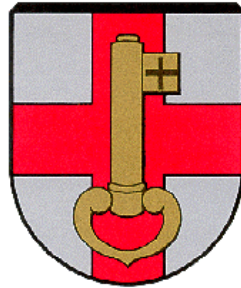


# Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61  
Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt

**Bebauungsplan Nr. 1 -  
Westlich der Römerstraße –  
6. Änderung in Rheinberg-Annaberg**

## **Begründung**

Bearbeitungsstand:

**Entwurf**

**19.06.2024**

**Öffentliche Auslegung**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		
<b>1.</b>	<b>Ziel, Zweck und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien</b>	<b>5</b>
2.1.	Regionalplan	5
2.2.	Landschaftsplan	5
2.3.	Flächennutzungsplan	5
2.4.	Planungsrecht	5
2.5.	Natura-2000-Gebiete	6
2.6.	Altablagerungen / Altlasten	6
2.7.	Bergbau	6
2.8.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	6
2.9.	Wasserschutzgebiete / Grundwasser	6
2.10.	Hochwasserschutz	7
2.11.	Starkregenereignisse	8
2.12.	Boden	8
2.13.	Erdbebengefährdung	9
2.14.	Lage zur Störfallbetrieben	9
<b>3.</b>	<b>Bebaubarkeit der Teilbereiche</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.	Ausschluss von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche	10
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5.	Stellplätze, Carports und Garagen	11
4.6.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
4.7.	Fläche für Versorgungsanlagen	12
4.8.	Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	12
4.9.	Immissionsschutz	12
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen</b>	<b>13</b>
5.1.	Kompensationsmaßnahme	13
5.2.	Artenschutz	13
5.3.	Gestaltung der Vorgärten	13
<b>6.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
6.1.	Dachaufbauten	14
6.2.	Doppelhäuser	14
6.3.	Einfriedungen	14

## 1. Ziel, Zweck und räumlicher Geltungsbereich

Im Rahmen einer Untersuchung der Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet wurden alle Standorte von Kinderspielplätzen bezüglich ihrer Bedarfsanforderungen geprüft. Das Ergebnis hat gezeigt, dass sechs Standorte aufgrund ihres Bedarfes, ihrer Lage und der Frequentierung aufgegeben werden können. In erster Linie im Fokus waren hierbei Standorte innerhalb der Ortslagen, da sie sich im Gegensatz zu Spielplätzen im Außenbereich oder an Schulstandorten auch für alternative Nutzungen eignen. Hierunter fielen die Spielplätze an folgenden Straßen:

- Dohlensteg (Teilbereich 1)
- Schützenstraße / Bahnhofstraße (Teilbereich 2)
- Am Annaberg / Schützenstraße (Teilbereich 3)

Aufgrund ihrer Lage in bestehenden Wohngebieten, der jeweiligen Grundstückszuschnitte und Flächengrößen ist das Ziel, die einzelnen nicht mehr benötigten Kinderspielplätze einer Bebauung zuzuführen und dadurch zusätzliches Wohnbauland zu schaffen. Die Neubebauung soll sich hierbei an der ortsbildtypischen, kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhausbebauung des Bestandes orientieren. Hinsichtlich der Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder ist festzustellen, dass auch nach Aufgabe der o.g. Standorte noch räumlich gut gelegene und qualitativ anspruchsvolle Kinderspielplätze in allen Teilbereichen vorhanden sind.

Für den Standort Schützenstraße / Bahnhofstraße (Teilbereich 2) wurde aufgrund seiner Lage an der Bahnhofstraße (K 35) sowie der Nähe von gewerblichen Nutzungen (Dienstleistungsbetrieb, Amazon) und den daraus resultierenden potentiellen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein Immissionsgutachten durch ein Fachbüro erstellt. Das Ergebnis zeigte, dass Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm nicht erforderlich sind. Bezüglich des Verkehrslärms wäre hingegen eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße mit einer Länge von ca. 180 m bei einer Höhe von 2,5 m erforderlich. Nach Ermittlung der entstehenden Herstellungskosten der Wandkonstruktion sowie örtlich bedingter Realisierungshemmnisse wurde festgestellt, dass die planerische Weiterverfolgung des Standortes Schützenstraße / Bahnhofstraße (Teilbereich 2) unwirtschaftlich wäre. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Standort aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg herausgenommen.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung umfasst nun die folgenden zwei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.080 m<sup>2</sup>:

- Dohlensteg (Teilbereich 1)
- Am Annaberg / Schützenstraße (Teilbereich 2)

Die Lage dieser beiden Teilbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg wird in der folgenden Abbildung deutlich:

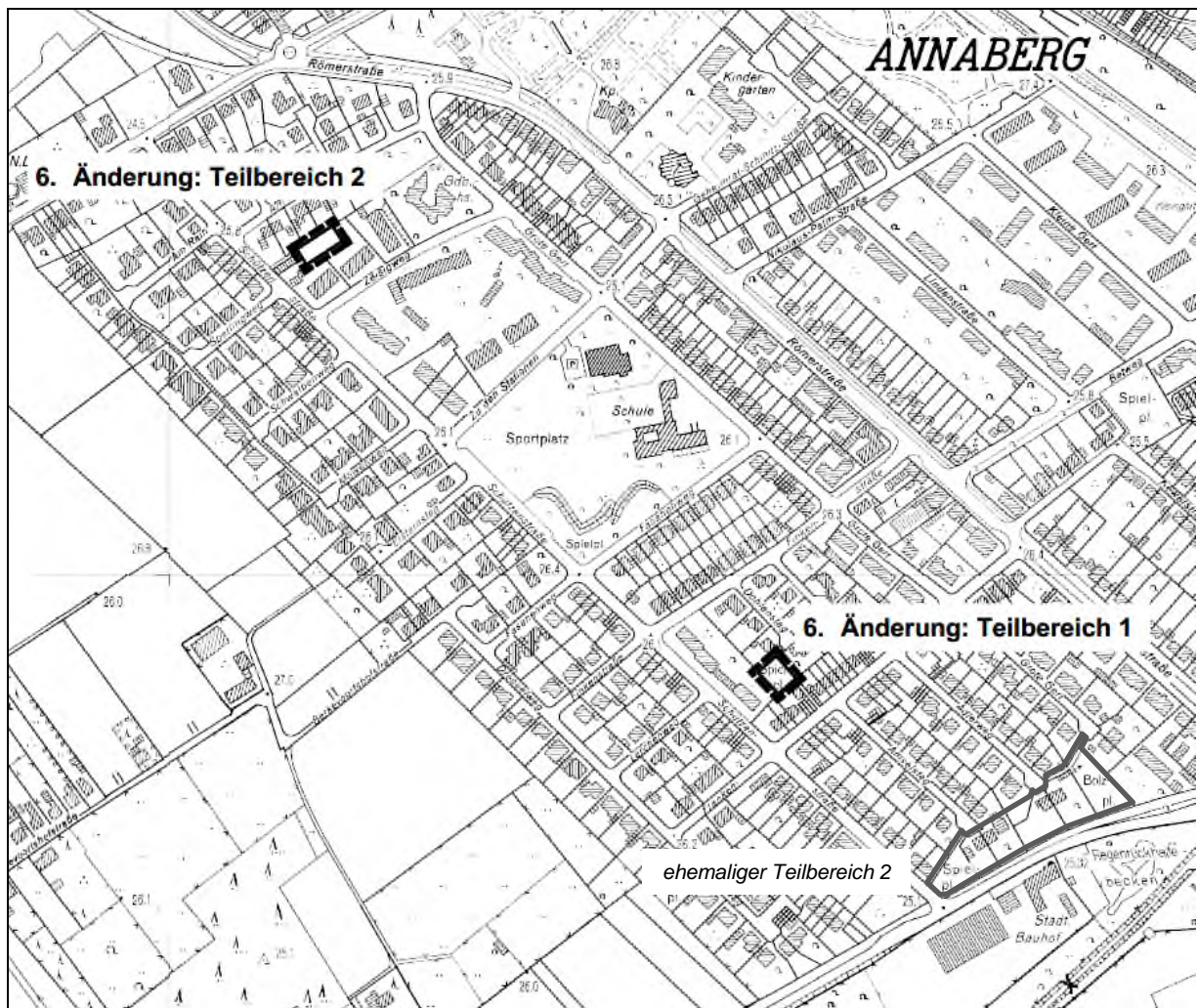


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung

## **2. Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien**

### **2.1. Regionalplan**

Der Regionalplan Ruhr stellt für die beiden Teilbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten. Aufgrund dessen, dass die Planung die Entwicklung von Wohnnutzungen vorsieht, wird dem genannten regionalplanerischen Ziel entsprochen.

### **2.2. Landschaftsplan**

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Raum Alpen / Rheinberg“ des Kreises Wesel.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg stellt für die Teilbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg folgende Arten der Bodennutzung dar (siehe Abb. 2):

- Dohlensteg (Teilbereich 1): Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Am Annaberg / Schützenstraße (Teilbereich 2): Wohnbaufläche

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist in beiden Teilbereichen als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Die im Teilbereich 1 dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird durch die vorgesehene Wohnnutzung überplant. Die Überplanung beschränkt sich jedoch auf eine Flächengröße von ca. 500 m<sup>2</sup>, was auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und seiner Eigenart von nicht parzellenscharfen Darstellungen als sehr gering einzustufen ist. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die geplante Art der Bodennutzung (Wohnen) keine nachteiligen Beeinträchtigungen (Lärm, Schadstoffemissionen) für den umliegenden Bestand mit sich bringt. Vor diesem Hintergrund ist eine vorhabenbedingte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Teilbereiches 1 nicht erforderlich.

Im Teilbereich 2 entspricht die geplante Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) der Darstellung als Wohnbaufläche.

### **2.4. Planungsrecht**

Die beiden Teilbereiche, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg (Rechtskraft: 1981). Beide Teilbereiche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Im Teilbereich 1 sind zudem ein Standort für eine Umformerstation sowie eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die planerische Zielsetzung zur Neuausweisung von Wohnbauland ist in erster Linie hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit den genannten Festsetzungen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ in beiden Teilbereichen nicht vereinbar. Vor diesem Hintergrund ist für die Umsetzung des planerischen Ziels eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstraße – in beiden Teilbereichen erforderlich.

## **2.5. Natura-2000-Gebiete**

Die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG (Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie) und die Vogelschutzgebiete (Gebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG - Erhaltung der Wildlebenden Vogelarten – Vogelschutzrichtlinie) bilden das europäische Naturschutznetz Natura 2000.

Im und in unmittelbarer Nähe zum untersuchten Gebiet (300 m-Radius) sind keine Natura 2000 Gebiete ausgewiesen.

## **2.6. Altlasten / Altablagerungen**

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung liegen entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Wesel keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

## **2.7. Bergbau**

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung liegen keine bergbaubedingten Beeinträchtigungen vor.

## **2.8. Denkmalschutz / Archäologische Befunde**

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung liegen keine Baudenkmäler bzw. Denkmalbereiche vor.

Zur Einschätzung der Befundsituation bezüglich der Bodendenkmalpflege wurde auf Verlangen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch das Fachbüro Goldschmidt – Archäologie / Denkmalpflege - durchgeführt. Der Hintergrund ist die Lage der Teilbereiche im vermuteten Bodendenkmal eines ehemaligen Kriegsgefangenenlagers in Rheinberg-Annaberg.

Im Rahmen der Untersuchung wurden bedeutsame archäologische Befunde des Rheinwiesenslagers Rheinberg entdeckt. Vor diesem Hintergrund ist nach Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine Bebauung der Grundstücke nur unter Berücksichtigung des Bodendenkmals mittels eines Verzichts auf die Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Keller) möglich.

Ergänzend hierzu wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Rheinberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren sind.

## **2.9. Wasserschutzgebiete**

Im Plangebietsbereich sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt bzw. vorläufig gesichert.

## 2.10. Hochwasserschutz

Die Teilbereiche der Bebauungsplanänderung liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte Rhein - Hochwasserszenario HQ<sub>extrem</sub> vollständig in einem Bereich, der ohne technischen Hochwasserschutz im Falle des Deichversagens bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet wäre. Die Wassertiefen reichen hier von 0,5 bis 4 m. Daher gelten beide Teilbereiche als Risikogebiet.

Das Hochwasserszenario HQ<sub>extrem</sub> hat eine statistische Eintrittswahrscheinlichkeit, die seltener als alle 100 Jahre ist. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass für den Fall einer Überflutung Hochwasserschutzeinrichtungen vorhanden und gemäß neuester Technik instandgehalten werden, sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden im Änderungsbereich nach wie vor gegeben.

Des Weiteren könnte das Plangebiet bei einem Deichversagen auch schon von einem mittleren Hochwasserszenario (HQ<sub>100</sub>) betroffen sein.

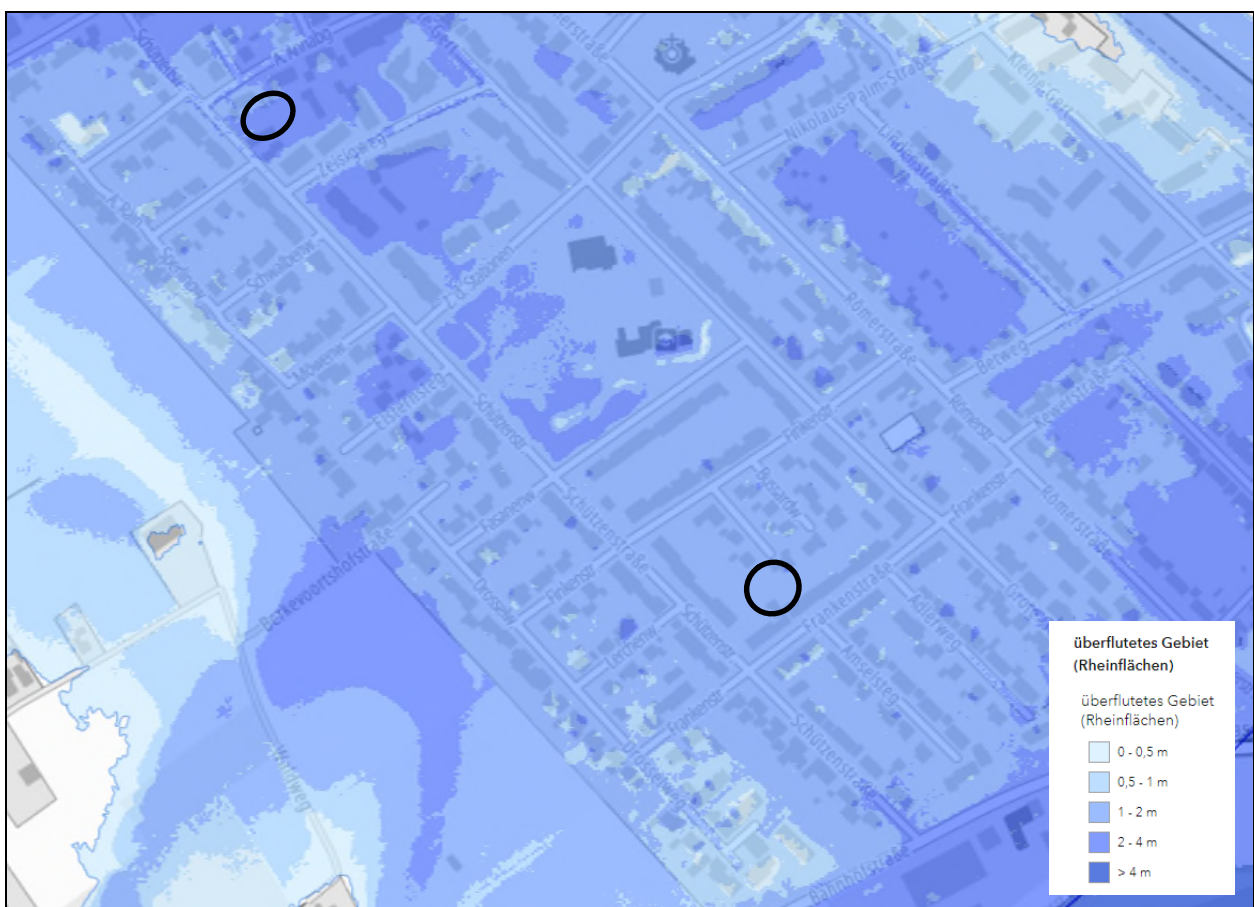


Abb. 2: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein – Hochwasserszenario HQ<sub>extrem</sub>

## 2.11. Starkregenereignisse

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt für das Szenario „seltener Starkregen“ (Wiederkehrintervall 100 Jahre) im Teilbereich 1 vereinzelt und im Teilbereich 2 überwiegend einen überschwemmten Bereich mit einer Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m dar (s. Abb. 6).

Für das Szenario „extremer Starkregen“ (Niederschlagsmenge von 90 mm pro Stunde) wird in beiden Teilbereichen ebenfalls eine Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m dargestellt (s. Abb. 7).

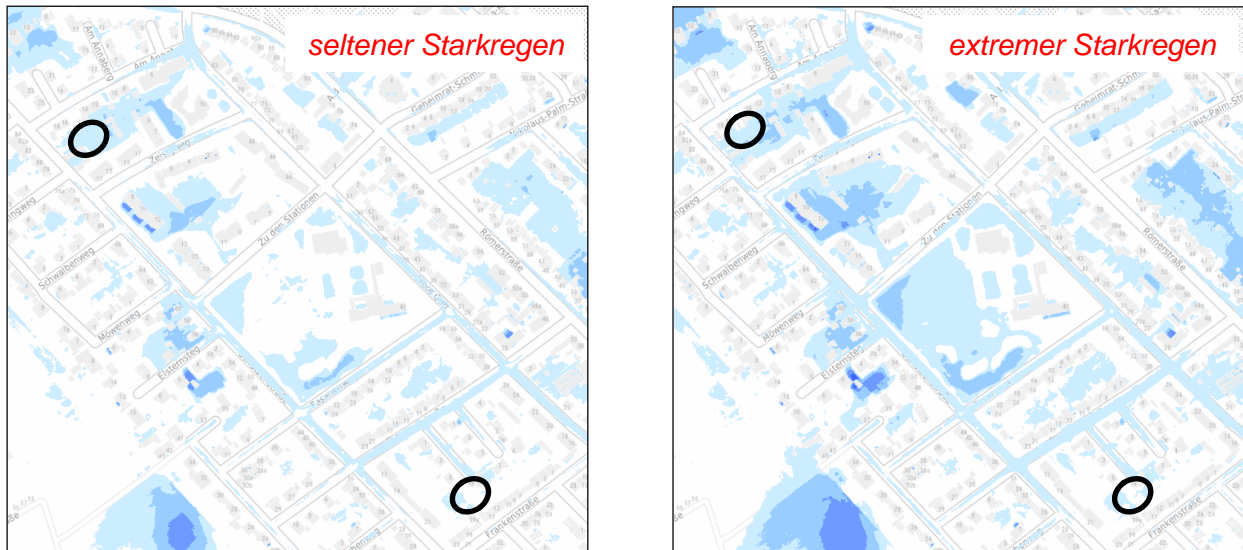


Abb. 3 und Abb. 4: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)  
Quelle: <https://geoportal.de>

Vor diesem Hintergrund ist eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse nicht vollständig auszuschließen. Die beiden Teilbereiche werden im ursprünglichen Zustand als Grünflächen genutzt. Durch die Planung der Neubauten werden die Potentialflächen zur lokalen Versickerung des Niederschlagswassers verringert. Trotz der für ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzten höchst zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 verbleibt noch genügend unversiegelte Fläche auf dem Grundstück. Um die bestehende Kanalisation, insbesondere bei Starkregenereignissen nicht zu überlasten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern und nicht in den Kanal einzuleiten ist. Des Weiteren sollen die Vorgartenbereiche unversiegelt angelegt werden. Versiegelte Flächen (notwendige Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen) sind hier auf das für eine übliche Benutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Weitere Maßnahmen gegen Starkregenereignisse, wie z.B. eine minimale Sockelhöhe oder der Einbau von Rückstauklappen, sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Diese Maßnahmen können ggfs. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

## 2.12. Boden

In den Teilbereichen der Bebauungsplanänderung liegt als Bodentyp Braunerde (Geologischer Dienst NRW, 2020, digitale Bodenkarte 1:50.000) vor. Bezüglich der Bebaubarkeit und der Versickerung ist davon auszugehen, dass die Eignung des Bodens grundsätzlich gegeben ist.



### 2.13. Erdbebengefährdung

Die Teilbereiche der Bebauungsplanänderung liegen in der Erdbebenzone O und in der geologischen Untergrundklasse T. Aufgrund dessen, dass die Realisierung von Wohnhäusern vorgesehen ist, besteht kein Handlungsbedarf bezüglich präventiver Maßnahmen vor Katastrophenfällen.

### 2.14. Lage zu Störfallbetrieben

Der Teilbereich 2 liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 1.760 m zum Störfallbetrieb der INOVYN Deutschland GmbH im sog. äußeren Planungsbereich. Hier sind u.a. neue Wohngebäude, die noch kein Wohngebiet darstellen (1 bis 6 Wohneinheiten), in bereits bebauten Bereichen zulässig (Nutzung Stufe 3).

Der Teilbereich 1 liegt außerhalb des o.g. angemessenen Sicherheitsabstandes zum Störfallbetrieb der INOVYN Deutschland GmbH.

## 3. Bebaubarkeit der Teilbereiche

Das planerische Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg ist die Neuausweisung von Wohnbauland in Form einer kleinteiligen Bebauung auf den ehemaligen Spielplätzen.

Der Teilbereich 1 - Dohlensteg - hat eine Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>. Hier ist die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses mit einem nach Südosten ausgerichteten Gartenbereich planerisch möglich. Die Erschließung erfolgt über den Dohlensteg oder ggfs. über die Frankenstraße.

Der Teilbereich 2 - Am Annaberg / Schützenstraße – hat eine Größe von ca. 580 m<sup>2</sup>. Aufgrund des länglichen Grundstückszuschnittes ist hier lediglich die Errichtung eines Einzelhauses möglich. Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet, die Erschließung erfolgt von der Schützenstraße mittels eines Erschließungsweges.



Abb. 5: Bebauung Teilbereich 1 – Dohlensteg und Abb. 5: Bebauung Teilbereich 2 – Am Annaberg / Schützenstraße

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das planerische Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg ist die Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland innerhalb von Flächen ehemaliger Spielplätze. Die zu bebauenden Bereiche liegen innerhalb eines Wohngebietes. Daher wird in beiden Teilbereichen als Art der baulichen Nutzung jeweils ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Baugebietskategorie dient dem Wohnen.

Hiervon abweichende Nutzungsarten, die im Reinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, sollen im Sinne des § 1 Absatz 5 oder Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen werden. Der Grund liegt darin, dass die beiden zu bebauenden Teilbereiche in rückwärtigen Lagen innerhalb bestehender Wohngrundstücke liegen und die jeweilige Erschließung räumlich beengt ist. Etwaige Nichtwohnnutzungen, wie z.B. Anlagen zur Kinderbetreuung oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden unter anderem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, das innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges städtebaulich unerwünscht wäre.

### **4.2. Ausschluss von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche**

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Hintergrund ist das Ergebnis der Archäologischen Sachverhaltsermittlung (vgl. Punkt 2.8). Im Untersuchungsgebiet wurden unter einer 0,25 m mächtigen Planierschicht zahlreiche bedeutsame archäologische Befunde des ehemaligen Kriegsgefangenenlagers in Rheinberg-Annaberg, u.a. in Form von Gräben und Gruben, entdeckt. Diese Funde sollen im Erdreich bewahrt bleiben. Auf Empfehlung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege kann zur Orientierung für die Planung der Bebauung im Reinen Wohngebiet die jeweilige Geländehöhe gelten, auf der die archäologischen Befunde angetroffen wurden. Diesbezüglich wurden für den Teilbereich 1 – Dohlensteg – die Geländehöhe von 23,4 m ü. NHN und für den Teilbereich 2 – Annastraße / Schützenstraße – die Geländehöhe von 22,4 m ü. NHN angegeben. Laut LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sollte die Unterkante des Fundaments eines künftig zu errichtenden Gebäudes mindestens 0,5 m über diesen Werten liegen. Um einen „runden Wert“ zu erhalten, wurde bei den Festsetzungen jeweils 0,6 m angesetzt. Demnach ist bei der Errichtung eines Neubaus im Teilbereich 1 – Dohlensteg - die Unterkante des Fundaments auf 24,0 m ü. NHN und im Teilbereich 2 – Annastraße / Schützenstraße – auf 23,0 m ü. NHN zu gründen.

Bei Betrachtung der topographischen Gegebenheiten lässt sich feststellen, dass die Geländehöhen im Teilbereich 1 – Dohlensteg – im Bereich des Baufensters fast ausschließlich bei ca. 24,0 – 24,1 m ü. NHN liegen. Im Teilbereich 2 – Annastraße / Schützenstraße – befinden sich im Baufenster überwiegend Geländehöhen von ca. 23,0 m ü. NHN. Somit lässt sich feststellen, dass für das Erreichen der o.g. jeweiligen Geländehöhe für die Fundamentlegung voraussichtlich nur sehr geringe Erdbewegungen erforderlich sein werden.

### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Reinen Wohngebiet wird der für diese Baugebietskategorie maximal zulässige Wert von 0,4 festgesetzt.

---

Hierdurch soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen in Form einer höchstmöglichen Innenentwicklung verwirklicht werden.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Reinen Wohngebiet auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist darin begründet, dass beide Teilbereiche in rückwärtiger Lage innerhalb der bestehenden Bebauung liegen. Die Bebauung am Dohlensteg (Teilbereich 1) ist zudem überwiegend durch anderthalbgeschossige Gebäude gekennzeichnet.

#### Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Reinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Gemäß der Landesbauordnung NRW müssen Vollgeschosse eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Für den Fall, dass dieses Mindestmaß weit überschritten und Geschosshöhen von beispielsweise 4 m errichtet werden, wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie soll im Teilbereich 1 – Dohlensteg auf 33,0 m ü. NHN und im Teilbereich 2 – Annastraße / Schützenstraße auf 32,0 m ü. NHN begrenzt werden. Bei den Geländehöhen, die aus Gründen der Bodendenkmalpflege einzuhalten sind, resultieren als relative Höhe der Gebäude maximal 9,0 m. Diese Gebäudehöhe orientiert sich am überwiegenden baulichen Bestand in der Umgebung.

### **4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei werden die Hausformen jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dies entspricht der weitestgehend kleinteiligen Bestandsbebauung am Annaberg.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (Baufenster). Hierdurch wird der künftigen Bebauung eines Grundstückes eine Teilfläche zugeteilt, auf der die Bebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von einer solchen Bebauung freigehalten werden sollen.

Im Teilbereich 1 – Dohlensteg – hat das Baufenster die Dimensionierungen von 12 x 10 m. Auf dieser Grundfläche ist die Ausbildung zeitgemäßer Grundrisse möglich. Der Teilbereich 2 – Annastraße / Schützenstraße – ist durch seinen räumlich länglichen Grundstückszuschnitt gekennzeichnet. Daher ist hier ein Baufenster mit den Abmessungen von 12 x 8,5 m festgesetzt. Auch hier kann ein Wohnhaus mit zeitgemäßem Grundriss errichtet werden. Der Abstand der nach Südwesten orientierten Baugrenze zur Grundstücksgrenze liegt bei 5 m. Der Grund liegt darin, dass hierdurch aufgrund der bestehenden Garagenzeile die Erschließung des Grundstücks „um die Kurve“ erleichtert werden soll.

### **4.5. Private Stellplätze, Carports und Garagen**

Im Reinen Wohngebiet ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen. Auf privaten Grundstücken mit einer Wohneinheit ergeben sich aufgrund der zumeist errichteten Garage / Carport und eines davorliegenden Stellplatzes, der gleichzeitig als Zufahrt zur Garage / Carport fungiert, ohnehin zwei – voneinander abhängige – Stellplätze.

Bei einem Grundstück, auf dem mehr als eine Wohneinheit errichtet wird, müssen die notwendigen Stellplätze separat anfahrbar sein. Der Grund liegt darin, dass die Nutzer/-innen unabhängig voneinander und ohne vorherigen Absprachen ihre Garagen / Stellplätze jederzeit erreichen können sollen.

Es wird festgesetzt, dass die privaten Stellplätze nicht auf unbefestigtem Boden errichtet werden dürfen. Der Grund liegt darin, das Grundwasser vor chemischer Verunreinigung zu schützen. Durch parkende Fahrzeuge besteht ein erhöhtes Risiko, dass Verunreinigungen, z.B. in Form von auslaufendem Motoröl oder Benzin, ins Erdreich gelangen und somit das Grundwasser gefährden.

#### **4.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern ist. Dies kann, je nach Bodenbeschaffenheit und des zur Verfügung stehenden Platzes, beispielsweise in Form von Erdmulden, Mulden oder Rigolen erfolgen. Die Versickerung wirkt sich positiv auf die Grundwasseranreicherung aus. Aus diesem Grund wird in den Festsetzungen gleichzeitig die Einleitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation als unzulässig erklärt. Das Schmutzwasser hingegen ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

#### **4.7. Fläche für Versorgungsanlagen**

Im südöstlichen Bereich von Teilbereich 1 - Dohlensteg - steht eine Transformatorenstation. Der Versorgungsträger hat die Bereitschaft signalisiert, für die Realisierung des Vorhabens bestehende Kabel an die Grenze zum Haus Dohlensteg 7a umzulegen. Gleichzeitig wurde jedoch mitgeteilt, dass die genannte Ortsnetzstation Frankenstraße zu erhalten und für Wartungsarbeiten usw. auch nach Realisierung des Vorhabens zugänglich bleiben soll. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort der Transformatorenstation mittels einer Fläche für Versorgungseinrichtungen, Zweckbestimmung „Elektrizität“, planungsrechtlich gesichert. Um die Zuwegung bzw. die Lage der bestehenden bzw. noch an die Grundstücksgrenze zum Haus Dohlensteg 7a zu verlegenden Erdkabel zu sichern, wurde gemäß einem vom Versorgungsträger eingereichten Lageplan der Leitungsverläufe eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

#### **4.8. Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Gemäß dem Baugesetzbuch können aus städtebaulichen Gründen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden, die bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Da das Plangebiet innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes liegt, wird die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ausgeschlossen, auch wenn solche Heizungstypen kaum noch nachgefragt sein dürften. Das innerhalb einer solchen Anlage befindliche Heizöl ist ein wassergefährdender Stoff und entsprechend in eine Wassergefährdungsklasse eingestuft.

## **5. Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen**

### **5.1. Kompensationsmaßnahme**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg hat das planerische Ziel, in den beiden Teilbereichen ehemalige Spielplätze jeweils einer Wohnnutzung zuzuführen. Die bauliche Realisierung der Wohngrundstücke verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Vor diesem Hintergrund wurden die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch das Fachbüro regio gis+planung / Kamp-Lintfort in Form eines Umweltberichtes untersucht. Dieser ist als Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt.

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht durch den planbedingten Eingriff in den Naturhaushalt ein Defizit von ca. 2.900 Ökologischen Wertpunkten. Die ökologische Kompensation erfolgt auf einem außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstück (Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück-Nr. 162). Als Maßnahme erfolgt die Aufforstung einer Fläche von 730 m<sup>2</sup> in Form eines Eichenwaldes, wodurch das o.g. Defizit vollständig ausgeglichen wird.

Somit sind mit 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

### **5.2. Artenschutz**

Die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg verbundenen Auswirkungen auf den Artenschutz wurden durch das Fachbüro regio gis+planung / Kamp-Lintfort in Form einer Artenschutzprüfung (Stufe 1) untersucht.

Durch die Umsetzung der Planung sind hauptsächlich bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren zu erwarten. Mögliche Verluste von Brutmöglichkeiten können durch die Installation von Nisthilfen in direkter Umgebung gemindert werden. Hierbei sind die Anzahl und der Ort der Nistkästen erst im Zuge der Baumfällungen bzw. Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Das Ergebnis der o.g. Untersuchung zeigt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Einhaltung der in der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Maßnahmen (Kontrolle vor Fällung, Installation von Nistkästen usw.) sicher ausgeschlossen werden können.

### **5.3. Gestaltung der Vorgärten**

In beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung umfasst der Vorgarten den Bereich zwischen der Grundstücksgrenze, die an die Parzelle, über die das Grundstück erschlossen wird, angrenzt, und der hierzu zugewandten Baugrenze. Hier ist festgesetzt, dass der Vorgartenbereich unversiegelt anzulegen ist. Er ist zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Befestigung von Flächen, durch die die Versickerungsfähigkeit des Bodens gänzlich oder teilweise eingeschränkt wird, ist lediglich für notwendige Geh- und Fahrflächen, wie z.B. Hauszugänge oder Zufahrten zur Garage, zulässig. Diese ist zudem auf das für die übliche Benutzung angemessene Maß zu beschränken. Als Orientierung kann diesbezüglich für die Hauszugänge eine Breite von 1,5 m, für Garagenzufahrten von 3 m herangezogen werden. Der Grund dieser Festsetzung liegt darin, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit die Grundwasseranreicherung erhalten werden soll. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad und die damit einhergehende Verringerung der kleinräumigen Erwärmung werden die kleinklimatischen Verhältnisse für das neue Baugebiet und seine Umgebung begünstigt. Die o.g. Festsetzung der Gestaltung des Vorgartenbereiches schafft gleichzeitig Lebensraum für Flora und Fauna und kann einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1. Dachaufbauten**

Im Reinen Wohngebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (z.B. Gauben) und der Dach-einschnitte maximal  $\frac{2}{3}$  (ca. 66 %) der Trauflänge des Gebäudes betragen. Durch diese Festsetzung soll ein möglichst großzügiger Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dadurch werden günstigere Voraussetzungen hinsichtlich der Raumaufteilung und Einrichtung geschaffen. Hierbei ist allerdings darauf zu achten, dass zu den Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m verbleibt. Der Grund liegt darin, dass die Dachform auch nach der Errichtung einer Dachgaube aus der giebelständigen Ansicht weiterhin als solche wahrgenommen werden kann. So kann zum Beispiel durch eine Dachgaube, deren Außenwand mit der Giebelwand eines Gebäudes bündig verläuft, die Dachlandschaft gestört werden. Dem soll durch die festgesetzten Mindestabstände von den jeweiligen Gebäudegiebeln vorgebeugt werden.

### **6.2. Doppelhäuser**

Sofern im Reinen Wohngebiet ein Doppelhaus errichtet wird, wird festgesetzt, dass die jeweiligen Doppelhaushälften in ihrem Erscheinungsbild einheitlich auszubilden sind. Dies gilt für die Dachlandschaft bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie bezüglich der Fassade für das Material und die Farbe. Des Weiteren sind die Fenster- und Türöffnungen der jeweiligen Häuser einheitlich auszubilden.

Die Wohnhausarchitektur definiert Doppelhäuser als zwei aneinandergebaute und zumeist einheitlich gestaltete Einfamilienhäuser. Diese Haustypen sollen nicht nur eine bauliche Einheit mittels einer gemeinsamen Trennwand bilden, sondern architektonisch auch als Einheit für die Öffentlichkeit von außen wahrnehmbar sein. Diese Erkennungsmerkmale von Gebäuden sind die o.g. Kriterien der Dach- und Fassadenlandschaft.

### **6.3. Einfriedungen**

Im Reinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Der Grund hierfür ist die Lage der jeweiligen Teilbereiche, die fast allseitig von bestehenden Wohngrundstücken räumlich umgeben sind. Aufgrund der hierdurch gegebenen erhöhten Einsehbarkeit auf das Privatgrundstück wird als Sichtschutz und somit zur Wahrung der Privatsphäre die genannte Höhe der Einfriedungen festgesetzt.

Als Einfriedungsmaterial ist Mauerwerk aufgrund seiner Massivität unzulässig.

Im Auftrag

Sommer