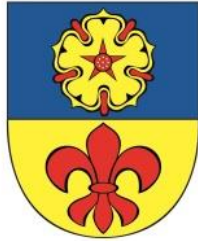


Wallfahrtsstadt  
**KEVELAER**



**Bebauungsplan Kvelaer Nr. 109  
(Wohnquartier Am Bahnhof)**

**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes**

**22.10.2025**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>7</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Verbindliches Planungsrecht	9
4.4	Landschaftsplan	9
<b>5.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebauliche und landschaftliche Situation	9
5.2	Infrastrukturelle Situation	9
5.3	Kampfmittel	10
5.4	Altlasten	10
5.5	Hochwassergefahr / Starkregen	11
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	18
7.4	Erschließung	18
7.5	Begrünung	19
7.6	Immissionsschutz	19
7.7	Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB	25
<b>8.</b>	<b>Umweltbezogene Belange</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen / Planungsrelevante Belange</b>	<b>36</b>
10.1	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	36
10.2	Bodenordnung	37
10.3	Kosten und Finanzierung	37
10.4	Flächenbilanz	37

## Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung Städtebauliche Entwicklung Neubau von Wohneinheiten, Bebauungsplan Am Bahnhof in Kevelaer, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 08.05.2025
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG / Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, umweltbüro essen, 05.05.2025
- Gutachterliche Stellungnahme: Neubau Wohnquartier 'Am Bahnhof' in der Wallfahrtsstadt Kevelaer - Verkehrserschließung: Stellplatznachweis im motorisierten Verkehr, Ingenieurbüro Terfort, Krefeld 25.08.2025
- Chemische Untersuchung nach Ersatzbaustoffverordnung an Bodenproben, GeoConsult Dülmen, 30.09.2025

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist nach wie vor hoch; so sollen bundesweit 400.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen. Auch in der Wallfahrtsstadt Kevelaer sind weiterhin neue, attraktive Wohnangebote nachgefragt.

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

Um diese Nachfrage zu decken, soll unter anderem auf dem Grundstück einer ehemaligen Gewerbehalle im Kernbereich von Kevelaer eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Die Planung umfasst das gesamte Betriebsgrundstück des ehemaligen Stahlhandels mitsamt einer angrenzenden, zum Grundstück gehörenden Freifläche.

Ziel der Planung eines Investors ist es, die brachliegenden und weitgehend versiegelten Grundstücksflächen des ehemaligen Stahlhandels einer neuen wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so durch die Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums im Kernbereich von Kevelaer einen Beitrag zur Minderung der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt, insbesondere nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau, zu leisten. Dabei qualifiziert sich der Standort durch seine fußläufige Entfernung zum Zentrum und kann somit von der Lagegunst nahe bestehender Infrastrukturen profitieren und diese im Gegenzug stärken.

Gemäß der städtebaulichen Planung ist eine aus Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung vorgesehen, die an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden wird.

Für den Bereich des Vorhabens besteht kein Planungsrecht im Sinne des §§ 30 und 31 sowie 33-35 BauGB. Auch kann eine Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB-Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht erteilt werden. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die Wallfahrtsstadt Kevelaer sieht die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB vor.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden zudem die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke bis zum Kardinal-von-Galen-Platz. Die Einbeziehung erfolgt vor dem Hintergrund, dass insbesondere das vor wenigen Jahren errichtete Gebäude der Lebenshilfe planungsrechtlich bestätigt werden soll. Zudem soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück, auf dem sich derzeit ein älteres Wohngebäude befindet, eine zeitgemäße und der Lage im Kernbereich von Kevelaer angemessene Neubebauung ermöglicht werden.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Antoniusstraße / westlich der Straßen „Am Bahnhof“ bzw. „Europaplatz“ im Kernbereich der Wallfahrtsstadt Kevelaer. Die Fußgängerzone und der Marktplatz liegen lediglich ca. 400 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 109 wird begrenzt

- im Norden durch den Kardinal-von-Galen-Platz südlich des Kreuzungsbereiches Antoniusstraße / Am Bahnhof,
- im Osten durch die Straße „Am Bahnhof“ bzw. den Europaplatz,
- im Süden die Straße „Am Europaplatz“,
- im Westen durch die Grenzen der Wohn- und Geschäftsgebäude Gelderner Straße 59-79 sowie den angrenzenden öffentlichen Parkplatz (Flurstück 184, Flur 13).

Der ca. 6.290 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kevelaer, Fluren 13 und 23. Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind ebenfalls in der nachstehenden Übersichtskarte durch eine unterbrochene rote Linie dargestellt.

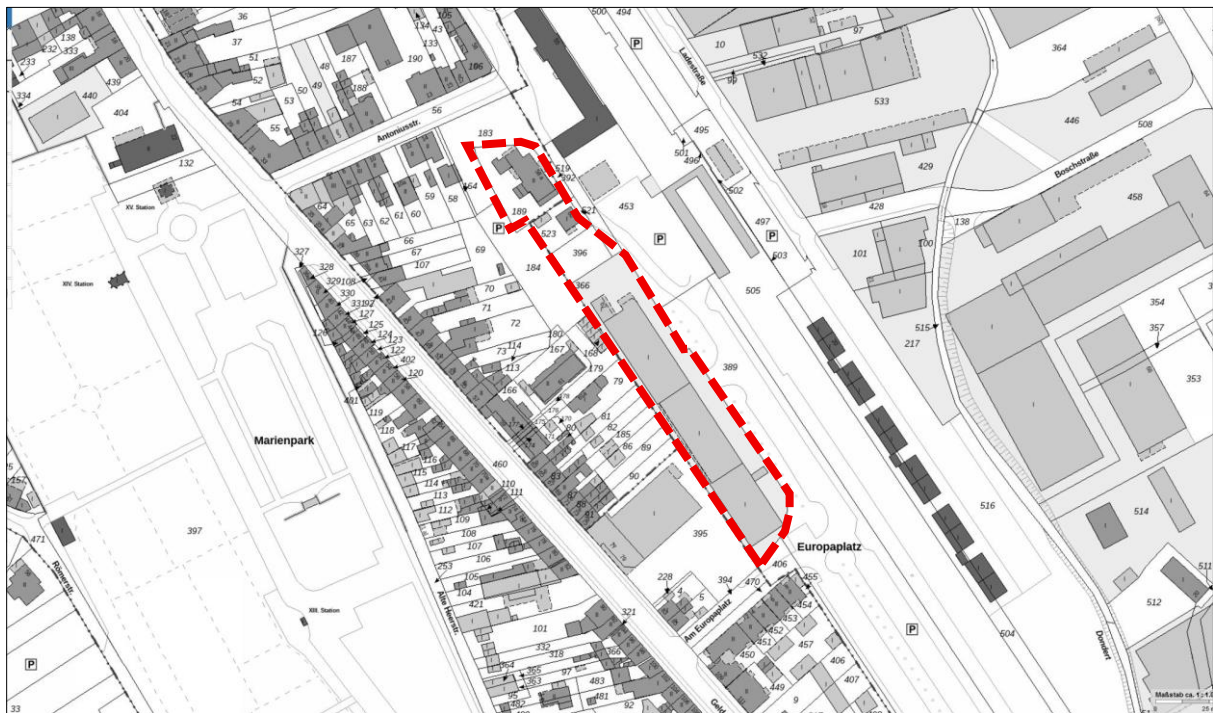


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Quelle: Tim-online)

## 3. Verfahren

### Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Wohnquartier Am Bahnhof“ ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er neben der Bestätigung der Bestandsbebau-

ung insbesondere die Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden brach gefallenen Flächen eines Stahlhandels vorsieht. Die langgestreckte Gewerbehalle soll abgerissen werden, so dass der Bereich neu strukturiert werden kann.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall befinden sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

Mit der Planung wird eine Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin begründet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Somit liegen insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt unter Punkt 8 dieser Begründung eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

### Verfahrensablauf

Am 24.06.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den förmlichen Aufstellungsbeschluss und die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 i.V.m. § 4a Absatz 2 BauGB beschlossen. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 21.07. - 29.08.2025. Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung wurden nicht vorgebracht, allerdings wurden insbesondere die Geschossigkeit und die Höhe der geplanten Gebäude kritisiert. Die Planung wurde daraufhin angepasst, so dass die maximale Gebäudehöhe um 2,5 m reduziert werden konnte. Weitere Aspekte der im Zuge der Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen betrafen u.a. die mögliche Belastung der Bestandshalle

mit Asbest sowie Auswirkungen durch Lärm und die Einsichtnahme in die angrenzenden, privaten Grundstücke. Diese und weitere vorgebrachten Aspekte führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Darüber hinaus haben sich nach der Veröffentlichung Anpassungen bei der Vorhabenplanung ergeben (u.a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhe sowie der Anzahl bzw. der Lage der Stellplätze), die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen.

Zudem wurde entlang seiner östlichen Grenze der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst: Bislang endet der Fußweg entlang der Straße Am Bahnhof vor dem Wohngebäude mit der Hausnummer 60. Um eine durchgehende und gefahrlose Fußwegeverbindung zu ermöglichen, soll der Weg in Richtung Süden bis an den bestehenden Fußweg am Europaplatz ergänzt werden. Das an dieser Stelle liegende Allgemeine Wohngebiet und in diesem Zuge auch der räumliche Geltungsbereich wurden hier so angepasst, dass die Anlage des Gehweges entlang der Fahrbahn möglich ist.

Im Weiteren wird der in den vorgenannten Punkten geänderte Entwurf des Bebauungsplanes dem zuständigen Ausschuss zur Beschlussfassung über die erneute Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 BauGB vorgelegt.

## **4. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 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.

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 Bebauungsplanvorhaben relevanten Ziele des LEP NRW sind auch im Regionalplan enthalten und werden daher an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes Düsseldorf, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung festlegt, ist das Plangebiet Bestandteil des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Bebauungsplan Nr. 109 entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

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.

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 Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (siehe Kapitel 5.5).

## 4.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristig beabsichtigte Siedlungs- und Freiraumentwicklung in ihren Grundzügen zeigt, entwickelt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 weist für den nördlichen Planbereich „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege“ / „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ mit der ergänzenden Darstellung „ruhender Verkehr“ aus. Der südliche Teil umfasst dagegen „gemischte Bauflächen“.

Mit der vorgesehenen Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten kann der Bebauungsplan Nr. 109 nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Allerdings kann bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. In diesem Falle ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Im Südwesten und Südosten wird der Änderungsbereich von gemischten Bauflächen umschlossen, im Nordwesten grenzt die Darstellung von Verkehrsflächen und im Nordosten die Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen an.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



### **4.3 Verbindliches Planungsrecht**

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Daher ist zur Umsetzung der angedachten Planung die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Unmittelbar westlich an den Planbereich grenzen die Bebauungspläne Kevelaer Nr. 17 und 76n (Gelderner Straße) an. Jenseits der Straße „Am Europaplatz“ befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 (Am Europaplatz). In diesen Bebauungsplänen werden die Baugebiete jeweils als Mischgebiet festgesetzt.

### **4.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve.

## **5. Bestandssituation**

### **5.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Kernbereiches der Wallfahrtsstadt Kevelaer gegenüber dem Bahnhof. An die Busbuchten auf dem Kardinal-von-Galen-Platz schließt sich in südlicher Richtung ein Wohnheim der Lebenshilfe im Kreis Kleve e.V. an, welches 2020/2021 neu errichtet wurde.

Weiter nach Süden folgt ein privates Grundstück. Dieses ist mit einem kleineren, eingeschossigen Wohngebäude bebaut; daran schließt sich eine ungenutzte Frei-/Gartenfläche an.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes umfasst das Grundstück eines ehemaligen Stahlhandels. Ortsbildprägend ist hier eine fast 140 m lange und ca. 18 m tiefe Halle, die der Lagerung und dem Umschlag von Stahl diente. Innerhalb des Kernbereiches von Kevelaer ist diese architektonisch wenig ansprechende Halle, deren Fassade aus Sichtbeton und Wellzementplatten besteht, als Fremdkörper zu bewerten.

Unmittelbar an dieses Grundstück grenzt der Europaplatz, welcher im Wesentlichen als Parkplatz für Wohnmobile und PKW dient. Insbesondere zu Zeiten der Wallfahrt wird dieser Platz auch durch Busse intensiv genutzt. Er zeichnet sich durch einen ausgeprägten Baumbestand aus und ist mit Fußwegen und Sitzgelegenheiten ausgestattet.

### **5.2 Infrastrukturelle Situation**

#### Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist über die Antoniusstraße bzw. die Straße „Am Europaplatz“ an die Gelderner Straße und die Bahnstraße angebunden. Damit besteht eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bahnhof von Kevelaer mit den dort verkehrenden Bus- und Bahnverbindungen, so dass durch den ÖPNV eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben ist.

### Rad- und Fußwege

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Straßen im Umfeld gut an die anschließenden Wohngebiete und den Kernbereich von Kevelaer angebunden.

### Ver- und Entsorgung

Über die umliegenden Straßen ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

### Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Aus dem Plangebiet heraus ist der Haupteinkaufsbereich von Kevelaer fußläufig erreichbar (weniger als 400 m). Dort findet sich eine Vielzahl von Geschäften, die die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs sicherstellen.

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung das Schulzentrum mit Gesamtschule, Realschule und Gymnasium sowie das Sportzentrum Hüls. Die St.-Antonius-Grundschule ist ca. 1 km entfernt. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Kindergärten oder Kindertagesstätten und Angebote städtischer bzw. freier Träger vorhanden.

Zusammenfassend ist von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen geschäftlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

## **5.3 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist daher nicht völlig auszuschließen. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und bei Kampfmittelfunden die Arbeiten sofort einzustellen sind und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

## **5.4 Altlasten**

Das Vorhandensein von Altlasten ist nicht bekannt. Aufgrund der Nutzungsstruktur des gewerblich genutzten Grundstücks (keine eigene Produktion - ausschließlich der Handel mit Stahl) bestand kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für Bodenverunreinigungen. Allerdings sind lokale Handhabungsverluste beim Umgang mit Flüssigkeiten (z.B. Öl) grundsätzlich nicht ausgeschlossen; dies betrifft aber in erster Linie den vorhandene Betonboden der Gewerbehalle. Der Hallenboden wird im Zuge der Aufbereitung des Grundstücks aufgebrochen und

ebenso wie die hochbaulichen Hallenteile gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt.

Zudem war das Plangebiet Bestandteil des ehemaligen Bahngeländes, welches zu großen Teilen künstlich angeschüttet war. Zwischenzeitlich wurden eine abfallwirtschaftliche Untersuchung und Bewertung des potenziell anfallenden Bodenaushubmaterials vorgenommen. Durch das Büro GeoConsult Dülmen wurde dazu eine kurze Stellungnahme zur Ergebnisbewertung verfasst (Chemische Untersuchung nach Ersatzbaustoffverordnung an Bodenproben, GeoConsult Dülmen, 30.09.2025). Demnach wurden bei den chemischen Untersuchungen gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bei den Proben aus dem geogen gelagerten Untergrund sowohl im Feststoff als auch im Eluat durchweg keine nennenswert erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Konzentrationen der relevanten Schadstoffparameter liegen in der Größenordnung der geogenen Hintergrundbelastungen bzw. unterhalb der Bestimmungsgrenze des jeweils angewandten Nachweisverfahrens.

Bei den Untersuchungen der anthropogenen Anschüttungsböden zeigt sich, dass bei den anorganischen Schadstoffen im Feststoff einer Mischprobe der Messwert für Kupfer sowie in einer weiteren Mischprobe der Gehalt an Kupfer, Nickel und Zink erhöht ist. Bei den organischen Parametern weisen beide Proben einen erhöhten Messwert für die Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe auf. Zudem ist in einer Probe der Anteil an gesamt enthaltenem organischem Kohlenstoff leicht erhöht. Für die Wiederverwendung des Anschüttungsmaterials aus dem betreffenden Bereich sind daher die Einbauanforderungen der EBV einzuhalten.

## 5.5 Hochwassergefahr / Starkregen

### Hochwassergefahr

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 Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Ausweislich der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten ist das Plangebiet nicht durch Überschwemmungen gefährdet.

### Starkregen

Hinsichtlich der Starkregengefährdung hat die Wallfahrtsstadt Kevelaer unter <https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de/> eine eigene Starkregengefahrenkarten 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 30 cm und im Szenario 3 (extremer Starkregen mit einem Niederschlag von 90,0 Liter/m<sup>2</sup>) um bis zu 40 cm überschwemmt werden.

Die Hinweise in Bezug auf mögliche Einstauungen bei Starkregenereignissen werden bei der detaillierten Ausgestaltung der Planung berücksichtigt. So kann die höhenmäßige Lage des gesamten Grundstücks und insbesondere der Gebäude und Zufahrten so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weg in Richtung der Erschließungsstraßen oder der Freiflächen geleitet wird. Somit kann von einer schadfreien Ableitung des bei Starkregenereignissen anfallenden Regenwassers ausgegangen werden.

Zur Information von Interessenten wird ein Hinweis auf die Gefährdung durch Starkregenereignisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Ein Investor strebt für den südlichen Planbereich den Bau zweier Gebäudezeilen an, die aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Mehrfamilienhäusern bestehen. Die Gebäudezeilen mit einer Länge von rund 62 bzw. 70 Metern nehmen die prägnante, langgestreckte Grundstruktur der ehemaligen Gewerbehalle auf. Sie bestehen jeweils aus 2 Mehrfamilienhäusern, die in geschlossener Bauweise aneinandergrenzen.

Die drei nördlichen Mehrfamilienhäuser werden im Zuge des geförderten Wohnungsbaus errichtet und weisen jeweils 14 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 49 bis 100 m<sup>2</sup> auf. Das südliche Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten wird dagegen auf einem eigenständigen Grundstück freifinanziert entstehen.

Die Gebäude werden als Flachdachgebäude mit drei Vollgeschossen ausgeführt. Die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt rund 9,25 m über der Erdgeschossfußbodenfläche. Im Bereich des Treppenhauses wird dieses aus gestalterischen Gründen auf ca. 9.61 m erhöht.

Die Gebäudezeilen werden durch Vor- und Rücksprünge sowie die Anordnung von Balkonen gegliedert. Als Fassadenmaterial soll Klinkermaterial verwendet werden, so dass sich die Gebäude gut in die umgebende Bebauung integrieren.

Bei der Umsetzung der Neubebauung sollen insbesondere ökologische Aspekte berücksichtigt werden. So werden die Flachdächer der neuen Gebäude mit Photovoltaikanlagen versehen; zudem sollen im Bereich der Stellplatzflächen und der Gärten Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die von dem Investor zu erstellenden Gebäude werden besonders energieeffizient im KfW-40 Standard ausgeführt.



Abbildung 3: Lageplan der Neubebauung im südlichen Planbereich (Architekturbüro Egon Verhoeven, Stand September 2025)



Abbildung 4: Ansichten der Neubebauung (Architekturbüro Egon Verhoeven, Stand August 2025)

Die notwendigen Stellplätze für die 3 Mehrfamilienhäuser, die im geförderten Wohnungsbau entstehen, werden in zwei Stellplatzanlagen angeordnet, von denen eine zwischen den Gebäuden vorgesehen ist. Die andere wird zwischen dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude und der Neubebauung entstehen. Für das südliche (freifinanzierte) Gebäude werden insgesamt 6 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück (z.T. in der Erdgeschosszone des Gebäudes) untergebracht.

Für den Wohnungsbau soll der Stellplatzschlüssel unter Berücksichtigung der guten Anbindung an den ÖPNV und der fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Versorgungsstrukturen reduziert werden. So werden für die insgesamt 50 vorgesehenen Wohneinheiten 40 Stellplätze geschaffen, was einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,8 entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Europaplatzes umfangreiche Stellplatzflächen zur Verfügung stehen.

Durch eine gutachterliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Terfort, 25.08.2025) wurde belegt, dass dieser Stellplatzschlüssel vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Umfeld der Angebotsstrukturen des ÖPNV als ausreichend zu bewerten ist (siehe dazu Punkt 7.7 dieser Begründung).

Über die unmittelbar entlang des Plangebietes verlaufenden Straßen Am Bahnhof bzw. den Europaplatz ist eine Erschließung der neuen Baugrundstücke gegeben. Die Errichtung neuer Erschließungsstraßen ist somit nicht notwendig. Für die Anbindung der Stellplatzanlagen werden die beiden vorhandenen Einfahrten des früheren Gewerbebetriebes übernommen, um den straßenbegleitenden Grünstreifen entlang des Europaplatzes nicht zusätzlich durchqueren zu müssen. Lediglich an einer Stelle im südlichen Planbereich wird eine weitere Zufahrt zur Anbindung der dort liegenden Stellplätze des südlichen Mehrfamilienhauses angelegt. Zur Vermeidung weiterer als die vorgesehenen Zufahrten und zum Schutz der verbleibenden Grünflächen mit den dort vorgenommenen Baumpflanzungen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Bereiche verortet, in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind.

Im nördlichen Planbereich verbleiben mit dem Wohnheim der Lebenshilfe im Kreis Kleve e.V. und dem südlich angrenzenden Einfamilienhaus Gebäude, die auf absehbare Zeit keine Änderung erfahren werden. Die Grundstücke werden daher im aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt; gleichzeitig sollen die Festsetzungen aber insbesondere für das ältere Einfamilienhaus auch zeitgemäße und ortsangepasste Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Die Straße „Am Bahnhof“ verfügt an ihrer westlichen Seite derzeit nicht über einen durchgängigen Fußweg. Um eine gefahrlose Erreichbarkeit der neuen Gebäude zu gewährleisten, sollen die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wege vor dem Gebäude der Lebenshilfe und im Verlauf des Europaplatzes miteinander verbunden werden. Auf Höhe des nördlichen Teiles des WA 1 berücksichtigt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches diese -außerhalb des Geltungsbereiches liegende- neu vorgesehene Wegeführung.

### Ver- und Entsorgung

#### Strom, Gas, Wasser

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und in der örtlichen Kläranlage geklärt.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, besteht keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher wie bisher auch über das in den umliegenden Straßen vorhandene Kanalnetz beseitigt werden. Aufgrund der großflächig vorgesehenen Dachbegrünung, die zu einer Rückhaltung und Reduzierung des Regenwasserabflusses beiträgt, wird mit Umsetzung der Bebauung voraussichtlich weniger Niederschlagswasser in das Kanalnetz eingeleitet.

Die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers soll daher gedrosselt in das umgebende Kanalnetz erfolgen.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) und der Bauweise unterscheiden. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst dabei die bislang durch den Stahlhandel genutzte Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes, auf der eine Neubebauung vorgesehen ist. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 umfasst dagegen das bestehende Wohngebäude Am Bahnhof 60 sowie das Wohnheim der Lebenshilfe im Kreis Kleve e.V. am Kardinal-von-Galen-Platz.

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

Für alle Baugebiete innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Diese Gebietsausweisung entspricht überwiegend dem Charakter der vorgesehenen Planung und der angrenzenden bebauten Wohngebiete und ermöglicht eine Nutzung von Räumen in Wohngebäuden bzw. in Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, dass sich in diesem Bereich ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden, um für künftige Entwicklungen auch eine kleinteilige Mischung zwischen Wohnen und beispielsweise nicht störenden Handwerksbetrieben im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Allerdings soll im Plangebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden, da zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden sollen.

Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird daher auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Lärmbelastigungen erzeugen und somit zu unerwünschten Störungen innerhalb des geplanten Wohngebietes führen.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

##### *Grund- und Geschossflächenzahl*

Für alle Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 beschränkt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Damit soll insbesondere für das allgemeine Wohngebiet WA 1 das vorliegende bauliche Konzept, welches mit oberirdischen Stellplatzanlagen, Terrassen- und Wegeflächen einhergeht, umgesetzt werden können. Der verbleibende Freiflächenanteil von 35 % sichert auf dem Grundstück Erholungs-, Garten- und sonstige Freiflächen in einer ausreichenden Größe. Auch für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die Überschreitung sinnvoll, da die hier vorhandene Bebauung den Wert von 0,4 bereits heute um mehr als 50 % überschreitet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei 1,2 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete im § 17 genannten Orientierungswerte. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet harmonisch in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

##### *Zahl der Vollgeschosse*

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das WA 1 und zur Bestätigung des baulichen Bestandes im WA 2 werden drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Da auch große Teile der Bebauung im Umfeld drei Vollgeschosse besitzen, ist diese Geschossigkeit als angemessen und angepasst zu bewerten.

##### *Höhe baulicher Anlagen*

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die bauliche Höhenentwicklung über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Oberkante eines Gebäudes wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika bzw. Oberkante First.

Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im WA 1 wird auf der Grundlage der konkreten Gebäudeplanung eine zulässige Höhe von 32,0 m über NHN festgesetzt. Diese ist gegenüber der bisher im Entwurf vorgesehenen Höhe von 34,5 m über NHN deutlich reduziert. Da der Europaplatz vor dem Baufeld eine Oberkante zwischen ca. 21,8 und 22,0 m über NHN aufweist, werden Gebäude mit einer Maximalhöhe von rund 10,0 Metern ermöglicht.

Für das bestandsgebundene Baugebiet WA 2 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 34,0 m über NHN beschränkt. Damit wird das Wohnheim der Lebenshilfe, welches eine Firsthöhe von 33,5



m über NHN aufweist, in seinem baulichen Bestand ermöglicht. Auch für das angrenzende Grundstück Am Bahnhof 60 wird mit dieser Höhe für den Fall einer möglichen Neubebauung eine angemessene Maximalhöhe von 12,5 m -gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche- ermöglicht.

Mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen ist die Einfügung der Planung in das nähere Umfeld sichergestellt.

Die vorgenannten Höhenfestsetzungen würden im WA 2 zunächst 4 Geschosse mit einer durchgängigen Außenwand über alle Geschosse ermöglichen. Ein solches 4-geschossiges Erscheinungsbild ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung < 15°) die Höhe der Außenwand (Wandhöhe) ein Maß von 32,0 m über NHN nicht überschreiten darf. Bezogen auf die angrenzenden Erschließungsstraßen entspricht dies einer Wandhöhe von ca. 10,0 m. Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die Höhe der senkrecht aufgehenden Wand einschließlich Attika definiert. Aufstehende Gebäudeteile sind bis zur durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn sie auf allen Seiten mindestens 1 m von der Außenwand der unter ihnen liegenden Geschosse abgerückt sind.

Bei Gebäuden mit Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 45° Grad darf auf der Traufseite die Höhe der Außenwand ein Maß von 32,0 m über NHN nicht überschreiten. Somit werden auch hier 3 Vollgeschosse unterhalb der Traufe mit einer Wandhöhe von ca. 10,0 m über den angrenzenden Erschließungsstraßen ermöglicht.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird aufgrund der begrenzten Außenwandhöhen sichergestellt, dass bei allen im Plangebiet möglichen Dachformen eine „optische Dreigeschossigkeit“ nicht überschritten wird.

## **7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Flächen spiegeln die städtebauliche Zielsetzung für ein gegliedertes Wohngebiet mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte in zentrumsnaher Lage wider. Für das WA 1 wird entsprechend der konkreten Bebauungsabsicht eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Ausführung der Bebauung als geschlossener Gebäuderiegel ermöglicht die baulich-räumliche Fassung des nördlichen Europaplatzes. Dagegen wird für das WA 2 entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um einen ausreichenden Spielraum für die künftige Festlegung der individuellen Einzelgrundstücke zu gewährleisten, werden diese überbaubaren Flächen in den beiden Baugebieten jeweils als zusammenhängende, grundsätzlich die Erschließung begleitende Flächen festgesetzt. Für die vorgesehene Neubebauung im WA 1 wird zu den östlich angrenzenden, straßenbegleitenden Grünflächen des Europaplatzes ein Mindestabstand von 2 Metern und zu den westlich angrenzenden Bestandsgrundstücken von mehr als 7 Metern gesichert. Im WA 2 umfasst das Baufeld die beiden Bestandsgebäude und bietet insbesondere für das freistehende Einfamilienhaus ergänzende Entwicklungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die festgesetzten Bebauungstiefen bieten insgesamt sowohl für eine freistehende Einzelhausbebauung (im WA 2) als auch für die Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 ausreichend Spielraum für die konkrete Gebäudeplanung. Über eine textliche Festsetzung werden zusätzliche Ausnahmen definiert, um ein darüber hinaus gehendes Heraustreten von Balkonen, Treppen, Terrassen und Wintergärten zu ermöglichen. So wird festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Treppen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m überschritten werden dürfen. Sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen sowie überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überschreiten. Als rückwärtige Baugrenze wird die von der jeweiligen Erschließungsstraße straßenabgewandt gelegene Baugrenze definiert.

### **7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 sollen zum größten Teil in eigenständigen Stellplatzanlagen und zu einem geringen Teil auch innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Diese Stellplatzanlagen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen der Bebauung sowie in einer Stellplatzanlage am Nordrand des WA 1 angeordnet.

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden für das Grundstück der Lebenshilfe die vorhandenen Stellplatzanlagen entlang der im Westen angrenzenden öffentlichen Fläche planungsrechtlich gesichert. Das angrenzende Einfamilienhaus kann den notwendigen Stellplatzbedarf innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in einer für Garagen und Stellplätze festgesetzten Fläche im südlichen Grenzabstand nachweisen.

Um die weitere Inanspruchnahme von Grundstücksflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zu verhindern, soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze und Garagen für die Baugebiete werden daher ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen verwiesen.

### **7.4 Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit den Straßen „Am Bahnhof“ bzw. „Europlatz“ gesichert. Daher ist die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zur Vermeidung weiterer als die vorgesehenen Zufahrten und dem Schutz der verbleibenden Grünflächen entlang des Europaplatzes werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Bereiche verortet, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden. An den zeichnerisch so festgesetzten Stellen sind somit Zufahrten unzulässig.

## 7.5 Begrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur nachhaltigen Erhöhung der ökologischen Qualität setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr  $19 \text{ m}^2$  extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen, Flächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens  $10 \text{ cm}$  betragen. Die Bepflanzung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert dem Regenwasserkanal und im Weiteren dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter). Darüber hinaus tragen Dachbepflanzungen auch zur Reduktion der Luftbelastung, zur optischen Aufwertung sowie zur Stärkung und Bewahrung der Biodiversität bei.

## 7.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken verkehrliche Schallimmissionen durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie durch den Schienenverkehr auf der DB-Strecke 2610 im Bereich des Bahnhofes Kevelaer ein. Darüber hinaus ist der südliche Teil durch gewerbliche Geräuschemissionen beaufschlagt, die von dem westlich angrenzenden Grundstück eines Lebensmitteldiscounters ausgehen.

Daher kommt dem Aspekt des Schallschutzes im Planbereich eine besondere Stellung zu. Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 08.05.2025 vorgelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen sowie die maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Die wesentlichen Aussagen der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben.

### Verkehrliche Lärmimmissionen

Das Plangebiet wurde entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan mit dem Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur Norm DIN 18005 liegt hier bei  $55 \text{ dB(A)}$  am Tag und von  $45 \text{ dB(A)}$  in der Nacht.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden an den überbaubaren Grundstücksflächen bei einer angenommenen freien Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu  $63 \text{ dB(A)}$  am Tag und  $56 \text{ dB(A)}$  in der Nacht ermittelt. Damit werden die Orientierungswerte tags um bis zu  $8 \text{ dB(A)}$  und nachts um bis zu  $11 \text{ dB(A)}$  überschritten. Die Überschreitungen betreffen aufgrund der Anordnung der Gebäude zu den Verkehrswegen in erster Linie die Ostfassaden der Gebäude sowie die seitlichen Fassaden. Ergänzend zur freien Schallausbreitung wurde auch eine Berechnung unter Berücksichtigung des Baukonzeptes durchgeführt. Demnach sind in Richtung der im Westen vorgesehenen Gartenflächen und Spielbereiche aufgrund der abschir-

menden Wirkung der Neu- und Bestandsbebauung erheblich geringere Beurteilungspegel vorzufinden. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenabschirmung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an weiten Teilen (mit Ausnahme kleinerer Fassadenabschnitte im Bereich der Straße „Am Europaplatz“) eingehalten.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger oder auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall wären als aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte hohe Lärmschutzwände erforderlich, um auch die Nutzungen in den Obergeschossen zu schützen (vergleichbar den Gebäudehöhen im straßennahen Bereich). Unter städtebaulichen Aspekten erscheinen solche Wände innerhalb des Siedlungszusammenhangs als kritisch und als nicht umsetzbar. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes -ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie- sichergestellt.

Für eine Wohnnutzung ergeben sich an den Fassaden der geplanten Wohnnutzung maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) bis zu 69 dB(A). Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  für eine Wohnnutzung von 35 bis 39 dB.

### *Außenwohnbereiche*

Gemäß der Rechtsprechung ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Im Plangebiet wurden tagsüber Beurteilungspegel unterhalb dieser Zumutbarkeitsschwelle prognostiziert, so dass keine Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind.

### Gewerbliche Lärmimmissionen

Im südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1, der dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters unmittelbar gegenüber liegt, wird ein Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag prognostiziert. Pegelbestimmend ist maßgeblich die Warenanlieferung an der

offenen Rampenniederfahrt mit Außenrampe und Rampentisch; ferner der Parkplatz für Kunden und Mitarbeiter des Marktes. Somit wird der Immissionsrichtwert (IRW) für ein allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm von 55 dB(A) zur Tageszeit überschritten.

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel  $< 40$  dB(A); relevante Pegelbeiträge sind ausschließlich durch den Gaskühler in Außenaufstellung für die Kältetechnik des Marktes sowie durch die Lüftungsgitter im Bereich der Rampe zu erwarten. Damit wird in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) überschreiten. Laut den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die prognostizierten Geräuschspitzenwerte die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um weniger als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

### Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld

Durch die vorgesehene Bebauung, in deren Rahmen Wohnzwecken dienende Nutzungen entstehen, sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den planbedingten Mehrverkehren im Straßenverkehr im Plangebiet selbst und in der Umgebung. Hierzu existieren allerdings keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten; nachteilige Auswirkungen sind aber in die Abwägung einzustellen.

Das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wurde auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und der Anzahl der Wohneinheiten abgeschätzt (siehe Tabelle im Anhang). Demnach ist von einem Mehrverkehr von insgesamt rund 90 bis 270 Fahrten pro Tag auszugehen (Ziel- und Quellverkehr).

Detaillierte Angaben zum bestehenden Verkehrsaufkommen für die Straßen „Antoniusstraße“ und „Am Europaplatz“ liegen zwar nicht vor; in Abstimmung mit der Stadt Kevelaer kann aber angenommen werden, dass das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen DTV  $< 3.000$  Kfz/24h nicht überschreitet. Bei dieser recht geringen Verkehrsbelastung sind Überschreitungen der nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Vorsorgegrenzwerte) in Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) nicht zu erwarten.

Ein Verkehrszuwachs von bis zu 10 % (Steigerung der Verkehrsmenge um bis zu 270 Kfz im Plan-Fall) bedeutet rechnerisch eine Pegelsteigerung um maximal 0,4 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auftreten werden.

Die geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um deutlich weniger als 1 dB ist zudem für das menschliche Ohr de facto nicht wahrnehmbar (Laut OVG NRW46 ist die Wahrnehmbarkeitsschwelle, bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel, bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB anzusetzen, Urteil vom 6.4.2020 - 10 D 31/18.NE, Juris Rn. 74).

Die planinduzierten Pegelunterschiede bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel liegen somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Bei der abwägenden Gesamtbetrachtung der Lärmauswirkungen ist zu betrachten, dass die planbedingten Erhöhungen vor dem Hintergrund einer Nicht-Nutzung des brachliegenden Grundstückes ermittelt wurden. Allerdings wären voraussichtlich auch ohne die Aufstellung

dieses Bebauungsplanes Nutzungen auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig, die zu einer ähnlichen Erhöhung wie die Planung führen könnte. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche wird zudem das Erfordernis einer neuen Wohnbebauung mit einer hohen Gewichtung in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander führt zu dem Ergebnis, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstands der brachliegenden Gewerbefläche sowie eine Stärkung des Wohnungsbaus im Siedlungszusammenhang von Kevelaer trotz der Verkehrslärmerhöhungen gegenüber der Nicht-Nutzung der Grundstücke weiterverfolgt wird. Wollte man eine Steigerung der Lärmimmissionen in dem betroffenen Bereich vermeiden, würde jegliche bauliche Entwicklung -nicht nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes- unmöglich gemacht und es müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher die bereits jetzt zulässigen Nutzungen ausschließt. Dies würde dem Grundsatz einer Innenentwicklung, welcher über Bodeninanspruchnahme und Verkehrsauswirkungen auch dem Belang des Klimaschutzes dient, widersprechen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Lage des Plangebietes mit der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Anbindungen Anreize zum Verzicht auf eine PKW-Nutzung bietet.

Daher sind die Auswirkungen durch zusätzliche Verkehrslärmimmissionen auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und im Umfeld insgesamt als hinnehmbar zu bewerten, zumal sie sich unterhalb der Vorsorgegrenzwerte und weit unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung befinden.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

##### *Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen*

Da innerhalb des Planbereiches die angesetzten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden, ist zu prüfen, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

Gemäß den Berechnungsergebnissen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den den Straßen „Am Bahnhof“, „Europaplatz“ und „Am Europaplatz“ zugewandten Seiten der Baugrenzen in beiden allgemeinen Wohngebieten in allen Geschossen überschritten. Um hier eine wirksame Abschirmung aller Geschosse zu erzielen, wären als aktive Schallschutzmaßnahme der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechend hohe Lärmschutzwände an der Ostseite in Richtung des Europaplatzes zu errichten. Dies ist bereits aus städtebaulicher Sicht innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches nicht umsetzbar.

Da aufgrund des Verkehrslärms aber ohne Umsetzung von aktiven Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005 sichergestellt ist, empfiehlt es sich hier auf passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zurückzugreifen.

In den allgemeinen Wohngebieten müssen daher bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Der bei einer freien Schallausbreitung zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist dabei der Planurkunde anhand von Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben zu entnehmen. Zwischen zwei Isophon-Linien gilt der jeweils höhere Pegelwert.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:201801 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 -2:2018-01 anliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden. Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden. In dem Schallschutznachweis gegen Außenlärm werden individuell für die geplanten Räume die Anforderungen an die Fassadenbauteile auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

#### *Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen*

Im Bereich der parallel oder senkrecht zu den umgebenden Verkehrsflächen liegenden Gebäudefassaden in den allgemeinen Wohngebieten überschreitet der Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts einen Wert von 45 dB(A). Ab diesem Wert sollten die Fenster von Wohnräumen (besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer) grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) zu gewährleisten.

Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster ist aber bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein Stoßlüften, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben; nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Um auch zum Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, wird festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Nacht-Mittelungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn eine ausreichende Belüftung auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, gewährleistet werden kann. In Betracht kommt hier z.B. ein weiteres zu öffnendes Fenster, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der der genannte Orientierungswert eingehalten wird. Auch über vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien und Balkone, Prallscheiben o.ä. könnte der notwendige Schallschutz zum Nachtzeitraum sichergestellt werden.

#### *Schutz vor Gewerbelärm*

Auf Grund der Richtwertüberschreitungen der TA Lärm zum Tageszeitraum durch den angrenzenden Lebensmitteldiscounter sind Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm erforderlich.

Eine aktive Schallschutzwand auf der Grundstücksgrenze kommt zum Schutz vor Anlagenlärm nicht in Betracht. Sie müsste, um eine effektive Schutzwirkung zu erzielen, die direkte Sichtverbindung auch aus den Obergeschossen zu den lärmverursachenden Anlagenteilen verhindern. Somit wären hier Wandhöhen von mehr als 4 Metern erforderlich, die zum einen eine

Einkesselung der Wohnbebauung in Richtung Westen bedeuten würde und zum anderen aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich wären.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde für die Wohnbaufläche im Einwirkungsbereich des Lebensmitteldiscounters daher geprüft, ob durch eine geschlossene Ladehalle (Einhausung des Anlieferbereiches) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Als Ergebnis werden im Umfeld der Warenanlieferung innerhalb der Wohnbaufläche WA 1 Beurteilungspegel  $< 54 \text{ dB(A)}$  prognostiziert. Mit einer solchen Maßnahme könnte somit der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von  $55 \text{ dB(A)}$  zur Tageszeit eingehalten werden.

Allerdings müsste eine solche Einhausung auf dem nicht im Eigentum des Investors stehenden Grundstücks des Lebensmitteldiscounters errichtet werden. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die absehbaren Konflikte aber gelöst sein müssen, werden über die textlichen Festsetzungen notwendige Maßnahmen im Bereich der Neubebauung festgesetzt.

So sind zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen entlang der durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, an denen durch Beurteilungspegel der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Gewerbelärm von tagsüber  $55 \text{ dB(A)}$  überschritten wird, Immissionsorte nach TA Lärm auszuschließen. Dies ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen. Ist dieses nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu erreichen.

Alternativ sind öffnende Fenster zulässig, wenn Prallscheiben oder vergleichbare bauliche Anlagen, die in  $> 0,5 \text{ m}$  Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel  $0,5 \text{ m}$  außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

Die Durchführung der vorgenannten aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Neubebauung wäre nicht mehr erforderlich, wenn die Schallquelle entfiel oder durch bauliche Maßnahmen -wie oben beschrieben- abgeschirmt würde. Daher wird durch Text festgesetzt, dass in folgenden Fällen von der Festsetzung zum Ausschluss von Immissionsorten abgewichen werden kann:

- wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an einer lärmabgewandten Fassadenseite Immissionsorte nach TA Lärm nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betroffen sind, oder
- wenn die emissionsverursachende gewerbliche Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 dauerhaft aufgegeben wurde, oder
- wenn durch bauliche Maßnahmen im Bereich der emissionsverursachenden gewerblichen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 sichergestellt ist, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärmeingehalten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld verhindert. Gleichzeitig



wird die Möglichkeit eröffnet, bei Umnutzung oder Durchführungen von Schutzmaßnahmen auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters auf die Einschränkungen in der Neubebauung verzichten zu können.

## **7.7 Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW)

### Gestalterische Festsetzungen

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sicherstellen zu können, werden auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen. Demnach sind aneinander gebaute Häuser in Dachfarbe sowie Fassadenmaterialien und Fassadenfarben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts. Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerfassade auszugestalten; für untergeordnete Gestaltungselemente ist auch die Verwendung von Holz und anderen Materialien zugelassen.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Ziegelformate und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

Auch für die Gestaltung der Dachlandschaft wird mit den getroffenen Vorgaben zur Dachneigung, zu Dachüberständen und der Größe von Dachaufbauten /-einschnitten ein Mindestmaß an gestalterischen Vorstellungen über den Bebauungsplan gesichert. Dadurch soll zukünftig ein gestalterischer Wildwuchs im Bereich der Dachlandschaften verhindert werden. So wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern die maximale Dachneigung 45° nicht überschreiten darf. Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, max. 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 2/5 der Trauflänge der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mind. 1,0 m unter der Firstlinie enden. Zudem wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass hier ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° Grad zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere die im WA 1 vorgesehene Dachbegrünung gesichert, die bei stärker geneigten Dächern nicht umzusetzen wäre.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen bei Flachdächern mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

Zwar sind nach dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept insbesondere im Bereich der Neubebauung im WA 1 keine eigenständigen Garagen vorgesehen; diese könnten aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Umsetzung eines abweichenden Konzeptes entstehen. Daher werden auch für Garagen gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die

die Einfügung in das Ortsbild gewährleisten sollen. So müssen aneinandergrenzende Garagen die gleiche Traufhöhe aufweisen; die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.

Zur Sicherung einer ansprechenden Gestaltung entlang der öffentlich einsehbaren Bereiche werden Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sowie der Gartenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Am Bahnhof“ und „Europaplatz“ auf Hecken, Mauern, Gabionenwände, Holzzäune oder bepflanzte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m beschränkt. Zur Ermöglichung von höheren Einfriedungen (z.B. um Sitzmöglichkeiten vor dem Haus für Grundstücke sightgeschützt zu ermöglichen, die keine optimale Ausrichtung der Gärten haben), kann hinsichtlich der maximalen Höhe ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern oder Hecken bepflanzt sind.

### Zahl der Stellplätze

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Kernbereiches von Kevelaer mit guter Infrastrukturausstattung sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof mit den dort verkehrenden Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus- und Bahnlinien) ist es gerechtfertigt, den Stellplatzschlüssel für die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze zu reduzieren.

Im Zuge einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Terfort, 25.08.2025) wurden die reale Nachfrage und das erforderliche Angebot an Stellplätzen, bezogen auf das geplante Wohnquartier, bestimmt.

Unter Ansatz der verschiedenen motorisierungsspezifischen Faktoren (dazu gehören ein quartiersspezifischer Basisfaktor, die Ausstattung des Umfeldes mit diversen Infrastruktureinrichtungen, Angebote des ÖPNV, prognostizierte Reisezeiten, Haushalts- und Wohnungsgrößen sowie das verfügbare Einkommen) ergibt sich ein Stellplatzschlüssel zwischen 0,31 und 0,71 für das geplante Wohnquartier.

Aus gutachterlicher Sicht wären an dem Standort für die 50 geplanten Wohneinheiten 16 bis 36 Pkw-Stellplätze ausreichend. Im Abgleich mit der geplanten Anzahl von 40 Stellplätzen kann die zukünftige Erschließung des Quartiers im ruhenden Verkehr abweichend von dem Richtwert nach der städtischen Satzung als gesichert betrachtet werden.

Daher sollen auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW abweichend von der Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer vom 11. Oktober 2019 statt 1 Stellplatz je Wohneinheit lediglich 0,8 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Die Reduzierung ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass der weit überwiegende Teil der öffentlich geförderten Wohnungen lediglich für 1-2-Personen konzipiert sind. Zudem stehen im Umfeld mit dem weitläufigen Europaplatz großzügige Stellplatzflächen zur Verfügung, die zu den meisten Zeiten des Jahres nicht belegt sind.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer vom 11. Oktober 2019 auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW für die zu erwartenden Hauptnutzungen im Plangebiet folgende Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nachzuweisen sind:

Stellplätze für Kfz

- Wohnungen und Einfamilienhäuser: 0,8 PKW-Stellplätze je Wohneinheit
- Wohnheime und vergleichbares: 1,0 PKW-Stellplätze je 4 Betten

Fahrradabstellplätze

- Freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen: 2,0 Abstellplätze je Wohneinheit
- Wohnheime und vergleichbares: 1,0 Abstellplätze je 5 Betten

Die Stellplatzanforderungen für die übrigen Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer bleiben unverändert.

Die örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

**8. Umweltbezogene Belange**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt nachfolgend eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

**8.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen****Tiere und Pflanzen**

Der ökologische Wert der für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen wird aufgrund der Lage innerhalb des dicht besiedelten Siedlungszusammenhangs und der großflächigen vorhandenen Versiegelung als gering eingeschätzt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (u.a. Schaffung von Garten- und Freiflächen, extensive Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern) ein möglicher Eingriff in Natur und Landschaft mehr als ausgeglichen wird; insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauungs- und Versiegelungssituation.

Auswirkungen

Da das Plangebiet in der Vergangenheit schon weitgehend baulich genutzt und weitgehend versiegelt war, sind erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt nicht gegeben.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist über eine artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Diese Artenschutzprüfung (1. Stufe - Vorprüfung) wurde mit Datum vom 05.05.2025 vom Umweltbüro essen erarbeitet.

Ergänzend zu Untersuchungen auf der Vorhabenfläche wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUK (ehem. LANUV) ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene der Quadranten des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 25 km<sup>2</sup>) macht.

Im Zuge der Ortsbegehung konnte keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Für nicht-planungsrelevante, verbreitete Vogelarten wurden in der abzubrechenden Halle zwei Nester und zahlreiche weitere Flächenpotentiale für Nester, z. B. auf dem Gebälk oder in Hohlblocksteinen, vorgefunden. Somit wären bei einem Abbruch während der Brutzeit Schutzmaßnahmen erforderlich.

Rodungen werden lediglich im Bereich des betroffenen Gartengrundstücks südlich des verbleibenden Einfamilienhauses erforderlich. Der Umfang beschränkt sich auf Sträucher und jüngere Obstbäume.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogel- und Fledermausarten auszuschließen ist.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen.

Ergänzend wird in der Untersuchung darauf hingewiesen, dass es aus gutachterlicher Sicht und aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes wünschenswert wäre, bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse vorzusehen. Gleiches gilt für Vögel, v. a. in diesem Fall für den Haussperling, weil die Anzahl für sie geeigneter Nistmöglichkeiten durch Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden – wie auch bei Hangplätzen von Fledermäusen – massiv zurückgegangen ist.

Zudem ist hinsichtlich der Beleuchtung der Freianlagen auf die Verwendung von Leuchtkörpern mit möglichst geringer negativer Wirkung auf Fledermäuse und Insekten zu achten. Dazu zählt die Verwendung von Leuchtmitteln mit 2700 K und geringer, die Gewährleistung, dass die Leuchten nicht in die Umgebung ausstrahlen und die Leuchtkörper möglichst tief angebracht sind.

Des Weiteren wird auf das Problemfeld „Vogelschlag an Glas“ hingewiesen. Vor allem in Eckbereichen verursacht Klarglas fehlerhafte Wahrnehmungen bei Vögeln, indem eine Durch-

fliegbarkeit angenommen wird. Beispiele für Möglichkeiten, dies zu verhindern, sind selbsttönendes oder getöntes Glas sowie spezielle, auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster im Glas.

In Bezug auf diese aus gutachterlicher Sicht sinnvollen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der eine Anstoßwirkung für zukünftige Bauherren entfalten soll.

### **Biologische Vielfalt**

Unter diesem Begriff verbinden sich drei Ebenen der Vielfalt, die ineinandergreifen:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen
- die Artenvielfalt
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt von 1992 sind für die biologische Vielfalt solche Ökosysteme und Lebensräume von Bedeutung, „die über eine große Vielfalt, zahlreiche endemische oder bedrohte Arten oder Wildnis verfügen, die von wandernden Arten benötigt werden, die von sozialer, wirtschaftlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung sind oder die repräsentativ oder einzigartig sind oder mit entscheidenden evolutionären oder anderen biologischen Vorgängen im Zusammenhang stehen.“

Daneben sind Arten und Gemeinschaften wichtig, „die bedroht sind, die wildlebende Verwandte domestizierter oder gezüchteter Arten sind, die von medizinischem, landwirtschaftlichem oder sonstigem wirtschaftlichem Wert sind, die von sozialer, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung sind, die für die Erforschung der Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt, z.B. als Indikatorarten, von Bedeutung sind.“

### Auswirkungen

Im vorliegenden Fall ist die biologische Vielfalt aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen und der Lage im Kernbereich von Kevelaer als sehr gering einzuschätzen. Die sich ergebenden Anforderungen, soweit sie für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind durch die Bestimmungen zum Artenschutz abgedeckt.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche ist aufgrund von Überbauungen und Versiegelungen von massiven Veränderungen des Bodenaufbaus gekennzeichnet. Schutzwürdige Böden bzw. generell naturnah aufgebaute Böden sind -wenn überhaupt- nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Die bestehenden Gewerbehalle im südlichen Planbereich wird rückgebaut und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Bereiche mit Bodenbelastung festgestellt werden, werden diese im Zuge des Rückbaus einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Nach der erfolgten Baureifmachung mit Auftrag geeigneter Oberböden sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

### Auswirkungen

Das Plangebiet ist bislang weitgehend versiegelt und überbaut, so dass sich im unmittelbaren Eingriffsbereich keine schützenswerten Böden befinden. Durch die Nutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche im Innenbereich wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ausdrücklich Rechnung getragen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind daher für das Schutzgut Boden insgesamt nicht gegeben.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das umliegende öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwasser-Risikogebieten; auch eine außergewöhnliche Starkregengefährdung liegt nicht vor.

### Auswirkungen

Insbesondere im südlichen Planbereich wird sich der Versiegelungsgrad im Gegensatz zur heutigen Situation verringern, da es sich um eine in großen Teilen versiegelte Gewerbefläche handelt. Somit wird sich die Versickerungsrate von Niederschlagswasser messbar erhöhen und es ist von positiven Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot auszugehen.

In den Bebauungsplan wird auf mögliche Einwirkungen durch Starkregenereignisse hingewiesen.

Insgesamt sind erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

### **Schutzgut Klima**

Stadtklimatisch ist die Vorhabenfläche im Kartenwerk des RVR auf der Ebene des Regionalklimas dem Klimatotyp „Stadtklima“ zugeordnet. Eine Stadtklimaanalyse mit Planungshinweisen liegt für die Fläche nicht vor.

Die Stadtklimatope weisen eine überwiegend geschlossene, dichte Zeilen- und Blockbebauung auf. Der erhöhte Versiegelungsgrad, die hohen Rauigkeitslängen sowie der reduzierte Grünflächenanteil tragen als prägende Klimafaktoren zur Ausbildung des Stadtklimas bei.

### Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden für den Planbereich erhebliche Verbesserungen der mikroklimatischen Situation einhergehen. Aufgrund der Schaffung von Freiflächen (Garten- und Freiflächen) sowie den Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung) ist davon auszugehen, dass das bestehende Stadtklima weiter verbessert wird; mit einer Tendenz in Richtung Ausbildung eines Stadtrandklimatops.

In Folge der Planung wird es bau- und betriebsbedingt zu einer Verkehrszunahme kommen, mit der aber keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität des Bioklimas durch Stäube und Abgase einhergeht. Für große Teile des Plangebietes ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da diese Teile bislang schon weitgehend bebaut und versiegelt waren.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Kevelaer sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen.

## **Luft**

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Es liegen keine Hinweise auf Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe vor.

### Auswirkungen

Mit Realisierung der Wohnbebauung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft verbunden, da erhebliche Emissionen von Schadstoffen mit der Nutzung nicht verbunden sind. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen. Durch die offene Bauweise wird der Luftaustausch weiterhin gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen, auch auf die angrenzenden Siedlungsbereiche, sind somit nicht zu erwarten.

## **Landschaft**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Kevelaer. Elemente der freien Landschaft sind im Umfeld nicht vorzufinden

### Auswirkungen

Die vorgesehene Neubebauung fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Sie ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt nicht zu befürchten.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen**

## **Wohnen**

Auf das Plangebiet wirken durch die angrenzende Bahnlinie sowie den westlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter verschiedene Lärmquellen ein. Zudem ist aufgrund der neuen Nutzungen von einer Zunahme des Verkehrs im Umfeld auszugehen.

### Auswirkungen

Zur Einschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen und -emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Schallschutzwand, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden) werden über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die vorgesehenen Wohnnutzungen keinen unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld sind ebenfalls nicht zu befürchten, da die Wohnnutzung selbst nicht mit relevanten Lärmemissionen verbunden ist. Durch das mit dem Planvorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen ergibt sich an Immissionsorten in

der Umgebung des Plangebietes eine nur sehr geringe Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen um max. 0,4 dB(A). Diese liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 bis 2 dB(A).

### **Erholung und Freizeit**

Die aktuell brachliegende Fläche weist keinerlei Aufenthalts- oder Erholungsqualität und -funktion auf. Lediglich die Garten- und Freiflächen des vorhandenen Wohngebäudes und des Wohnheims dienen der objektbezogenen Erholung.

#### Auswirkungen

Nach der Umsetzung der Planung werden Teile der Fläche im Zuge der Entwicklung von privaten Gärten und Gemeinschaftsflächen erstmalig für eine größere Bevölkerungszahl nutzbar sein. Mit den Gartenflächen werden Aufenthaltsorte für die neuen Bewohner geschaffen.

### **8.3 Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind solche Güter zu verstehen, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen. Dazu gehören vornehmlich geschützte und schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart.

#### Auswirkungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Auch andere Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung oder Kulturlandschaftsbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

### **8.4 Beurteilung der Wechselwirkungen**

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Buchstabe b)
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c)
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erkennungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen



Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Diese Aussage gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der mit der Planung einhergehenden Entsiegelung auch positive Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter (Grundwasser, Bodenfunktionen, Klima etc.) zu erwarten, wie oben ausgeführt.

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Derzeitig liegen für den Planbereich keine anderweitigen Planungen vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung für das bisherige Gewerbegrundstück der Charakter einer Brachfläche bestehen bleiben würde. Aufgrund der weitgehenden Bodenversiegelung würde der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung daher keine besondere ökologische Wertigkeit zukommen.

### **8.6 Berücksichtigung weiterer Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen werden in erster Linie durch An- und Abfahrten zu den Wohngebäuden im Plangebiet verursacht. Erhebliche Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten.

Das anfallende Abwasser sowie die Abfälle werden ordnungsgemäß beseitigt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die von dem Investor zu erstellenden Gebäude werden besonders energieeffizient im KfW-40 Standard ausgeführt.

Zudem werden durch die entsprechende Gesetzgebung (insbesondere das Gebäudeenergiegesetz) hohe Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Neubauten und die Nutzung erneuerbarer Energien gestellt, so dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind. Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist im Plangebiet nicht vorgesehen, zumal aus wirtschaftlichen Gründen Öl- und Gasheizungen momentan ohnehin nicht mehr nachgefragt werden.

#### Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes. Zu berücksichtigende Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind oben beschrieben (siehe Punkt 8.1).

Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) (§ 1a Abs. 2 Satz 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, weitgehend versiegelten Flächen. Damit wird ein sinnvoller und sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt, da die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen abgemindert wird. Für die Böden im Plangebiet wird mit der teilweisen Entsiegelung eine Verbesserung einhergehen.

Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecken genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2)

Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 a Abs. 3)

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten bei einem Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und des bestehenden Versiegelungsgrades davon auszugehen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen wird.

Anfälligkeit des Vorhabens und seiner Umweltbelange gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine speziellen Risiken von Stör- und Unfällen oder Katastrophen zu erkennen. Auch Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht absehbar.

## **8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung entspricht dem Zweck und den Zielen des Bebauungsplanes, an dieser Stelle im Umfeld des Kernbereiches von Kevelaer ein wohnbaulich genutztes Quartier zu entwickeln. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Bebauungskonzeption keine sinnvollen Alternativen, die mit geringeren Auswirkungen verbunden wären.

## **9. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

### 1. Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außen-

stelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

## 2. Baumschutz

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

## 3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 4. Starkregen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist auf der Internetseite [geoportal.de](http://geoportal.de) abrufbar. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuraten.

## 5. Maßnahmen zum Artenschutz

- Der Gebäudebestand ist außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu beseitigen. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist zwei Tage vor Beginn der Abbruchtätigkeiten eine Sichtprüfung auf besetzte Nester vorzunehmen.  
Bäume im Plangebiet sind außerhalb der o.g. Vogelbrutzeiten zu roden. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist der Gehölzbestand vor der Rodung auf besetzte Nester hin zu kontrollieren.  
Die Durchführung ist von einer sachkundigen Person vorzunehmen. Bei positivem Befund ist das Ende des Brutgeschehens abzuwarten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutz-behörde abzuklären.
- Aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes werden bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (in diesem Fall v.a. für den Haussperling) empfohlen (z.B. Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten).
- Um die Störwirkungen der künstlichen Beleuchtungsquellen (Beleuchtung der Freianlagen) zu minimieren, sind als Vermeidungsmaßnahmen Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausrichtung zu verwenden. Es sollten „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge warmweiße LED-Leuchtmittel mit 2700 K und geringer, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) eingesetzt werden.

## 6. Relevante Unterlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Abteilung Stadtplanung, im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer, eingesehen werden.

## **10. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange**

### **10.1 Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte**

Es ist ein grundlegendes Ziel der Wallfahrtsstadt Kevelaer, die seit Jahren brachliegende Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Umsetzung der Planung eines Investors bietet sich nun die Perspektive, eine sinnvolle und der Lage angemessene Nachfolgenutzung umzusetzen.

Dem Bebauungsplan soll nach intensiven Abstimmungsprozessen ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt werden, welches eine aus Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung vorsieht.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Funktionsfähigkeit der Wallfahrtsstadt Kevelaer als nachgefragter Wohnstandort gestützt und gestärkt und zugleich das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich positiv neu geordnet. Mit der Planung geht die Inanspruchnahme einer aktuell brachliegenden, innenstadtnahen Fläche einher. Sie berücksichtigt in besonderer Weise die Ziele und Strategien der sogenannten doppelten Innenentwicklung. Das Leitbild der doppelten Innenentwicklung verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Zielkonflikte zwischen baulicher und freiraumbezogener Entwicklung sind dabei nicht immer vermeidbar, vorliegend aber geringer Ausprägung. Im vorliegenden Fall wird versucht, neben einer standortgerechten und angemessenen Siedlungsentwicklung auch einen erheblichen Anteil an urbanem Grün im Sinne des Leitbildes zu ermöglichen.

Darüber hinaus lassen sich die wesentlichen für das Planvorhaben geltenden Ziele durch die Planung wie folgt erreichen:

- Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sichert die vorrangige Nutzung der Flächen für nachgefragten Wohnungsbau unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersgruppen in innerstädtischer Lage.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Schaffung einer Raumkante und somit eine städtebauliche Fassung des Europaplatzes.
- Die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen und die Höhenbegrenzung der Gebäude sorgt dafür, dass sich die Neubebauung in die umliegende Bestandsbebauung einfügt.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit einer teilweisen Überschreitungs-möglichkeit für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 ermöglicht eine effiziente und der Lage angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

- Der Erhalt und die Schaffung von Garten- und Freiflächen, die extensive Dachbegrünung von Flachdächern sowie die Neupflanzung von Bäumen stellen geeignete Maßnahme im Rahmen der Klimaanpassung dar.
- Die Nutzungsintensivierung erfüllt das Erfordernis der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Durch das vorgesehene Konzept können die Planungsziele daher weitgehend verwirklicht werden, ohne andere Belange wesentlich zu beeinträchtigen. Insgesamt überwiegt der Nutzen des Projekts deutlich über die damit verbundenen Nachteile.

Der Bebauungsplan gewährleistet somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung des erweiterten Kernbereiches von Kevelaer bei.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit Realisierung des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Anlage von Gartenflächen, Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern) sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

## 10.2 Bodenordnung

Die für eine neue Wohnbebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet WA 1) stehen in der Verfügungsberechtigung des Investors. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bestehenden Gebäude einschließlich der umgebenden Garten- und Freiflächen verbleiben in der Hand der heutigen Eigentümer.

Die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung; bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 10.3 Kosten und Finanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Wallfahrtsstadt Kevelaer. Sämtliche anfallenden Kosten werden durch den Investor übernommen.

## 10.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA1	ca. 4.895 m <sup>2</sup>	77,8 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.280 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 1.395 m <sup>2</sup>	22,2 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 725 m <sup>2</sup>	
Plangebiet	ca. 6.290 m <sup>2</sup>	100 %

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 22.10.2025

Im Auftrag

Möller

in Zusammenarbeit mit

**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallostraße 30  
45141 Essen  
Tel: 0201/56513-90  
mail@ash-planung.de