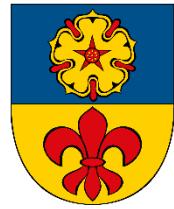


WALLFAHRTSSTADT  
**KEVELAER**

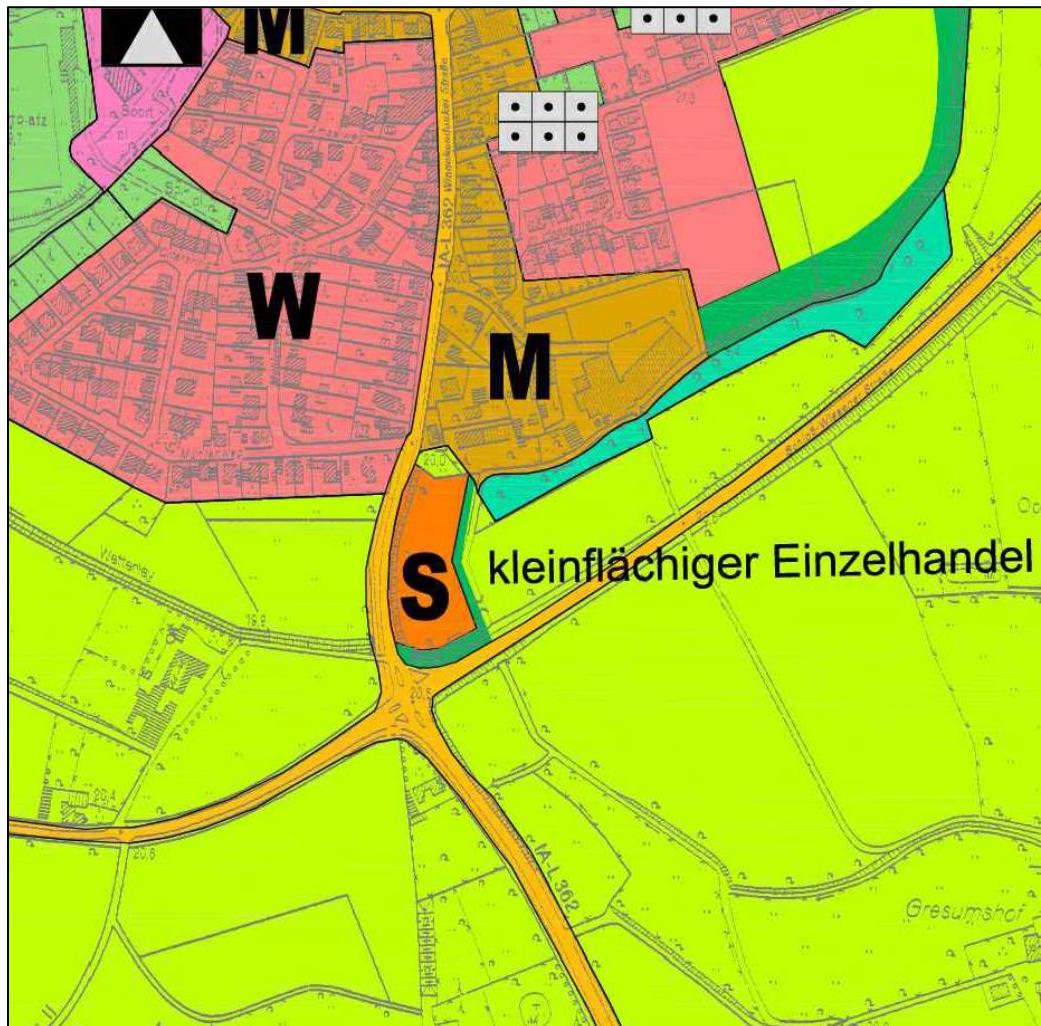


**Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer**

**84. Änderung**

**(Nahversorgung Kervenheim)**

**Vorentwurfsbegründung**



**Abt. 2.1 Stadtplanung**

**22.10.2025**

## Impressum

Planungsbüro



**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallostraße 30  
45141 Essen  
Tel: 0201/560 513-90  
[mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

Bearbeitung

Mario del Vecchio

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren .....	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation .....	1
3.	Planungsvorgaben .....	2
3.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve .....	5
4.	Ziele der Bauleitplanung.....	5
5.	Erschließung .....	6
6.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange .....	6
7.	Immissionsschutz .....	6
8.	Hochwassergefährdung.....	7
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	7
10.	Belange von Natur und Landschaft .....	8
11.	Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel.....	8
12.	Altlasten.....	9
13.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	9
14.	Kampfmittel.....	9
15.	Umweltbericht.....	9

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1                    Stellungnahme Freiraumbelange, Büro LAB Landschafts- und Freiraumplanung, Oktober 2025

## **1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**

Nach Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe in den vergangenen Jahren verfügt der Ortsteil Kervenheim der Wallfahrtsstadt Kevelaer über keine relevante Nahversorgungseinrichtung. Somit besteht für die dort lebenden Einwohner derzeit keine Möglichkeit, sich fußläufig im direkten Umfeld mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Zudem sorgt die Wallfahrtsstadt Kevelaer für Unterbringungsmöglichkeiten, der ihr zugeteilten geflüchteten Personen. Hierzu wurde u.a. in der Ortschaft Kervenheim eine Unterbringungseinrichtung für ca. 120. Personen geschaffen; auch für diese ist eine Nahversorgung nicht gegeben. Daher besteht seitens der Bevölkerung der Wunsch, im Ortsteil Kervenheim wieder eine Nahversorgungseinrichtung anzusiedeln.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer sieht sich vor dem genannten Hintergrund in der Verantwortung, im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine angemessene Nahversorgung der Bevölkerung in Kervenheim und im Umfeld zu schaffen. Sie strebt deshalb an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Hierzu soll ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes am Rand der südlichen Ortslage durchgeführt und parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die RATISBONA Handelsimmobilien ist ein im deutschen und internationalen Einzelhandelsbereich vertretener Projektentwickler. Sie sieht als Vorhabenträgerin vor, an dieser Stelle einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter im Bereich östlich der Winnekendonker Straße / nördlich der Schloß-Wissener-Straße anzusiedeln und hat einen entsprechenden Einleitungsantrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren gestellt.

Beim Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Realisierung des beantragten Vorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Standort befindet sich in einer im Regionalplan Düsseldorf nichtdargestellten Ortslage im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der überlagernden Festlegung eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE). Da seitens der Bezirksregierung Düsseldorf gegen ein großflächiges Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erhebliche raumordnungsrechtliche Bedenken bestehen, soll ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, die aktuell bei 800 m<sup>2</sup> angenommen wird) errichtet werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation**

Das rund 1 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Es umfasst die Flurstücke 355, 357, 421 und 422 in der Flur 8 der Gemarkung Kervendonk.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird westlich von der Winnekendonker Straße (L 362) sowie südlich von der Schloß-Wissener-Straße (L 464) begrenzt. In Richtung

Norden schließen Gartenflächen der Wohnbebauung Kervenheims an; in Richtung Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Umgebung ist in östlicher, südlicher und westlicher Richtung durch großflächige landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der Ortskern der Wallfahrtstadt Kevelaer liegt in rund 5 km Entfernung südwestlich des Änderungsbereiches.



Abbildung 1: Luftbild (ohne Maßstab) (© TIM online.nrw)

### 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 NRW), den Regionalplan Düsseldorf (RPD) und den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vorgegeben werden.

##### Landesentwicklungsplan

Der LEP NRW ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Er legt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Landes fest und dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens festgehalten. Die für dieses Planverfahren relevanten Ziele des LEP NRW sind auch im Regionalplan enthalten und werden daher an dieser Stelle nicht aufgeführt.

##### Regionalplan Düsseldorf

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das zu überplanende Gebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem wird diese Zieldarstellung mit der Ausweisung eines Bereiches für den Schutz der Landschaft und

landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Südlich des Gebietes verläuft die Verkehrstrasse der Schloß-Wissener-Straße (L 464), die als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist.

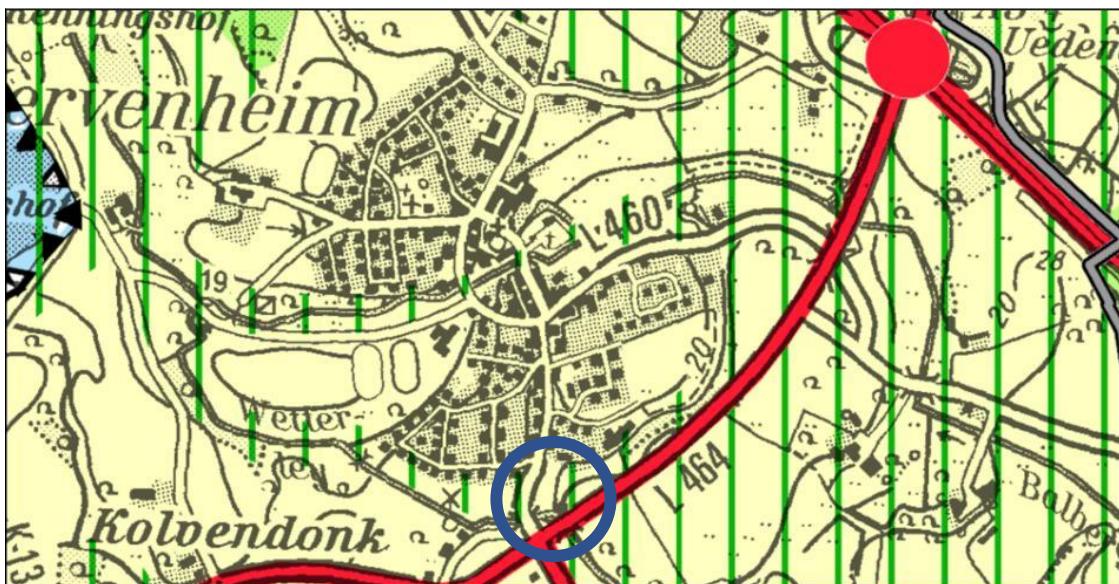


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan RPD (© Bezirksregierung Düsseldorf 2018)

Im Ziel 1 des Kapitels 3.1.1 (Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen) wird ausgeführt:

*„Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.“*

Da die Planung insbesondere der Sicherung der Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung dient, wird der diesbezüglichen Zielsetzung des Regionalplans entsprochen.

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie die durch den Klimawandel zunehmenden Hochwasserrisiken beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer

oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasser- rückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet außerhalb von Gebieten mit hoher, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit der Hochwassergefahr bzw. des Hochwasserrisikos.

Hinsichtlich der Starkregengefährdung ist mit Wasserhöhen von bis zu 100 cm zu rechnen; von erhöhten Fließgeschwindigkeiten ist nicht auszugehen (siehe dazu Kapitel 8).

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für den Änderungsbereich ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, welches im FNP nachrichtlich übernommen wurde.

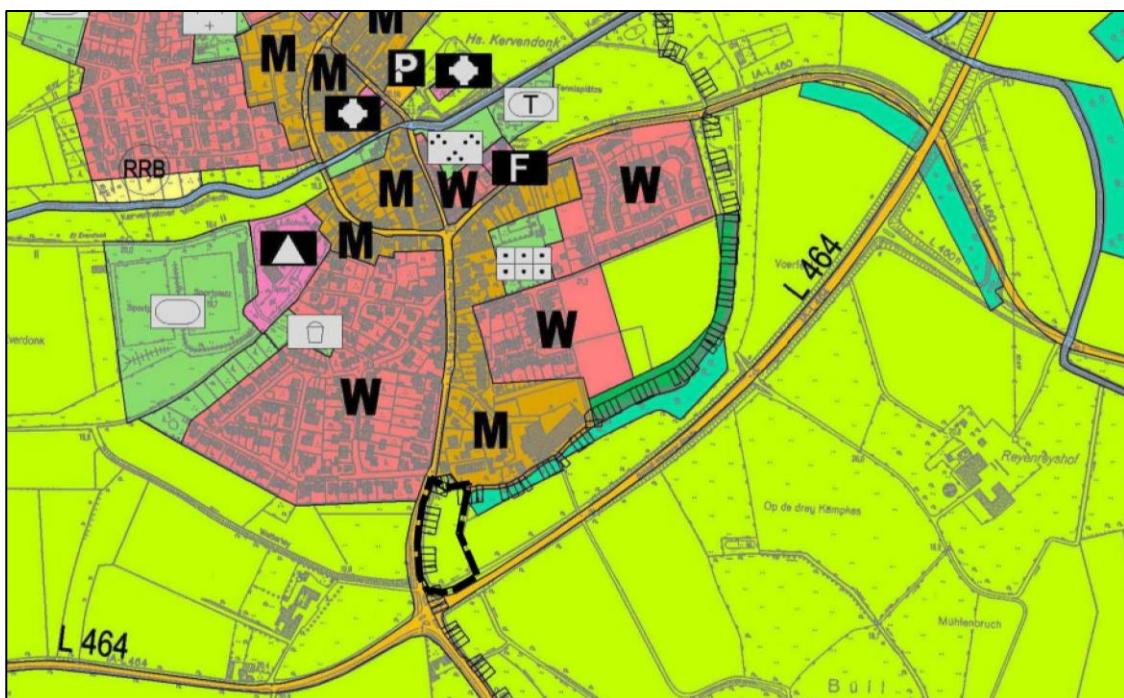


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wallfahrtsstadt Kevelaer)

Angrenzend werden die Winnekendonker Straße sowie die Schloß-Wissener-Straße als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege /sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Während im Norden gemischte Bauflächen des Ortsteils Kervenheim anschließen, wird der Änderungsbereich nach Westen, Süden und Osten von Flächen die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald umgeben.

### 3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 10 (Stand: 2. Änderung, 2004). Dieser formuliert für den Bereich entlang der Schloß-Wissener-Straße (L 464) das Entwicklungsziel 6.1 „Ausstattung im Bereich von Straßenbaumaßnahmen“ aus (mit der Möglichkeit der Entwicklung, Ertüchtigung der Landstraße oder Erweiterung des Siedlungskörpers). Zudem ist für den Planbereich das Landschaftsschutzgebiet LSG 3.3.1 „Berberheide“ ausgewiesen.

Da der Landschaftsplan und ein Landschaftsschutzgebiet betroffen sind, ist eine Anpassung des Landschaftsplans im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit den im Verlauf des Verfahrens noch zu erarbeitenden Unterlagen (Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Festlegung der Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung, Artenschutzprüfung) soll die Beteiligung der zuständigen Gremien (z.B. Naturschutzbeirat) erfolgen und ein erforderlicher Kreistagsbeschluss erwirkt werden.

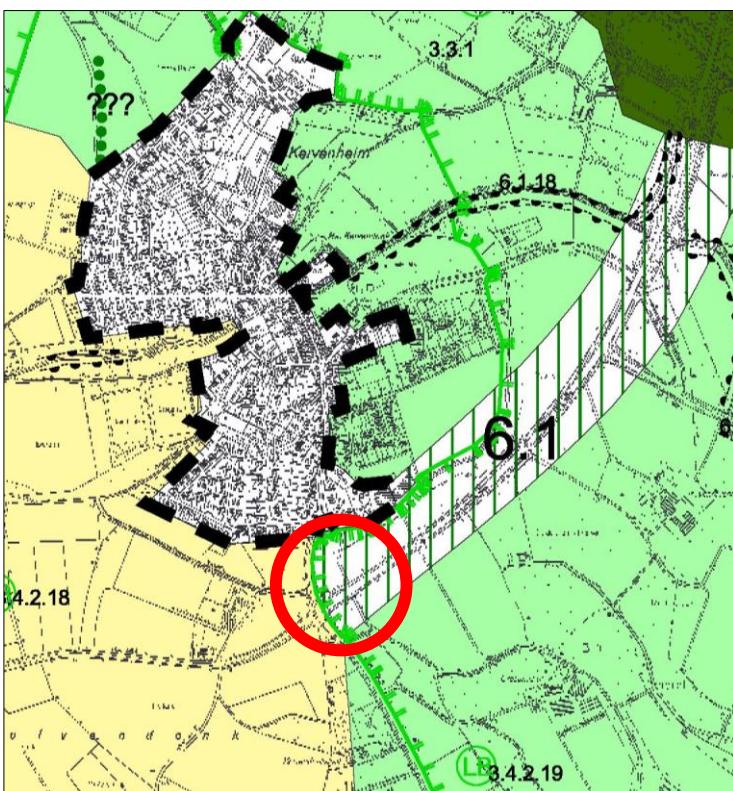


Abbildung 4: Landschaftsplan Kreis Kleve (ohne Maßstab)

## 4. Ziele der Bauleitplanung

Ein wesentliches städtebauliches Ziel, das mit der Bauleitplanung verfolgt wird, ist die Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Kervenheim der Wallfahrtsstadt Kevelaer.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des beantragten Lebensmitteldiscounters notwendig. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Wallfahrtsstadt Kevelaer, den Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Zur Sicherung einer Ortsrandeingrünung und der Entwicklung eines Gewässerrandstreifens soll der Bereich entlang der das Plangebiet begrenzenden Gräben im Osten und Süden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

## **5. Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die westlich des Plangebiets verlaufende Winnekendonker Straße erschlossen. Diese Straße bindet unmittelbar an die südlich verlaufende L 464 – Schloß-Wissener-Straße an. Über diese Landesstraße ist das Plangebiet an die umgebenden Ortsteile von Kevelaer und an die BAB 57 gut angebunden.

Über strassenbegleitende Geh- und Radwege besteht eine unmittelbare Verbindung in den Ortsteil Kervenheim hinein; zudem befindet sich auf Höhe des Plangebietes an der Winnekendonker Straße eine Bushaltestelle. Somit ist insgesamt eine gute Erreichbarkeit für den nicht-motorisierten Individualverkehr sowie durch den ÖPNV gegeben.

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

Die Abfrage der ver- und entsorgungstechnischen Strukturen im Umfeld wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die Begründung wird zur Veröffentlichung/ Offenlage um entsprechende Aussagen ergänzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Telekommunikation voraussichtlich über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungsstrukturen sichergestellt werden kann.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder eine ortsnahe Einleitung in die östlich beziehungsweise südlich des Plangebietes verlaufenden Gräben (ggf. nach Rückhaltung im Plangebiet) möglich ist.

## **7. Immissionsschutz**

Im Zuge des parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplanes wird im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, ob zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung im Nahbereich Maßnahmen zu treffen sind. Allerdings ist aufgrund der geplanten Gebäudekonzeption davon ausgehen, dass relevante Schallemissionen vornehmlich südlich des geplanten Baukörpers auftreten und somit bestehende schützenswerte Nutzungen im Umfeld nicht erheblich betroffen sind.

## **8. Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Hinsichtlich der Starkregenengefährdung hat die Wallfahrtsstadt Kevelaer unter <https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de/> eigene Starkregenengefahrenkarten veröffentlicht. Gemäß diesen Karten könnten die für eine Überbauung vorgesehenen Flächen im Szenario 2 (extremer Starkregen mit einem Niederschlag von 47,8 Liter/m<sup>2</sup>) um bis zu 40 cm und im Szenario 3 (extremer Starkregen mit einem Niederschlag von 90,0 Liter/m<sup>2</sup>) um bis zu 70 cm überschwemmt werden. Der randlich verlaufende Graben könnte im Falle von Starkregenereignissen bis zu rund 100 cm eingestaut werden.

Die Hinweise in Bezug auf mögliche Einstauungen bei Starkregenereignissen werden bei der detaillierten Ausgestaltung der Planung berücksichtigt. So soll die höhenmäßige Lage des gesamten Grundstücks und insbesondere der Gebäude und Zufahrten so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser vom Gebäude weg in Richtung der umgebenden Freiflächen geleitet wird. Dabei muss gewährleistet werden, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder Nutzungen entstehen. Somit kann von einer schadfreien Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers ausgegangen werden.

Zur Information wird ein Hinweis auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse in den parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Ortschaft Kervenheim und ist dem Klimatotyp „Freilandklima“ zuzuordnen. Bei der nördlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um den Klimatotyp „Vorstadtklima“. Durch die geplante Bebauung, die durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, werden sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechend der umliegenden Wohnbebauung voraussichtlich zu einem Vorstadt- oder Stadtrandklima entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass sich die thermische Belastung des Gebietes dementsprechend erhöht und die thermische Ausgleichsfunktion verringert.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes besitzt es kleinklimatisch gesehen jedoch nur eine geringe Bedeutung. Darüber sind mit der Planung aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten.

Es ist vorgesehen, das Gebäude des Lebensmitteldiscounters umweltfreundlich über Wärmepumpen mit Pufferspeicher mit der notwendigen Wärmeenergie zu versorgen. Zudem sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, so dass zukünftig Strom vor Ort erzeugt wird. Da insgesamt die Nutzung fossiler Energieträger nicht vorgesehen ist, werden grundlegende Aspekte des Klimaschutzes bei der Neubebauung berücksichtigt.

#### Klimaanpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel kann städtebaulich insbesondere durch eine Minimierung von versiegelten Flächen beigetragen werden. Dementsprechend ist beabsichtigt, im nachfolgenden Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zu nicht überbaubaren Flächen und Pflanzmaßnahmen zu treffen.

Die Betroffenheit durch Starkregenereignisse wurde bereits in Kapitel 8 dargestellt. Konkrete Veränderungen der Gefährdungslage durch die Auswirkungen des Klimawandels sind anhand der zur Verfügung stehenden Informationen nicht abzusehen.

### **10. Belange von Natur und Landschaft**

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes oder eines separaten landschaftspflegerischen Begleitplans zum nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Daneben wird im Verlauf des weiteren Aufstellungsverfahrens auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Das sich das Plangebiet innerhalb des Freiraumbereiches befindet und Teile des Plangebietes eine Biotoptkatasterfläche umfassen (BK-4303-076 entlang der Wetterley südlich Kervenheim), wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt durch ein Fachbüro eine Stellungnahme zur Berücksichtigung freiraumplanerischer Belange (Büro LAB Landschafts- und Freiraumplanung, Bochum, Oktober 2025) erarbeitet. In dieser Stellungnahme wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die die wesentlichen Freiraumfunktionen der Fläche auch bei Realisierung des Vorhabens langfristig sichern. Dazu gehören eine angemessene Ausgestaltung eines Gewässerrandstreifens entlang der im Osten und Süden angrenzenden Gewässer, die flächenhafte Pflanzung im Bereich der im Biotoptkataster als schutzwürdiges Biotop dargestellten Fläche und die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlage.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Festsetzung in den nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan übernommen, so dass die freiraumplanerischen Belange insgesamt berücksichtigt werden.

### **11. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel**

Die Auswirkungen des Vorhabens sind frühzeitig in einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes an der Winnekendonker Straße in Kevelaer-Kervenheim (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 20.10.2025) gutachterlich untersucht worden.

Dem Gutachten können die wesentlichen Aussagen zu den standortseitigen Rahmenbedingungen, dem Wettbewerb im Umfeld, dem Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial, der Umsatzleistung des Planvorhabens und der Umverteilungseffekte entnommen werden.

Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht der geplante Lebensmittelmarkt eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,3 Mio. € (im Worst-Case-Fall). Dabei wird das Planvorhaben rund 56 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes durch Kunden aus Kervenheim generieren und damit die örtliche Nahversorgungssituation deutlich verbessern.

Die höchsten prozentualen Umsatzverlagerungen betreffen einen Wettbewerber im Nebenzentrum Winnekendonk; hier beträgt die prognostizierte Umverteilung 8 % des derzeitigen Umsatzes. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen in Kevelaer und den Nachbarstädten werden Umsatzverlagerungen zwischen 1 und 7 % erwartet. Damit werden die mit der Projektrealisierung zu erwartenden Umsatzverlagerungen nicht so hoch ausfallen, als dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Wettbewerber infrage gestellt werden könnte. Aus gutachterlicher Sicht sind daher bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten, so dass diese Zentren ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.

Insgesamt sind aufgrund der kleinflächigen Dimensionierung des Planvorhabens und dessen überwiegend lokalen Versorgungsbezuges städtebaulich relevante Auswirkungen auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes auszuschließen.

## **12. Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist zudem nicht von der Existenz von Altlasten auszugehen. Sollten dennoch Kontaminationen aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren.

## **13. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine Baudenkmäler oder Denkmalbereiche vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor. Belange des Denkmalschutzes sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **14. Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittel wird vor Baubeginn erfolgen.

## **15. Umweltbericht**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung verfasst werden. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen

und die biologische Vielfalt sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen.

Bei einer Nullvariante wird die hypothetische Entwicklung der Schutzgüter ohne die Umsetzung der Planung bewertet.

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, 22.10.2025

Im Auftrag

in Zusammenarbeit mit  
**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Halstroße 30  
45141 Essen  
Tel: 0201/560 513-90  
[mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

Möller