

Baugebiet „Zimmermannshof“ in Schaephuysen



VOBA WOHNBAU GmbH



Öffentlichkeitsveranstaltung
am 15.07.2026 um 18.00 Uhr
zum Baugebiet „Zimmermannshof“ in Schaephuysen
Bürgerforum der Gemeinde Rheurdt, Rathausstraße 4, 47509 Rheurdt



LANGE

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG

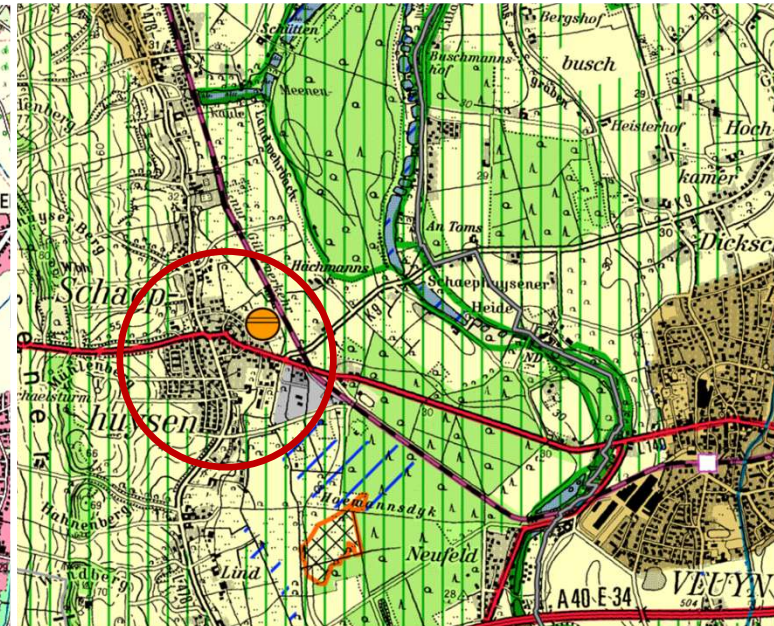
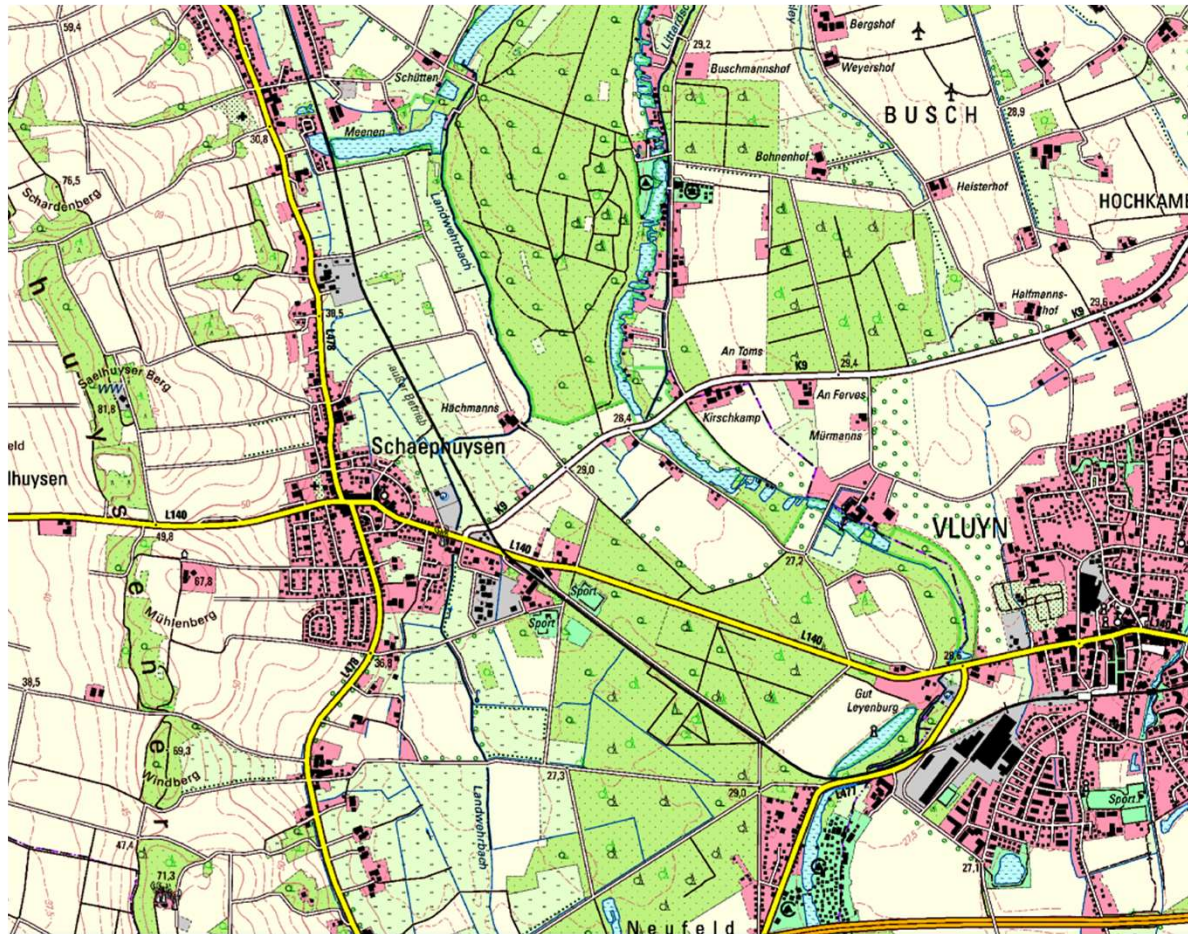


Gliederung der Präsentation

1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen
2. Planungshistorie/-varianten
3. Vorstellung Städtebauliches Konzept
4. 40. Änderung des Flächennutzungsplans – Vorentwurf
5. Bebauungsplan RH Nr. 41 - Vorentwurf
6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick
7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung



1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen



Regionalplan Düsseldorf

Ortslage Schaephuysen – Aufgaben/Funktion Gewerbe und wohnbauliche Eigenentwicklung

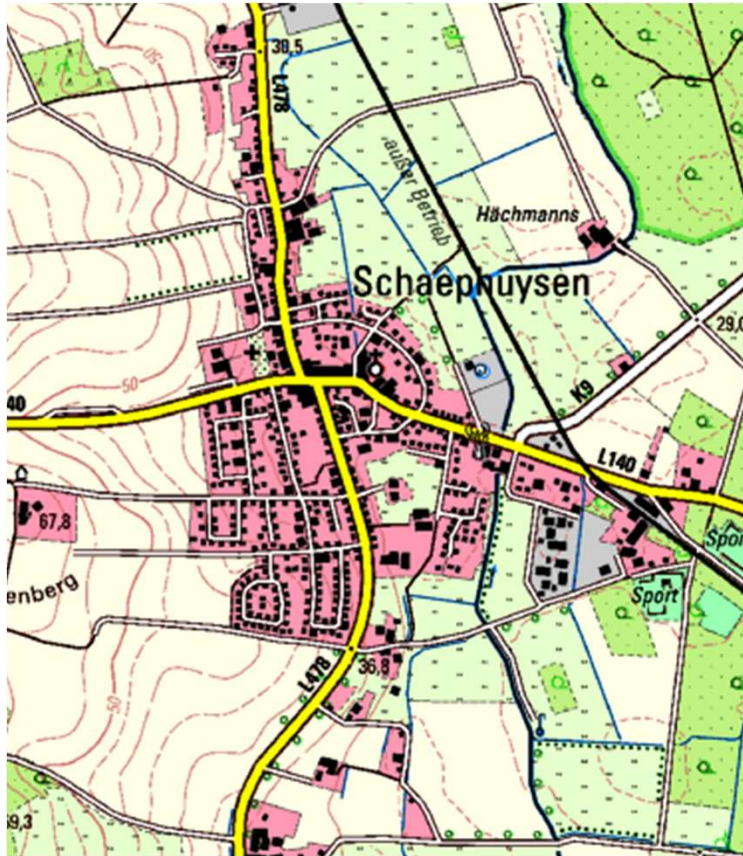
Topographische Karte

1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen



- + Bevölkerungsentwicklung – Prognose Gemeinde Rheurdt
- + Alter der Wohnbevölkerung
- + Verkehrsentwicklung
- + Auslastung öffentliche und private Infrastrukturen
u.a. erforderlicher Neubau KiTa
- + Attraktivität als Wohnstandort
- + Bedarf an Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen
- + Eigentumsverhältnisse
- + Topographie
Schaephuysener Höhen und
Niederungsbereich Landwehrbach mit Grabensystem
- + Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets
Schaephuysen „In den Pannenkaulen“
- + Planungen „Zimmermannshof“ nach Entwicklung
Wohngebiet „Im alten Garten“

1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen



Planungsziele

- + Bereitstellung Ersatz-/Neubaustandort KiTa St. Hubertus für maximal fünf Gruppen
- + Schaffung Wohnbaugrundstücke für junge Familien (Einzel-/Doppelhäuser) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Personengruppen i.S. einer Siedlungsarrondierung
- + Sicherung von Flächen für Regenrückhaltung zur Niederschlagswasserentwässerung Wohngebiete westl. Tönisberger Straße und Baugebiet Zimmermannshof einschließl. Kindertagesstätte)



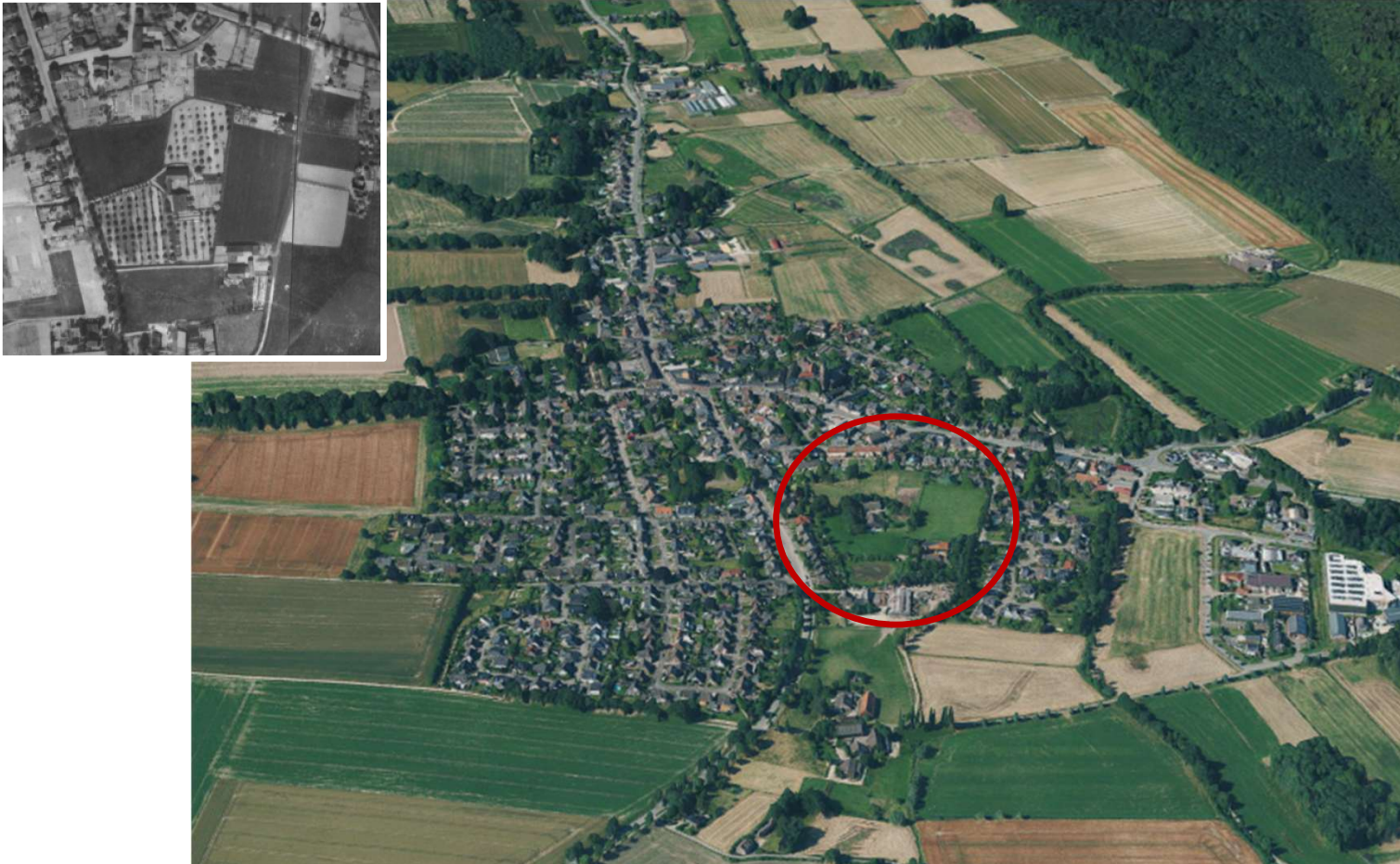
1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen

+ Standort / Lage Baugebiet

Unter Betrachtung der Ortslage und unter dem Gesichtspunkt Flächenverfügbarkeit / Grunderwerb bestehen derzeit keine Alternativen für eine wohnbauliche Entwicklung.

+ Standort / Lage KiTa Neubau

Voraussetzung Gemeinde soll Flächeneigentümer sein
Alternativfläche nur in Gewerbegebietserweiterung (kein präferierter Standort)

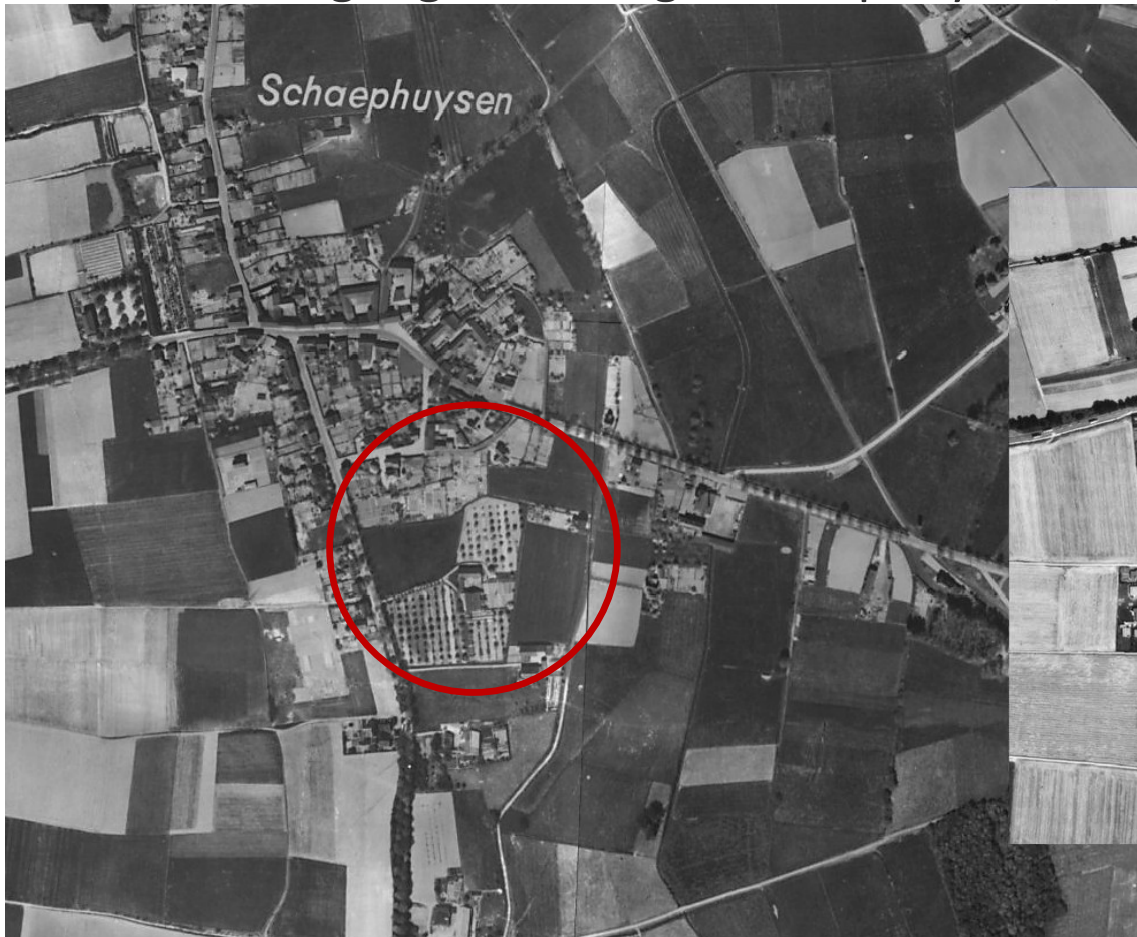




1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen

+ Bereich Zimmermannshof

1950/1960er Jahre Gartenbaubetrieb



Historisches Luftbild 1973

Historisches Luftbild 1952



1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen

+ Erschließungsmöglichkeiten





1. Rahmenbedingungen Ortslage Schaephuysen, Planungsziel und Alternativen

+ Erschließungsmöglichkeiten



2. Planungshistorie/-Varianten



Konzept 01/2025

- + Erschließung über
 - Grünstraße (Überplanung Kirchengemeindeflurstück)
 - Gartenstraße (Nord-Süd-Abschnitt)
 - Gartenstraße (Ost-West-Abschnitt)
 - Tönisberger Straße (Zufahrt Zimmermannshof im Eigentum der Gemeinde Rheurdt mit Verbindung zwischen Tönisberger Straße über heutigen Grabenverlauf und Gartenstraße (Ost-West-Abschnitt))
 - + Mehrfamilienhäuser (Nachverdichtung Flurstücke Kirchengemeinde und Wohnungsbaugesellschaft)
 - + KiTa (ca. 2.500 m²) angrenzend an Zimmermannshof
 - + RRB mit Fußwegverbindung Richtung Gartenstraße, Erweiterung Richtung Norden
- ➔ Verwerfung: Erschließungskosten und keine Möglichkeit Einbeziehung Flächen an der Grünstraße

2. Planungshistorie/-Varianten



Konzept 11/2025

- + Erschließung über
 - Gartenstraße (Ost-West-Abschnitt)
 - ➔ kein Eingriff in Nord-Süd-Grabensystem und Baumbestand entlang Nord-Süd-Abschnitt
 - Tönisberger Straße (Zufahrt Zimmermannshof im Eigentum der Gemeinde Rheurdt)
- + Erschließung unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt noch bestehenden ÜSG-Festsetzung
- + vier Mehrfamilienhäuser in Orientierung Grünstraße
- + KiTa (ca. 2.500 m²) angrenzend an bestehende Kirchengemeindeflächen, Erschließung über Tönisberger Straße mit Verbindung zur Gartenstraße im Süden (Prüfung Ausbaustandard), Möglichkeit späteren Fußwegverbindung Richtung Grünstraße
- + RRB im Südosten als Erweiterung

3. Vorstellung Städtebauliches Konzept



- ➔ Grundlage für Bebauungsplan RH Nr. 41 (Vorentwurf)
- + Erschließung über
 - Gartenstraße (Ost-West-Abschnitt), Erweiterung unter Einbeziehung/Verrohrung Graben, knapp 9 m
 - Tönisberger Straße (Zufahrt Zimmermannshof, 8,23 m mit platzartiger Aufweitung/Wende
 - ringartig (Prüfung Ausbaustandard, im Norden nur Fußweg (Erhalt Grünkulisse jüngere Bergahorne)
 - ggf. Nachverdichtungsmöglichkeiten Zimmermannshof und durchgängige Ringerschließung zum späteren Zeitpunkt
- + vier Mehrfamilienhäuser á 8 Wo in Orientierung Grünstraße (2 VG + sog. Staffelgeschoss), bisher 1 Stpl./Wo (Prüfung Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit Wohnungsgröße), Stpl. wohngebäudevorgelagert
- ➔ MFH aufgr. größerer Grundstücksbedarfe/-tiefen, Ausbauplanung nicht verteilt im Gebiet planbar!

3. Vorstellung Städtebauliches Konzept



- ➔ Grundlage für Bebauungsplan RH Nr. 41 (Vorentwurf)
- + 21 Baumöglichkeiten (vordringlich freistehende Einzelhäuser mit max. 2 VG), max. 1 Wo je Wohngebäude, 2 Stpl. je Wohnung (Anerkennung 2. Stpl. Im Stauraum Garage)
- Verlagerung einer Baumöglichkeit nach Westen
- + KiTa (ca. 2.500 m²) angrenzend an bestehende Kirchengemeindeflächen, Erschließung über Tönisberger Straße mit Verbindung zur Gartenstraße im Süden (Prüfung Ausbaustandard), Möglichkeit späteren Fußwegverbindung Richtung Grünstraße (KiTa-Gebäude als Platzhalter, konkrete Planung unbekannt)
- + RRB im Südosten als Erweiterung (Niederschlagswasserentwässerung Baugebiete Schaephuysener Höhen)

3. Vorstellung Städtebauliches Konzept

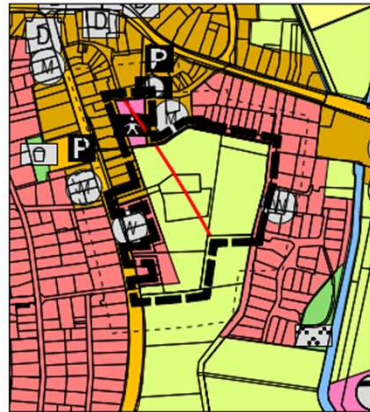


- ➔ Grundlage für Bebauungsplan RH Nr. 41 (Vorentwurf)
- + derzeit noch keine Straßen- und Geländehöhenplanung vorliegend
- + gleiches gilt für Aufteilung der Straßenverkehrsflächen
- + neue Baugrundstücke müssen auf Höhenlage angrenzender bebauter Grundstücke einschl. Zimmermannshof und Straßenflächen Rücksicht nehmen
- + Berücksichtigung Klimaanpassungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt Baumbestand, Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet selbst sinnvoll und in Prüfung



4. 40. Änderung des Flächennutzungsplans - Vorentwurf

Bisherige Darstellungen



Planzeichenerklärung

- Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BBauG/§ 5 Abs. 2 BauGB)**
Bauflächen
Art der baulichen Nutzung
 - W** Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - M** Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)**
 - K** Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten
- Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BBauG)**
 - L** Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 40. FNP-Änderung

- Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB**)**
Innerhalb des Gemeindegebiets sind die Flächen im Hang- und Fußbereich des Schaephuysener/Rheurder Höhenzugs, für die eine Bebauung durch entsprechende Darstellung vorgesehen ist, aufgrund des bei Starkregenereignissen abfließenden Oberflächenwassers gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.
Das gesamte Gemeindegebiet wird gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

- Hinweise****
Kurzwellenpeller Funkmessstelle Kreisfeld: Die Nutzbarkeit der Anlage wird bei einer zunehmenden Annäherung von Objekten, die das elektromagnetische Feld stören, eingeschränkt. Als erforderlichen Mindestabstand gibt die Funkmessstelle einen Radius von 2.000 m um den Kurzwellenpeller an. Die Funkmessstelle ist bei allen Bauvorhaben und Planungen innerhalb des Mindestabstandes zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung notwendig.
Hauptgelände und Messfeld der Funkmessstelle Kreisfeld: Die Nutzbarkeit der verschiedenen Funkempfangs- und -sendedienste wird bei einer zunehmenden Annäherung von Objekten, die das elektromagnetische Feld stören, eingeschränkt. Als erforderlichen Mindestabstand gibt die Funkmessstelle einen Radius von 2.000 m um das Betriebs- und Außengelände an. Die Funkmessstelle ist bei allen Bauvorhaben und Planungen innerhalb des Mindestabstandes zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung notwendig.
Lage Kurzwellenpeller (Messfeld innerhalb des dargestellten Kreisbogens): UTM Koordinaten: Ostwert 323613, Nordwert 5700736
Lage der Kurzwellenpeller (Messfeld innerhalb und außerhalb des Dargestellten Kreisbogens): Bundesnetzagentur Außenstelle Rheurdt, Lind 55, 47509 Rheurdt

* Darstellungen beruhen teils noch auf dem rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 1974.
** Kennzeichnungen und Hinweise beruhen auf der Neukartierung des FNP's aus dem Jahr 2007.

Planzeichenerklärung im 50 m Puffer um den Geltungsbereich

- Bauflächen**
Art der baulichen Nutzung
 - W** Wohnbauflächen
 - M** Gemischte Bauflächen
- Gemeinbedarf - Einrichtungen/Anlagen**
 - V** Verwaltungsgebäude/Rathaus
- Örtliche Hauverkehrswege**
 - P** Öffentliche Parkfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft**
 - L** Flächen für die Landwirtschaft

- Kennzeichnungen**
siehe Planzeichenerklärung Bestandsdarstellungen

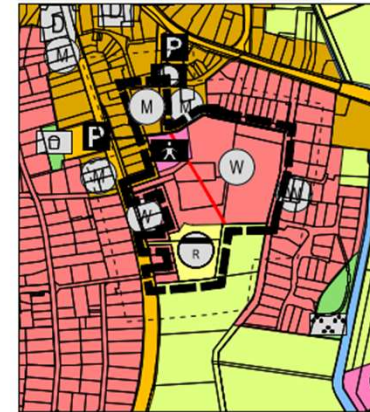
3. Nachrichtliche Übernahmen

- O** Flächen für den überörtlichen Verkehr (L 478)

4. Erläuterung zum Puffer

- P** Puffer 50 m um den Geltungsbereich

Neue Darstellungen der 40. Änderung



Beikarte aktualisiertes ÜSG o.M.

(Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf als Obere Wasserbehörde, Düsseldorf, den 10.04.2026 Az.: 54.03.02 - Fossa Eugeniana/Niepkanal)



Planzeichenerklärung

- Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)**
Bauflächen
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - W** Wohnbauflächen
 - M** Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - K** Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**
 - R** Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Sonstige Planzeichen**
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 40. FNP-Änderung

- Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)**
Innerhalb des Gemeindegebiets sind die Flächen im Hang- und Fußbereich des Schaephuysener/Rheurder Höhenzugs, für die eine Bebauung durch entsprechende Darstellung vorgesehen ist, aufgrund des bei Starkregenereignissen abfließenden Oberflächenwassers gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.

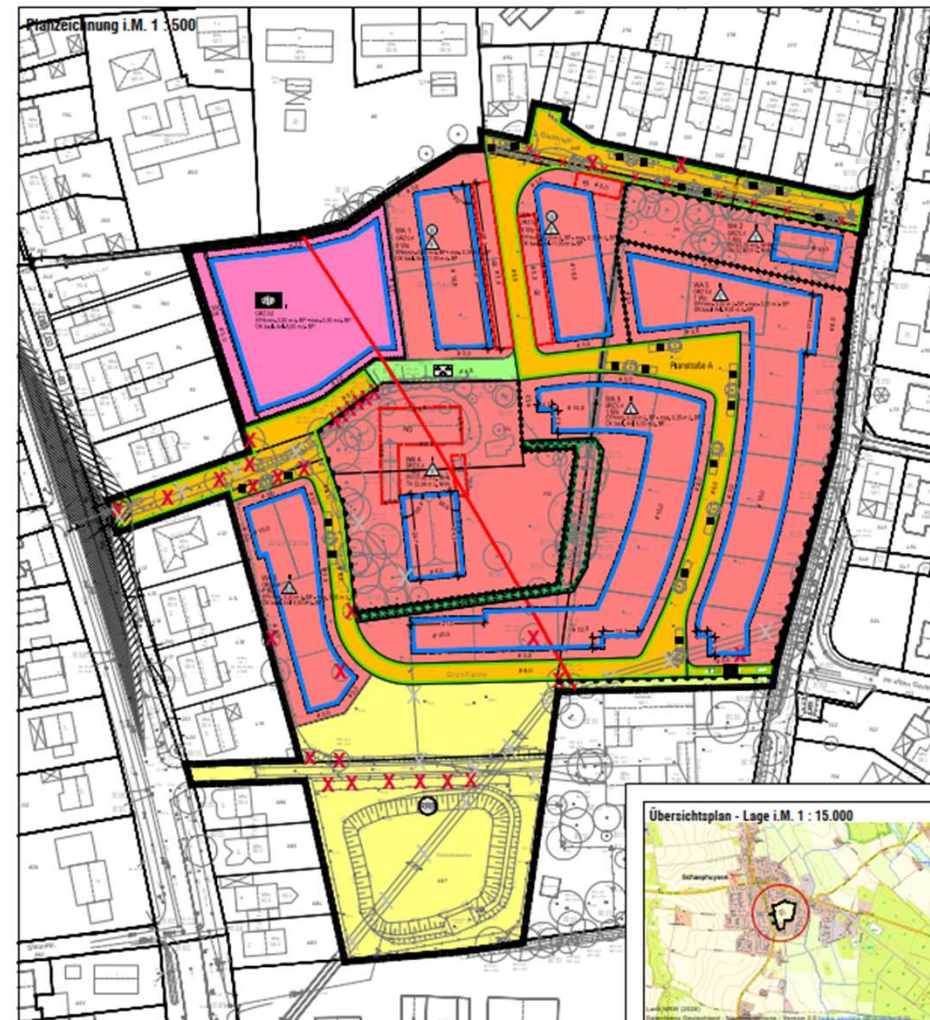
- Hinweise**
Kurzwellenpeller Funkmessstelle Kreisfeld: Die Nutzbarkeit der Anlage wird bei einer zunehmenden Annäherung von Objekten, die das elektromagnetische Feld stören, eingeschränkt. Als erforderlichen Mindestabstand gibt die Funkmessstelle einen Radius von 2.000 m um den Kurzwellenpeller an. Die Funkmessstelle ist bei allen Bauvorhaben und Planungen innerhalb des Mindestabstandes zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung notwendig.
Hauptgelände und Messfeld der Funkmessstelle Kreisfeld: Die Nutzbarkeit der verschiedenen Funkempfangs- und -sendedienste wird bei einer zunehmenden Annäherung von Objekten, die das elektromagnetische Feld stören, eingeschränkt. Als erforderlichen Mindestabstand gibt die Funkmessstelle einen Radius von 2.000 m um das Betriebs- und Außengelände an. Die Funkmessstelle ist bei allen Bauvorhaben und Planungen innerhalb des Mindestabstandes zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine Einzelfallprüfung notwendig.
Lage Kurzwellenpeller (Messfeld innerhalb des dargestellten Kreisbogens): ca.: UTM Koordinaten: Ostwert 323613, Nordwert 5700736
Lage der Kurzwellenpeller (Messfeld innerhalb und außerhalb des Dargestellten Kreisbogens): Bundesnetzagentur Außenstelle Rheurdt, Lind 55, 47509 Rheurdt

- Hinweise**
In der 40. FNP-Änderung ist das Entwicklungsziel 1.1.4 des L-Plans des Kreises Kleve Nr. 15 Kleve/Rheurdt betroffen. Es gilt § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW.
Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 548 Wasserwirtschaft, hat per E-Mail vom 13.04.2026 der Gemeinde Rheurdt mitgeteilt, dass die Ortskarte 12 des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Fossa Eugeniana/Niepkanal, Anrathkanal/Plankendickendel und Nebengewässer aktualisiert wurde. Darin sind die Gräben im Bereich des Bebauungsplans Zimmermannshof in Rheurdt-Schaephuysen nicht mehr als Überschwemmungsgebiet enthalten. Eine formale Anpassung der Überschwemmungsgebietseinstufung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Änderung des Überschwemmungsgebietes ist ab dem 14.04.2026 in den Kartenportalen (z. B. ELWAS-WEB) sichtbar.



5. Bebauungsplan RH Nr. 41 - Vorentwurf

- ➔ Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts
- + Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte
- + Allgemeine Wohngebiete WA1 – WA5
 - WA2 und WA4 bestandssichernd
 - WA1 (MFH)
 - WA3 (E/D) im Westen
 - WA5 (freistehende Einzelhäuser i.S. EFH) im Osten
- ➔ Begrenzung der Anzahl Wo in Wohngebäuden dient der Begrenzung der abzuwickelnden Verkehrsmengen
- + Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Besondere Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Fußweg
- + Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser
- + Öffentliche Grünflächen Parkanlage
- + Flächen für die Landwirtschaft



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

➔ **Bearbeitung durch qualifizierte, kompetente und unabhängige Fachgutachter und -planer**

+ Hydrogeologisches Gutachten (2013; AG Gemeinde Rheurdt)

- mit ersten Sachinformationen zu Bodenverhältnissen, Tragfähigkeit und notwendigen Geländeaufhöhungen ohne qualifizierte Vermessung (erst 04/2026)
- teils haben sich fachliche Rahmenbedingungen seither geändert
- ergänzende Untersuchungen nach Abstimmung mit der LINEG und IB Kottowski (Planungsgespräch 06/2026)
- Thema Versickerung Niederschlagswasser Baugebiet Zimmermannshof (über Mulden mit ausreichendem Flurabstand) wird nach Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve aus 03/2026 nochmals geprüft
- abschließende Bewertung und Vorlage ergänztes Gutachten nach Konkretisierung der Straßen- und Ausbauhöhenplanung



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Verkehrsuntersuchung (04/2026)

- Entwicklung Wohngebiet (max. 54 Wo) und KiTa (max. 5-zügig)
- Erfassung Verkehrsaufkommen gemäß Handbuch f.d. Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch Erhebung am Di. 24.03.2026 mit Klimatisierung der Daten anhand standardisierender Faktoren
 - ➔ *Abschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung auf Basis Verkehrsprognose 2040 des Bundesverkehrswegeplans*
 - ➔ *rückläufige Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Rheurdt bis 2050 Rückgang um 8,1 %*

„Aufgrund dieser rückläufigen Entwicklung und der Annahme einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf Basis des für Bundesfernstraßen gültigen Bundesverkehrswegeplans, wird in der vorliegenden Untersuchung eine allgemeine Stagnation des Verkehrs für alle Ströme angenommen.“

- Berücksichtigung Erweiterung Gewerbegebiet In den Pannenkaulen
- ➔ Untersuchung Grundlage für Schalltechnische Untersuchung





6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Verkehrsuntersuchung (04/2026)

- Verteilung der Verkehre unter Berücksichtigung des kürzesten/schnellsten Wegs
 - Mehrverkehrsaufkommen von 532 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr)
 - In morgendlicher Spitzenstunde Erzeugung Mehrverkehrsaufkommen von 78 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 58 Kfz/h.
 - Prognostizierte Verkehrsbelastungen liegen weiterhin tw. **deutlich unterhalb** der gem. Richtlinien f. d. Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) angegebenen Bandbreiten der vertraglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Straßentypen
- ➔ Nachweis der Verträglichkeit ist erbracht
- ➔ im Prognose-Planfall Abwicklung Verkehrsabläufe an relev. Knotenpunkten jederzeit mit einer sehr guten oder guten Qualität



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)

Ermittlung schalltechnischer Auswirkungen planinduzierter Quell- u. Zielverkehr auf Bestandsbebauung nach **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**

Baugebiet ^α	Verkehrslärm [dB(A)] ^α	
	tags ^α	nachts ^α
Reine Wohngebiete (WR) ^α	50 ^α	40 ^α
Allgemeine Wohngebiete (WA) ^α	55 ^α	45 ^α
Dorfgebiete (MD) ^α , Mischgebiete (MI) ^α	60 ^α	50 ^α

➔ Orientierungswerte
unterliegen Abwägung

16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

	Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)

➔ als Immissionsgrenzwerte

B-Plan-Auskunft Kreis Kleve





6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)



Bez., Lage (Adresse, Fassade)	Verkehrsbedingte Beurteilungspegel [dB(A)]				Orientierungswert (Verkehrslärm) [dB(A)]	
	tags		nachts		tags	nachts
	P0	PP	P0	PP		
IP-01, Viuyner Straße 9, S, DG	65,3	65,4	57,1	57,1	55	45
IP-02, Viuyner Straße 11, S, DG	65,4	65,5	57,2	57,2		
IP-03, Viuyner Straße 15, S, DG	65,6	65,7	57,4	57,5		
IP-04, Viuyner Straße 8, N, DG	66,2	66,3	58,0	58,0		
IP-05a, Viuyner Straße 10, N, DG	63,3	63,5	55,1	55,1	55	45
IP-05b, Viuyner Straße 10, O, DG	60,2	60,7	52,0	52,3		
IP-06a, Gartenstraße 1, N, DG	65,0	65,2	56,8	56,9		
IP-06b, Gartenstraße 1, W, DG	61,1	61,4	52,9	53,0		
IP-07, Viuyner Straße 12, N, EG	67,4	67,5	59,2	59,2	50	40
IP-08, Gartenstraße 5, W, DG	56,0	57,1	48,0	48,5		
IP-09, Gartenstraße 7, W, DG	53,2	54,2	45,1	45,6		
IP-10, Gartenstraße 22, N, DG	53,5	55,2	45,3	46,2		
IP-11a, Gartenstraße 2, O, DG	55,9	56,8	47,8	48,2		
IP-11b, Gartenstraße 2, S, DG	50,8	52,7	42,7	43,8		
IP-12, Gartenstraße 8, S, DG	52,2	53,9	44,0	45,0		
IP-13, Gartenstraße 12, S, DG	50,1	52,3	41,9	43,3		
IP-14, Gartenstraße 14, S, DG	49,7	52,1	41,5	43,0	50	40
IP-15, Gartenstraße 18, S, DG	47,6	51,0	39,4	41,6		
IP-16, Gartenstraße 20a, S, EG	47,1	50,3	38,8	40,9		



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)



Bez., Lage (Adresse, Fassade)	Verkehrsbedingte Beurteilungspegel [dB(A)]				Orientierungswert (Verkehrslärm) [dB(A)]	
	tags		nachts		tags	nachts
	P0	PP	P0	PP		
IP-17, Tönisberger Straße 34, W, DG	47,3	49,6	39,1	39,9	55	45
IP-18a, Tönisberger Straße 36, N, EG	52,8	55,7	44,6	45,7		
IP-18b, Tönisberger Straße 36, W, EG	58,7	59,3	50,5	50,6		
IP-19, Tönisberger Straße 38, W, DG	60,2	60,5	52,0	52,0		
IP-20, Tönisberger Straße 41, O, DG	60,1	60,3	51,8	51,9		
IP-21, Tönisberger Straße 37, O, EG	63,9	64,2	55,7	55,8	55	45
IP-22a, Tönisberger Straße 32, S, DG	55,5	57,1	47,3	47,8		
IP-22b, Tönisberger Straße 32, W, DG	59,6	60,0	51,4	51,5		
IP-23, Tönisberger Straße 28, W, DG	61,1	61,5	52,9	53,0		
IP-24, Tönisberger Straße 33, O, EG	64,7	65,0	56,4	56,6		
IP-25, Tönisberger Straße 35, O, EG	64,3	64,6	56,1	56,2		

6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)

- Größte Pegelerhöhungen an verkehrlichen Anbindungen Plangebiet an die Gartenstraße und Tönisberger Straße; hier entsprechend Merkbarekeitsschwelle für Pegelerhöhungen (ab 1 dB(A)) erreicht.
- Vluyner Straße (L 140) und Tönisberger Straße (L 478) = klassifizierte übergeordnete Hauptverkehrswege, betroffene IP müssen höheres Maß an Lärmimmissionen tolerieren
- **Einhaltung und weitgehend deutliche Unterschreitung** der für WR gem. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geltenden Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A) an den im WR gelegenen IP-11a/b bis IP-16 selbst im Prognose-Planfall
- Bebauung Gartenstraße 2 bis 20a zwar als WR festgesetzt, aber analog des Baugebiets Im alten Garten zu sehen (WA), mit Ausnahme Gartenstraße 2 (IP11a) werden die WA-Orientierungswerte tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) eingehalten





6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)

- Allgemein sind Immissionen nicht mehr hinzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutigen Grenzwerts lässt sich jedoch nicht fixieren. Hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm kann der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Bezug auf Wohnnutzungen bei einer Gesamtbelastung durch Dauerschallpegel oberhalb der Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht beginnen.

- ➔ Die vorgenannten Schwellenwerte werden an keinem IP erreicht.
- ➔ Deutliche Unterschreitung im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall
- ➔ Nachweis, dass aus schalltechnischer Sicht die baugebietsinduzierten Verkehre abgewickelt werden können.



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Geruchstechnische Stellungnahme

- Ermittlung zur vorherrschenden Geruchssituation, unabhängig von der sich in Klärung befindlichen Rechtslage

Zimmermannshof: wohnbaul. genutzte Anlage mit Hobbypferdehaltung (2 Pferde) im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB), keine privilegierte landwirtschaftl. Nutzung, weder Haupt- noch Nebenerwerb (Auswertung Bauakten ohne Bezug zur im Außenbereich genehmigungspflichtigen Haltung von Pferden in Ställen)

Pottbeckershof: Annahme landwirtschaftl. Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB, noch Prüfung vorliegende Bauakten und Angaben zur Tierhaltung

- erfolgte Ermittlung des Bestands am Standort Tönisberger Straße 44 in Begleitung Eigentümerfamilie
- NICHT ABER Berücksichtigung des jeweiligen kompletten Tierbestands des Betreibers/Eigentümers





6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Geruchstechnische Stellungnahme

Lind 2: landwirtschaftl. Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich
Angaben zur Tierhaltung Pferde durch Eigentümerfamilie

- Tierzahlen nach Bestandsermittlung (11/2025)
- Beurteilungsgrundlage **TA Luft** mit folgenden Immissionswerten i.S. Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen z.B. Übergang zum Außenbereich/in Nähe zu emittierenden Betrieben überschritten werden können; Zwischenwert soll Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % (0,15) nicht überschreiten

Wohn-/ Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/ Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

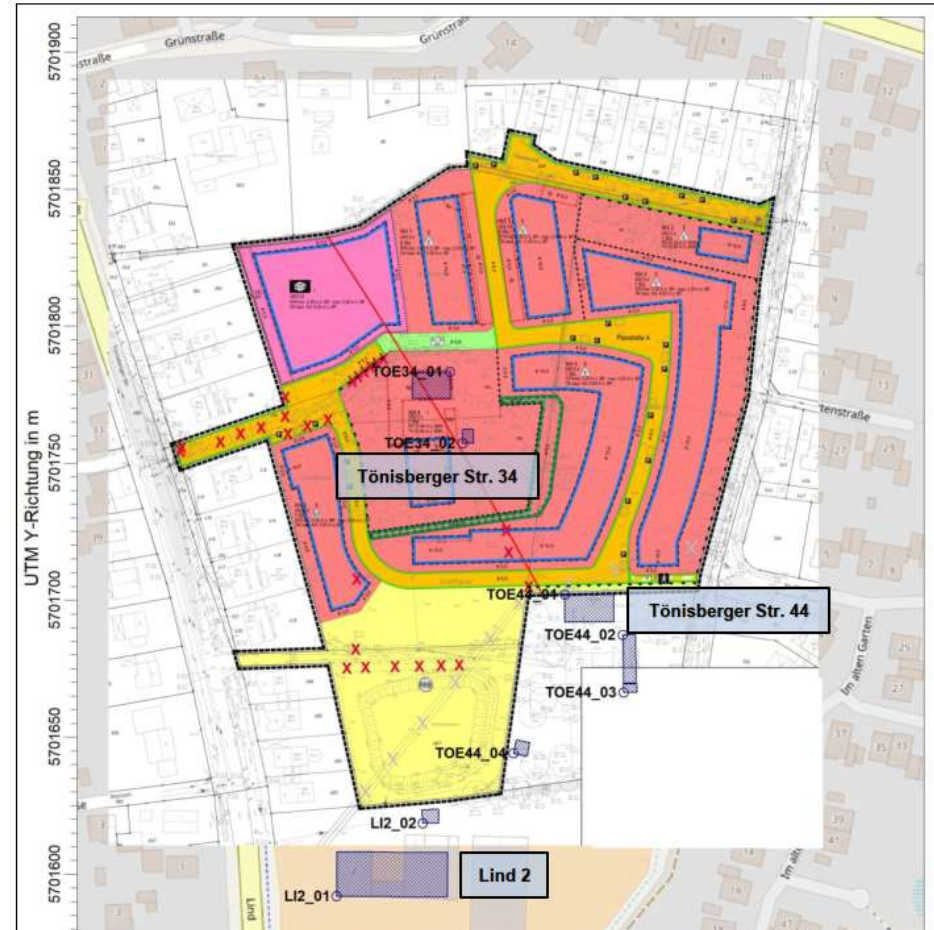
Emittent	Anzahl und Art der Tiere bzw. Sonstiges
Tönisberger Straße 34	2 Pferde
	Misthaufen
Tönisberger Straße 44	10 Schafe (von 30 Tieren)
	20 Lämmer (von 30 Tieren)
	10 Schafe
	30 Hühner
	10 Gänse/Enten
Lind 2	Misthaufen
	7 Pferde



6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Geruchstechnische Stellungnahme

- Geruchsquellen: Ställe, Miste



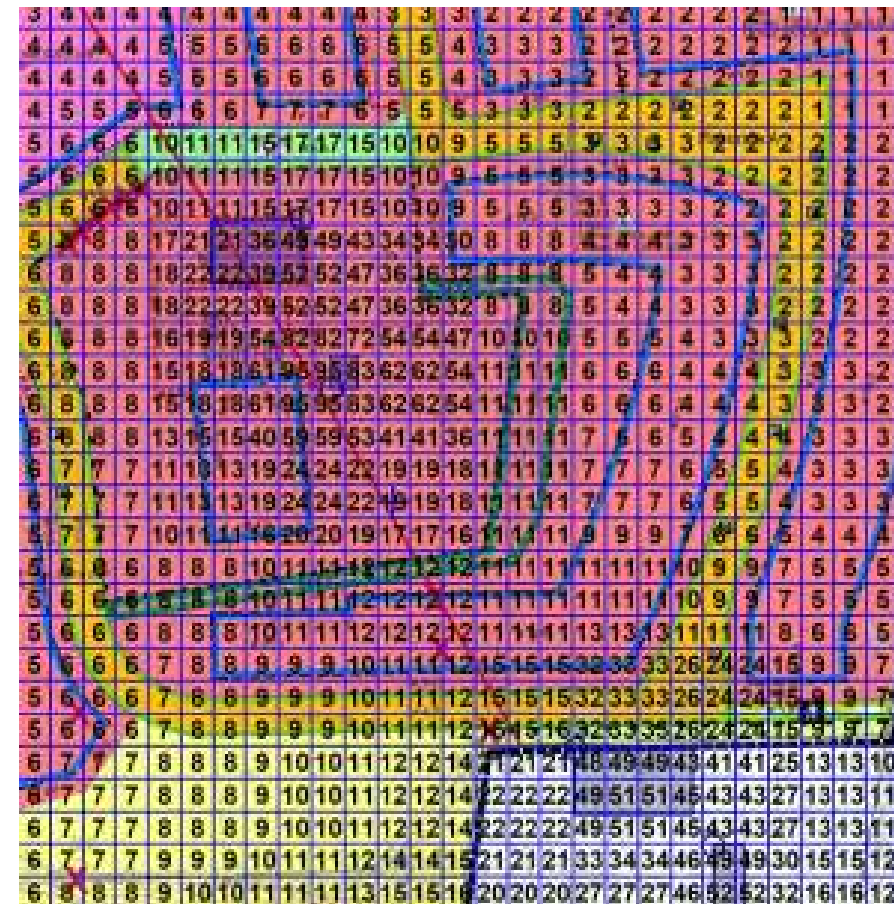


6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Geruchstechnische Stellungnahme

- Ergebnisse

- ➔ Überschreitung Tönisberger Str. 34 aufgrund eigener Pferdehaltung, keine Beurteilung, da Eigenimmissionen
- ➔ im WA Beschränkung der Planung von Flächen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, auf die Bereiche mit Werten ≤ 15 %





6. Fachgutachten und –planungen – derzeitiger Stand und Ausblick

+ Geruchstechnische Stellungnahme

- Konsequenz für Vorentwurfsfassung B-Plan zunächst
 - ➔ Reduzierung der überbaubaren Flächen an den markierten Stellen; Bebaubarkeit bleibt gewährleistet
- ➔ INSGESAMT für das weitere Verfahren Klärung der Rechtslage u.a. mit Kreis Kleve, welche Tierbestände überhaupt für die Planung abwägungsrelevant sind.





7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

+ Umweltprüfung mit Ergebnisdarstellung über einen Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung erstellt

- nach „Feedback“ durch die Fachbehörden und Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung
- nach Abschluss der faunistischen Kartierungen als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASF) und sich daraus ergebender Vermeidungs-, Verringerungs- und sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen:
Sie stellen sicher, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten bei Bauvorhaben oder Eingriffen in die Natur trotz Lebensraumverlustes räumlich und zeitlich lückenlos erhalten bleibt.)
- vorläufige naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung liegt zur Vorentwurfsfassung vor
Ausgleichsmaßnahmen können jedoch erst nach Vorlage des ASF und der notwendigen Maßnahmen benannt und verortet werden; Ausgleichsmaßnahmen sollen multifunktional wirken.

Baugebiet „Zimmermannshof“ in Schaephuysen



VOBA WOHNBAU GmbH



Öffentlichkeitsveranstaltung
am 15.07.2026 um 18.00 Uhr
zum Baugebiet „Zimmermannshof“ in Schaephuysen
Bürgerforum der Gemeinde Rheurdt, Rathausstraße 4, 47509 Rheurdt



LANGE

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG