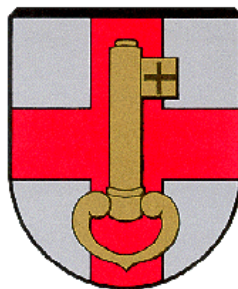


# Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt –

**Bebauungsplan Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung**

## **Begründung**

**Entwurf**

Stand: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (06/2019)

# **Inhalt**

## **TEIL A: Städtebaulicher Teil**

1. Lage und Nutzung des Plangebietes
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Übergeordnete Planungsebenen / Vorgaben
  - 3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
  - 3.2 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan GEP 99)
  - 3.3 Landschaftsplan
  - 3.4 Flächennutzungsplan
  - 3.5 Vorgaben des Hochwasserschutzes
  - 3.6 Grundwasser- und Gewässerschutz
  - 3.7 Deichverband
4. Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
  - 4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg
5. Planinhalte / Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.5 Grünflächen
  - 5.6 Verkehrsflächen
  - 5.7 Erschließung und ruhender Verkehr
  - 5.8 Ver- und Entsorgung
  - 5.9 Leitungsrecht
  - 5.10 Altablagerungen / Altlasten
  - 5.11 Bergbau
  - 5.12 Denkmalschutz
  - 5.13 Immissionen
    - 5.13.1 Lärm
    - 5.13.2 Seveso III-Richtlinie - Störfallbetriebe
  - 5.14 Umweltbelange
    - 5.14.1 Umweltbericht
    - 5.14.2 Artenschutz
  - 5.15 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 5.16 Hochwasserrisikomanagement
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

## **TEIL B: Umweltbericht**

## 1. Lage und Nutzung des Plangebietes

Der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße – setzt für einen Bereich nordöstlich der Xantener Straße, ca. 1 km nordwestlich der Innenstadt Rheinbergs, auf einer Fläche von ca. 5,3 ha ein Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendzentrum) fest (siehe Abbildung 1). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst von diesen Flächen auf ca. 2,3 ha den als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgesetzten Teilbereich (siehe Abbildung 2).



Abbildung 1:  
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße –

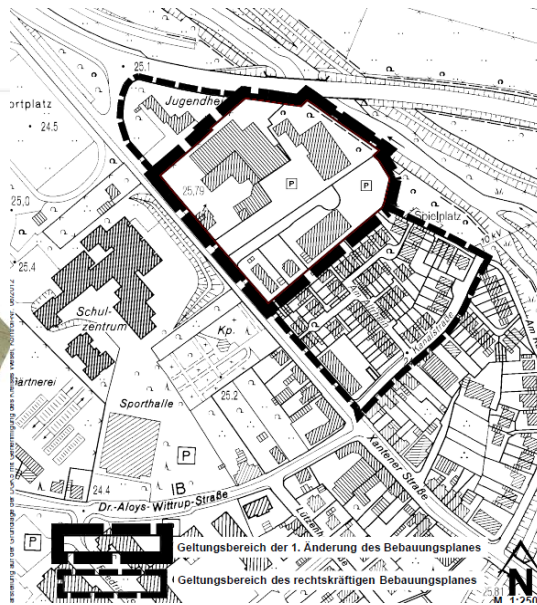


Abbildung 2  
Übersicht über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33  
– Xantener Straße – und der vorgesehenen 1. Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist größtenteils versiegelt. Das gemäß der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ursprünglich zur planungsrechtlichen Absicherung des damals vorhandenen Sägewerkes und zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch nicht wesentlich störende Betriebsteile bzw. –arten festgesetzte Gewerbe und Mischgebiet hat sich im Laufe der Jahre zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt. Ansässig sind aktuell neben einem geringen Anteil an Büro- bzw. Praxis- und Wohnnutzung (ca. 500 m<sup>2</sup>) ausschließlich Einzelhandelsnutzungen. Ein Lebensmitteldiscountmarkt („Netto“), ein Getränkemarkt, ein Fachmarkt für Tierbedarf und ein kleiner Biomarkt befinden sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Daneben sind in dem Bebauungsplangebiet ein weiterer Markendiscouter („Aldi“) sowie ein Leerstand (ursprünglicher „Netto“-Standort) vorhanden (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3:  
Übersicht über die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung – Xantener Straße –  
Quelle: "Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33 Xantener Straße vor dem Hintergrund aktualisierter konzeptioneller Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinberg", Büro Junker + Kruse, Dortmund 2017

Das Plangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ortsumgehung (L 137),
- im Nordosten durch den Rheinberger Altrhein,
- im Südosten durch das Wohngebiet „Am Altrhein“,
- im Südwesten durch die Xantener Straße,
- im Nordwesten durch den Bereich des Jugendzentrums „Zuff“.

In näherem Umfeld befinden sich westlich bzw. nordwestlich der Bereich der Europaschule Rheinberg sowie Sportplatzflächen, weiter nordwestlich beginnt in etwa 600 m Entfernung das Gewerbegebiet Nordring. Im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet „Rheinberger Altrhein“ an. Jenseits der Ortsumgehung (L 137) erstrecken sich die weitläufigen Offenlandbereiche des Naturschutzgebietes des Orsoyer Rheinbogens. Südöstlich des Plangebietes, in Richtung Innenstadt, ist die Nutzung durch Wohnbebauung gemischter Struktur (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) geprägt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Hintergrund für das akute Planerfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 war die Bestandsverlagerung des vorhandenen Markendiscouters „Netto“ innerhalb des Geltungsbereiches im Jahr 2015. Durch die Aufgabe des bisherigen Standortes wurden Fragen hinsichtlich der potenziellen Nachfolgenutzung aufgeworfen. Insbesondere stellte sich als problematisch heraus, dass aufgrund der 30 Jahre alten Festsetzungen und veralteten Rechtsgrundlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – auch großflächige und nahversorgung- bzw. zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen sind, was jedoch den Planvorstellungen der Stadt Rheinberg, insbesondere sowohl dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 als auch der im April 2019 vom Rat der Stadt Rheinberg als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Neufassung des Einzelhandelskonzeptes widerspräche. Als sog. nicht integrierter Standort außerhalb der zentra-

len Versorgungsbereiche bzw. solitärer Nahversorgungsstandorte steht der Bereich insbesondere in Konkurrenz zur Innenstadt. In dieser konträren Situation besteht eine städtebauliche Anforderlichkeit, die weitere Entwicklung hier bewusst zu steuern. Insofern ist vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung daher, eine Schädigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Rheinbergs durch Reglementierung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet der 1. Änderung zu verhindern.

Auch aufgrund der landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) besteht ein Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplanes. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an der Xantener Straße mit ihrer Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches bilden durch ihren räumlich-funktionalen Zusammenhang in ihrer Gesamtheit eine Einzelhandelsagglomeration. Konkret bedeutet dies, dass von einer solchen Ansiedlung eng benachbarter Einzelhandelsbetriebe in der Summe vergleichbare raumordnerische Auswirkungen, insbesondere eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, ausgehen können wie von einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Für derartige Fälle sieht die Raumordnung Bestimmungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor, die zwingend in der Bauleitplanung zu beachten sind (siehe Punkt 3.1).

### **3 Übergeordnete Planungsebenen / Vorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan ist die fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens. Neben den raumplanerischen Entwicklungszielen werden im Landesentwicklungsplan flächendeckend die zukünftigen Grundzüge der zentralen Versorgungsbereiche und der Entwicklungsachsen festgesetzt.

Der LEP NRW beinhaltet im Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ in seinen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Vorgaben zum planungsrechtlichen Umgang mit vorhandenen Einzelhandelsstandorten ausserhalb zentraler Versorgungsbereiche, die zwingend in der Bauleitplanung umzusetzen sind. So heißt es in Ziel 7 und Ziel 8:

*„6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:*

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

*6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen:*

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*



### 3.2 Regionalplan (GEP 99)

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Der Regionalplan ist Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung und erfüllt die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und eines forstlichen Rahmenplanes.

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99 – legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest (siehe Abbildung 4). Innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche soll gem. der Zieldefinierung im Regionalplan die kommunale Siedlungsentwicklung vollzogen werden. Hierzu gehören neben der Wohnnutzung und wohnungsnahen Freiflächen auch Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, sowie gewerbliche Arbeitsstätten. Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO dürfen gemäß den Zielen des Regionalplanes nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

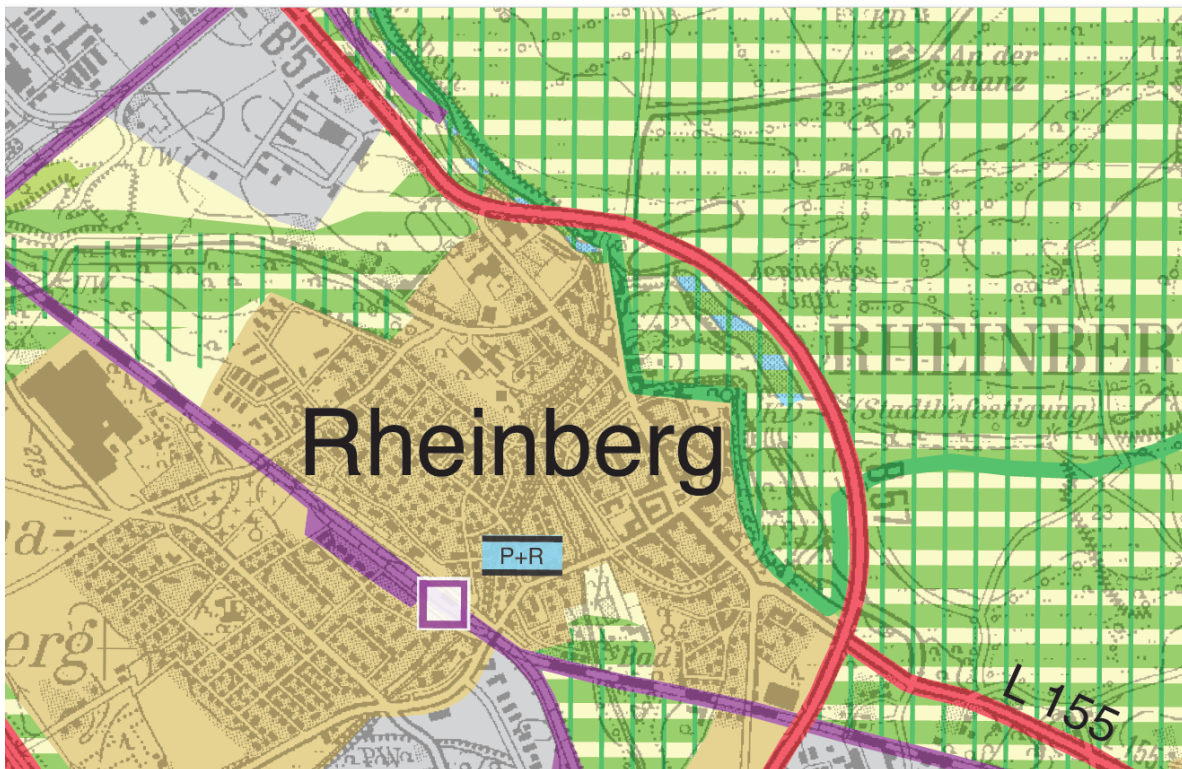


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan (GEP 99)

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung gemäß der Erläuterungskarte 8a – „Vorbeugender Hochwasserschutz“ – zum Regionalplan im deichgeschützten Bereich.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr ist der Planbereich weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – steht in Übereinstimmung mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Landesplanung.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Alpen/Rheinberg“ des Kreises Wesel. Er grenzt jedoch nordwestlich, nördlich und östlich unmittelbar an die fachgesetzlichen Schutzgebietsausweisungen der Naturschutzgebiete „Alter Rhein“ (N4), „Forschungsrevier in Orsoyer Rheinbogen“ (N5) sowie „Jenneckes Gatt / Niepgraben“ (N4) (siehe Abbildung 5). Die Naturschutzgebiete „Alter Rhein“ sowie „Forschungsrevier in Orsoyer Rheinbogen“ sind Bestandteil des Vogelschutzgebietes „Unterer Niederrhein“ sowie des Feuchtgebietes von internationaler Bedeutung gemäß Ramsar-Konvention.

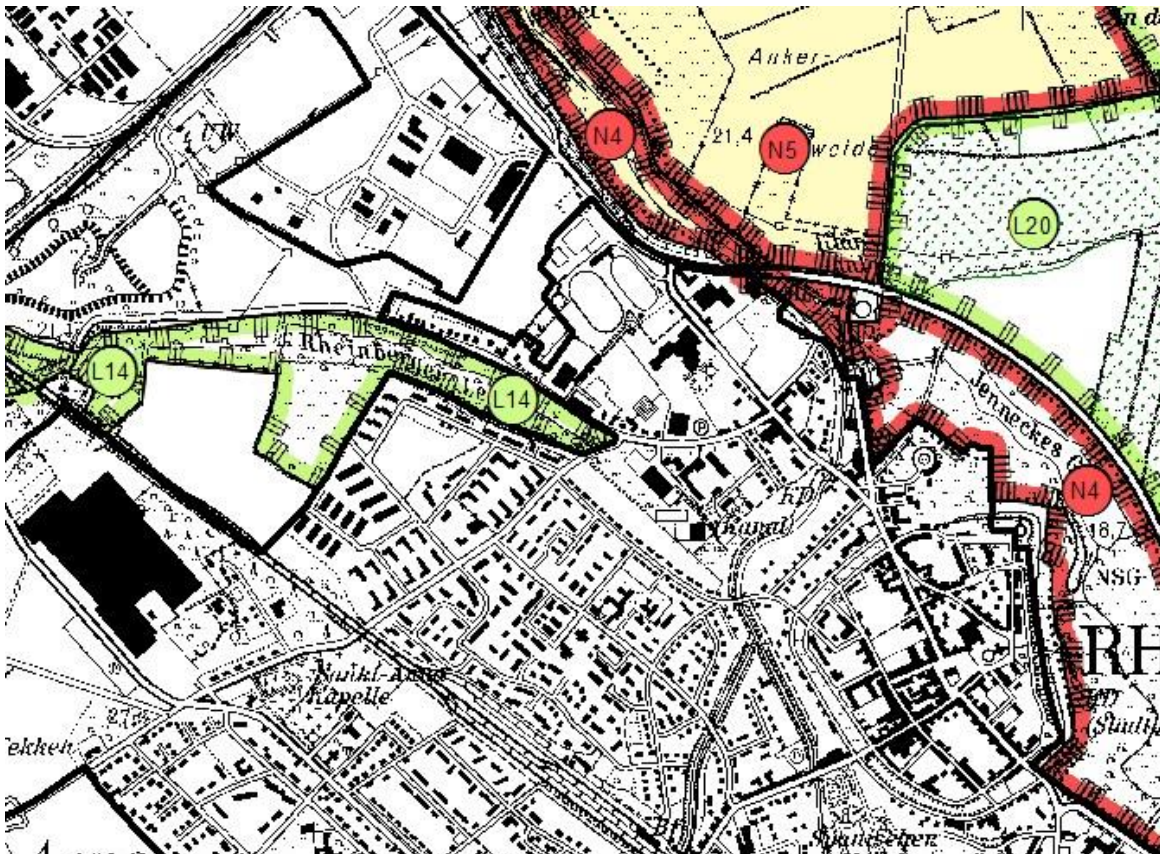


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Alpen / Rheinberg“ des Kreis Wesel - Festsetzungskarte Teil 1

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der seit dem 10.10.1984 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg stellt für den hier in Rede stehenden Bereich bislang überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar. Ein schmaler Streifen entlang der Xantener Straße ist als „Gemischte Baufläche“ und ein kleiner Bereich an der nordöstlichen Plangebietsgrenze als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 6).

Damit der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, ist auch hier eine entsprechende Änderung erforderlich. Mit Ausnahme des südöstlichen „Eckbereiches“ des Plangebiets ist diese Darstellung daher im Zuge der 61. Änderung gemäß den Anforderungen aus Einzelhandelskonzept bzw. landesplanerischer Vorgaben in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ unter Angabe der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu ändern. Der südöstliche Bereich, ohne Einzelhandelsnutzung, wird künftig entsprechend der tatsächlichen und weiter beabsichtigten Nutzung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (siehe Abbildung 7).



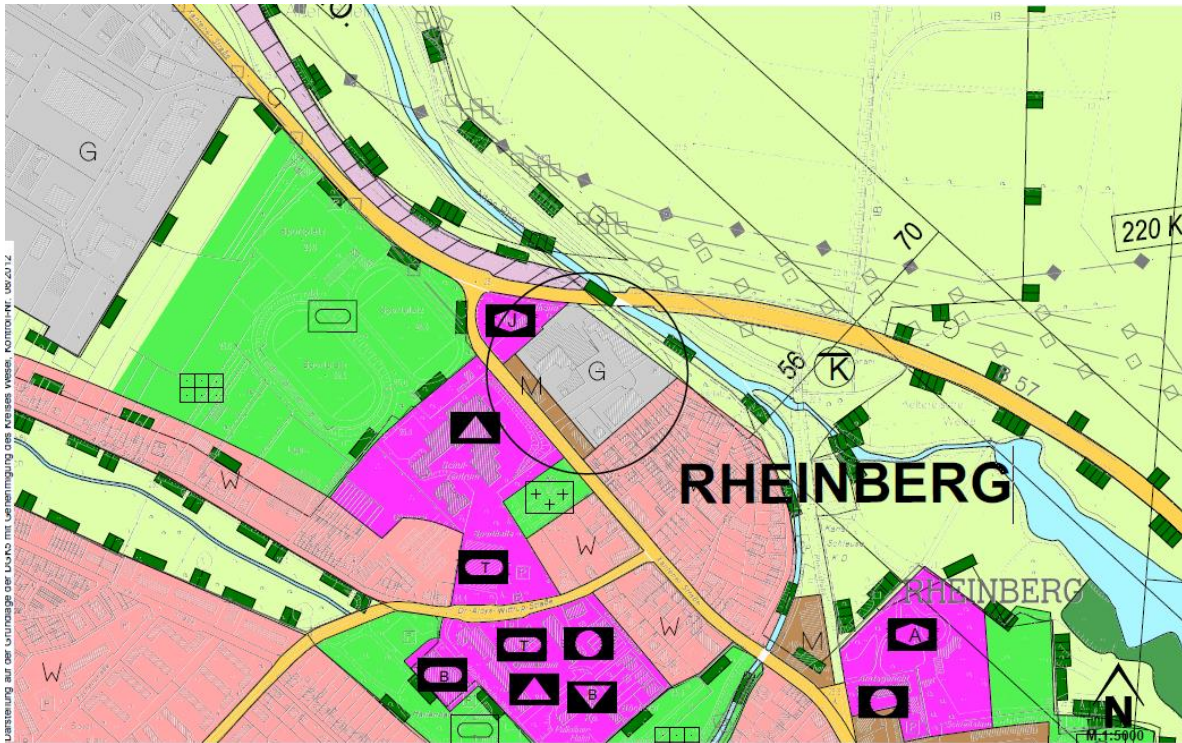


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg

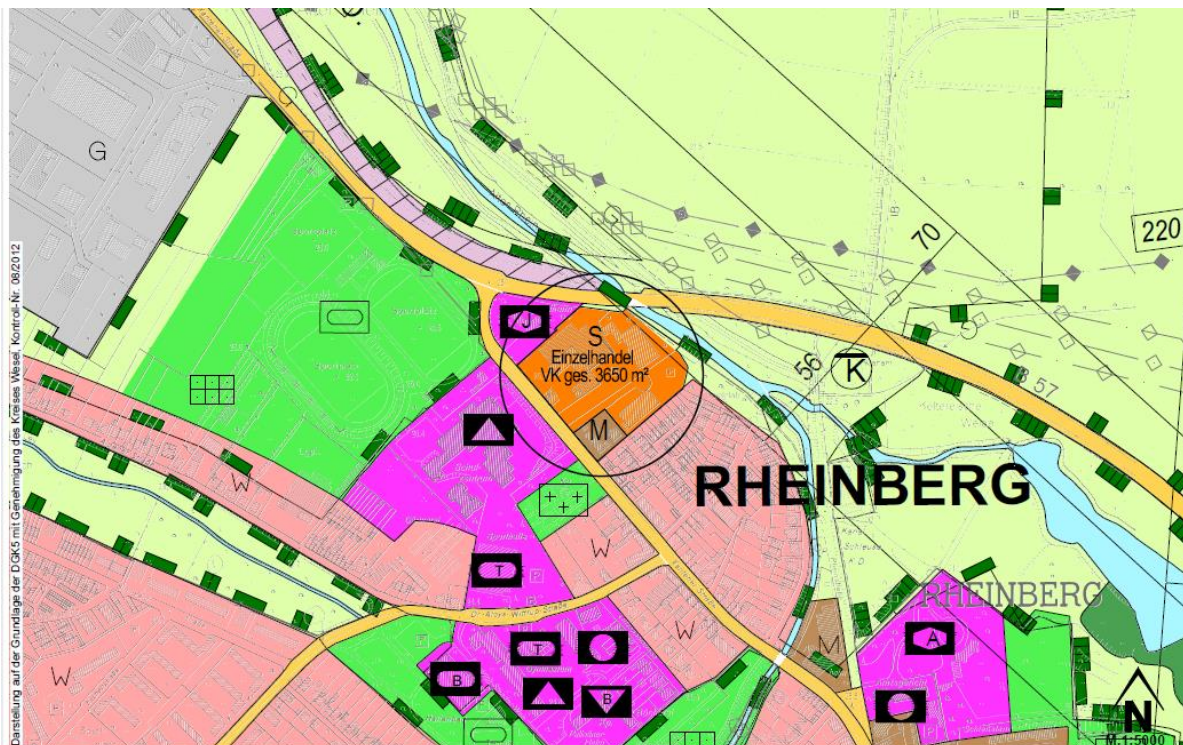


Abbildung 7: Vorgesehene Darstellung im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg

### 3.5 Vorgaben des Hochwasserschutzes

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (§§ 73 bis 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) wurden von der Bezirksregierung Düsseldorf Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt und veröffentlicht.



Gewässer mit einem Hochwasserrisiko sind demnach für Rheinberg die Fossa Eugenia-na/Niepkanal, der Moersbach/Rheinberger Altrhein sowie Rhein und Xantener Altrhein/Alpsche Ley/Schwarzer Graben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung – Xantener Straße – liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Rhein - Hochwasserszenario HQextrem – in einem Bereich, der ohne technischen Hochwasserschutz bzw. Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem extremen Hochwasserereignis mit Ausnahme des als gemischte Baufläche dargestellten Bereichs im Süden des Plangebiets vollständig überflutet wäre.

Die Wassertiefen lägen dabei für den überwiegenden Teil des Planbereichs bei 0,5 – 1 m, im südöstlichen Planbereich bei bis zu 0,5 m, im nördlichen Bereich bei 1-2 m und an der östlichen Plangrenze zum Moersbach/Rheinberger Altrhein hin würden sie bei bis zu mehr als 4 m reichen (siehe Abbildung 8). Daher gilt der gesamte Geltungsbereich als Risikogebiet. Des weiteren könnten Randbereiche des Plangebietes auch schon von einem mittleren Hochwasser (HQ100) betroffen sein.

Das Hochwasserszenario HQextrem 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 Plangebiet gegeben.

Rechtsfolgen gegenüber der Stadt Rheinberg können hier nicht begründet werden, da die Hochwasserrisikokarten informativen Charakter haben. Die Darstellung der Risikogebiete dient der Information der Öffentlichkeit. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie weitere Informationen sind auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) einsehbar.

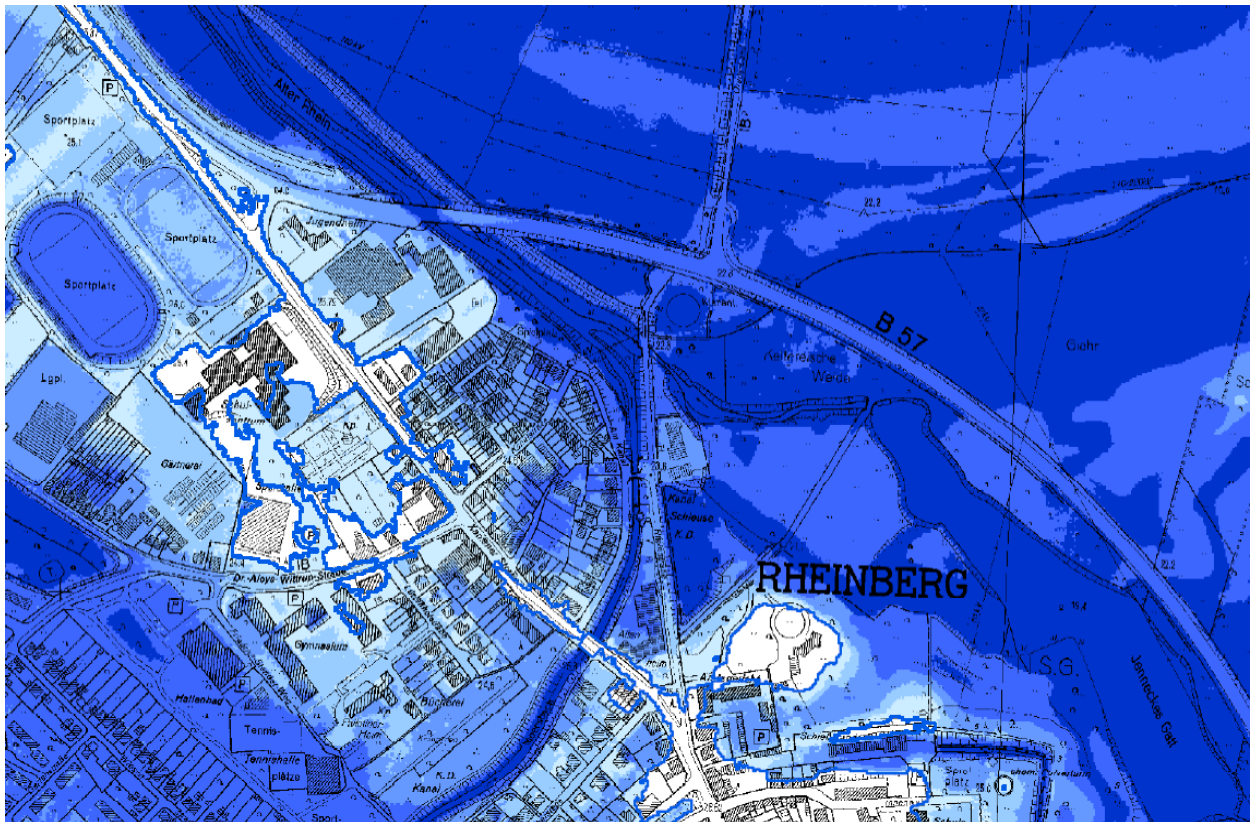


Abbildung. 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein – Hochwasserszenario HQextrem

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im nordöstlichen Bereich geringfügig in dem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet Moersbach

und Nebengewässer“ (hier: Rheinberger Altrhein). Die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Die Lage im „Überschwemmungsgebiet Moersbach und Nebengewässer“ und in den Risikogebieten des Rheins ist gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### **3.6 Grundwasser- und Gewässerschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung sind keine Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz festzusetzen. Die Grundstücksflächen liegen nicht in einem auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetz und den §§ 14 und 15 des nordrheinwestfälischen Landeswassergesetzes (LWG) festgesetzten Wasserschutzgebiet.

### **3.7 Deichverband**

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.

## **4 Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB))**

### **4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsbelang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Insofern war als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine Überprüfung bzw. Aktualisierung der Aussagen aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Rheinberg aus dem Jahr 2006 erforderlich. Dies erfolgte im Rahmen der im April 2019 vom Rat der Stadt Rheinberg beschlossenen Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für den Gesamtbereich der Stadt Rheinberg. Das Gutachten wurde vom Büro „Junker + Kruse“ mit Sitz in Dortmund erstellt. Das Büro hat bereits das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 erarbeitet.

Bereits das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 definierte den Standort mit den vorhandenen Lebensmitteldiscountern als „Solitären Einzelhandelsstandort“. Als in autokundenorientierter Lage nicht integrierter Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stellt er eine Konkurrenz zu der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Ortsteilzentren Borth und Orsoy, Nahversorgungszentrum Budberg, Ergänzungsstandort Bahnhofstraße) dar. Gemäß den Aussagen des „alten“ Einzelhandelskonzeptes sollte hier zum Schutz der Innenstadt daher keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere nicht mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen.

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation des Rheinberger Einzelhandels im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes hat ergeben, dass die Innenstadt in den vergangenen 10 Jahren trotz der Ansiedlung eines Bekleidungsfilialisten und eines Drogeriewarenanbieters am Kattewall deutlich an Verkaufsfläche verloren hat und als entsprechend vorgeschädigt zu bezeichnen ist. In diesem Zusammenhang sind die 2006 getätigten konzeptionellen Aussagen sowie die formulierten städtebaulichen Ziele und Ansiedlungsleitsätze – insbesondere Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches in der Rheinberger Innenstadt durch Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten – im Hinblick auf den Bereich Xantener Straße nach wie vor gültig. Hintergrund ist, dass wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation eine ausgewogene hierarchische Versorgungsstruktur mit einem starken Geschäftszentrum ist. Eine Öffnung für neue Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen v.a. zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer

Schwächung der bestehenden Zentrenstruktur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung stellt weder einen zentralen Versorgungsbereich noch einen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewertenden Standort dar. Durch die nach wie vor primär autokundenorientierte Ausrichtung besitzt er innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung (keine Nahversorgungsfunktion). V.a. in Hinblick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist daher laut der vorliegenden Ergebnisse zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an solch städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie ihn der vorliegende Bebauungsplanbereich darstellt, zu vermeiden. Dabei umfassen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen mehr als nur den Lebensmitteleinzelhandel und schließen u.a. Drogeriewaren, aber auch alle anderen innenstadttypischen (zentrenrelevanten) Warengruppen ein. Die entsprechenden Sortimente sind im Detail der ebenfalls im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aktualisierten „Sortimentsliste der Stadt Rheinberg“ zu entnehmen (siehe Punkt 5.1).

## **5. Planinhalte / Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>)

An die aktualisierten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg anknüpfend und in Übereinstimmung mit Ziel 6.5.7 und 6.5.8 des LEP NRW soll der Bebauungsplanbereich entsprechend des vorliegenden Planentwurfes überplant werden. Die gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bestätigt, dass es sich bei dem in Rede stehenden Bereich durch den räumlich-funktionalen Zusammenhang der einzelnen Betriebe in der Gesamtheit um eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Zieles 6.5.8 des LEP NRW handelt (siehe Punkt 4.1). Insofern besteht für die Stadt die Pflicht, der weiteren Verfestigung und Erweiterung dieser Situation entgegenzuwirken. Die Regelung in Ziel 6.5-8 zu den Einzelhandelsagglomerationen ist sinngemäß der für die Planung von Einzelvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen gestaltet. Demnach sollte die Überplanung des Bereiches mit einer differenzierten Sondergebietsfestsetzung erfolgen, die den baurechtlichen Bestandsschutz genießenden Bestand an Sortimenten und deren Verkaufsflächen festschreibt und einen Zuwachs ausschließt.

Entsprechend der vorstehenden Erläuterungen wird der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung bestimmter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und ist entsprechend der jeweiligen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in die Teilflächen SO<sub>1</sub> - SO<sub>6</sub> gegliedert. Dabei umfasst das SO<sub>1</sub> den Bereich des „Aldi“-Marktes, das SO<sub>2</sub> den ehemaligen „Netto“-Standort, das SO<sub>3</sub> den aktuellen „Netto“-Standort, das SO<sub>4</sub> den Getränkemarkt, das SO<sub>5</sub> den Fachmarkt für Tierbedarf und das SO<sub>6</sub> den kleinteiligen sonstigen Lebensmittelanbieter (Bio-Markt). Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen entsprechen den jeweils genehmigten Verkaufsflächen. Der zulässige Anteil zentrenrelevanter Randsortimente von 10 % entspricht dabei der branchenüblichen Praxis (z.B. für Sonderaktionen, Saisonwaren o.ä.). Aufgrund des geringen Anteils ist nicht mit negativen Auswirkungen für die Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen, zumal die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in den größeren Läden nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden darf. Neben der jeweils aktuellen Nutzung sind im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächen auch Erneuerungen und Änderungen innerhalb dieser Nutzungen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nutzungsänderungen in Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, da von ihnen keine zentrenschädigenden Auswirkungen zu befürchten sind. Allerdings darf auch hier die maximale Verkaufsfläche nicht überschritten werden, da sich dies ansonsten in dem Falle einer erneuten Änderung zurück zur ursprünglichen Nutzung als problematisch erweisen könnte. Maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch bei Nutzungsänderungen



gen zu nicht zentrenrelevantem Einzelhandel aus den geschilderten Gründen auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen. Der fast vollständige Ausschluss zentrenrelevanter und damit gleichfalls nahversorgungsrelevanter Sortimente über den Bestand hinaus, dient der Erhaltung und perspektivischen Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Rheinbergs im Sinne der Einzelhandelskonzeption für die Stadt.

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente basieren auf den Vorgaben des LEP NRW und ergeben sich konkret aus der nachfolgenden „Sortimentsliste für die Stadt Rheinberg“ (ortstypische Sortimente):

#### **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Backwaren/Konditoreiwaren,  
Fleisch- und Metzgereiwaren,  
Getränke,  
Nahrungs- und Genussmittel,  
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel,  
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel),  
(Schnitt-)blumen,  
Zeitungen/Zeitschriften.

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

Bekleidung,  
Bücher,  
Elektrokleingeräte,  
Elektronik/Multimedia,  
Glaswaren/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren,  
Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle,  
Heim- und Kleintierfutter,  
Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe,  
Kunstgewerbe/Bilder und Bilderrahmen,  
Lederwaren/Taschen/ Koffer/Regenschirme,  
Medizinische und orthopädische Artikel,  
Musikinstrumente und Zubehör,  
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,  
Schuhe,  
Spielwaren,  
Sportartikel/Sportkleingeräte,  
Sportbekleidung und Sportschuhe,  
Uhren/Schmuck,  
Wohndekorationsartikel.

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente** (keine abschließende Auflistung)

Angler- und Jagdartikel, Waffen,  
Bauelemente, Baustoffe,  
Baumarktspezifisches Sortiment,  
Bettwaren/Matratzen,  
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte),  
Elektrogroßgeräte  
Fahrräder und technisches Zubehör,  
Gartenartikel/-geräte,  
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze),  
Kinderwagen,  
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel,  
Möbel (inkl. Küchen),  
Pflanzen/Samen,  
Sportgroßgeräte,

Teppiche (Roll- und Einzelware),  
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (indoor),  
Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere).

Ausnahmsweise kommen bei der Überplanung von Standorten nach Ziel 6.5.7 bzw. 6.5.8 LEP NRW auch geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen in Betracht, wenn hiermit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist. Bezogen auf die Betriebe des Bebauungsplanbereiches mit dem quantitativen Schwerpunkt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergäbe sich laut der gutachterlichen Aussagen des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg bei einer geringfügigen Erweiterung allein dieser Betriebe um 10-20% eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup>. Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen, der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen. Aufgrund der Summenwirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden. Mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist daher neben der Neuansiedlung entsprechender Betriebe selbst eine geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu vermeiden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und um einer weiteren Verfestigung als Einzelhandelsstandort zum Nachteil der Entwicklungsperspektiven der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken bzw. der Erhaltung und perspektivischen Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, sind ausnahmsweise in dem gesamten „Sonstigen Sondergebiet“ auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Tankstellen zulässig. Diese Nutzungen entsprechen zum Großteil denen, die auch bislang im festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – zulässig waren.

### Mischgebiet

Der verbleibende südöstliche Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung an der Xantener Straße, der nicht als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt wird (Hausnummer 49 – 51a), wird entsprechend der bisherigen Festsetzung für den Bereich Xantener Straße 49/49 a und der beabsichtigten und auch tatsächlichen Nutzung im Übergang zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „Am Altrhein“ als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten als sonst allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen eines Mischgebietes hier ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das gesamte „Sonstige Sondergebiet“ (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>) die Grundflächen- und Geschossflächenzahl des bisherigen Gewerbegebietes von 0,8 und 1,0 übernommen. Die Grundflächenzahl stellt dabei bereits die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze sowohl eines Gewerbe- als auch „Sonstigen Sondergebietes“ dar, was angesichts der bereits versiegelten Fläche und hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung sinnvoll ist. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine geringere Grundstücksausnutzung nahelegen oder erforderlich machen. Da jedoch eine weitere bauliche Höhenverdichtung in Hinblick auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht erwünscht ist, wird bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl von der Ausnutzung der Obergrenze (2,4) abgesehen. Dies korrespondiert auch mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die sich mit 33,50 m über Normalhöhennull - NHN - (ca. 8,30 m absolut) an dem höchsten vorhandenen Gebäude

(ehemaliger „Netto“-Markt) orientiert. Für einzelne technische Aggregate bzw. untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Klimaanlage, Schornsteine, Abluftkamine o.ä. sind ausnahmsweise Abweichungen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Mit der benannten Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird mit Bezug auf das höchste, im Plangebiet vorhandene Gebäude zum einen ein größtmöglicher Spielraum zur Höhengestaltung eingeräumt. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet die Höhenentwicklung nicht über die Bestandssituation hinaus vollziehen kann.

#### Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem der ursprünglichen Mischgebietsfestsetzung und wird entsprechend mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zulässigen II-Geschossigkeit festgesetzt. Hiermit wird der Bestand erfasst und darüber hinaus ein sinnvoller Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Aus diesem Grund wird auch von der Ausnutzung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen abgesehen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>)

Die überbaubare Grundstücksfläche, durch deren Festsetzung die räumliche Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück bestimmt wird, ist im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>) aufgrund der bereits fast vollständigen Versiegelung bzw. der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung großzügig festgesetzt. Hierdurch wird den vorhandenen und künftigen Betrieben bzw. Nutzungen eine große Flexibilität zur Ausgestaltung der Gebäudekubaturen in Anpassung an die jeweiligen funktionalen und nutzungsbezogenen Bedürfnisse ermöglicht.

Von der Festsetzung einer Bauweise für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>) wurde weitgehend abgesehen, da in dem Bebauungsplangebiet bereits eine geschlossene Bauweise vorhanden ist und es auch bei Abbruch und Neubau der Gebäude in Hinblick auf die zulässigen Nutzungen keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung einer offenen Bauweise gibt.

Zumindest für den südöstlichen Bebauungsplanbereich unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung (planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt) ist jedoch eine offene Bauweise festgesetzt.. Hierdurch soll durch Vermeidung einer zu starken Verdichtung ein harmonischer Übergang zu dem Wohngebiet gewährleistet werden. Gleichfalls wird verhindert, dass ein großvolumiger, massiver Gebäuderiegel entstehen kann, durch den sich die Bewohner/innen des Wohngebietes in ihren Belangen zu sehr beeinträchtigt fühlen könnten.

#### Mischgebiet

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet ist so großzügig dimensioniert, dass nicht nur die vorhandene Bebauung ausreichend berücksichtigt wird, sondern auch unterschiedliche neue Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da aufgrund des kleinteiligen Bereiches nicht in geschlossener Bauweise gebaut werden kann.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und im Sinne der Stadtgestaltung werden gestalterische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen sollen die im Plangebiet bereits vorhandenen Werbeanlagen berücksichtigen, eingeschränkten Spielraum für Erweiterungen bieten, jedoch einer unkontrollierten Entwicklung bzw. störenden Häufung und Dominanz im Planbereich entgegenwirken. Konkret wird die Anzahl, Lage, Größe und Höhe zulässiger Werbeanlagen begrenzt. Diese präzise Steuerung von Werbeanlagen erfolgt auch im Interesse der vorhandenen Betriebe, da eine Vielzahl von unkoordiniert errichteten



Werbeanlagen einen negativen Effekt auf das Stadtbild und folglich auch auf die Wahrnehmung von Geschäftsbereichen hat.

Pro Nutzungseinheit sind daher maximal 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Dabei ist eine Errichtung in den rückwärtigen Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Südosten bzw. den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Alpen/Rheinberg (2009), d.h. zur L 137 und zur nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze in Richtung des angrenzenden Naturschutzgebietes unzulässig. Dies dient neben der inneren Gestaltung des Plangebiets insbesondere dem Schutz der entsprechenden benachbarten Nutzungen und einem adäquaten Übergang.

Zur weiteren Gliederung wird die maximale Größe freistehender Werbeanlagen sowie von Werbeanlagen an Gebäuden auf das in der Werbebranche gängige Euroformat von 3,80 m x 2,80 m beschränkt. Als Ausleger ist eine maximale Größe von 1,00 m x 0,80 m zulässig. Die festgesetzte Höhe der einzelnen Werbeanlagen orientiert sich am Bestand und wird auf 32,20 m über NHN (ca. 7,00 m absolut) begrenzt. Hintergrund ist, die optische Fernwirkung der Anlagen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen möglichst gering zu halten und zu erreichen, dass sich die Werbeanlagen den prägenden baulichen Anlagen des Plangebiets entsprechend unterordnen.

## **5.5 Grünflächen**

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird als Abschirmung zur L 137 und zum weiter nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Alter Rhein“ entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße – und dem vorhandenen Baumbestand auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit Bindung für den Erhalt der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die Grünfläche ist durch einen Stabgitterzaun von öffentlich begehbaren Bereichen abgegrenzt und soll auch künftig im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Auf die Festsetzung des im Bebauungsplan Nr. 33 in diesem Bereich festgesetzten Rad- und Fußweges wurde daher bei der 1. Änderung verzichtet, ein Anschluss an ein bestehendes bzw. geplantes Wegenetz ist nicht vorhanden. Zur Landesstraße – L 137 Xantener Straße – ist das Plangebiet lückenlos und dauerhaft einzufrieden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen, etwa zur Kompensation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich (siehe Punkt 5.14.1 bzw. Teil B der Begründung).

## **5.6 Verkehrsflächen**

Der als Erschließungsstich für das Mischgebiet sowie das künftige SO<sub>1</sub> (derzeit „Aldi“) und SO<sub>2</sub> (ehemaliger „Netto“) ausgebaute Teilbereich der Xantener Straße im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wird nach Einschätzung des Lärmgutachters (siehe Punkt 5.13.1) keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrszahlen nach sich ziehen. Eine Veränderung der Verkehrsfläche ist entsprechend nicht vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets liegt teilweise in der Anbaubeschränkungszone der L 137 – Xantener Straße – . Die entsprechenden Regelungen des Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) sind zu beachten.

## **5.7 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Xantener Straße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ortsumgehung L 137 und die A 57 bzw. über die L 155 (Rheinberger Straße) und die A 42.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestelle „Rheinberg Sportplatz“ an der Xantener Straße, unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Plangebiet, in Höhe des Jugendzentrums „Zuff“ gewährleistet. Hier verkehren die Buslinien 1 (Kamp-Lintfort – Rheinberg), 65 (Xanten – Rheinberg) und 68 (Moers – Rheinberg – Wesel).

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation ist die Anlage der erforderlichen Stellplätze im gesamten „Sonstigen Sondergebiet“ und „Mischgebiet“ zulässig, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um einen bereits fast vollständigen bebauten und entsprechend erschlossenen Bereich handelt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Xantener Straße vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für den überwiegenden Teil des „Sonstigen Sondergebietes“ (d.h. für die Gebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>3</sub> - SO<sub>6</sub>) sowie für das MI-Gebiet und die öffentliche Verkehrsfläche über den in der Xantener Straße vorhandenen Mischwasserkanal. Das SO<sub>2</sub> - Gebiet entwässert nur das Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation, das Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht. Das Dachflächenwasser wird dabei über Rigolen abgeführt, das Oberflächenwasser wird über die belebte Bodenzone versickert. Die dargestellte Art der Entwässerung gilt auch für Neuplanungen in den jeweiligen Bereichen und ist entsprechend im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der planerischen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Transformatorstation, die bereits vertraglich langfristig durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert ist.

## **5.9 Leitungsrecht**

Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten der „Westnetz GmbH“ (Netzbetreiberin) bzw. der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (Eigentümerin der Anlagen) festgesetzte Fläche dient der Sicherung eines Schutzstreifens für die zwischen der Xantener Straße und der vorhandenen Transformatorstation verlaufenden Versorgungsanlagen. In dem Bereich des Leitungsrechts ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Kabel nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Kabel gefährdenden Bäume und Sträucher bzw. deren Wurzeln ist zulässig, auch soweit sie lediglich in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdischer Art müssen unterbleiben.

Das privatrechtliche Nutzungsrecht muss nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Baulasten, Verträge oder dingliche Rechte begründet werden.

## **5.10 Altablagerungen / Altlasten**

Potenzielle Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen im Planbereich nicht vor.

## **5.11 Bergbau**

Das Plangebiet kann noch bergbaulichen Resteinwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## **5.12 Denkmalschutz**

Konkrete Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet sind nicht zu erkennen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Rheinberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW). Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Außenstelle Xanten rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.

## **5.13 Immissionen**

### **5.13.1 Lärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu untersuchen, inwiefern mit der Planung Immissionskonflikte mit den Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen, insbesondere des unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind und diese ggfs. planerisch bewältigt werden können. Aufgrund der vorhandenen bzw. festgesetzten Nutzungen ist maßgebliche Immissionsart der Lärm. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Die Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro Henrich – HEBO– mit Sitz in Bochum erstellt.

Der Gutachter hat sich in seiner Untersuchung auf die gewerblichen Lärmimmissionen beschränkt. Da sich die Verkehrszahlen gegenüber der Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 aus dem Jahr 1985 verglichen mit der Verkehrslärmuntersuchung aus 2005 und den Zahlen der Verkehrsstärkenkarte des Landes NRW aus dem Jahr 2010 und den Zahlen der Verkehrsstärkenkarte des Landes NRW aus dem Jahr 2015 nur wenig verändert haben und die frühere Bundesstraße B 57 n zur Landesstraße (L 137) herabgestuft wurde, kann für dieses Gebiet von einer im wesentlichen unveränderten Verkehrslärmsituation ausgegangen werden. Die Bereiche des weiterhin Rechtskraft besitzenden Bebauungsplanes Nr. 33 mit Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes sind durch die hier nach wie vor gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 geschützt. Zudem wird sich nach Einschätzung des Gutachters durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen ergeben.

Daher wurden zunächst die auf die Wohnbebauung in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung aktuell einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen im Rahmen einer Bestandsaufnahme der Gewerbelärmvorbelastung ermittelt und gemäß der jeweiligen Schutzwürdigkeit der TA-Lärm beurteilt. Im Ergebnis zeigte sich, dass im ungünstigsten Fall Richtwertüberschreitungen in der Nacht an drei Immissionsorten vorliegen. Die Überschreitung würde jedoch ausschließlich dann hervorgerufen, wenn einer der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe seine genehmigte Nachtanlieferung tatsächlich ausüben würde, was aufgrund einer freiwilligen Vereinbarung derzeit nicht erfolgt. Aufgrund der potenziellen Richtwertüberschreitung muss von einer Lärmkontingentierung, bei welcher der Bebauungsplanbereich in unterschiedliche Areale entsprechend der jeweiligen Schallemissionen mit zulässigen Schalleistungspegeln gegliedert wird, abgesehen werden. Eine derartige Kontingentierung hätte entweder zu einer Festschreibung der Richtwertüberschreitungen in der Nachtzeit oder zu Eingriffen in die Rechte der Einzelhandelsbetriebe geführt. Beides ist jedoch im Rahmen einer Kontingentierung nicht zulässig. Alternativ wurde deshalb festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Ände-



rungen bestehender und für neue Nutzungen der Nachweis gemäß TA-Lärm geführt werden muss, dass die durch das jeweilige Vorhaben verursachten Lärmbelastungen, einschließlich Lärm durch Fahrzeugbewegungen, Ladeverkehre und haustechnische Anlagen, die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung einhalten. Dabei darf die Genehmigung für das jeweilige Vorhaben auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist, was entsprechend der einschlägigen Rechtsvorschriften gleichfalls nachzuweisen ist. Bei Überschreitung der Richtwerte sind Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln. Dies gilt auch für den Betrieb (SO<sub>1</sub>), der für die potenzielle Richtwertüberschreitung verantwortlich ist. Falls dieser nicht dauerhaft auf die Nachtanlieferung verzichten will, muss er geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionswerte nachweisen und umsetzen.

### **5.13.2 Seveso III-Richtlinie - Störfallbetriebe**

Die Seveso III-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen chemischer Unfälle, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung sind gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zwischen entsprechenden Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) BImSchG, d.h. sog. Störfallbetrieben, und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG grundsätzlich angemessene Schutzabstände einzuhalten. Dieses Erfordernis ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der angemessene Schutzabstand, der sog. angemessene Sicherheitsabstand, ist gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie beiträgt.

Nordwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33 – Xantener Straße – 1. Änderung, in einer Entfernung von ca. 1500 m, befindet sich der Betriebsbereich des Störfallbetriebs der INOVYN Deutschland GmbH. Der Betrieb geht mit giftigen Stoffen, insbesondere Acrolein und Chlor um und unterliegt somit den Grundpflichten der Störfallverordnung. Gem. 12. BImSchV handelt es sich um einen Betriebsbereich der oberen Klasse. Anfang 2019 hat die Stadt Rheinberg den angemessenen Sicherheitsabstand des Betriebsbereichs der INOVYN GmbH gutachterlich ermitteln lassen. Er beträgt 1760 m und ergibt sich aus der Freisetzung von Chlor. Damit befindet sich das Plangebiet im äußeren Drittel des angemessenen Sicherheitsabstands. Die Planung unterliegt somit der besonderen Abwägung, ob ein Unterschreiten des angemessenen Abstands von durch sie vorbereiteten Vorhaben vertretbar ist. Das Abstandswahrungsgebot beansprucht mit Blick auf die Konstellation einer heranrückenden Planung dabei jedoch keine strikte Geltung im Sinne eines absoluten Verschlechterungsverbots mit der Folge, dass alle Maßnahmen zwingend abzulehnen sind, die die angemessenen Sicherheitsabstände unterschreiten. Aus Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie statuiert sich für schutzbedürftige Vorhaben innerhalb angemessener Abstände kein Sanierungserfordernis in der Form, dass bestehende Konfliktsituationen bei bestimmten Anlasssituationen beseitigt werden müssten.

Allerdings ist die Schaffung einer neuen störfallrechtlichen Gemengelage durch die erstmalige Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des angemessenen Abstandes im Regelfall unzulässig, da ein angemessener Abstand, der bisher eingehalten ist, auch langfristig gewahrt bleiben muss.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – verfolgte Planung ist unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten unkritisch. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Bereiches. Mit der Planung wird auch keine erstmalige Bebauung einer bislang brach liegenden Fläche begründet, sondern eine Überplanung bislang zulässiger und im Bestand vorhandener Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung vorgenommen. Mit der Planung ist demnach keine Verschlechterung oder Verfestigung der grundsätzlich unerwünschten störfall-

rechtlichen Gemengelage mit dem Betriebsbereich der INOVYN im Sinne eines erstmaligen Unterschreitens des angemessenen Sicherheitsabstands verbunden. Zudem stellen die zulässigen Einzelhandelsnutzungen als Gewerbebetriebe keine i.S.d. § 50 BImSchG schutzbedürftige Nutzung dar. Die Planinhalte der Bebauungsplanänderung lösen im Ergebnis keinen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich der INOVYN aus und erweisen sich somit nicht als betriebsunverträglich. Eine relevante Risikoerhöhung, d.h. eine potenzielle Verschlimmerung der Folgen eines Störfall-Ereignisses wird durch die Planung nicht ausgelöst.

## **5.14 Umweltbelange**

### **5.14.1 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB war für die Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im vorliegenden Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung), erstellt durch das Fachbüro „OEKOPLAN Ingenieure“ aus Hamminkeln, Mai 2018, geändert Juni 2019, wurden die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 33 – Xantener Straße – 1. Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend untersucht. Im Ergebnis sind aufgrund der geplanten Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen, für die eine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich wäre.

### **5.14.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist sicherzustellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug der Pläne verbleiben. Daher ist im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten vorzunehmen. Es ist zu untersuchen, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Das für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – 1. Änderung gleichfalls von dem o.g. Fachbüro „OEKOPLAN Ingenieure“ aus Hamminkeln im Mai 2018 erstellte Artenschutzgutachten lässt im Ergebnis keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten durch die Planung erkennen. Auch ist eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Artenschutzgutachten wurden artenschutzrechtliche Konflikte für gebäude-bewohnende Fledermäuse ausgeschlossen, da aktuell keine Gebäude für die Beseitigung oder den Umbau vorgesehen sind. Da seit dem 01.01.2019 gem. der Bauordnung NRW (BauO NRW) Beseitigungen von vielen Gebäuden genehmigungsfrei sind, sind zur Wahrung des Artenschutzrechts Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die vor der Beseitigung von Gebäuden zu beachten sind (Nr. 4.1 und 4.2). Gleichfalls in den Bebauungsplan aufgenommen wurden Hinweise zur Reduzierung der Auswirkungen von Licht auf die nordwestlich, nördlich und östlich angrenzenden Naturschutzgebiete und die dort lebenden Arten (Nr. 4.3).

## **5.15 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen dabei sowohl durch

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungen an den Klimawandel berücksichtigt werden.

Wesentliche Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimatisch bedingte Extremwetterereignisse (Starkregen und Hitze) sowie Maßnahmen zum Schutz des Klimas (Verringerung CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre).

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf einen bereits fast vollständig versiegelten und erschlossenen Bereich bezieht, leistet die Planung insofern einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, als das die Inanspruchnahme von bislang nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen und eine damit verbundene weitere Versiegelung mit ihren negativen Folgen für das Klima vermieden wird. Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem Fahrrad erreichbar, so dass motorisierter Individualverkehr teilweise vermieden werden kann und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden.

Festsetzungen, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen könnten, werden nicht getroffen. Zum Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen, wird die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ausgeschlossen.

### 5.16 Hochwasserrisikomanagement

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB 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 Risikogebiets liegt, wird die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ausgeschlossen. Das innerhalb einer solchen Anlage befindliche Heizöl ist ein wassergefährdender Stoff und ist in eine Wassergefährdungsklasse eingestuft.

## 6. Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>1</sub> – SO<sub>6</sub>)</b>	<b>1,9 ha</b>	<b>83 %</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>0,2 ha</b>	<b>9 %</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>4 %</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>4 %</b>
<b>Flächengröße gesamt</b>	<b>2,3 ha</b>	<b>100 %</b>

## 7. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Voraussichtlich entstehen der Stadt Rheinberg durch Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes nur Planungskosten für Fachgutachten und Vermessungsleistungen.

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

Rheinberg, den 19.06.2019

Stadt Rheinberg  
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt  
In Vertretung

Paus  
I. Beigeordneter