

59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk Rees

Begründung zur Offenlage

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

16.04.2024

Vorhabenträger: rse Bau GmbH
Melatenweg 60f
46459 Rees

freude am
eigentum: **rse**

Stadt Rees
Markt 41
46459 Rees



Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Rechtliche Grundlagen.....	2
3.	Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
3.1.	Aufstellungsbeschluss	2
3.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger.....	2
4.	Änderungsbereich	3
5.	Derzeitige Nutzung.....	3
6.	Planungsvorgaben	4
6.1.	Regionalplan.....	4
6.2.	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
6.3.	Sonstige Fachplanungen	5
6.4.	Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit.....	6
7.	Alternativenprüfung	6
8.	Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
9.	Erschließung	7
10.	Ver- und Entsorgung	7
11.	Nachrichtliche Übernahmen	7
12.	Umweltbezogene Belange.....	8
13.	Denkmalpflege	10
14.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10
15.	Immissionsschutz	11
16.	Hochwasserschutz	11
17.	Auswirkungen der Planung.....	14
17.1.	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	14
17.2.	Finanzielle Auswirkungen	14
18.	Flächenbilanz	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	1
Abb. 2:	Änderungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Änderungsbereiches.....	5
Abb. 4:	links: bisherige Darstellung FNP, rechts: neue Darstellung FNP	7
Abb. 5:	Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten NRW.....	12
Abb. 6:	links: Starkregenkarte Rees; rechts: Starkregenhinweis Karte des BKG	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	9
Tab. 2:	Flächenbilanz.....	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 die Einleitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Flächennutzungsplanänderung steht im direkten Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes R 50 „Wohnen an der Friedburg“. Die 59. Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, im Stadtbezirk Rees zusätzliche Wohnbauflächen planerisch darzustellen.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in Rees sowie in anderen Regionen Nordrhein-Westfalens weiterhin groß. Die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern auf eigenen Grundstücken ist in den vergangenen Jahren in Rees nur noch partiell möglich gewesen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen zusätzliche vorhabenbezogene Angebote geschaffen werden.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist in der Regel ein Bebauungsplan planerisch aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass für die bauliche Entwicklung der Fläche eine entsprechende Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan gegeben sein muss. Dies ist aber aktuell nicht der Fall, da derzeit im Flächennutzungsplan diese Flächen als gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und öffentliche/private Grünflächen dargestellt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes Rees an der Kreuzung *Weseler Straße / An der Friedburg* und umfasst eine Fläche von etwa 2,5 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NW S. 516) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung
- LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit gültigen Fassung
- GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 i.V.m. SGV NW S. 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

3. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als eigenständiges Verfahren gem. § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 die Einleitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 59. Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, im Stadtbezirk Rees zusätzliche Wohnbauflächen zwischen der Straße An der Friedburg, Weseler Straße und dem Wohngebiet zur Feldmark planerisch darzustellen. Der Einleitungsbeschluss für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 19.05.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

3.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger

Weiterhin wurde seitens des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe auf der Sitzung am 02.02.2022 beschlossen, für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit einschl. der Behörden über die Zieldarstellung der neuen Wohnbauflächen durchzuführen. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.06.2022 bis einschließlich 12.07.2022 durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen ergaben sich aus den Anregungen und Hinweisen nicht. Die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 01.09.2022 durch den Fachausschuss.

4. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes Rees an der Kreuzung *Weseler Straße / An der Friedburg* und umfasst eine Fläche von etwa 2,5 ha. Betroffen sind die Flurstücke der Gemarkung Rees, Flur 10, Flurstücke 668, 748, 1387, 2307, 2308, 2309, 2310. Die Lage im Raum ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

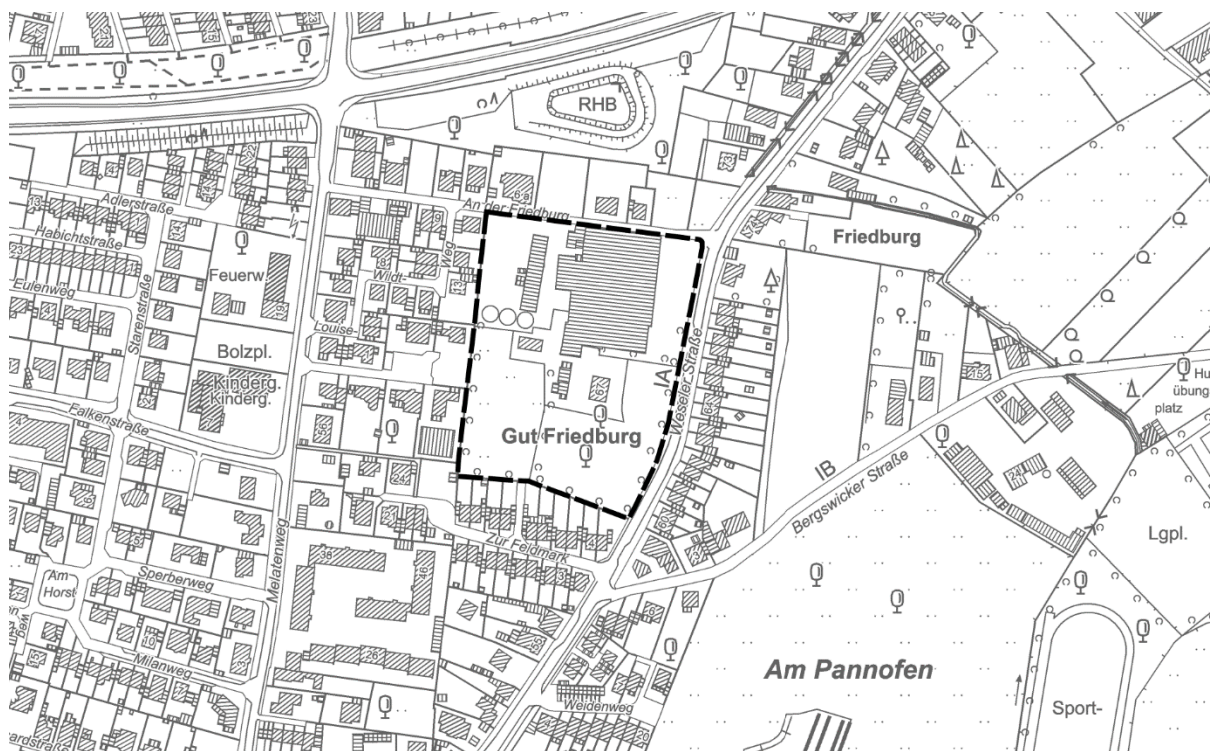


Abb. 2: Änderungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

5. Derzeitige Nutzung

Zurzeit wird die etwa 2,5 ha große Vorhabenfläche an der Weseler Straße durch die ehemalige Sektkellerei *Gut Friedburg*, sowie die zwei Wohnhäuser der Eigentümer mit Gartenfläche genutzt. Es handelt sich um eine Brachfläche mit altem Gewerbebestandsgebäuden. Direkt benachbart sind zwei Betriebsleiterwohnhäuser und eine große private Gartenfläche.

6. Planungsvorgaben

6.1. Regionalplan

Der Regionalplan¹ legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen.

Der Regionalplan stellt für den Änderungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

Dazu heißt es im Regionalplan:

Ziel 1 „Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet.“ [...]

In den Erläuterungen zum Ziel 1 wird dazu ausgeführt:

„Der Siedlungsraum besteht aus den zeichnerisch dargestellten Bereichen, die in der Legende unter „1. Siedlungsraum“ aufgeführt sind. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum eine Entwicklung gewährleistet, die zur langfristigen Auslastung der Infrastruktur beiträgt, Verkehr vermeidet und zusammenhängenden Freiraum sichert.“ {...]

Darüber hinaus soll vorrangig Bauland in den „zentralörtlich bedeutsamen“ ASB (ZASB) entwickelt werden (Grundsatz G1 im Kapitel 3.2.1). Gemäß der Beikarte 3B zum RPD ist das Plangebiet als ZASB festgelegt.

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und der Darstellung als ZASB ist diese Voraussetzung für die 59. Flächennutzungsplanänderung gegeben.

Ferner gilt die landesplanerische Vorgabe

- Vorrang der Innenentwicklung
- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Der Änderungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung liegt im Innenbereich. Eine bisher als gewerblich genutzte Fläche bzw. eine nicht bebaute Fläche wird als Wohnquartier entwickelt. Die Rücknahme des hohen Versiegelungsgrades der bisher gewerblich genutzten Teilfläche sowie das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigen die Vorgabe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

¹ BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2018): Regionalplan Düsseldorf. Stand: 22.09. 2023

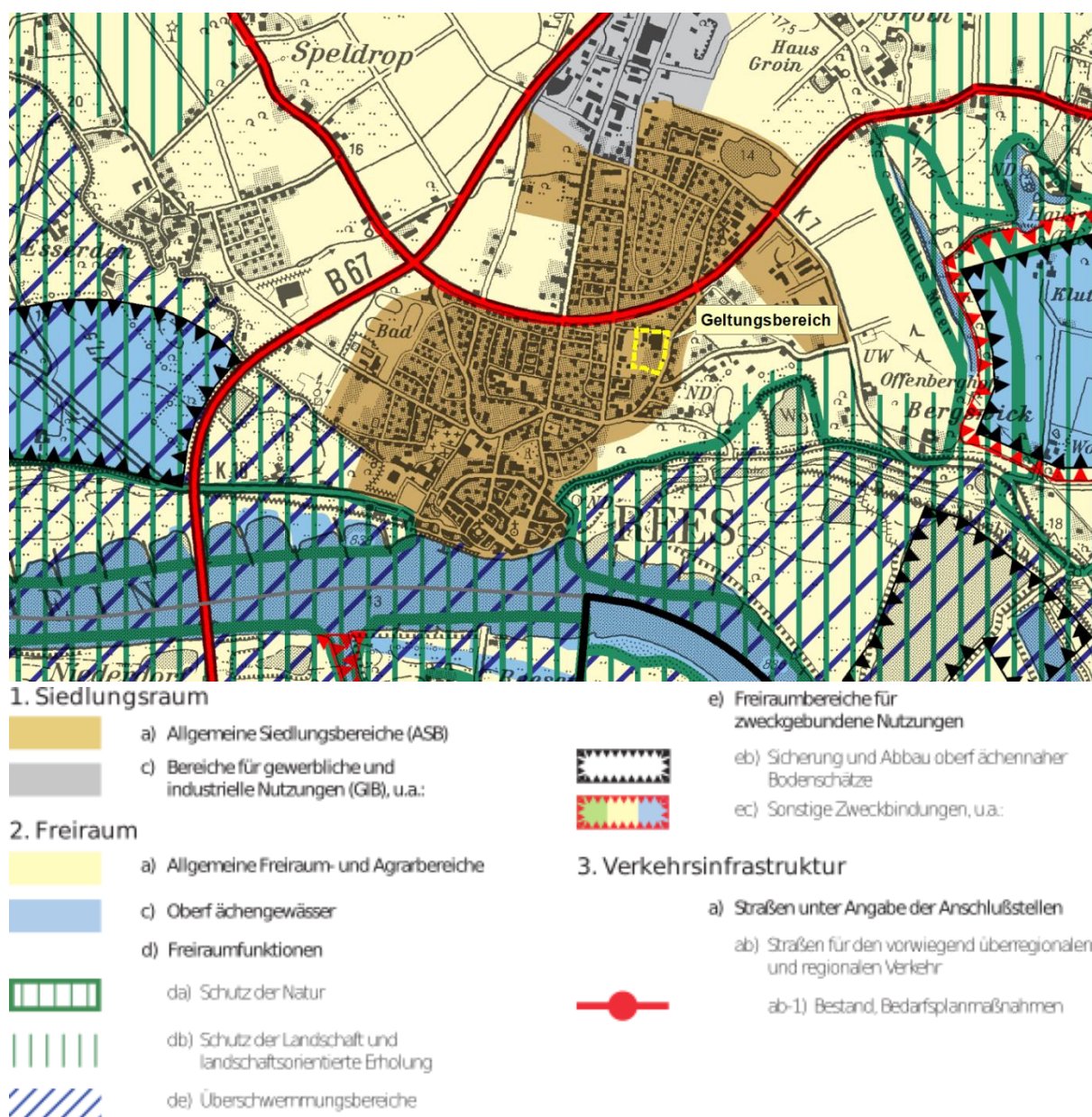


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Darstellung des Änderungsbereiches

6.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil des Bebauungsplanes R 27 Friedburg/Melatenweg. Für den nördlichen Teil existiert kein Bebauungsplan. Der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren aufgehoben.

6.3. Sonstige Fachplanungen

Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, wird es von keinem Landschaftsplan berührt. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-

Richtlinie). Den Prüfpflichten, die sich aus dem seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) wurde im Umweltbericht detailliert nachgegangen.

6.4. Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit

Für die Stadt Rees besteht auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Grundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Das vorliegende Vorhaben deckt diese Nachfrage ab.

Die Schaffung von Wohnbauflächen erfolgt über die Aufstellung des Bebauungsplanes R 50. Für dieses Vorhaben ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dementsprechend erfolgt mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung von gewerblichen Flächen, Mischbauflächen sowie einer öffentlichen/privaten Grünfläche in die neue Darstellung als Wohnbauflächen.

7. Alternativenprüfung

Die vorliegende, zur Umsetzung vorgesehene Planung wurde unter anderem vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, des Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes sowie wirtschaftlicher Erwägungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Wohnbaugrundstücke in relativ zentraler Lage von Rees geschaffen werden. Die Bebauung dieses Areals schließt eine größere Baulücke innerhalb des Siedlungsbereiches. Dadurch kann eine ausufernde Bebauung in die umliegende freie Landschaft verhindert werden. Gleichzeitig ist das neue Wohnbaugebiet an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden. Zusätzlicher Verkehr mit seinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird so minimiert.

8. Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rees stellt im nördlichen Teil gewerbliche Bauflächen und im südlichen Teil eine öffentliche/private Grünfläche sowie gemischte Bauflächen dar. Die bestehenden Darstellungen werden gestrichen und dafür die Flächen mit neuer Darstellung als Wohnbauflächen aufgenommen.



Abb. 4: links: bisherige Darstellung FNP, rechts: neue Darstellung FNP

9. Erschließung

Die Erschließung erfolgt zukünftig über die Weseler Straße und die Straße An der Friedburg.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser etc. erfolgt durch Anschluss an das im Umfeld vorhandene Leitungssystem. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein von der Stadt Rees konzessioniertes Unternehmen.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen in einem Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich

übernommen werden. Ferner sollen gemäß § 5 Abs. 4a BauGB festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden.

Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine nachrichtliche Übernahme gem. §5 Abs. 4a BauGB notwendig.

12. Umweltbezogene Belange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturschutzes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden und im beigefügten Umweltbericht² beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) erarbeitet³. Wenn auf Ebene der Flächennutzungsplanung artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen sind, ist auf Grundlage einer prognostizierten Beurteilung zu prüfen, ob im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist.

Für die folgenden 5 Arten kann eine Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)

Daher werden im Rahmen dieses Verfahrens bereits Maßnahmen formuliert, die im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

² OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2024): 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk Rees – Umweltbericht.

³ OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (2024): 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk Rees – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Tab. 1: erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen

Art / Artengruppe	Art(engruppen)spezifische Maßnahmen
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenfenster für die Gehölzfällungen: Anfang Oktober bis Ende November. Bei milder Witterung bis Ende Februar • Baumhöhlen werden mittels Endoskops auf einen Besatz hin überprüft • Gebäudeabriss in der mobilen Phase der Fledermäuse im September. Manuelles Entfernen von Zwischendecken und Verkleidungen / Begleitung durch Ökologische Baubegleitung • Mauerspalt werden endoskopisch untersucht • Dach und Verkleidungen werden händisch entfernt • Ökologische Baubegleitung • <i>Gebäudefledermäuse</i>: An den vorläufig zu erhaltenden Gebäuden werden auf der Nord- bzw. Ostseite insgesamt 5 Fledermaus-Ganzjahreskästen angebracht. Diese stellen eine Quartier-Zwischenlösung bis zu den fertiggestellten Neubauten mit integrierten Fledermauskästen dar. • In insgesamt 15 der neu zu errichtenden Häuser werden integrierte Fledermauskästen eingebaut. • <i>Wird bei den Abbrucharbeiten ein weiteres Quartier festgestellt</i>, so werden hier weitere Maßnahmen in Absprache mit der UNB Kreis Kleve notwendig. • <i>Baumbewohnende Arten</i>: Der potentiell geeignete Höhlenbaum wird zunächst erhalten. Bei einer späteren Entfernung muss dieser erneut artenschutzrechtlich untersucht werden. Beim Nachweis einer Fledermausnutzung werden Fledermauskästen an geeigneten Orten angebracht. Es werden insgesamt max. 5 Ganzjahresquartiere für baumbewohnende Arten angebracht. • <u>Allgemein</u>: Installation „fledermausfreundlicher“ Beleuchtung (Die Leuchtmittel sollten einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sich in einem geschlossenen nach oben abgeschirmten Gehäuse befinden.
Höhlenbrüter/ Höhlenbewohner	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenfenster für die Gehölzfällungen: Anfang Oktober bis Ende Februar • Baumhöhlen werden mittels Endoskops auf einen Besatz überprüft • Ökologische Baubegleitung • Bauzeitenfenster für den Gebäudeabriss: September - Oktober • <u>Gartenrotschwanz</u>: es werden 3 Nistkästen aufgehängt (<i>geeignete Standorte werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung festgelegt</i>) • <u>Star</u>: es werden 3 Nistkästen aufgehängt (<i>geeignete Standorte werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung festgelegt</i>)
Brutvögel allg.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenfenster für Gehölzfällungen (Anfang Oktober bis Ende Februar) • Verwendung transparenter oder spiegelnder Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe die für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8%, bei Isolierverglasung auf max. 15% zu reduzieren.
Tiere allg.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenfenster für die Gehölzfällungen. Anfang Oktober bis Ende Februar • Überprüfung der Baumhöhlen auf Besatz • Naturnahe Bepflanzung und Gestaltung der Vorgärten / Gärten. Keine Schottergärten.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung des

Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinn des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tab. 1) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Es liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Vorhabens aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines zu erstellenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages konkretisiert.

Von dem Vorhaben sind weder NATURA 2000-Gebiete noch sonstige Schutzgebiete betroffen.

Um die gestalterische Einbindung des Änderungsbereiches in das Umfeld zu gewährleisten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Dabei werden vorhandene, standortgerechte und heimische Gehölze so weit wie möglich berücksichtigt.

13. Denkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege hat in einem Schreiben vom 06.04.2023 auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern hingewiesen. Es sei mit Relikten des Landgutes „Friedburg“, welches sich bis in das Jahr 1823 zurückverfolgen lässt zu rechnen. Die daraufhin durchgeführte archäologische Sachverhaltsermittlung⁴ konnte jedoch keine Nachweise diesbezüglich erbringen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im Rahmen von Bau- und Gartengestaltungsmaßnahmen in den 50er Jahren, ältere Befunde vermutlich vollständig zerstört wurden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

Sollten jedoch wider Erwarten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, wird im parallel durchgeführten Bebauungsverfahren auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen hingewiesen.

14. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreis Kleve zwei Eintragungen vorhanden.

Im Norden befindet sich der Altlasten Standort „*ehem. Sektkellerei Gut Friedburg*“ Az: 69 32 11 – 1346. Dieser umfasst nahezu die gesamte Fläche der ehemaligen Sektkellerei Gut Friedburg. Im Südosten im Bereich der Grünfläche befindet sich der Altlastenstandort „*Geländeanfüllung Gut Friedburg*“, Az: 69 31 11 – 1347.

Den Eintragungen liegt ein Gutachten aus 2003 zu Grunde. Hier wurden stellenweise Auffälligkeiten ermittelt, aus denen sich bei bestehender Nutzung jedoch kein Handlungsbedarf für

⁴ GOLDSCHMIDT ARCHÄOLOGIE & DENKMALPFLEGE (2023): Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung. Rees, Gut Friedburg. NI 2023/1060. Stand August 2023

weitere Untersuchungen, Sicherungen oder Sanierungen ergab. In einem Schreiben vom 14.01.2021 des Kreis Kleve wird darauf hingewiesen, dass *„Bei einer Umnutzung des Grundstücks, die mit Entsiegelung, Gebäudeabbrüchen und Eingriffen in den Boden verbunden sind, [...] im Bereich von Verdachtsbereichen, die in den Voruntersuchungen nicht völlig unauffällig waren und ggf. noch genauer überprüft werden müssten, eine bodengutachterliche Begleitung der Arbeiten und Überprüfung der Erstbefunde erfolgen [muss]. Mit großflächigen Verunreinigungen, die einer sensibleren als der derzeitigen Nutzung entgegenstehenden, ist aber aufgrund der bekannten Untersuchungsergebnisse nicht zu rechnen. Den Empfehlungen des Gutachtens schließe ich mich allgemein an.“*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gunsten von Wohnbauflächen und der daraus resultierenden geplanten Wohnnutzung ergibt sich somit ein weiterer Untersuchungsbedarf der Altlastenflächen.

In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung⁵ durchgeführt. Im Ergebnis müssen stellenweise verfüllte Böden ausgebaut und entsorgt werden. Daher wird im Bebauungsplan die Gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der eingetragenen Altlastenstandorte festgesetzt

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist in einem Schreiben vom 09.03.2022 darauf hin, dass Kampfmittel zu erwarten sind. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern demnach Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Vor Baubeginn sind erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

15. Immissionsschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt teilweise innerhalb der durch das LANUV dargestellten 55-59 dB(A)-24 h-Isophone der Weseler Straße. Der Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) wird somit im nördlichen Teil des Plangebietes überschritten. Daraus resultiert ein Handlungsbedarf bezüglich des Lärmschutzes in der nachgelagerten Bauleitplanung.

16. Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in keinem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Dennoch ist aufgrund der Nähe zum Rhein der Hochwasserschutz für das Plangebiet von Bedeutung. Der Änderungsbereich gehört zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Diese Gebiete können

⁵ DIPLOM-GEOLOGE GEORG STÖRING (2023): Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Stand 28.Juni 2023

bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Für Rees gilt die „Hochwasserrisikomanagementplanung Flussgebietseinheit Rhein“⁶. Die entsprechenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, sowie der Kommunensteckbrief „Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Rees“ (Stand Dezember 2021) liegen vor.

Die Hochwassergefahrenkarten geben Auskunft über mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung, sowie die dabei auftretenden Fließgeschwindigkeiten. Dabei wird dargestellt, wie das Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres (Statistisch 100-jährliches) und seltenes (extremes) Hochwasserereignis zu erwarten ist. Bei einem extremen Hochwasserereignis wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen nicht mehr ausreichen.

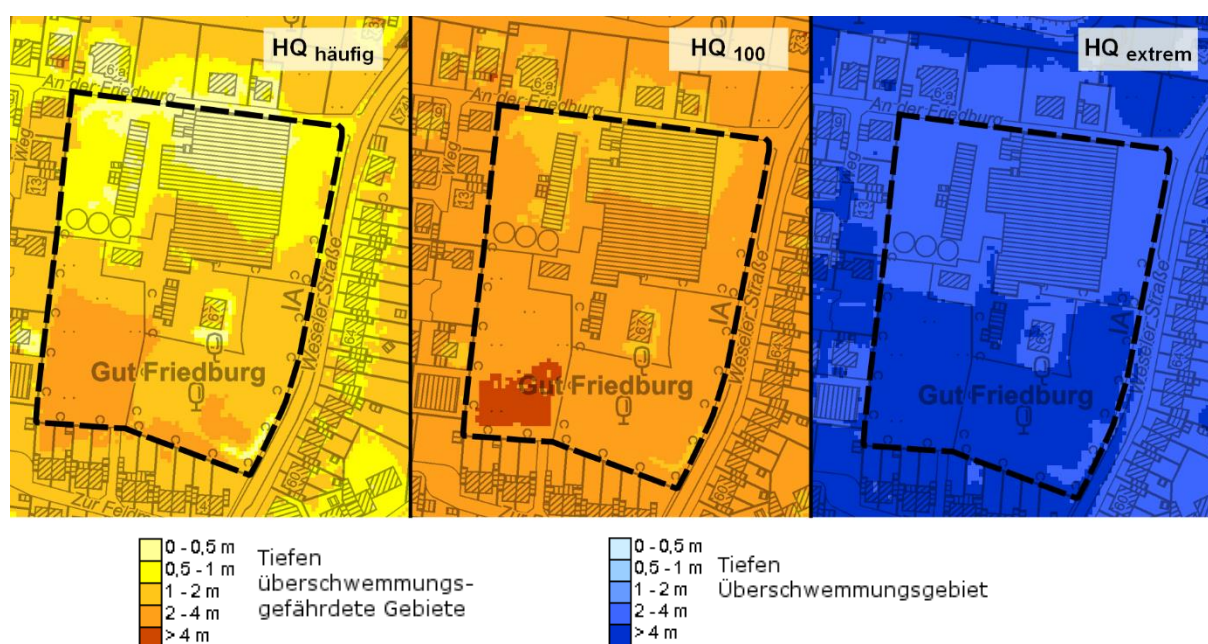


Abb. 5: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten NRW⁷

Im Änderungsbereich der vorliegenden Planung wären im Falle eines solchen seltenen Hochwassers (HQ_{extrem}) die Flächen bis über 4 m hoch überflutet. Der südliche Bereich des Plangebiets ist dabei stärker von höheren Wasserständen gefährdet als der nördliche. Bis zu einem statistisch 100-jährigen Hochwasser ist das Plangebiet durch die Schutzeinrichtungen der Rheindeiche geschützt. Bei einem mittleren Hochwasser (HQ₁₀₀; Eintrittswahrscheinlichkeit im Mittel alle 100 Jahre) und einem häufigen Hochwasser (HQ_{häufig}, Eintrittswahrscheinlichkeit alle 10 bis 20 Jahre) könnten die Flächen des Plangebiets bei Versagen der Schutzeinrichtungen bis zu 4 m hoch überflutet werden. Eine Gefahr durch erhöhte Fließgeschwindigkeiten wird dabei bei allen drei Szenarien nicht angegeben.

⁶ FLUSSGEBIETSGEMEINSCHAFT RHEIN (FGG RHEIN) (HRSG.) (2021): Hochwasserrisikomanagementplan der Flussgebietsgemeinschaft Rhein für den Zeitraum 2021 bis 2027. HWRM-Plan für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Rhein

⁷ LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW – WMS. URL vom 10.03.2023: https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Gefahrenkarte

Die Tiefen der prognostizierten Wasserstände (bei Versagen der Schutzeinrichtungen) sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG und die Starkregenkarte Rees zeigen für ein statistisch 100-jähriges Überflutungshöhen bis zu 0,5 m (durchschnittlich 10-25 cm) und für ein extremes (90 mm/h) Starkregenereignis Überflutungshöhen von bis zu 2 m.

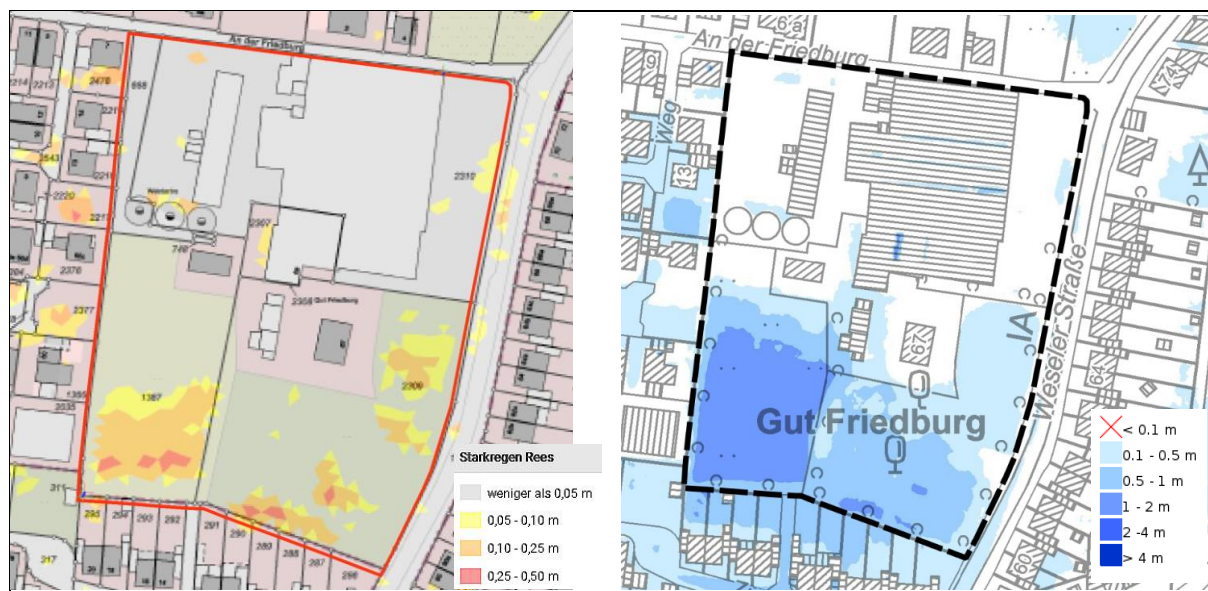


Abb. 6: links: Starkregenkarte Rees; rechts: Starkregenhinweis Karte des BKG

Das südliche Plangebiet ist dabei stärker betroffen. Hervorzuhebende Fließgeschwindigkeiten sind für beide Szenarien nicht verzeichnet.

Mit der geplanten Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet ist eine Bebauung mit Wohnhäusern im gesamten Gebiet möglich. Wohngebäude besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser (Flusshochwasser und Starkregen). Werden im Falle eines Flusshochwassers, bei dem die Schutzeinrichtungen versagen oder nicht ausreichen, oder durch Starkregen, die im Plangebiet befindlichen Gebäude überflutet, könnten je nach Szenario teils nicht unerhebliche Sach- und Personenschäden entstehen. Wohngebäude weisen dabei aufgrund ihrer Eigenschaft als permanenter Aufenthaltsort und Lebensmittelpunkt für Menschen zudem eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit auf.

In den nachgelagerten Stufen der Bauleitplanung sind insbesondere die Aspekte der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen.

Ergänzende Angaben zu Belangen des Hochwasserschutzes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

17. Auswirkungen der Planung

17.1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ersichtlich.

17.2. Finanzielle Auswirkungen

In Verbindung der der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Rees keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

18. Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten hervor.

Tab. 2: Flächenbilanz

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m²	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	24.413	100,00
Summe	24.413	100,00

Stadt Rees, den 2024

Sebastian Hense, Bürgermeister