

STADT Rees
Der Bürgermeister
FB 6 Bauen und öffentliche Ordnung
Abteilung: Stadtplanung, Hoch- und Tiefbau

B e g r ü n d u n g
zur 53. Änderung des
Flächennutzungsplans

vom
28.03.2018

Stadt Rees

Entscheidungsbegründung zur 53. Änderung des Flächennut- zungsplans

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

Bearbeitungsstand: 28.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	2
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	3
3	Planungsvorgaben.....	5
3.1	Landesplanung und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Rees	6
3.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	6
4	Ziele der Bauleitplanung.....	7
5	Erschließung	9
6	Ver- und Entsorgung.....	10
7	Belange von Natur und Landschaft.....	10
8	Artenschutz	10
9	Immissionsschutz	11
10	Altlasten.....	12
11	Kampfmittel	14
12	Bodendenkmalpflege	14
13	Hochwasser.....	15
14	Flächenbilanz	15

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Stadt Rees hat beschlossen, ein Verfahren zur 53. Änderung ihres Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen NIAG- bzw. Postgeländes in der Innenstadt durchzuführen.

Hintergrund der Bauleitplanung sind die Vorhaben zweier Investoren, auf dieser Fläche zwei Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten.

Die Planung wird von der Stadt Rees begrüßt, da sie mit dem Ziel der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Einklang steht. Die Stadt Rees ist bestrebt, den vorliegenden Standort als Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.

Die vorliegende Planung entspricht dem Leitbild einer verstärkten Inanspruchnahme und Reaktivierung von bestehenden Siedlungs- bzw. Gewerbebrachen und setzt mit dem vorliegenden Standort somit auch die zentralen Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB um. Sie befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und ist durch die umliegende Bebauung geprägt. Aufgrund dieser zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet optimal in den städtischen Zusammenhang eingebunden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist dazu geeignet, positive Effekte auf die Versorgungs- und Wohnfunktion des Reeser Stadtkerns zu unterstützen. Eine Stärkung des Stadtzentrums mit dieser Zielsetzung ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht zu befürworten. Die Planung rechtfertigt sich dadurch, dass die Fläche des ehemaligen NIAG- und Postgeländes eine Neuentwicklung auf einer Stadtbrache an zentraler Einfahrtssituation in den Stadtkern befördert. Damit kann dieser innerstädtische Bereich einer sinnvollen Nachfolgenutzung in hoher städtebaulicher Qualität zugeführt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist rund 1,1 ha groß.

Es handelt sich um die ehemaligen Betriebsgrundstücke der Post und der NIAG in der nördlichen Reeser Innenstadt.

Das Plangebiet weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude, Zufahrten und Stellflächen auf. Unversiegelte Bereiche finden sich kaum.

Südlich verläuft die Neustraße, westlich die Straße Vor dem Delltor. Nördlich grenzt der Stadtgarten an das Plangebiet an.

Die nähere Umgebung ist insbesondere durch stadtkerntypische Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie innerstädtische Wohnbereiche gekennzeichnet.

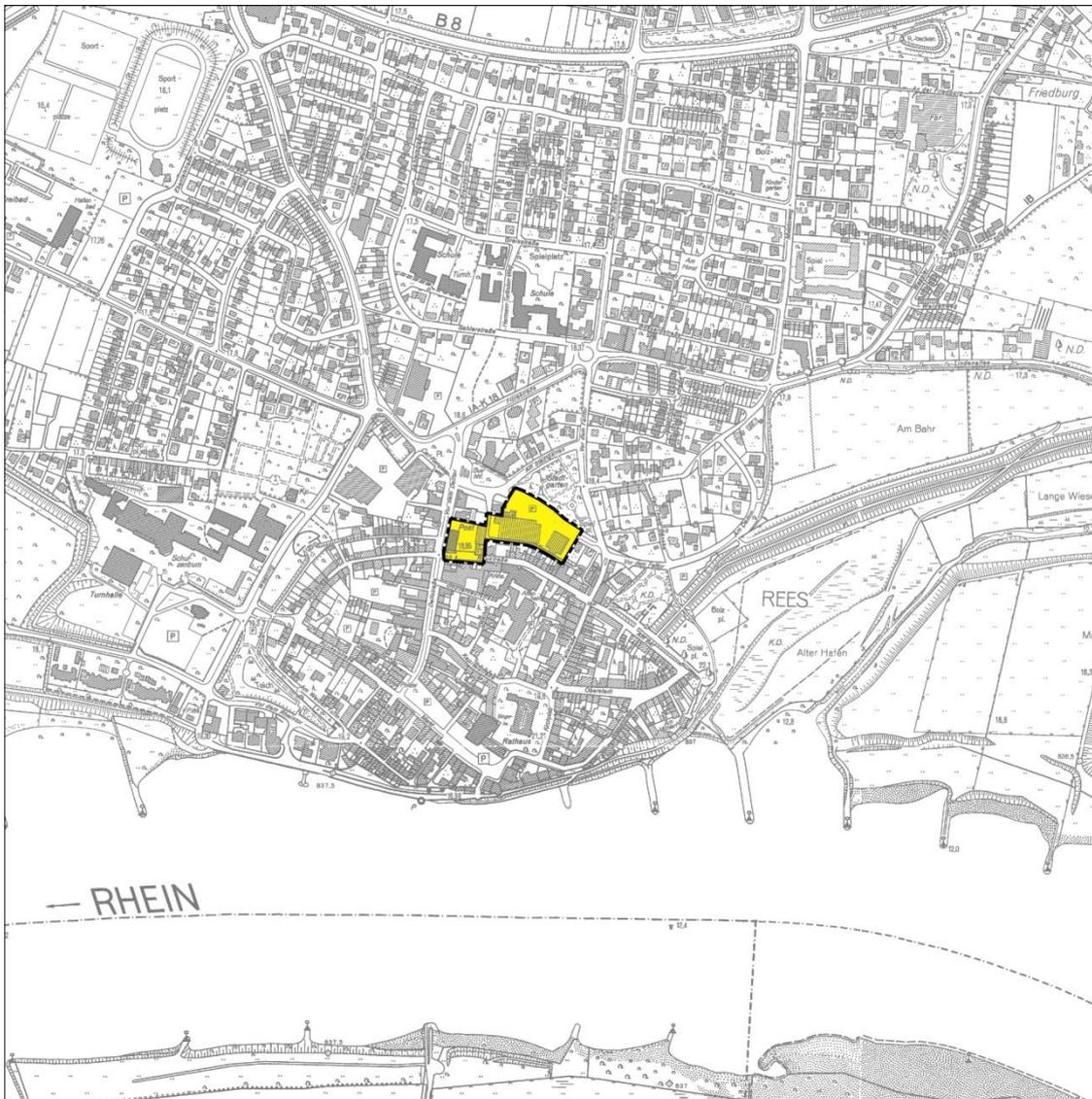


Abbildung: Lage des Plangebiets



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Regionalplanung

Neben der Lage in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel müssen in Nordrhein-Westfalen weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfüllt sein.

Laut Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen die genannten Kerngebiete und Sondergebiete nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt werden. Ebenso sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zulässig. Insofern stimmt die vorliegende Planung mit beiden Zielen des LEP überein.

Als weiteres Ziel gibt der LEP aus, dass durch großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten keine zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) und dem neuen Regionalplan Düsseldorf (RPD), dessen Aufstellungsbeschluss vom Regionalrat am 14.12.2017 gefasst wurde, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

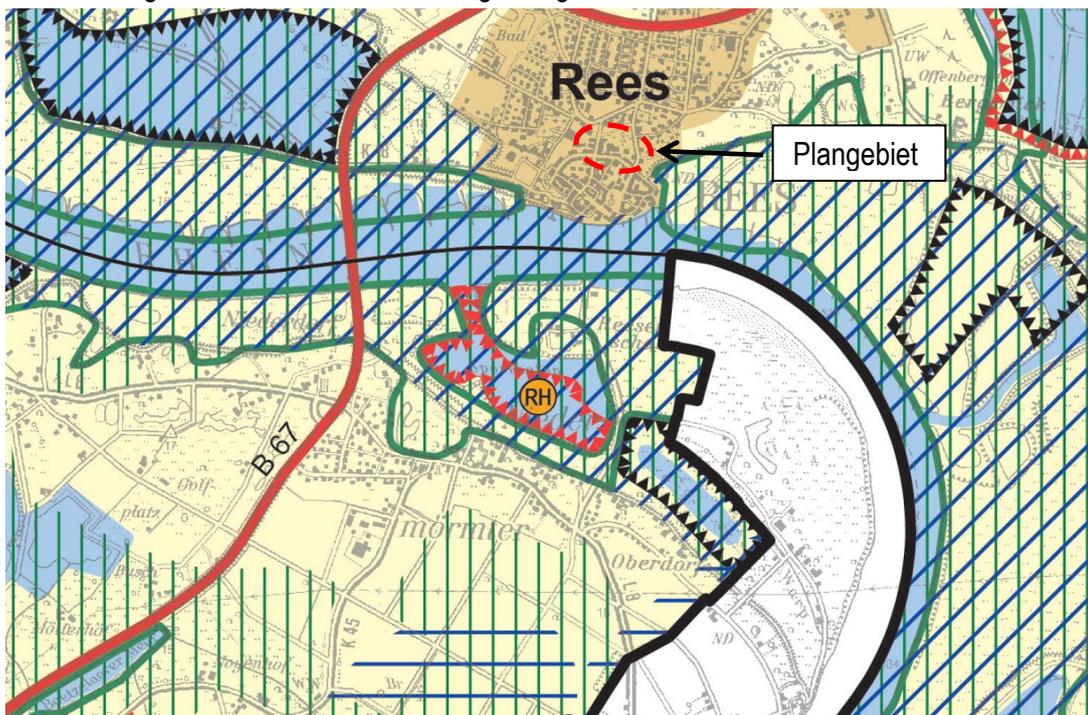


Abbildung: Regionalplan, 2016

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rees ist der westliche Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ und der östliche Teil, die ehemalige NIAG-Fläche, als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Rees

Das Einzelhandelskonzept¹ macht Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt und verweist auf den Schwerpunkt der Nahversorgung als Frequenzbringer für die Innenstadt. Der Planbereich wird im Einzelhandelskonzept als potentielle Entwicklungsfläche für den Einzelhandel bezeichnet und befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB).

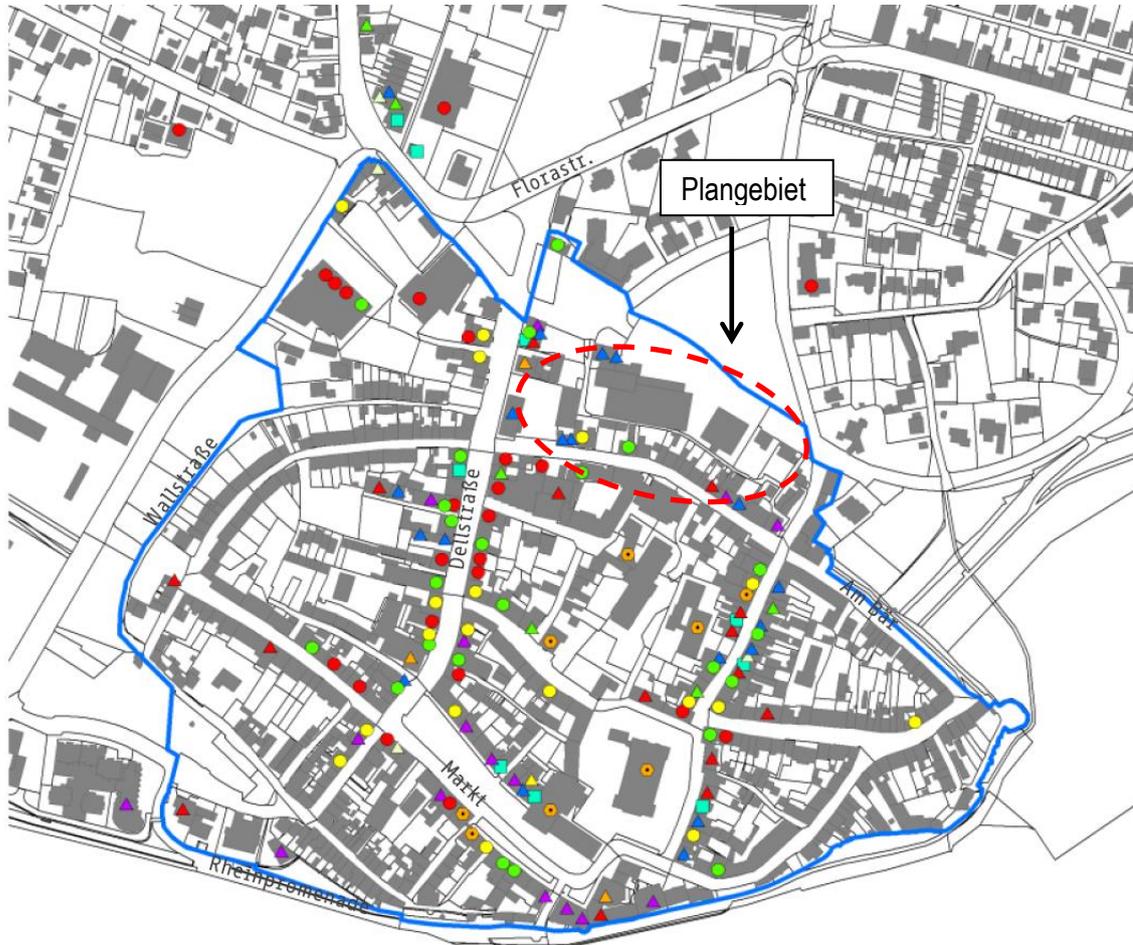


Abbildung: Einzelhandelskonzept der Stadt Rees, Zentraler Versorgungsbereich

3.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Die Fläche befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich und damit nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

¹ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rees, Lörach/Dortmund, 2.3.2015

4 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rees ist der westliche Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ und der östliche Teil, die ehemalige NIAG-Fläche, als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Stadt Rees beabsichtigt, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die ehemalige Postfläche als Kerngebiet und die ehemalige NIAG-Fläche als Sondergebiet (Nahversorgung) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Wohnen / Dienstleistungen darzustellen. Für den Einzelhandel wird festgelegt, dass eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.850 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß Reeser Sortimentsliste nicht überschritten werden darf. Die erforderlichen Festsetzungen zu den Sortimenten werden im Bebauungsplan R 8 A getroffen.

In den Obergeschossen des Sondergebiets sollen Wohnungen und Dienstleistungen angesiedelt werden. Auch für die geplante Kerngebietsfläche ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe geplant.

Regelungen für die Durchführung der Planung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zwischen der Stadt Rees und den Projektträgern über städtebauliche Verträge sowie Erschließungsverträge getroffen.

Die Unterscheidung der beiden unterschiedlichen planungsrechtlichen Darstellungen für die beiden Teilflächen „Post“ und „NIAG“, nämlich als Kerngebiet (MK) und Sondergebiet (SO) erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich das ehemalige Postgelände heute schon im Kernbereich der Reeser Einkaufszone befindet und die dort geplanten Geschäftseinheiten auch eine direkte Anbindung an die Haupteinkaufsstraße erhalten. Die ehemalige NIAG-Fläche hingegen wird vollkommen neu als Einzelhandelsstandort, zudem für großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung), erschlossen. Für diese große neue Einzelhandelsfläche beabsichtigt die Stadt Rees deshalb eine sehr genaue Steuerung der dort zulässigen Nutzungen. Dies ist in der gewünschten Form nur über ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO möglich.

Bezüglich der geplanten Ansiedlung großflächigen Einzelhandels innerhalb des Sondergebiets wurde durch das Gutachterbüro, das auch das Reeser Einzelhandelskonzept erarbeitet hat, eine Untersuchung² bezüglich möglicher Auswirkungen vorgenommen. Im Vorfeld dieser Untersuchung wurde zwischen dem Gutachterbüro, der Stadt Rees und der Bezirksregierung in einem Abstimmungstermin am 10.02.2015 der Untersuchungsumfang festgelegt.

Zu den Inhalten und Planungszielen des Vorhabens heißt es auf Seite 1 der Auswirkungsanalyse:

„In den Erdgeschossbereichen sind Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen. In den Obergeschossen sollen Büros und Wohnungen realisiert werden. Für das Vorhaben soll der vorhabenbezogene B-Plan (Rees R 8 A) aufgestellt werden. Auf dem Post-Gelände, für das ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden soll, soll auf max. 300 m² Verkaufsfläche (VKF) Einzelhandel ermöglicht werden. Auf der NIAG-Fläche, für die ein Sondergebiet (SO "Einzelhandel und Wohnen") vorgesehen ist, soll ein großflächiger Lebensmittelbetrieb mit max. 1.700 m² VKF ermöglicht werden. Dieser Betrieb könnte u.U. einen Ersatz für den in der Innenstadt

² Dr. Donato Acocella: Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit einer Ansiedlung von Einzelhandel auf dem NIAG-/Post-Gelände in der Stadt Rees, Nürnberg/Lörrach, 09.01.2017

bestehenden Supermarkt darstellen. Darüber hinaus sollen eine Bäckerei mit Verzehrereich (max. 160 m² Hauptnutzfläche, wobei die Verkaufsfläche max. 50 m² betragen darf) sowie eine Lotto-Aannahmestelle mit einem zusätzlichen Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der Reeser Sortimentsliste auf max. 55 m² VKF ermöglicht werden.“

Im Zuge des Gutachtens wurde eine Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes vorgenommen. Daraufhin wurden der Einzugs- bzw. Kernwirkungsbereich abgeleitet und die darauf entfallenden Umsatzanteile des Planvorhabens prognostiziert. Nach der Ermittlung der Nachfrage im Einzugs- bzw. Kernwirkungsbereich wurde schließlich die Dimension des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage in Rees bewertet, um das Vorhaben schließlich auch vor dem Hintergrund der mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verfolgten Ziele der Stadt Rees zu beurteilen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt > Erfüllung des entsprechenden Ziels des Landesentwicklungsplans
- Das Vorhaben ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt Rees angewiesen
- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Es ist zwar mit Umverteilungen innerhalb des bestehenden Reeser Einzelhandels zu rechnen; die Nahversorgungszentren Haltern und Millingen werden aber nicht derart betroffen, dass eine vertiefte Untersuchung bzgl. eines Verstoßes gegen das Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich ist
- Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes anderer zentraler Versorgungsbereiche (Ziel 6.5-3) ist erbracht
- Relevante Auswirkungen auf weiter entfernte Gemeinden sind nicht zu erwarten
- Durch das Vorhaben würden die durch das Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele unterstützt

Der im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs von der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer vorgetragene Empfehlung einer Ansiedlung bislang unterrepräsentierter Sortimente, wie Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, wurde nicht nachgekommen. Es ist nicht das Ziel der Stadt Rees, im Stadtkern die unterrepräsentierten Sortimente zu bevorzugen, da die Bauleitplanung nur den Rahmen für die Einzelhandelssituation setzen soll, aber keine konkurrierenden Nutzungen unterbinden darf. Die Stadt Rees muss für die Zukunft aufgestellt bleiben, das heißt, dass eine Weiterentwicklung auch für den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ermöglicht wird, insbesondere um die örtliche Nahversorgung zu sichern.

In der Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Acocella ist ausgeführt, dass neben (wahrscheinlichen, aber im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht relevanten) Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt sowie Umverteilungen gegen die beiden anderen zentralen Versorgungsbereiche (die aber keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot bedeuten) angesichts der Verteilung des Angebots in der Stadt "v.a. Angebote an nicht integrierten Standorten von Umverteilungen betroffen sein können." (Acocella, S. 20)

Gerade solche Auswirkungen tragen allerdings nicht zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation bei.

Trotzdem wurde bei der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt durch das Gutachterbüro Dr. Acocella ausgeführt, dass das Ziel der Erhaltung kurzer Wege "im Hinblick auf die Nahversorgung ...auch negativ beeinflusst werden [könnte] (was allerdings auf den bei der Ansiedlung eines Lebensmittlers im Zentrum stets vorhandenen Zielkonflikt Stärkung der Innenstadt - Verbesserung der Nahversorgung zurückzuführen ist)". (Acocella, S. 24) und dass beim Ziel der Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur "ein negativer Zielbeitrag ... nicht vollkommen auszuschließen ist". (Acocella, S. 24)

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist das ermöglichte Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der planenden Gemeinde zu bewerten. Eine solche Bewertung ist in der Stellungnahme vom Büro Dr. Acocella in einem eigenen Kapitel erfolgt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Vorhaben "die durch das Einzelhandelskonzept ... verfolgten städtebaulichen Ziele ... weit überwiegend unterstützt". (Acocella, S. 25)

Das Vorhaben steht somit in keinem Widerspruch zum Einzelhandelskonzept.

Die Stadt Rees ist sich der Wettbewerbs- und Umverteilungswirkung, die mit der vorliegenden Planung einhergehen kann, bewusst, schließt sich aber der genannten gutachterlichen Gesamteinschätzung an.

5 Erschließung

Die Erschließung des östlichen Teilbereichs erfolgt über die bestehende nordwestliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz im Bereich der Straßen „Vor dem Delltor“ und „Am Stadtgarten“.

Der westliche Teilbereich, das ehemalige Postgelände, grenzt direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen „Vor dem Delltor“ und Neustraße und ist hierüber erschlossen.

Im Zusammenhang mit der Planung für die beiden Grundstücke wurde eine Verkehrsuntersuchung³ durchgeführt, um zu überprüfen, ob die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrsnetzes auch nach einer Realisierung des Vorhabens gewährleistet sein wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Straßenräume im Umfeld des Plangebiets grundsätzlich ausreichend dimensioniert sind. Allerdings sollte voraussichtlich der ruhende Verkehr in der Straße „Am Stadtgarten“ geordnet und zu reduziert werden, um die Durchfahrtqualität aufrecht zu erhalten.

Für den Busbahnhof wird eine Verlegung der Zufahrt und eine andere Anordnung der Busse angeregt.

Schließlich wird für den Knotenpunkt Vor dem Delltor / Am Stadtgarten eine Vorfahrtregelung vorgeschlagen, da es bei einer Beibehaltung der Regelung „rechts-vor-links“ zu Problemen in der Leistungsfähigkeit kommen könnte.

Für den Knotenpunkt Vor dem Delltor / Florastraße wird konstatiert, dass im Falle weiterer städtebaulicher Projekte mittelfristig ein Kreisverkehrsplatz in Betracht zu ziehen wäre. Das unmittelbar mit der 53. FNP-Änderung in Verbindung stehende Vorhaben löse an diesem Knotenpunkt jedoch keine Maßnahmen aus.

³ Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan: Ansiedlungsvorhaben NIAG-Gelände in Rees - Verkehrsuntersuchung, Kamp-Lintfort, Oktober 2016

Angesichts dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass der Realisierung der geplanten Vorhaben und der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keine verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.

Die Stadt Rees kann mit verkehrsordnerischen Maßnahmen wie einer zu ändernden Vorfahrtregelung und einer neuen Parkplatzanordnung an den hauptsächlich betroffenen Zufahrtstraßen und Knotenpunkten die hinreichende Erreichbarkeit der Fläche gewährleisten.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der angrenzenden Straße bzw. auf den Betriebsgrundstücken befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

7 Belange von Natur und Landschaft

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bauleitplanung nicht in signifikanter Weise vorbereitet, da das Gelände bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist.

Der Umfang möglicher Anpflanzungsmaßnahmen wird auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

8 Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bzgl. der verfahrenskritischen Arten (ASP 1) durchgeführt.

Im Zuge einer ersten Vorprüfung⁴ wurde im August 2015 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet und seiner näheren Umgebung wurde während des Beobachtungszeitraumes keine planungsrelevante Vogelart nachgewiesen. Von den für das Messtischblatt 42041 (Rees) bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden die allermeisten direkt im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum. Die im Messtischblatt aufgeführten Vogelarten übersteigen um ein Vielfaches die während der Kartierungen angetroffenen Arten. Eingriffsbereich und Wirkraum sind bereits durch die Habitatbedingungen und das Vorkommen von Störfaktoren nur für wenige Arten als Lebensraum geeignet. Für die meisten planungsrelevanten Arten weist das Plangebiet keine geeigneten Bruthabitate auf.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

⁴ StadtUmBau GmbH (2015): „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan R 8A „NIAG / Post“, Kevelaer 26.08.2015

Im Oktober 2017 erfolgte eine ergänzende Betrachtung des Gebäudebestands zur Erfassung von möglichen Fledermausvorkommen.⁵ Während der Begehung wurden die Hallen und Häuser per Sichtkontrolle auf Strukturen abgesehen, die das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich erscheinen lassen. In den betroffenen Gebäuden im Eingriffsgebiet konnten während des Beobachtungszeitraumes weder Individuen noch Spuren von Fledermäusen nachgewiesen werden. Durch die innerstädtische Lage des Eingriffsgebietes und den relativ kurzen Zeitraum des Leerstands ist ein Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden, die vom Abriss betroffen sind, auszuschließen. Aufgrund der spezifischen Habitatansprüche der Fledermäuse kommt die Gutachterin zu dem Schluss, dass im Plangebiet keine essentiellen Fortpflanzungsstätten oder Winterquartiere zu finden sind.

9 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung bereitet eine Nachfolgenutzung mit Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen innerhalb des Reeser Stadtzentrums vor.

Die Fläche befindet sich durch die Vornutzungen wie Busbahnhof, NIAG-Werkstätten und Post in einer schalltechnisch vorgeprägten Lage.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung der beabsichtigten Nutzungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten⁶ erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung R 8 A „NIAG / Post“ finden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden 16 Immissionsorte an der benachbarten Wohnbebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Wohngebiete durch die Emissionen des Marktbetriebs und der Stellplätze eingehalten werden.

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Mischgebiete bei 60 dB(A) und für Wohngebiete bei 55 dB(A). Dass auch der Nachtzeitraum betrachtet wird, liegt daran, dass die Kühlanlagen des Einzelhandelsvorhabens, die als Punktschallquellen anzusehen sind, auch nachts laufen.

Im Gutachten werden als weitere relevante Geräuschquellen genannt:

- Geräusche von LKW (Fahrvorgänge, Rangiergeräusche, Abstellen und Starten)
- Warenanlieferung und Abtransport von Reststoffen (täglich 3 LKW zwischen 7 und 20 Uhr; täglich 1 LKW zwischen 6 und 7 Uhr bzw. 20 und 22 Uhr)
- Technische Einrichtungen der Märkte und LKW (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.)
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt
- Einkaufswagen

⁵ StadtUmBau GmbH (2017): „Nachtrag zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 26.08.2015 zum Bebauungsplan R 8 A „NIAG / Post“ Stadt Rees. Ergänzende Betrachtung des Gebäudebestandes. 02.11.2017.

⁶ Büro für Genehmigungsverfahren, Umweltberatung, Immissions- und Schallschutz, Paul Boytinck: Schalltechnisches Gutachten BL 2173.38-01-02 – Immissionsprognose Lärm. Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes R 8 des ehemaligen NIAG- und Post-Geländes, 46459 Rees. 10.10.2017.

- Verkehr in den öffentlichen Verkehrsraum

Die Ausbreitungsergebnisse des Gutachtens ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die prognostizierten Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Die höchsten Spitzenpegel tags treten durch die Betriebsbremse an den Wohnungen des geplanten Objektes auf. Damit wird der zulässige Immissionswert zur Tagzeit einmalig um weniger als 30 dB (A) und zur Nachtzeit um weniger als 20 dB (A) überschritten.

Voraussetzungen zur Einhaltung der Richtwerte sind laut Gutachten:

- Begrenzung der Öffnungszeiten auf die 16-stündige Tagzeit von 08:00-21:30 Uhr
- Fahrgassen des Parkplatzes und im Bereich der Stellplätze hinterer Eingang als Asphalt-Belag oder Belag aus ebenem ungefasten Pflaster mit Fugen < 3 mm
- Verwendung von Anlagen und Aggregaten gemäß dem Stand der Technik (bspw. lärmarmen Kunststoff-Einkaufswagen)
- Anlieferzone REWE-Markt
 - Anlieferung innerhalb der Gebäude
 - Tor mit einem Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 14$ dB
 - Tor bleibt während der Verladung und nachts geschlossen
 - Hochschallabsorbierende Decke mit $\alpha \geq 0,75$ bis 250 Hertz

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben. Die aufgeführten Maßnahmen können im Rahmen des für die Fläche der 53. FNP-Änderung zu erarbeitenden Bebauungsplans R 8 A über Festsetzungen sichergestellt werden.

Es ist angesichts der Bestandssituation, der vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen und der zur Verfügung stehenden Instrumente auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans davon auszugehen, dass ein Ausgleich der betroffenen Belange möglich sein wird.

Insofern sind der Planung an dieser Stelle entgegenstehende unlösbare immissionsschutzfachliche Probleme derzeit nicht zu erkennen.

10 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Postgelände (inkl. Garagen, Werkstatt und Tankstelle) sowie als Betriebshof der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe AG (inkl. Werkstatt, Waschhalle und Tankstelle) befinden sich bekannte Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets.

Die aufgeführten Flächen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im Plan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Information der Bauherren.

Aufgrund der geplanten Neuordnung und Nutzungsänderung wurden Bodenuntersuchungen für die beiden Teilflächen Postgelände⁷ und NIAG-Gelände⁸ durchgeführt, um eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Bodenuntersuchung Postgelände

Der Untersuchungsumfang wurde laut Gutachten im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Kleve abgestimmt. Im Zuge der Untersuchung wurden auf dem Postgelände 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt, aus denen 53 Bodenproben und 3 Bodenluftproben entnommen wurden.

Nach einer organoleptischen Beurteilung und den nutzungs-/ standortbedingten Verdachtspunkten wurden ausgewählte Bodenproben im Labor chemisch auf MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) untersucht. Die Bodenluftproben wurden ebenfalls auf BTEX untersucht. In zwei der acht untersuchten Bodenproben wurden „moderate Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe [...] und durch BTEX“ (Dr. Schleicher, S. 9) festgestellt. Die Werte in den anderen sechs Proben waren laut Gutachten unauffällig oder geringfügig erhöht. Im Zuge der abfalltechnischen Charakterisierung des Bodens wurde festgestellt, dass die Bodenbefüllungen „eine deutliche Überschreitung der Z 2 Grenzwerte“ (Dr. Schleicher, S. 11) in Bezug auf Cyanid aufweisen. Aufgrund der stichpunktartigen Beprobung wird seitens des Gutachters eine Absicherung der Befunde durch Großproben empfohlen.

Laut Gutachter wurden die deutlichen Bodenbelastungen mit MKW und BTEX aus früheren Untersuchungen (Bericht LZ-Umwelttechnik Ingenieurberatung GmbH, Viersen) durch die aktuelle Untersuchung nicht bestätigt. Es sei nicht bekannt, ob in der Zwischenzeit eine Sanierung des ehem. Tankstellenstandortes stattgefunden habe.

Zusammenfassend wird vom Gutachter dargelegt, dass „aus einem Schadstoffpotenzial [...] keine Gefährdung abgeleitet werden“ (Dr. Schleicher, S. 12) könne. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr müssten erst bei einer Mobilisierung von Schadstoffen getroffen werden.

Bei einer Neubebauung des Postgeländes ist laut Gutachter „eine Sanierung des Tankstellenstandortes durch Bodenaustausch erforderlich“ (Dr. Schleicher, S. 13). Dieser müsste gutachterlich begleitet und „im Schutze einer Grundwasserabsenkung durchgeführt werden“ (Dr. Schleicher, S. 13).

Bodenuntersuchung NIAG-Gelände

Für das NIAG-Gelände liegt bisher ein Vorabzug des Bodengutachtens vor. Im Zuge der Untersuchung wurden 35 Rammkernsondierungen durchgeführt. Laut Gutachter wurden bereits in den Jahren 1989/1990 Untergrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro INFUTEC GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Ölverunreinigungen festgestellt, die zwischen 1990 und 2001 dokumentiert wurden.

⁷ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Vor dem Delltor 2 46459 Rees – Boden-/Altlastuntersuchung, Gronau, 20.01.2017

⁸ UTC: Ehemaliger NIAG-Betriebshof Vor dem Falltor 5 46549 Rees – Untersuchungsergebnisse im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG / BBod SchV, Zusammenfassung, 28.07.2017

Es wird dargelegt, dass der bekannte Schadensbereich der ehemaligen Tankstelle durch die neuen Untersuchungen bestätigt und eingegrenzt wurde. Weitere größere Verunreinigungen liegen bis auf eine zusätzliche Fläche im Bereich einer Wartungsgrube nicht vor (UTC, S.5).

Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten, dass es sich bei dem Hauptschadstoff um Mineralölkohlenwasserstoffe handelt. Andere Schadstoffe wurden nicht in relevanter Größenordnung ermittelt. Ein natürlicher Abbau der bereits in den 1990er Jahren festgestellten Schadstoffwerte habe nicht in signifikanter Weise stattgefunden (UTC, S.6).

Bezogen auf das Grundwasser wurde im Zuge zweier Beprobungen im September 2016 und Februar 2017 festgestellt, dass moderate Schadstoffbelastungen lediglich innerhalb des Stauwasserhorizontes (nahe der Geländeoberfläche) vorhanden seien, nicht aber in den tieferen Lagen. Ein Anstrom von Schadstoffen auf das Gelände liege zudem nicht vor.

Zusammenfassend bestätigt der Gutachter, dass es sich um eine vollständig eingegrenzte Bodenverunreinigung handelt, die dem tieferen Grundwasserleiter bislang keine Belastungen zugeführt hat. Der Gutachter ist der Auffassung, dass bei einer vollständigen Versiegelung Einträge in das Grundwasser und eine Verlagerung von Schadstoffen verhindert werden könnten und „eine nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch ausgeschlossen würde.“ (UTC, S. 7)

Es wird die Durchführung von baukörperbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Angesichts der Untersuchungsergebnisse und der (vorläufigen) gutachterlichen Einschätzungen ist davon auszugehen, dass die geplante Nachfolgenutzung auf beiden Grundstücken grundsätzlich möglich sein wird. Es sind zudem weitere Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutz- und Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve erforderlich.

11 Kampfmittel

Der Stadtbereich von Rees war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

Ein vom Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilter konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges ist zu überprüfen.

12 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 160. Betroffen ist der Bereich der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigung von Rees.

Im Untergrund könnten sich Reste des verfüllten Grabens der neuzeitlichen Befestigung, der Bastion, ziegelgemauerter Einbauten der Wallanlage befinden. Darüber hinaus könnten sich im Untergrund Reste des mittelalterlichen Stadttors und des Stadtgrabens sowie weitere archäologisch relevante Schichten befinden.

Die Darstellung des Bodendenkmals in der Planzeichnung der 53. FNP-Änderung erfolgt in Form einer nachrichtlichen Übernahme.

Beide beauftragten Bodengutachter (Dr. Schleicher & Partner, UTC) haben in den bereits vorliegenden Untersuchungen auf die bodendenkmalrechtlichen Erfordernisse bei Erdarbeiten und Gründung hingewiesen. Der Bericht zum Postgelände (Dr. Schleicher & Partner) enthält zudem eine Ersteinschätzung, die sich auf die Ergebnisse der Bohrungen und Bodenproben stützt.

Demnach seien im Bereich der ehem. Tankstelle Bodendenkmäler praktisch auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler wurden mit den Bohrungen nicht festgestellt. Insgesamt sei aber auch nicht auszuschließen, dass die festgestellten Bauschutt-, Ziegel- und Holzreste Bodendenkmälern zuzuordnen sind.

Im weiteren Verlauf ist im Vorfeld der Realisierung der geplanten Bauvorhaben eine archäologische Sachverhaltsermittlung erforderlich. Diese erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Abbruch- und Erdarbeiten.

13 Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erarbeitet und veröffentlicht. Diese sind über einen Link von der Internetseite der Stadt Rees aus zu erreichen. Die Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist dem Teileinzugsgebiet Rheingraben Nord zugeordnet.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Risikogebiets wurde gem. § 5 Abs. 4a BauGB auf der Planzeichnung vermerkt.

14 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist ca. 11.000 m² groß.

Davon entfallen ca. 7.900 m² auf die Sondergebietsfläche. Das geplante Kerngebiet ist ca. 3.100 m² groß.

Erarbeitet:



StadtUmBau

März 2018