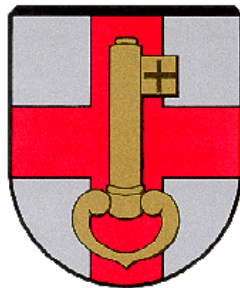


Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt –

Bebauungsplan Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung

Begründung

Inhalt

TEIL A: Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

1. Lage und Nutzung des Plangebietes
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Übergeordnete Planungen - Vorgaben und Bindungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
 - 3.2 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan GEP 99)
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Flächennutzungsplan
 - 3.5 Vorgaben des Hochwasserschutzes
4. Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.1.4 Grünflächen
 - 5.1.5 Verkehrsflächen
 - 5.1.6 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
 - 5.2 Umweltbelange
 - 5.3 Immissionen
 - 5.4 Erschließung und ruhender Verkehr
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Altlasten
 - 5.7 Denkmalschutz
 - 5.8 Bergbau
 - 5.9 Grundwasserschutz
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

TEIL B: Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

(liegt noch nicht vor)

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 –

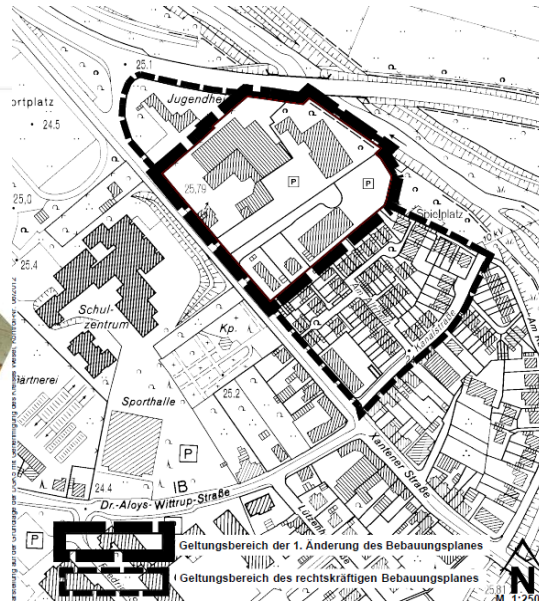


Abbildung 2
Übersicht über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – und der vorgesehenen 1. Änderung

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 m²) ausschließlich Einzelhandelsnutzungen. Ein Lebensmitteldiscountmarkt („Netto“), ein Getränkemarkt, ein Fachmarkt für Tierbedarf und ein kleiner Biomarkt befinden sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches und bilden das „FachMarktZentrum Rheinberg“. 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 o.g. Jugendzentrums.

In näheren 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 nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen sind, was jedoch den Planvorstellungen der Stadt Rheinberg, insbesondere sowohl dem noch geltenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 als auch dem Entwurf der aktuell in Überarbeitung befindlichen Neufassung widerspräche. Als sog. nicht integrierter Standort außerhalb der zentralen Versor-

gungsbereiche 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 landesplanerischer Vorgaben des seit 08. Februar 2017 in Kraft getretenen 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 sog. 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 Planungen - Vorgaben und Bindungen

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 we-

sentliche 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.

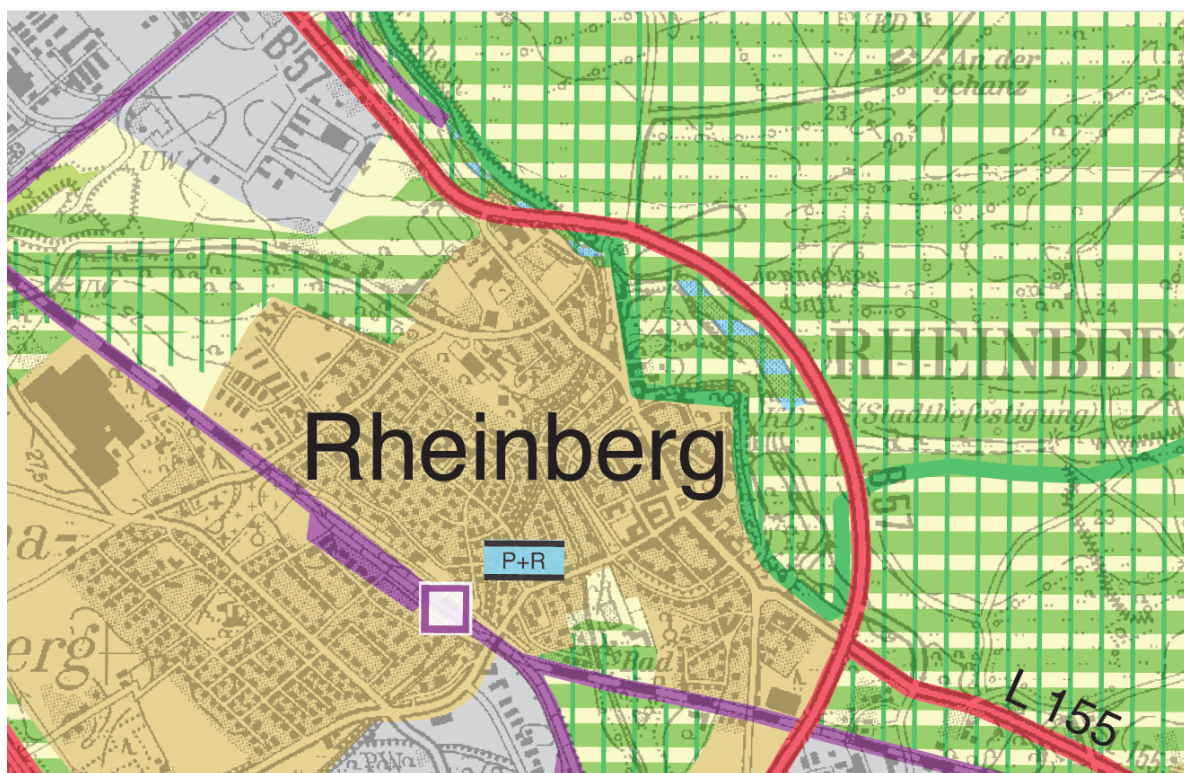


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan (GEP 99)

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

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.

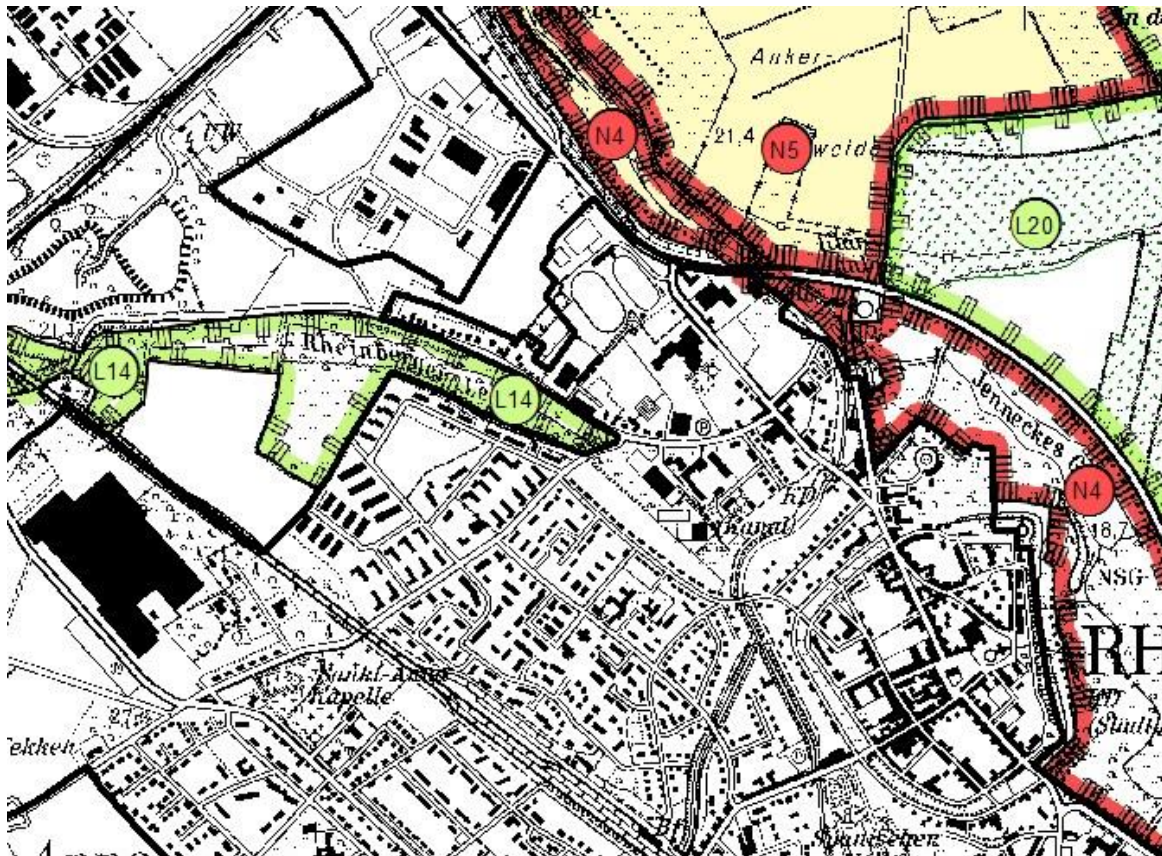


Abbildung. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Alpen / Rheinberg“ des Kreis Wesel - Festsetzungskarte Teil 1

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“ parallel zum Bebauungsplan 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).

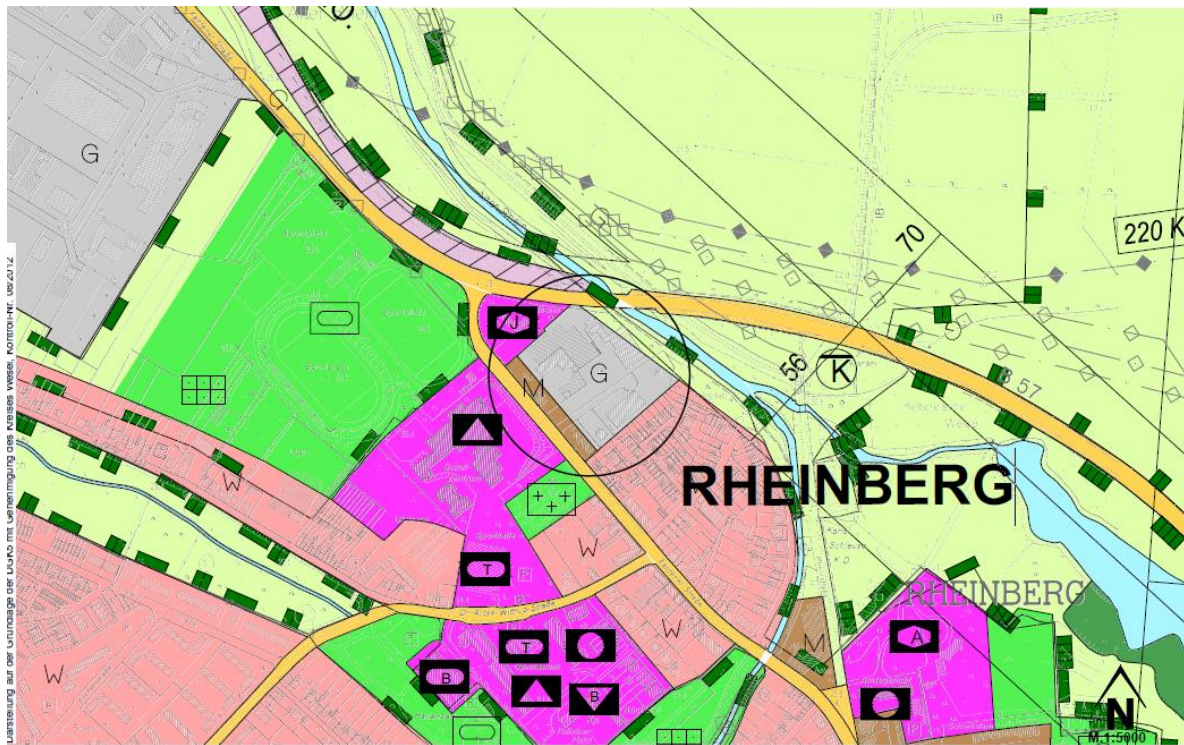


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg

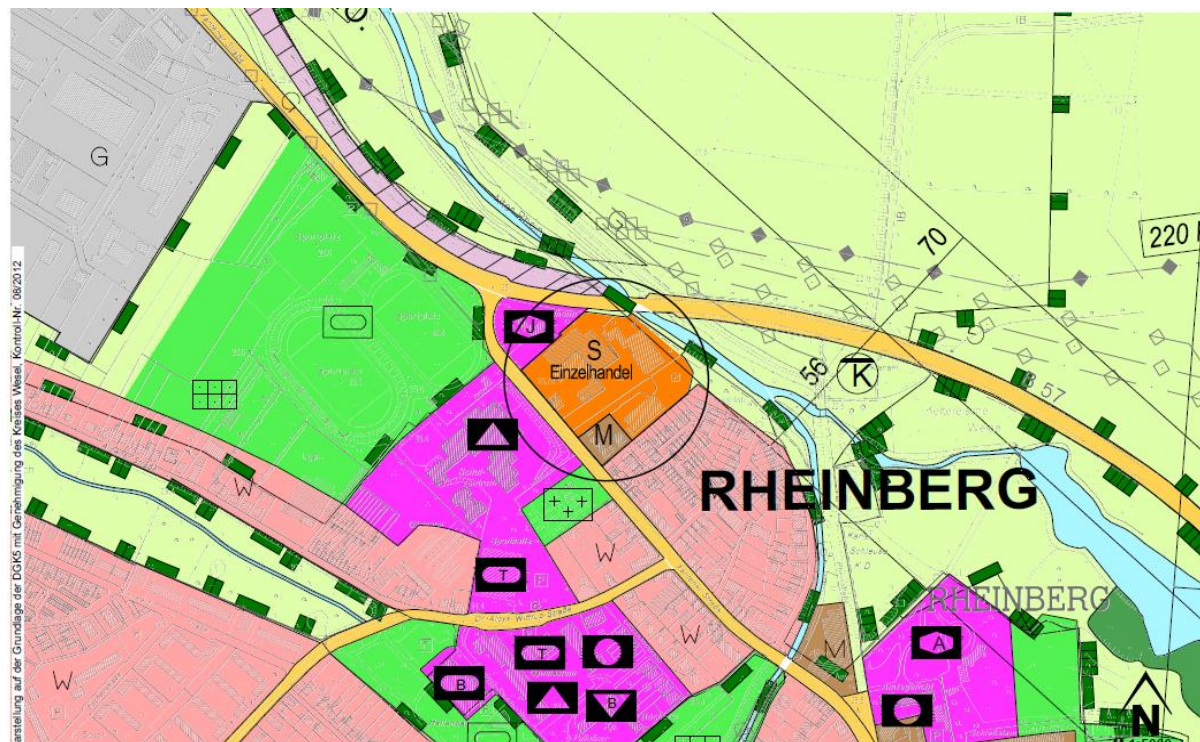


Abbildung 7: Vorgesehene Darstellung im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg

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-/Niepkanal, der Moersbach/Rheinberger Altrhein sowie Rhein und Xantener Altrhein/Alpsche Ley/Schwarzer Graben.

Aus diesen Gewässern sind bei einem Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (HQ_{häufig}) Überschwemmungen des Planbereiches bei Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deich) möglich.

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. Daher wird ein entsprechender Hinweis gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan erfolgen. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie weitere Informationen sind auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de einsehbar.

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 beauftragten, jedoch derzeit (10/2017) noch nicht abgeschlossenen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für den Gesamtbereich der Stadt Rheinberg. Das Gutachten wird vom Büro „Junker + Kruse“ mit Sitz in Dortmund erstellt. Das Büro hat bereits das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 erarbeitet. Die aktuelle Untersuchung zum Bereich Xantener Straße wurde vorrangig bearbeitet, so dass hier Ergebnisse inzwischen vorliegen.

Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 definiert 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 derzeitigem Stand nach wie vor gültig. Hintergrund ist, dass wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation 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 bewer-

tenden 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. Eine Aktualisierung der Rheinberger Sortimentsliste steht bislang noch aus, dieser werden dann zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen die entsprechenden Sortimente im Detail zu entnehmen sein.

5.1 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

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 SO₁ - SO₆ gegliedert. Dabei umfasst das SO₁ den Bereich des „Aldi“-Marktes, das SO₂ den ehemaligen „Netto“-Standort, das SO₃ den aktuellen „Netto“-Standort, das SO₄ den Getränkemarkt, das SO₅ den Fachmarkt für Tierbedarf und das SO₆ 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 ergeben sich aus den Vorgaben des LEP NRW sowie aus der für die Stadt Rheinberg ortstypischen Sortimentsliste, die derzeit (10/2017) noch in Bearbeitung ist. Zentrenrelevant gemäß LEP NRW sind zwingend folgende Sortimente:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Ausnahmsweise kommen bei der Überplanung von Standorten nach Ziel 6.5.7 bzw. 6.5.8 LEP NRW auch geringfügige Verkaufsflächenenerweiterungen 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 m². Aufgrund dieser summarischen Wirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden Versorgungsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden keinem Betrieb im Bebauungsplanbereich Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs wäre nicht mehr als maßvoll anzusehen.

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 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.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das gesamte „Sonstige Sondergebiet“ 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.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sonstiges Sondergebiet

Die überbaubare Grundstücksfläche, durch deren Festsetzung die räumliche Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück bestimmt wird, ist im „Sonstigen Sondergebiet“ 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“ wurde zunächst 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 zur öffentlichen Auslegung vorgesehen, eine offene Bauweise festzusetzen. Hierdurch soll durch Vermeidung einer zu starken Verdichtung ein harmonischer Übergang zu dem Wohngebiet gewährleistet werden. Gleichfalls wird verhindert, dass ein großvolumiger, massiver Gebäuderie-

gel 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.

5.1.4 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 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.

Auf die Festsetzung des im Bebauungsplan Nr. 33 in diesem Bereich festgesetzten Rad- und Fußweges wurde bei der 1. Änderung verzichtet, da kein Anschluss an ein bestehendes bzw. geplantes Wegenetz vorhanden ist.

Gegebenenfalls werden im weiteren Planverfahren weitere grünordnerische Festsetzungen zur Kompensation im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlich. Da es sich bei dem Bebauungsplanbereich jedoch um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche handelt, werden diese Maßnahmen voraussichtlich von untergeordnetem Umfang sein. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Dessen Art und Umfang wird sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

5.1.5 Verkehrsflächen

Der als Erschließungsstich für das Mischgebiet sowie das künftige SO₁ (derzeit „Aldi“) und SO₂ (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 5.3) keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrszahlen nach sich ziehen. Eine Veränderung der Verkehrsfläche ist entsprechend nicht vorgesehen.

5.1.6 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Bislang sieht der Entwurf des Bebauungsplanes keine gestalterischen Festsetzungen vor. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und im Sinne der Stadtgestaltung ist zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen jedoch vorgesehen, gestalterische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen. Die Festsetzungen sollen die im Plangebiet bereits vorhandenen Werbeanlagen berücksichtigen, eingeschränkten Spielraum für Erweiterungen bieten, jedoch einer unkontrollierten Entwicklung im Planbereich entgegensteuern. Konkret ist vorgesehen, Art, Lage, Anzahl, Größe und Höhe zulässiger Werbeanlagen zu begrenzen. Die Werbeanlagen müssen sich in Gliederung und Gestaltung dem Charakter der Umgebung und den sie prägenden baulichen Anlagen unterordnen.

Pro Nutzungseinheit sollen daher maximal 2 freistehende Werbeanlagen zulässig sein. Dabei soll eine Errichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen werden und

zwar in einem bis zur öffentlichen Auslegung noch näher zu bestimmenden Abstand (ca. 20 – 30 m) zur nördlichen, nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Grenze des „Sonstigen Sondergebietes“. Dies dient neben der inneren Gestaltung v.a. des Sondergebietes insbesondere dem Schutz des angrenzenden Wohngebietes als auch einem adäquaten Übergang zum gleichfalls benachbarten Naturschutzgebiet. Es ist beabsichtigt, die maximale Größe freistehender Werbeanlagen sowie von Werbeanlagen an Gebäuden auf 3,80 m x 2,80 m festzusetzen. Als Ausleger sollen sie eine maximale Größe von 1,00 m x 0,80 m haben. Die Höhe der Werbeanlagen soll insgesamt 32,20 m über NHN (ca. 7,00 m absolut) nicht überschreiten dürfen. Aus optischen Gründen und zum Schutz der das Plangebiet umgebenden Nutzungen (u.a. Wohngebiet, Schule, Friedhof) werden glänzende bzw. reflektierende Materialien, selbstleuchtende und bewegliche Anlagen ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Lichtwerbung sind darüber hinaus Projektions-, Lauf- und Blinkanlagen sowie sich bewegende bzw. sich drehende Anlagen unzulässig.

5.2 Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil B dieser Begründung) beschrieben und bewertet werden.

In den Umweltbericht wird zudem die Eingriffsregelung integriert. Inwiefern mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgrund der bestehenden fast vollständigen Versiegelung des Planbereiches überhaupt ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, bleibt der Prüfung vorbehalten.

Weiterhin ist eine Prüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (Artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen, in der in einer überschlägigen Prognose untersucht wird, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Art und Umfang der erforderlichen Gutachten wird sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ergeben.

5.3 Immissionsschutz (Lärm)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist 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 kaum 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 Änderungen 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, 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.

5.4 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 gewährleistet. Hier verkehren die Buslinien 1 (Kamp-Lintfort – Rheinberg), 65 (Xanten – Rheinberg) und 68 (Moers – Rheinberg – Wesel).

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

5.5 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 das SO₁, SO₃, SO₄, SO₅ und SO₆) über den in der Xantener Straße vorhandenen Mischwasserkanal. Das SO₂ und das „Mischgebiet“ entwässern nur das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal, das Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht. Die dargestellte Art der Entwässerung gilt auch für Neuplanungen in den jeweiligen Bereichen und wird zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen entsprechend im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

5.6 Altlasten

Eine Aussage hinsichtlich potenzieller Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planbereich liegt seitens des zuständigen Kreises Wesel bislang noch nicht vor.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Grundwasserschutz

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.

6. Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
Sonstiges Sondergebiet (SO₁ – SO₆)	1,9 ha	83 %
Mischgebiet	0,2 ha	9 %
Grünfläche	0,1 ha	4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,1 ha	4 %
Flächengröße gesamt	2,3 ha	100 %

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 26.10.2017

Stadt Rheinberg
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Helmich