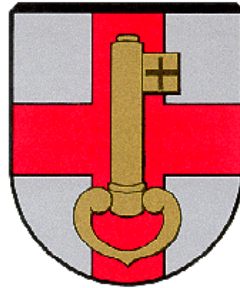


Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61
Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Begründung

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

Bearbeitungsstand:

Entwurf

**Öffentliche Auslegung
19.06.2024**

INHALTSVERZEICHNIS		
1.	Ziel, Zweck und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien	4
2.1.	Regionalplan	4
2.2.	Landschaftsplan	4
2.3.	Flächennutzungsplan	4
2.4.	Natura-2000-Gebiete	5
2.5.	Altablagerungen / Altlasten	5
2.6.	Bergbau	5
2.7.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	5
2.8.	Wasserschutzgebiete / Grundwasser	5
2.9.	Hochwasserschutz	6
2.10.	Starkregenereignisse	7
2.11.	Boden	7
2.12.	Erdbebengefährdung	8
2.13.	Lage zu Störfallbetrieben	8
3.	Städtebauliche Konzeption	8
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Ausschluss von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche	9
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4.	Private Grundstücke	10
4.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.6.	Anzahl an Wohneinheiten	11
4.7.	Stellplätze, Carports und Garagen	11
4.8.	Nutzung von erneuerbaren Energien	11
4.9.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	11
4.10.	Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	12
5.	Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen	12
5.1.	Kompensationsmaßnahmen	12
5.2.	Artenschutz	12
5.3.	Gestaltung der Vorgärten	13
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1.	Dachaufbauten	13
6.3.	Einfriedungen	13

1. Ziel, Zweck und räumlicher Geltungsbereich

Aufgrund der Nachfrage von Kindertagesplätzen war auf dem Gelände der Grundschule am Annaberg im Bereich der Schützenstraße und der Straße „Zu den Stationen“ eine Kindertagesstätte vorgesehen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festsetzt, hat der Rat der Stadt Rheinberg im Jahr 2019 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße - gefasst.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha und wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Zu den Stationen“
- im Südwesten durch die Schützenstraße
- im Südosten und Nordosten durch das Gelände der Grundschule am Annaberg

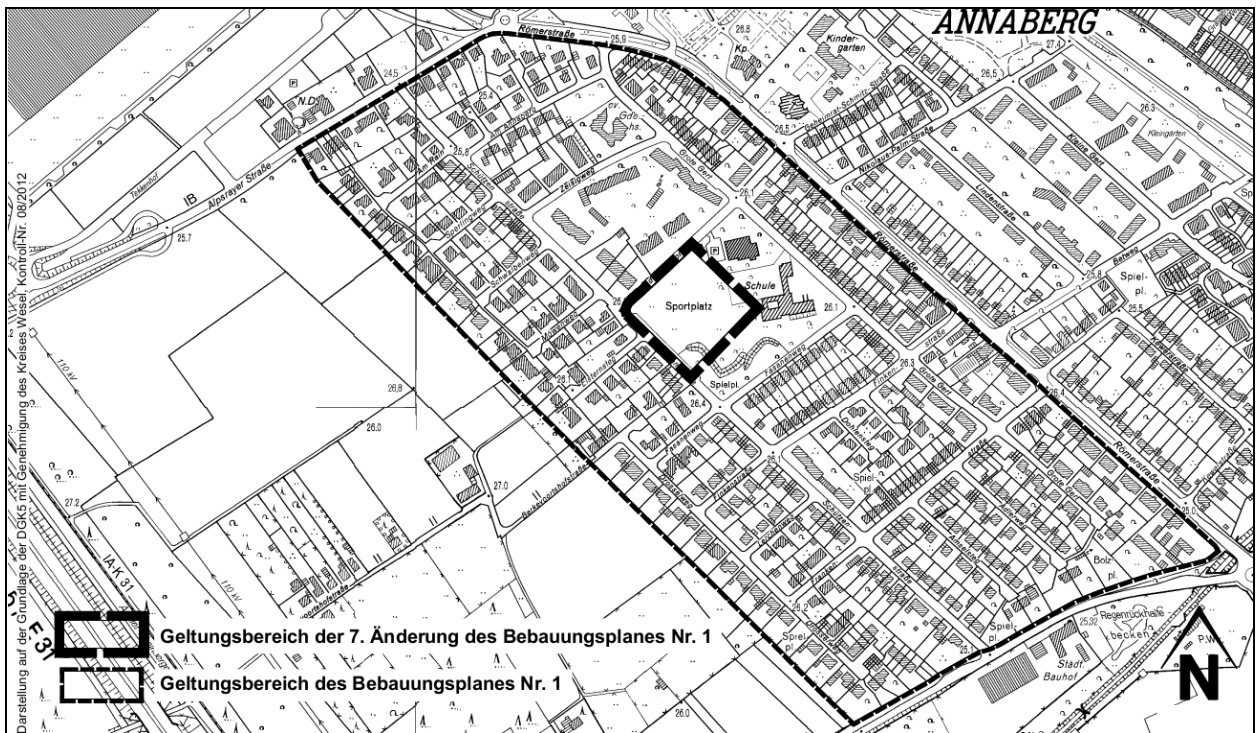


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches der 7. Bebauungsplanänderung

Bedingt durch die o.g. steigende Nachfrage nach Kindertagesplätzen und die hiermit verbundene Dringlichkeit wurde bereits im Jahr 2021 die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt der Kindertagesstätte erteilt. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür war das geltende Planungsrecht. Die im Rahmen der Baugenehmigung zur erteilenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes standen nicht im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung und führten zu keiner gänzlich anderen Prägung des Bebauungsplangebietes. Die Realisierung des Vorhabens verursachte keine auf die Umgebung unzumutbaren Spannungen bzw. Nutzungskonflikte.

Der erste Bauabschnitt der geplanten Kindertagesstätte wurde bereits baulich realisiert. Das Ziel der 7. Bebauungsplanänderung ist nun die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Sollte die bauliche Vergrößerung der Kindertagesstätte nicht erforderlich werden, könnte innerhalb der potentiellen Erweiterungsfläche auch neuer Wohnraum entstehen.

2. Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr stellt für den Bereich der 7. 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 ggfs. die Erweiterung einer Kindertagesstätte oder eine neue Wohnnutzung vorsieht, wird dem genannten regionalplanerischen Ziel nicht widersprochen.

2.2. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Raum Alpen / Rheinberg“ des Kreises Wesel.

2.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg stellt für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg als Art der Bodennutzung überwiegend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist auf dieser Fläche als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die angrenzenden Bereiche stellen als Art der Bodennutzung Wohnnutzungen in Form von Wohnbauflächen dar. Des weiteren erstreckt sich die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ lediglich auf ca. 0,55 ha. Aufgrund dessen, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf und der zu überplanende Bereich in Bezugnahme auf die Maßstäblichkeit eines Flächennutzungsplanes hinsichtlich seiner Flächengröße als geringfügig anzusehen ist, wird eine vorhabenbedingte Änderung des Flächennutzungsplanes für nicht erforderlich erachtet.

2.4. 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.

2.5. Altlasten / Altablagerungen

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Wesel keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

2.6. Bergbau

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen keine bergbaubedingten Beeinträchtigungen vor.

2.7. Denkmalschutz / Archäologische Befunde

Im Bereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Baudenkmäler bzw. Denkmalbereiche vor.

Zur Einschätzung der Befundsituation bezüglich der Bodendenkmalpflege wurde im Rahmen der Baugenehmigung der Kindertagesstätte auf Verlangen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch das Fachbüro Ocklenburg-Archäologie durchgeführt. Der Hintergrund war die Lage im Bereich eines ehemaligen Kriegsgefangenenlagers in Rheinberg-Annaberg aus der Zeit im und nach dem Zweiten Weltkrieg.

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

2.8. Wasserschutzgebiete

Im Plangebietsbereich sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt bzw. vorläufig gesichert.

2.9. Hochwasserschutz

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Rhein - Hochwasserszenario HQ_{extrem} vollständig in einem Bereich, der ohne technischen Hochwasserschutz in Form des Deichversagens bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet wäre. Die Wassertiefen reichen hier von 0,5 bis 4 m. Daher gilt der Änderungsbereich als Risikogebiet.

Das Hochwasserszenario HQ_{extrem} hat eine statistische Eintrittswahrscheinlichkeit, die seltener als alle 100 Jahre ist. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass für den Fall einer Überflutung Hochwasserschutzanlagen vorhanden und gemäß neuestem Technik instandgehalten werden, sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden bei der Neuerrichtung des Plangebietes gegeben.

Des Weiteren könnte das Plangebiet bei einem Deichversagen auch schon von einem mittleren Hochwasserszenario (HQ₁₀₀) betroffen sein.



Abb. 2: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein – Hochwasserszenario HQ_{extrem}

2.10. Starkregenereignisse

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt für das Szenario „seltener Starkregen“ (Wiederkehrintervall 100 Jahre) im Änderungsbereich überwiegend einen überschwemmten Bereich mit einer Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m dar. (s. Abb. 4).

Für das Szenario „extremer Starkregen“ (Niederschlagsmenge von 90 mm pro Stunde) wird im Änderungsbereich überwiegend eine Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m und im Kreuzungsbereich der Schützenstraße / Zu den Stationen eine Wasserhöhe von 0,5 – 1 m dargestellt (s. Abb. 5).

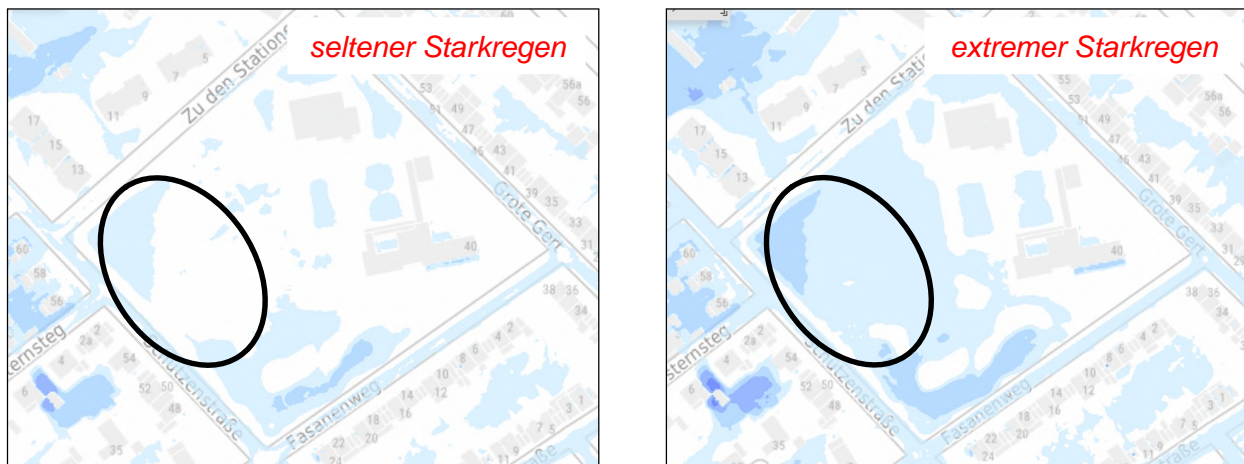


Abb. 3 und Abb. 4: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)
Quelle: <https://geoportal.de>

Vor diesem Hintergrund ist eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse nicht vollständig auszuschließen. Der Änderungsbereich wurde im ursprünglichen Zustand überwiegend als Grünfläche genutzt. Durch die Planung der Neubauten werden die Potentialflächen zur lokalen Versickerung des Niederschlagswassers verringert. Trotz der für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Diese Maßnahmen können ggfs. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

2.11. Boden

Im Bereich 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.

2.12. Erdbebengefährdung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Erdbebenzone O und in der geologischen Untergrundklasse T. Aufgrund dessen, dass die Realisierung einer Erweiterung der Kindertagesstätte oder Wohnhäuser vorgesehen sind, besteht kein Handlungsbedarf bezüglich präventiver Maßnahmen vor Katastrophenfällen.

2.13. Lage zu Störfallbetrieben

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

3. Städtebauliche Konzeption

Das planerische Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Sollte die bauliche Vergrößerung der Kindertagesstätte nicht erforderlich sein, könnte innerhalb der potentiellen Erweiterungsfläche auch neuer Wohnraum entstehen.



Abb. 5: Städtebauliche Konzeption der 7. Bebauungsplanänderung

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das planerische Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte oder zum Beispiel von zusätzlichem Wohnraum.

Daher wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Diese Baugebietskategorie dient vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind hier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, wie z.B. Kindertagesstätten, als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Zur Schaffung einer gewissen Infrastruktur ermöglicht diese Baugebietskategorie neben den genannten Nutzungen auch die Ansiedlung von weiteren, die Wohnfunktion ergänzenden und gleichzeitig nicht beeinträchtigenden Nutzungsarten. Hiervon ausgenommen werden folgende Nutzungen:

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Aufgrund einer potentiellen Konfliktrichtigkeit in Form von Lärm zwischen wohnungsnahen Sportanlagen, z.B. in Form von Sportplätzen unter freiem Himmel, und den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen, wird diese Nutzungsart im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (5) BaunVO nur als ausnahmsweise zulässig erklärt. Bei einem entsprechenden Vorhaben sind die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft vorab zu prüfen und eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn die Wohnruhe gewahrt wird.

Gartenbaubetriebe / Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Baugebiet werden diese Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BaunVO als unzulässig erklärt. Gartenbaubetriebe benötigen für den Betrieb Gewächshäuser, die sich bezüglich ihres baulichen Umfangs im Siedlungsgefüge vom Annaberg als städtebaulich störend erweisen würden. Des Weiteren ist eine solche Nutzung zumeist flächenintensiv, so dass eine Ansiedlung im WA-Baugebiet den Zielen und Zwecken der Planung entgegenliefe. Tankstellen wären inmitten der bestehenden Wohnsiedlung am Annaberg hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und der zu erwartenden An- und Abfahrten zur Tankstelle störend und somit städtebaulich ebenfalls unerwünscht.

4.2. Ausschluss von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Hintergrund ist das Ergebnis der Archäologischen Sachverhaltsermittlung (vgl. Punkt 2.7). Im Untersuchungsgebiet ließ sich eine relativ große Dichte an Wohn- und Schutzgruben eines ehemaligen Kriegsgefangenenlagers in Rheinberg-Annaberg nachweisen, was auf eine starke Belegung des Lagers hindeutet. Die Befundlage weist darauf hin, dass auch das umgebende Gelände eine ähnliche Durchdringung von Grubenbefunden aufweisen wird, die ca. 1 m unter die Erdoberfläche reichen. Diese Befunde sollen im Erdreich gewahrt bleiben. Die Oberkante des befundführenden Planums liegt bei 23,05 m ü.NHN. Auf Empfehlung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sollte die Unterkante des Fundaments eines künftig zu errichtenden Gebäudes mindestens 0,5 m über diesem Wert liegen. Um einen „runden Wert“ zu erhalten, wurde bei der Festsetzung 0,55 m angesetzt. Demnach ist bei der Errichtung eines Neubaus im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes die Unterkante des Fundaments auf 23,6 m ü.NHN zu gründen.

Bei Betrachtung der topographischen Gegebenheiten lässt sich feststellen, dass die Geländehöhen im noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Baufenster fast ausschließlich bei ca. 23,6 m ü.NHN liegen, so dass für das Erreichen der Mindestgeländehöhe für die Fundamentlegung voraussichtlich nur marginale 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 Allgemeinen 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 Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund dessen, dass die bestehende Bebauung an der Schützenstraße und der Straße „Zu den Stationen“ überwiegend über mindestens zwei Vollgeschosse verfügt, orientiert sich die höchst zulässige Geschossigkeit der geplanten Neubauten am baulichen Bestand.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Gemäß der Landesbauordnung NRW müssen Vollgeschosse und Nichtvollgeschosse 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 liegt bei 33,6 m ü.NHN (relative Höhe). Bei der bestehenden Geländehöhe, auf der die Neubauten aus Gründen der Bodendenkmalpflege (s. Punkt 4.2) zu errichten sind (23,6 m ü.NHN), resultieren als absolute Höhe der Gebäude maximal 10,0 m. Diese Gebäudehöhe fügt sich in den überwiegenden baulichen Bestand in der Umgebung ein.

4.4. Private Grundstücke

Mindestgrundstücksgröße

Im Bebauungsplan ist für die geplanten Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 250 m² festgesetzt. Hierdurch gilt es, die mit einer erhöhten baulichen Verdichtung einhergehenden beengten Wohnverhältnisse und dadurch eine Reduzierung der Wohnqualität zu vermeiden.

4.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (Baufenster). Hierdurch wird der künftigen Bebauung eines Grundstückes eine Teilfläche zugeteilt, auf

der die Bebauung mit Hauptgebäuden beschränkt werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von einer solchen Bebauung freigehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entlang der Straße „Zu den Stationen“ und der Schützenstraße eine L-förmige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Teilbereich des zur Straße „Zu den Stationen“ orientierten Baufensters sichert planungsrechtlich die bereits errichtete Kindertagesstätte. Der zur Schützenstraße zugewandte Teilbereich des Baufensters hat eine Tiefe von 32,0 m. Hier sind u.a. die bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte, Mehrfamilienhäuser oder andere, gemäß der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässigen Nutzungsarten möglich.

4.6. Anzahl an Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohnhäuser mit 4-6 Wohneinheiten pro Haus zulässig. Hiermit wird dem aktuellen Bedarf an Mehrfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Nordwestlich des Plangebietes sind auch einige, sogar mehr als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser bereits vorhanden, so dass die Neubauten keinen baulichen Fremdkörper innerhalb des Siedlungsgefüges darstellen werden. Durch die Mindestfestsetzung von 4 Wohneinheiten pro Haus soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle eine Mehrfamilienhausbebauung errichtet wird. Trotz dessen verbleibt die planerische Zielsetzung, die Baukubaturen der Mehrfamilienhäuser möglichst noch kleinteilig auszubilden, so dass gleichzeitig auch ein Maximalwert von 6 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Tiefe von 32 m, was die Errichtung der genannten Hausform begünstigt.

4.7. Private Stellplätze, Carports und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen. Hierbei dürfen die privaten Stellplätze nicht auf unbefestigtem Boden errichtet werden. 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 Motoröl oder Benzin, ins Erdreich gelangen und somit das Grundwasser gefährden.

4.8. Nutzung von erneuerbaren Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass auf mindestens 50 % der Dachfläche der Neubauten Photovoltaik- oder Solarthermieelemente zu installieren sind. Der Grund liegt darin, dass durch die Nutzung der Sonnenenergie als erneuerbare Energie ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden soll. Um eine möglichst hohe energetische Effizienz zu erreichen, sind die Photovoltaik- oder Solarthermieelemente auf mindestens der Hälfte der Dachfläche zu errichten.

4.9. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen nur 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 wird in die örtliche Kanalisation geleitet.

4.10. 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. Das innerhalb einer solchen Anlage befindliche Heizöl ist ein wassergefährdender Stoff und ist in eine Wassergefährdungsklasse eingestuft.

5. Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen

5.1. Kompensationsmaßnahme

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg hat das Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte oder z.B. für die Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen.

Dies verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Vor diesem Hintergrund wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt 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. 31.400 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 in Form eines Eichenwaldes auf einer Fläche von ca. 7.900 m², wodurch das o.g. Defizit vollständig ausgeglichen wird.

Somit sind mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

5.2. Artenschutz

Die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Westlich der Römerstraße – in Rheinberg-Annaberg 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 Fällungen in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

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

5.3. Gestaltung der Vorgärten

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (z.B. Gauben) und der Dacheinschnitte 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. Einfriedungen

Vorgartenbereich

Der Vorgarten umfasst den Bereich zwischen der vorderen straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der straßenzugewandten Baugrenze innerhalb der privaten Grundstücke. Bei Eckgrundstücken reicht der Vorgartenbereich bis zur gedachten Verlängerung der hinteren Baugrenze. In den Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung dient dazu, den Charakter des Vorgartens als Repräsentationsfläche des jeweiligen Grundstückes zu wahren. Die niedrig gehaltene Höhe von 1 m gewährleistet außerdem mehr Sicherheit beim Verlassen des Grundstückes durch den Kfz-Verkehr, da die Einsehbarkeit in den Straßenraum günstiger ist als bei höher dimensionierten Einfriedungen. Die Errichtung einer Mauer ist aufgrund ihrer Massivität unzulässig.

Hausgärten

Der Hausgarten umfasst den gesamten Bereich des Grundstückes außerhalb des Vorgartens. Die Einfriedung der Hausgärten ist bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Der Grund hierfür liegt in der Schaffung eines Sichtschutzes gegenüber der Nachbarschaft und somit der Wahrung einer gewissen Privatsphäre im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Errichtung einer Mauer ist auch innerhalb der Hausgärten aufgrund ihrer Massivität unzulässig.

Im Auftrag

Sommer