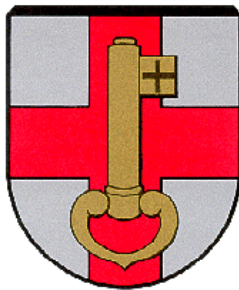


# Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt –

## **61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg im Bereich nordöstlich der Xantener Straße in Rheinberg**

# Begründung

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
(10/2017)

## **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 Vorgaben des Hochwasserschutzes
4. Sonstige abwägungsrelevante Konzeptionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
  - 4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg
5. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
7. Umweltbelange
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Immissionsschutz (Lärm)
  - 7.3 Altlasten
  - 7.4 Grundwasserschutz
8. Flächenbilanz

### **TEIL B: Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)**

(liegt noch nicht vor)

## 1. Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg ist identisch mit dem Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 - Xantener Straße - 1. Änderung (siehe Abbildung 1). Ca. 1 km nordwestlich der Innenstadt Rheinbergs befindlich, umfasst er auf der nordöstlichen Seite der Rheinberger Straße den fast vollständig versiegelten Bereich des „FachMarktZentrums Rheinberg“ mit einem Lebensmitteldiscountmarkt („Netto“), einem Getränkemarkt, einem Fachmarkt für Tierbedarf und einem kleinen Biomarkt. Daneben sind im Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung ein weiterer Marken-discounter („Aldi“), ein Leerstand (ursprünglicher „Netto“-Standort), sowie ein geringer Anteil an Büro- bzw. Praxis- und Wohnnutzung vorhanden (siehe Abbildung 2).

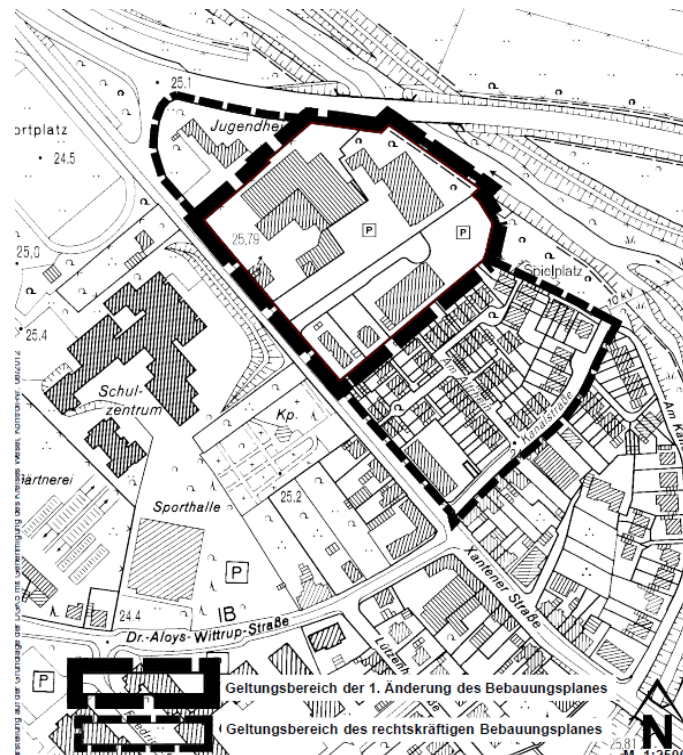


Abbildung 1: Übersicht über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße – und der vorgesehenen 1. Änderung

Das Plangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ortsumgehung der 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.

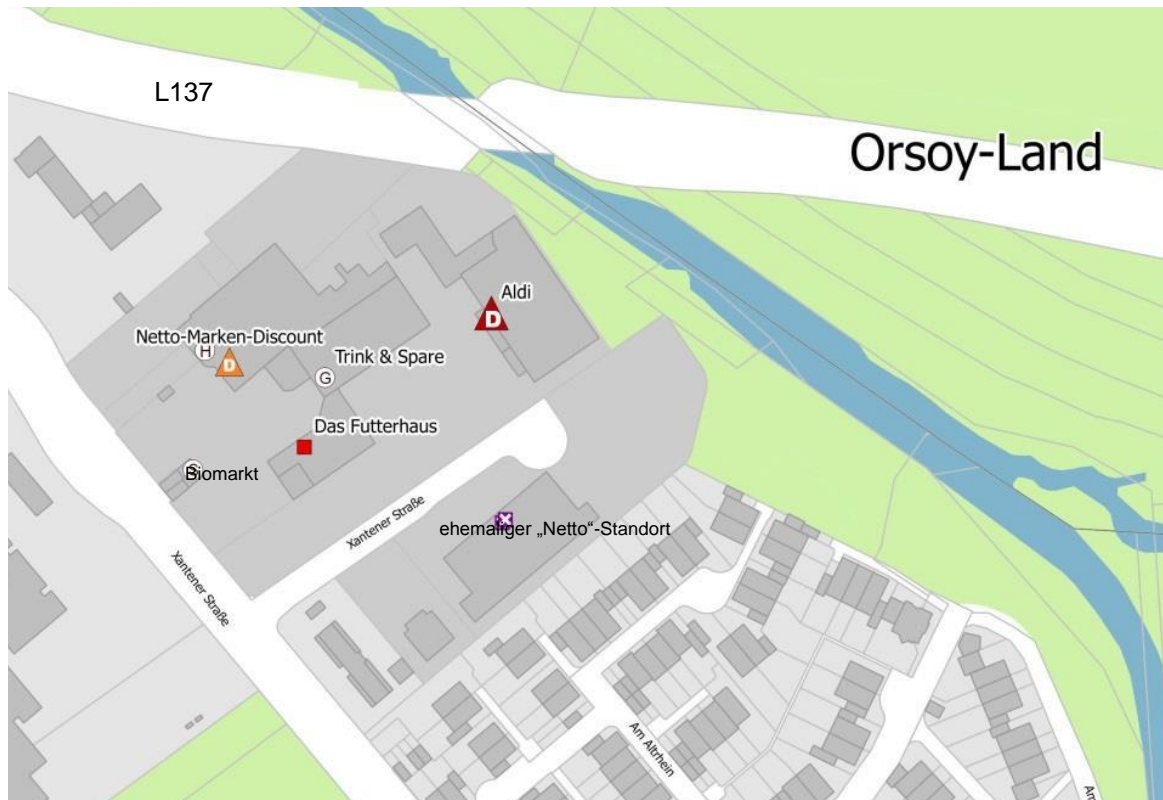


Abbildung 2:  
 Übersicht über die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg  
 Quelle: "Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33 Xantener Straße vor dem Hintergrund aktualisierter konzeptioneller Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinberg", Büro Junker + Kruse, Dortmund 2017

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Hintergrund der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg ist, dass aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes und der Tatsache, dass der Bereich eine sog. Einzelhandelsagglomeration darstellt, eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, insbesondere der Innenstadt zu befürchten ist. Dabei bedeutet der Begriff der Einzelhandelsagglomeration, dass eine Ansiedlung eng benachbarter Einzelhandelsbetriebe vorliegt, von denen durch ihren räumlich funktionalen Zusammenhang in der Summe vergleichbare negative raumordnerische Auswirkungen ausgehen können wie z.B. von einem Einkaufszentrum. Vorrangiges Ziel ist es daher, eine Schädigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Rheinbergs durch Steuerung der zulässigen Nutzungen entsprechend der aktuellen rechtlichen Vorgaben zu verhindern.

Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in dem Bereich daher gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 als auch der aktuell überarbeiteten Aussagen sowie der Vorgaben des am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) künftig zu vermeiden (siehe Punkt 3.1 und 4). Hierzu sind die entsprechenden Standorte als Sonderbaufläche bzw. Sondergebiete, sowie die Sortimente und Verkaufsflächen auf den Bestandsschutz festzusetzen.

Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz, daher ist das Planerfordernis erst mit Verlagerung des „Netto“-Marktes auf das Nachbargrundstück des „FachMarktZentrums“ und den damit aufgeworfenen Fragen einer Nachfolgenutzung am ehemaligen Standort akut geworden. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung für das Stadtgebiet darstellt,

erfolgt die Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen über die 1. Änderung des für den Bereich geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße –.

### **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 wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*

#### **3.2 Regionalplan (GEP 99)**

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

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99 – legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest (siehe Abbildung 3). 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 (Baunutzungsverordnung) dürfen gemäß den Zielen des Regionalplanes nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich der geplanten 61. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Erläuterungskarte 8a – „Vorbeugender Hochwasserschutz“ – zum Regionalplan im deichgeschützten Bereich.

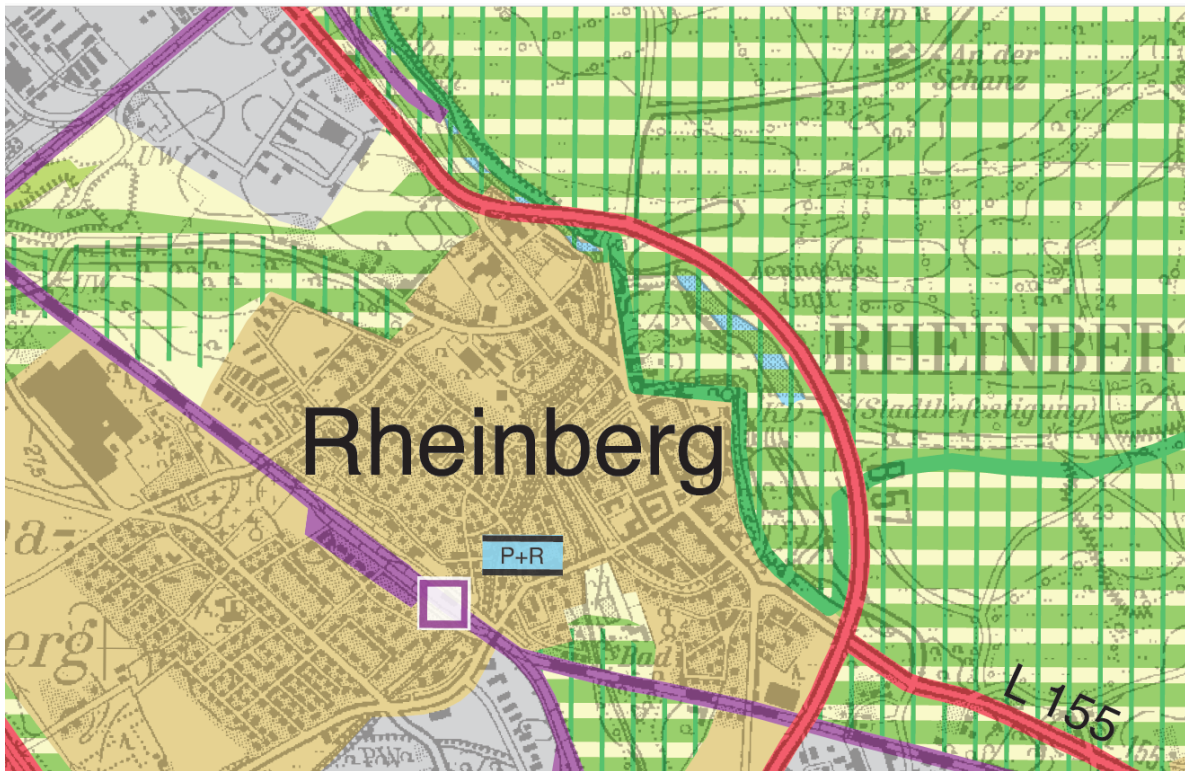


Abbildung 3. Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan (GEP 99)

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinberg steht in Übereinstimmung mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Landesplanung.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung 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 4). Die Naturschutzgebiete „Alter Rhein“ sowie „Forschungsrevier in Orsoyer Rheinbogen“ sind Bestandteil des Vogelschutzgebietes „Unterer Niederrhein“ sowie des Feuchtgebietes von internationaler Bedeutung gemäß Ramsar-Konvention.

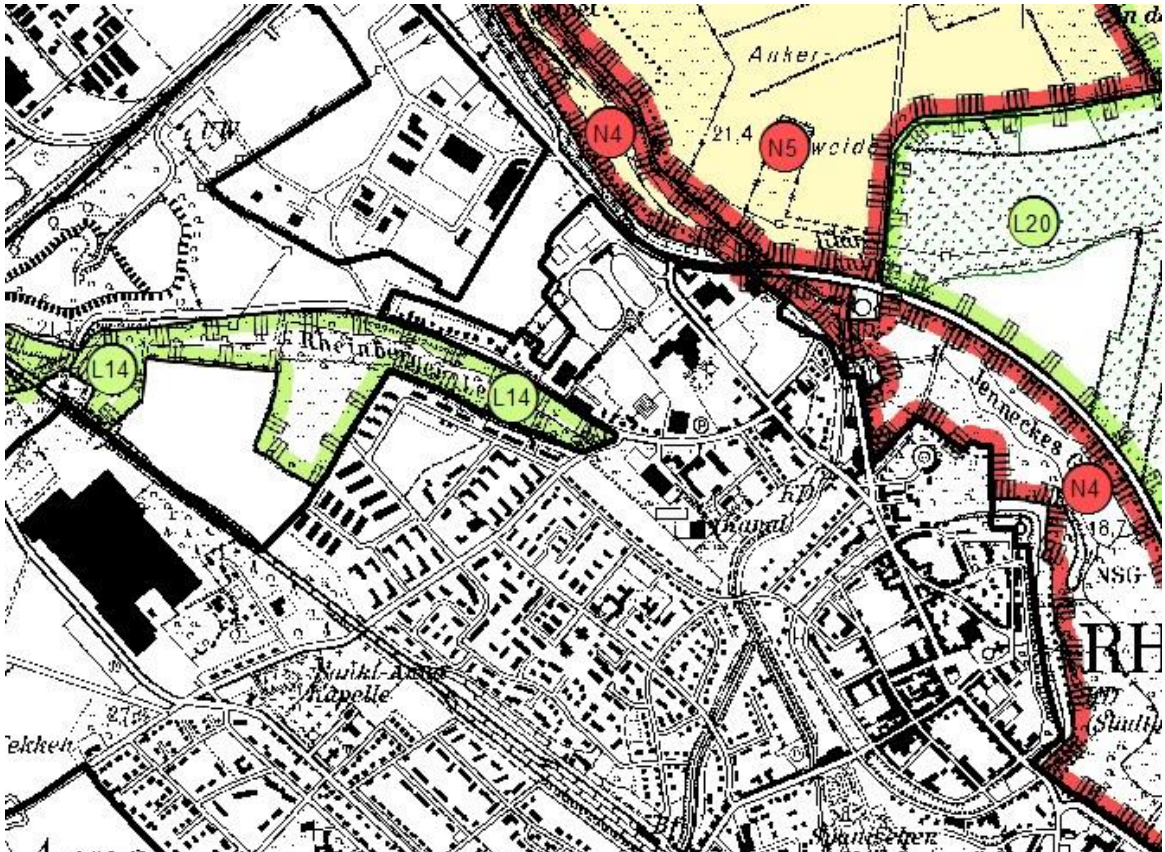


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan „Alpen / Rheinberg“ des Kreises Wesel - Festsetzungskarte Teil 1

### 3.4 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<sub>häufig</sub>) 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. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie weitere Informationen sind auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) einsehbar.

## 3 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 Änderung sowohl des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als auch des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Überprüfung bzw. Ak-

tualisierung 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 der 61. Flächennutzungsplanänderung stellt weder einen zentralen Versorgungsbereich noch einen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewertenden Standort dar. Durch die nach wie vor primär autokundenorientierte Ausrichtung besitzt er innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung (keine Nahversorgungsfunktion). V.a. in Hinblick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist daher laut der vorliegenden Ergebnisse zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an solch städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie ihn der vorliegende Bereich 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.

Da der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung für das Stadtgebiet darstellt, erfolgt die Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen über die 1. Änderung des für den Bereich geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße –. Voraussetzung ist jedoch die Darstellung des Bereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im zu ändernden Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg.



## 5. Rechtswirksamer 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 5).

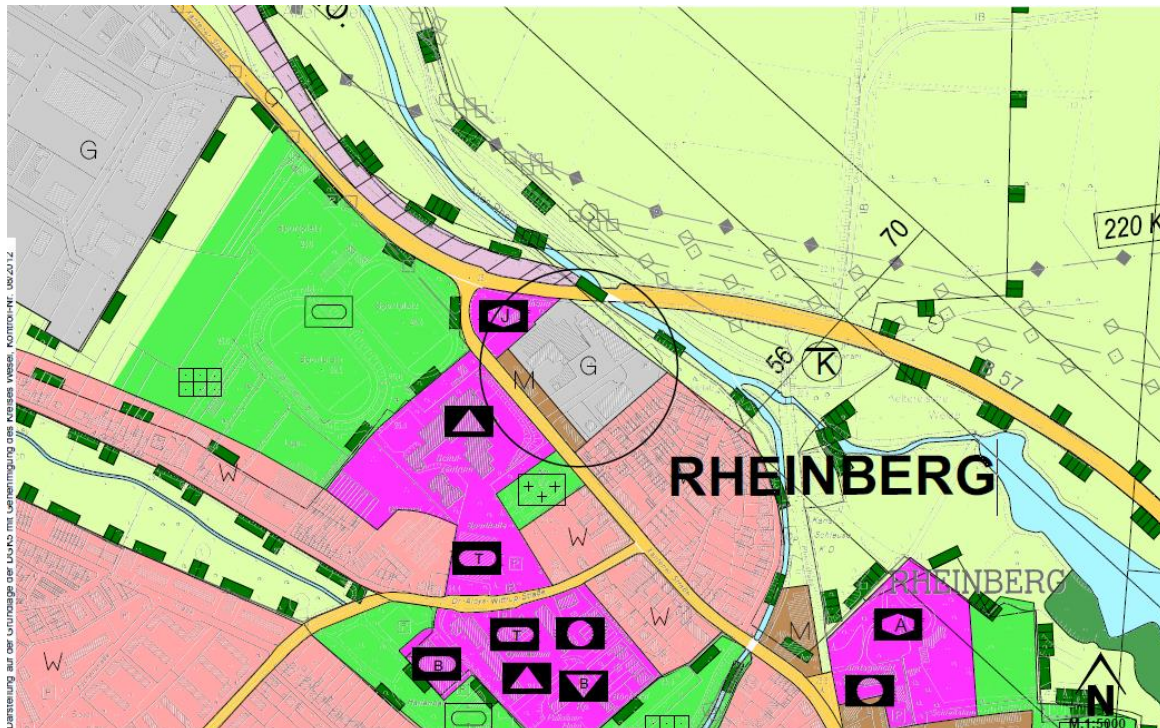


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Umsetzung der Planungsziele ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend, neben der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – auch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Durchführung beider Bauleitplanverfahren erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel.

Mit Ausnahme des südöstlichen „Eckbereiches“ des Plangebiets ist die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Zuge der 61. Änderung gemäß den Anforderungen aus Einzelhandelskonzept bzw. landesplanerischer Vorgaben in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ 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 6).

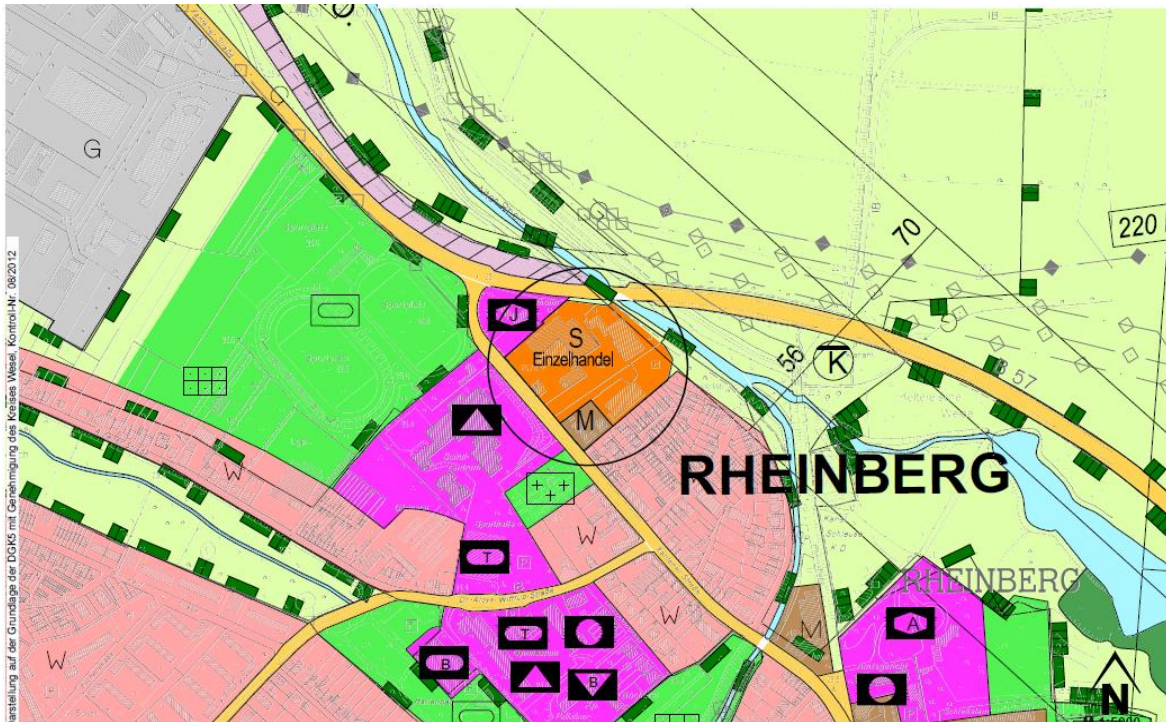


Abbildung 6: Vorgesehene Darstellung im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planung 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 Bau GB ergeben.

### 7.2 Immissionsschutz (Lärm)

Aussagen zur Lärmbelastung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war daher 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.

Im Ergebnis wurde laut der gutachterlichen Empfehlung festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigung neuer oder geänderter Nutzungen für alle maßgeblichen Immissionsorte gutachterlich nachzuweisen ist, dass die Emissionen des jeweiligen Vorhabens die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes an den entsprechenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten bzw. als nicht relevant eingestuft werden.

### 7.3 Altlasten

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

### 7.4 Grundwasserschutz

Für den Planbereich sind keine Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz darzustellen. Die Grundstücksflächen liegen nicht in einem auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetz und den §§ 14 und 15 des nordrheinwestfälischen Landeswassergesetzes (LWG) festgesetzten Wasserschutzgebiet.

## 8 Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einzelhandel</b>	<b>2,1 ha</b>	<b>91 %</b>
<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>0,2 ha</b>	<b>9 %</b>
<b>Flächengröße gesamt</b>	<b>2,3 ha</b>	<b>100 %</b>

Rheinberg, den 26.10.2017

Stadt Rheinberg  
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt  
Im Auftrag

gez. Helmich