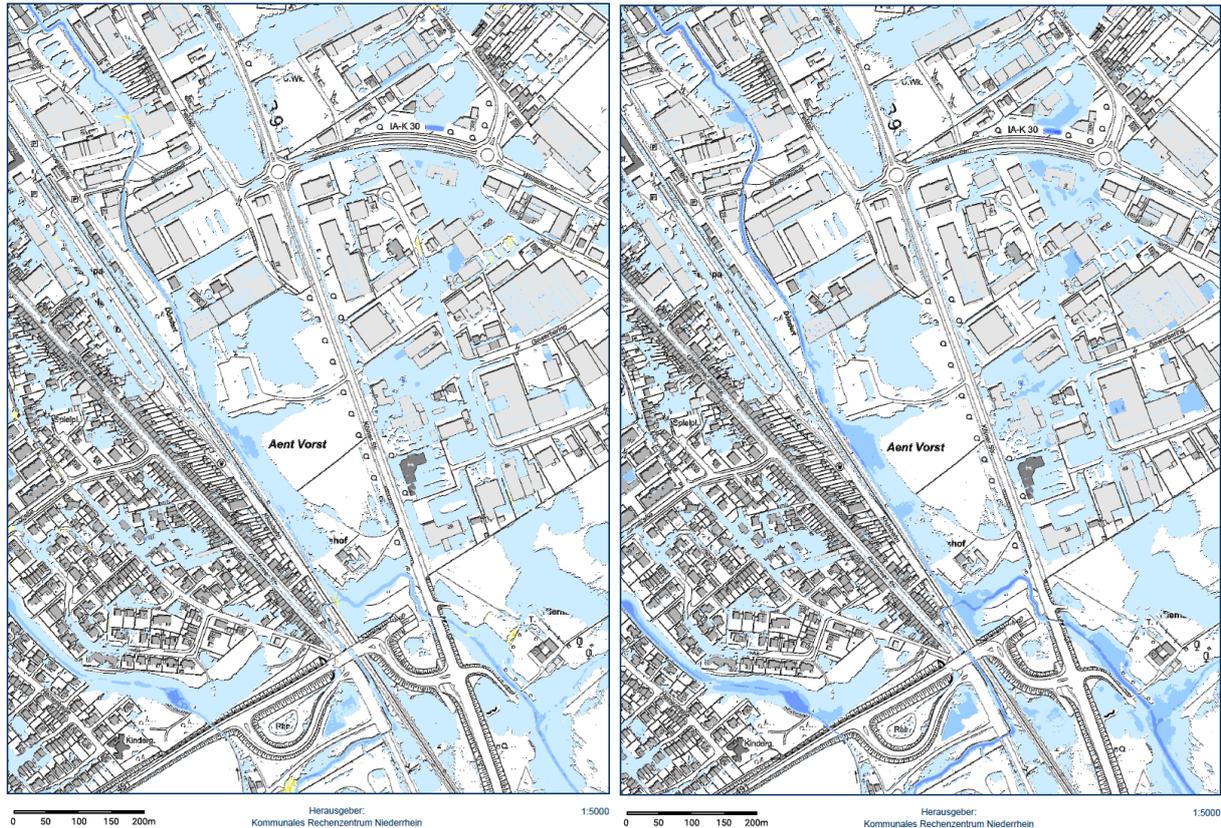


Abbildung 4: Starkregengefahrenkarten selten (links) und extrem (rechts) (Geoportal-Niederrhein)

### 13. Altlasten

Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen der Dondert und der Bahnlinie ein bekannter Altlastenstandort. Eine gutachterliche Ersteinschätzung aus dem Jahr 1994 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung benachbarter Bereiche nicht besteht.

Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes zwischen der Feldstraße und der B 9 die Fläche eines ehemaligen Mineralöllagers. Diese wurde im Zuge der Bebauung des Gebietes bereits saniert, ist im Altlastenkataster aber nach wie vor aufgeführt.

Ein Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 14. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren wurde ein historisch-topografisches Gutachten erstellt, welches sich mit der Überplanung des Deckershofes befasst. Bei dem Gebiet Vorst handelt es sich um Hof- und Katstellen, die aus einer Urbarmachung der feuchten Niederung zwischen der Niers und der Dondert hervorgingen. Urkunden ist zu entnehmen, dass dies spätestens im 13. Jahrhundert abgeschlossen war. Seither durchlief mindestens der Deckershof im Bereich Aent Vorst eine kontinuierliche Existenz/Nutzung, wenngleich die Gebäude je nach erforderlichlichem Bedarf und Nutzung angepasst wurden. Der Deckershof wurde bereits

abgerissen, der Noyshof ist bisher als Brandruine erhalten. Im Bebauungsplan wird auf den Umgang mit auftretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

## 15. Nachrichtliche Übernahmen

### Bauschutzbereich

Bauvorhaben, wie bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile, die eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### Anbauverbotszone

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der 20 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.

## 16. Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

## 17. Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.
3. Zur Vermeidung von Tötungen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.
4. CEF-Maßnahmen

Ersatz Schleiereulenbrutplatz: In einem benachbarten Gebäude wird ein bislang nicht genutztes Areal als Nistplatz durch Öffnung nutzbar gemacht oder in einem Nachbargebäude wird ein artspezifischer Nistkasten angebracht. Alternativ ist ein alter Traufoturm umzunutzen oder ein vergleichbares Gebäude mit Nistplatz zu errichten. Die Maßnahme wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert und abgestimmt

Ersatz Starenbrutplatz: Es sind mind. 3 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen; idealerweise im nahen Umfeld zu bestehenden Starenvorkommen

Ersatz Dohlenbrutplätze: Es sind mind. 4 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen; idealerweise im nahen Umfeld zu bestehenden Dohlenvorkommen

## 5. Vermeidungsmaßnahmen

Gebäudeabbruch: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz auch der nicht planungsrelevanten Brutvögel sind Abbrucharbeiten nur im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich. Im Zeitraum Oktober bis November ist vorab eine Kontrolle auf Besatz von potenziellen Einzelhangplätzen durch Fledermäuse erforderlich. Ggf. sind diese mit Bauschaum zu verschließen, wenn der Abbruch nicht unmittelbar folgend durchgeführt werden kann.

Beleuchtung: Durch eine Intensivierung/Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen entstehen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacoecilhe et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen. Die Dondert ist durch einen Gehölzriegel, Gebüschaum oder ähnliche geeignete Maßnahmen gegen Lichtemission aus dem Gewerbegebiet abzuschirmen.

Sichthindernis für Teichhuhn: Sollten in einem 20 m breiten Uferstreifen Arbeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. August) erfolgen, so sind vor der Brutzeit 2 m hohe, blickdichte Zäune zu errichten, so dass die Teichhühner nicht gestört werden. Die Gewässerrenaturierungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Nahrungsraum für Fledermäuse: Der Bereich der Dondert ist durch einen Gehölzriegel, Gebüschaum oder ähnliche geeignete Maßnahmen gegen Lichtemission aus dem Gewerbegebiet abzuschirmen.

Verbleib der alten Weiden südwestlich des Plangebiets am Ostufer der Dondert: Zum Erhalt der Fortpflanzungsstätten von Dohle und Star bleiben die Bäume erhalten und werden durch eine Pufferzone von mindestens 10 m um den äußeren Kronenrand geschützt.

## 18. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 7,25 ha = 100 %

Gewerbegebiet	61.373 m <sup>2</sup>
davon Fläche zum Anpflanzen	3.126 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	11.204 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsflächen	7.049 m <sup>2</sup>
besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (inkl. Verkehrsgrün)	1.874 m <sup>2</sup>
besondere Zweckbestimmung: Erhaltungsweg WBV Baaler Bruch	2.281 m <sup>2</sup>

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, 08.03.2023  
Im Auftrag

Franz Heckens