



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 18.08.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	25.08.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2020	vorberatend
Stadtrat	08.09.2020	beschließend

Bebauungsplan Nr. 136 "Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/Hammweg" - Teilbereiche A und B

hier: Neuer Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck“ vom 09.07.2019 (Drucksache 16/981) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/Hammweg“ – Teilbereiche A und B für den in der Anlage 1 zur Drucksache 16/1222 dargestellten Teilbereich A und für den in der Anlage 2 zur Drucksache 16/1222 dargestellten Teilbereich B.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) stimmt der in Punkt 4 der Drucksache 16/1222 dargestellten Gutachterempfehlung zu, dass die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW geforderte Alternative der Verkehrsführung nicht weiterverfolgt wird.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/Hammweg“ – Teilbereiche A und B einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 13a, 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 sowie der Beschluss für dessen Offenlage hat keine finanziellen Auswirkungen.

Zudem trägt der Eigentümer, dem der überwiegende Teil der Grundstücksflächen des Baugebietes (Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 136) gehört (Investor), die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich der dafür notwendigen Gutachten, Untersuchungen und Fachplanungen.

Für die Anlegung der öffentlichen Verkehrserschließung des neuen Baugebietes wurde zwischen dem Investor und der Stadt ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die Kostenübernahme durch den Investor regelt.

Dass der Investor zudem auch die Kosten für die erforderlichen Waldersatzmaßnahmen übernimmt, die im Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 136 durchgeführt werden, ist mittels städtebaulichem Vertrag geregelt. In dem Zusammenhang wurde auch die Zahlung eines einmaligen

Betrags vereinbart für die Bereitstellung der entsprechenden Fläche auf dem städtischen Grundstück (siehe nichtöffentliche Drucksache 16/1170, sofern Zugangs- und Leserechte bestehen).

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:		<input type="radio"/> ja, positiv*	<input checked="" type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?		<input type="radio"/> ja*	<input checked="" type="radio"/> nein*	
* Erläuterung siehe Begründung				
Begründung:	<p>Für den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 136, durch den die Ansiedlung von Wohnbebauung, Mischbebauung und Gewerbe ermöglicht werden soll, besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung, der Gewerbe- und Mischgebiete festsetzt. Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für den im Stadtteil Friedrichsfeld liegenden Planbereich sowie für dessen Umfeld verändert sich daher nur wenig. Versiegelung der Fläche, verursachter Verkehr, neue Grünflächen etc. sind ähnlich oder nur gering abweichend zum bisherigen Baurecht. Im Vergleich dazu, dass das Gelände viele Jahre brach lag und keine Nutzungen auf die Nachbarquartiere einwirken konnten, stellt das geplante Wohn- und Gewerbequartier jedoch eine Veränderung dar. Durch Schallschutz-, Artenschutz-, Bodenschutz- u. a. Maßnahmen werden erhebliche Auswirkungen jedoch verhindert oder zumindest ausgeglichen. Es werden zwar zunächst negative Auswirkungen entstehen (z. B. Gehölzbeseitigungen und Inanspruchnahme von Böden). Die spätere Anlegung von Grünflächen, Gärten und Gründächern oder beispielsweise Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie die einzuhaltenden Artenschutzmaßnahmen bewirken, dass Auswirkungen auf das Lokalklima, d. h. vor Ort langfristig gering bzw. unerheblich sein werden. // Innerhalb des Teilbereichs B und dessen Umfeld wird eine vorhandene Waldfläche um etwas Wald erweitert. Dabei bleiben die angrenzenden Grün- und Ackerflächen weiterhin großflächig. Daher werden die Auswirkungen auf das Lokalklima in diesem Bereich kaum wahrnehmbar oder messbar sein. // Gesamtstädtisch betrachtet werden die zunächst negativen Auswirkungen (Beseitigung und Aufgabe einer Waldfläche) durch den Waldersatz ausgeglichen. Aufgrund der etwas größeren Erstaufforstung (1.640 qm Waldersatz im Vergleich zu 1.600 qm Gehölzbeseitigung) ergibt sich langfristig ein zwar kleiner, aber stattfindender Beitrag zur Vergrößerung des geringen Waldanteils der Stadt Voerde</p>			

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck“ gefasst (siehe Drucksache 16/981). Ziel ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbebauung, Mischgebietsnutzungen und Gewerbe zu schaffen. Das im Norden von Friedrichsfeld liegende Plangebiet zwischen Poststraße, der Straße „Am Dreieck“, dem Kurierweg und dem Wesel-Datteln-Kanal wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan Nr. 136 wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 63 – 2. Änderung überplant (siehe Anlage 2 der Drucksache Nr. 16/981).

Am 12.09.2019 sind den Bürgerinnen und Bürgern gemäß § 3 Absatz 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Ergebnisse der bis dahin vorliegenden Untersuchungen sowie die

wesentlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Anhörung vorgestellt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von Anfang Oktober bis Anfang November 2019.

Während der frühzeitigen Trägerbeteiligung wies der Landesbetrieb Wald und Holz NRW in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Waldersatz erforderlich ist, wenn die im Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung festgesetzte Fläche überplant wird, die den Erhalt von Bäumen sichern soll.

Damit auch die Erstaufforstung bauleitplanerisch gesichert ist, wird der Geltungsbereich modifiziert. Der Bereich der Waldersatzmaßnahmen liegt ca. 2,8 km südöstlich des eigentlichen Plan- bzw. Baugebietes, weshalb der Bebauungsplan einen zweiten Geltungsbereich erhält. Insofern umfasst der Bebauungsplan Nr. 136 nunmehr die Geltungsbereiche des Baugebietes (Teilbereich A) und des Waldersatzes (Teilbereich B).

Die Ergänzung des Geltungsbereichs um den Teilbereich B (Waldersatz) sowie die veränderte Namensgebung für den Bauleitplan erfordern einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 136.

In dem Zusammenhang wird auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den in dieser Drucksache 16/1222 dargestellten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/Hammweg“ – Teilbereiche A und B zur Diskussion gestellt.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 136 sowie deren Auswirkungen auf die Planung und das Verfahren

Während der am 12.09.2019 stattgefundenen Bürgeranhörung wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht, die für den Bebauungsplan Nr. 136 wesentliche Bedeutung haben:

- Im Bereich der Poststraße ist durch den ruhenden Kfz-Verkehr kein Begegnungsverkehr mehr möglich, was häufig zu Rückstaus führt.
- Lkw-Verkehre über die Poststraße sind problematisch, da keine Wendemöglichkeit besteht. Es ist zwar am derzeitigen Ostende der Straße ein Wendehammer vorhanden, der jedoch aufgrund parkender Autos nicht als solcher genutzt werden kann.
- Erschwerte Parkplatzsituation im Bereich der Poststraße
- Für die in den mittleren und nördlichen Teil des Planbereichs fahrenden Lkw's und Müllfahrzeuge fehlt aufgrund der derzeit noch nicht möglichen Ausfahrt über den Kurierweg eine Wendemöglichkeit.
- Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner der Straße „Am Dreieck“ durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und höhere Lärmbelastung aufgrund der angestrebten Ansiedlung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Planbereich
- Minderung des Grundstückswertes im nördlichen Bereich der Straße „Am Dreieck“, der bisher eine Sackgasse und ruhige Wohnlage ist und durch den Bebauungsplan Nr. 136 geöffnet und für die Erschließung des neuen Baugebiets genutzt werden soll
- Tempo-30-Zone im Bereich der Straße „Am Dreieck“ soll erhalten bleiben
- durch Öffnung der Straße „Am Dreieck“ wird weiterer, zusätzlicher Durchgangsverkehr wegen Umfahrung des Kreuzungsbereichs Hindenburgstraße B8 / Alte Hünxer Straße befürchtet
- Anwohner/-innen der umliegenden Wohnbebauungen befürchten Erschließungskosten bei Umsetzung der Planung
- Möglichkeit der zukünftigen Erschließung über den Kurierweg
- Lärmbelastungen durch Lkw-Verkehre während der Baustellenzeit werden befürchtet
- Betroffenheit der Nordstraße durch den Bebauungsplan
- Wahrgenommene, starke Erschütterungen während des Abrisses der Halle des ehemaligen Werksgeländes lässt weitere Erschütterungen während der Baustellenzeiten befürchten

Die Niederschrift der Bürgeranhörung ist dieser Drucksache 16/1222 als Anlage 5 beigefügt.

Der Hinweis, dass im nördlichen Bereich der öffentlichen Straßen des neuen Baugebietes eine Wendemöglichkeit für Lkw's und Müllfahrzeuge eingerichtet werden muss, ist berücksichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 sieht nunmehr im Teilbereich A eine derartige Wendeanlage vor (siehe den als Anlage 10 dieser Drucksache 16/1222 beigefügten Planentwurf).

Dass der Lkw-Verkehr des neuen Plangebietes nur über die Poststraße geführt wird, um die Zusatzbelastung der Anwohner/-innen insbesondere in dem heute extrem verkehrsarmen, nördlichen Endabschnitt der Straße „Am Dreieck“ zu minimieren, wurde in der Bürgeranhörung während der Erläuterung der Ergebnisse der Verkehrs- und der Lärmuntersuchungen mitgeteilt. Die damals für die Straße „Am Dreieck“ bereits vorgeschlagene und zugesicherte Anordnung des Durchfahrtsverbotes für Lkw's ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Nr. 7 der Hinweise in dem als Anlage 10 dieser Drucksache 16/1222 beigefügten Planentwurf des Bebauungsplans).

Bezüglich der schwierigen Stellplatz- und Begegnungsverkehrssituation der Poststraße, die immer wieder Rückstaus verursacht, war im Rahmen der Bürgeranhörung erklärt worden, dass die Problematik betrachtet und nach Lösungen gesucht werde. Daraufhin fand am 17.12.2019 eine Informationsveranstaltung statt, bei der den Anwohner/-innen der Poststraße vorgestellt wurde wie auf dieser Straße übergangsweise Parkflächenmarkierungen aufgebracht werden können, um den Baustellenverkehr des künftigen Gewerbe- und Wohnquartiers über diese Anliegerstraße abwickeln zu können. Nachdem dann noch einzelne Anwohnerückmeldungen geprüft und eingeplant wurden, erfolgten Anfang dieses Jahres die Parkplatzmarkierungen. Seitdem sind auf der Poststraße Stellplatzbereiche festgelegt, zwischen denen ausreichend lange Abschnitte für die Fahrzeugbegegnungen freigehalten sind. Die Maßnahme erfolgte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Entsprechende Festsetzungen können planungsrechtlich nicht getroffen werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Auswirkungen auf den Bebauungsplan sowie das Verfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch den Bebauungsplan Nr. 136 berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 02.10.2019 gebeten worden, bis zum 07.11.2019 zu der Planung Stellung zu nehmen, auch in Hinblick auf möglicherweise betroffene Umweltbelange.

In der Anlage 6 sind die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen dargestellt, die für den Bebauungsplan Nr. 136 bisher am wesentlichsten waren, weil sie zu Änderungen und Anpassungen des Planentwurfs führten sowie Auswirkungen auf das Verfahren hatten. Zudem sollten sie vorbereitend zum Offenlagebeschluss bekannt sein. Hierbei handelt es sich nicht nur um Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgten, sondern auch um einzelne Rückmeldungen des anschließend fortgeführten Verfahrens.

Alle im bisherigen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 136 eingegangenen Anregungen und Einwendungen sind in einem gesonderten Ordner zusammengefasst, der während der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses sowie während der Stadtratssitzung und in dieser Sitzungsperiode im Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) den Ratsvertretern/-vertreterinnen zur Einsichtnahme bereitstehen wird.

Die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen sind gemeinsam mit allen des gesamten Verfahrens im Rahmen des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan abzuwägen und werden daher zu einem späteren Zeitpunkt in der dafür zu erarbeitenden Sitzungsvorlage dargestellt.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung sowie danach vorgebrachte Anregungen und Bedenken wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 136 einschließlich seiner Begründung so weit wie möglich berücksichtigt und werden in jeweils zutreffenden Abschnitten inhaltlich behandelt.

Der Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 18.10.2019 (siehe Anlage 6 dieser Drucksache) wird gefolgt. Die Beseitigung der im Süden des neuen Baugebiets vorhandenen Robinien u. a. Gehölze sowie die Überplanung dieses ca. 10 m breiten und etwa 0,16 ha großen Gehölzstreifens, der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung als Fläche festgesetzt ist, auf der Bäumen mit einem Stammumfang größer 60 cm zu erhalten sind (siehe Anlage 7 dieser Drucksache), wird durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen (siehe Punkt 3 und Punkt 6 sowie Anlagen 8 und 9 dieser Drucksache 16/1222).

Der Kreis Wesel, die DeltaPort GmbH & Co.KG und die Gemeinde Hünxe wiesen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung auf die in absehbarer Zeit zu erwartende Reaktivierung der Oststrecke der Kreis-/Wirtschaftsbahn hin, die nördlich des Baugebiets (Teilbereich A des B-Plans Nr. 136) bis zum Gewerbe- und Industriegebiet Bucholtwelmen führt.

Diese Information war neu und hatte zur Folge, dass eine Überarbeitung des Schallgutachtens sowie eine Untersuchung der durch den Schienenverkehr zu erwartenden Erschütterungen und Körperschallimmissionen erforderlich wurde. Beides ist durchgeführt worden.

Darüber hinaus hatte der Kreis Wesel darauf hingewiesen, dass eine Abwägung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen sinnvoll sei, u. a. auch wegen der Zusatzbelastung des Plangebietes durch die von der Binnenschifffahrt ausgestoßenen Luftschadstoffmengen. Die Abschätzung wurde erarbeitet.

Einige Anregungen des Kreises Wesel wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft die im Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 136 enthaltenen Hinweise 4. Bodenschutz und 5. Wasserrechtliche Erlaubnis (siehe Anlage 10 dieser Drucksache). Darüber hinaus sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Hinweise auch weitere Anregungen des Kreises berücksichtigt worden, weil sie beispielsweise auf Grundlage der Gutachterergebnisse oder aufgrund von Rechtsnormen aufgenommen wurden (betrifft z. B. Festsetzungen 8.1 bis 8.2.1 zum Schallschutz und die Hinweise 3.1 und 3.2 zum Artenschutz).

Die Aussage des Landesbetriebs Straßen.NRW, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 136 verursachten Zusatzverkehre unter anderem zu einer deutlichen Zunahme der Linksabbieger aus Fahrtrichtung Wesel in die Poststraße führe und dass deshalb eine Linksabbiegehilfe auf der B8 Fahrtrichtung Voerde einzurichten ist, wurde seitens des Verkehrsgutachters geprüft.

Das Untersuchungsergebnis (die durch den B-Plan Nr. 136 zu erwartenden Zusatzverkehre führen nicht zu einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt B8/Poststraße sowie des Verkehrsflusses auf der B8 in beide Richtungen) wurde im Januar 2020 bei der Regionalniederlassung Niederrhein in Wesel besprochen. Aufgrund der dort vorgebrachten Bedenken, dass bestimmte Eingangsdaten des Verkehrsgutachtens nachzubessern und eine andere Bewertung der Ergebnisse vorzunehmen sei, wurde die Verkehrsuntersuchung erneut überarbeitet.

Zudem ist ein von den Kollegen des Landesbetriebes Straßen.NRW angeregter Alternativvorschlag seitens des Verkehrsgutachters sowie vom Schallgutachter bewertet worden. Der Anlage 6 dieser Drucksache sowie dem Punkt 4 dieser Drucksache kann entnommen werden, dass das Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW leider nicht in Gänze hergestellt werden konnte.

Alle überarbeiteten und neu erarbeiteten Gutachten und Untersuchungen sind dem Kreis Wesel zwischenzeitlich zugesandt worden. Der Kreis wurde zudem im Rahmen der Erarbeitung des Waldersatzkonzeptes eingebunden. Die daraufhin erfolgten Rückmeldungen lassen ein Einvernehmen erkennen (siehe Anlage 6 dieser Drucksache), sind jedoch nicht abschließend, da bei bestimmten Abteilungen Aufgaben der Pandemievorsorge Vorrang hatten.

Der von Gelsenwasser Energienetze GmbH vorgebrachte Hinweis, dass sich im Baugebiet (Teilbereich A) Gasleitungen befinden, wurde berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte festgesetzt (siehe Festsetzung 5.4 und 5.5 des als Anlage 10 beigefügten Planentwurfs). Zudem wurden die für die Bestandserhaltung und Betriebssicherheit der Leitungen einzuhaltenden Anforderungen als Hinweise aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 6 des Planentwurfs).

3. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 136 um einen zweiten Teilbereich für den Waldersatz sowie entsprechende Anpassung des Plannamens

Weil die vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW geforderten Waldersatzmaßnahmen auch bauleitplanerisch gesichert werden sollen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 um den Teilbereich B erweitert (siehe Anlagen 2 und 8 dieser Drucksache).

Zudem wird der Name des Bebauungsplans Nr. 136, der sich bisher nur auf das Baugebiet (Teilbereich A) bezog, angepasst. So gibt bereits der Planname einen Hinweis auf die Standorte beider Teilbereiche. Dies ist einerseits für die Verortung des Plans bzw. der Teilbereiche hilfreich. Darüber hinaus kann es aber auch während der Beteiligungsverfahren bei der betroffenen Öffentlichkeit sowie bei betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die erforderliche Aufmerksamkeit wecken.

Der Teilbereich B liegt im unbeplanten Außenbereich und ist kein Bestandteil eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Er befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Wesel für den Raum Dinslaken – Voerde und gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Holthausen und Speller Heide“, für welches das Entwicklungsziel der Erhaltung einer reich strukturierten Offenlandschaft besteht.

Für den Teilbereich B stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dar und weist nachrichtlich auf die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes hin (siehe Anlage 4 dieser Drucksache). Im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für den Bereich des geplanten Waldersatzes eine Fläche für Wald darzustellen.

Auch für den Teilbereich A (Baugebiet) ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Hier würde der westliche Teil der bisher im Planbereich als Mischgebiet dargestellten Flächen zu Wohnbauflächen angepasst (siehe Anlage 3 dieser Drucksache).

4. Geplante Verkehrserschließung für den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 136 sowie untersuchter Alternativvorschlag des Landesbetriebes Straßen.NRW zur Verkehrsführung

Vorgeschlagene Verkehrserschließung für das Baugebiet (Teilbereich A)

Ein Teil des Erschließungskonzeptes des Bebauungsplans Nr. 63 – 2. Änderung konnte aufgegriffen werden. Die vorgesehene Haupteerschließung über Poststraße und Kurierweg ist jedoch zurzeit nicht umsetzbar, weil der Kurierweg auf privaten Grundstücksflächen liegt.

Daher erfolgt die Verkehrserschließung des neuen Baugebietes nunmehr über die im Westen des Plangebietes vorhandene Poststraße sowie die südlich angrenzende Straße „Am Dreieck“. Die Anbindung an den Kurierweg wird weiterhin vorgehalten (siehe Anlage 10 dieser Drucksache).

Östlich der Verkehrsverbindung zwischen Poststraße und „Am Dreieck“ entsteht - solange eine Ausfahrt über den Kurierweg nicht möglich ist - zunächst ein Stichstraßensystem. Daher wird im nördlichen Planbereich, dort wo die Raiffeisenstraße an den Kurierweg anschließt, eine Wendeanlage entstehen, die den Anforderungen der Müllentsorgung und den Verkehren im Gewerbegebiet Rechnung trägt.

Um die Verkehrsführung für die Straße „Am Dreieck“, deren nördlicher Bereich zurzeit eine abgelegene und ruhige Stichstraße ist, verträglich zu gestalten, soll der Lkw-Verkehr nur über die im Bestand bereits mit Gewerbeverkehr belegte Poststraße in das Plangebiet hinein- sowie auch aus dem Plangebiet herausgeführt werden. Auf der Straße „Am Dreieck“ ist für den Planbereich beidseits ein Durchfahrtsverbot für Lkw's vorgesehen (siehe Hinweis Nr. 7 auf dem als Anlage 10 beigefügten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 136). Laut Aussage des Schallgutachters (afi Arno Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) können dadurch auf beiden Straßen im Prognosefall die Grenzwerte für Verkehrslärm eingehalten werden.

Bewertung der geplanten Erschließung durch den Verkehrsgutachter

Der Verkehrsgutachter (Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum) kommt für den Bebauungsplan Nr. 136 zu dem Ergebnis, dass die durch die im Teilbereich A (Baugebiet) angesiedelten künftigen Nutzungen verursachten zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen im vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden können. Besondere bauliche oder betriebliche Maßnahmen (wie z. B. die geforderte Linksabbiegehilfe) seien hierfür nicht erforderlich.

Die Untersuchung verdeutlicht aber auch, dass beim Anschlussknotenpunkt Hindenburgstraße (B 8) / Poststraße bereits jetzt der Linkseinbiegestrom aus der Poststraße von Nordosten in die Hindenburgstraße nach Südosten während der Nachmittagsspitzenstunde nur die mangelhafte Verkehrsqualitätsstufe E aufweist (sich bildende Staus können sich nicht mehr abbauen und führen zu zunehmender Staulänge). Auch wenn dieser Teilstrom mit 12 Kfz/h nur einen Anteil von 0,8 % an der Gesamtbelastung ausmacht, ist der Knoten insgesamt formal mit der Qualitätsstufe E zu bewerten. Bei Hinzurechnung der Neuverkehre des Plangebietes verbliebe dieser Teilstrom weiterhin mit geringfügig erhöhten mittleren Wartezeiten in der Qualitätsstufe E. Der gegenüberliegende Linkseinbiegestrom aus der Poststraße von Südwesten in die Hindenburgstraße nach Nordwesten, hat derzeit die Qualitätsstufe D (Wartezeiten aufgrund Haltevorgängen; entstehende Staus bilden sich zurück), sinkt nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 136 aber voraussichtlich in die Qualitätsstufe E ab. Beide Verkehrsströme verändern sich zwar nicht durch den Zusatzverkehr des Plangebietes. Ihre Leistungsfähigkeit ist jedoch beeinflusst durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs des Linksabbiegestroms aus der Hindenburgstraße von Nordwesten in die Poststraße nach Nordosten sowie des Rechtseinbiegestroms in Gegenrichtung. Diese beiden Verkehrsströme der B8 sowie alle weiteren Geradeaus- und Abbiegestrome der Hindenburgstraße behalten auch im Prognosefall die bereits jetzt vorherrschende und bestmögliche Qualitätsstufe A (geringe Wartezeiten). Der Verkehrsgutachter bewertet die Verkehrssituation am Anschlussknoten Hindenburgstraße (B 8) / Poststraße aus folgenden Gründen als akzeptabel: Die beiden nachgeordneten Verkehrsströme mit der Stufe E besitzen nur eine sehr geringe Verkehrsstärke. Für beide Ströme gibt es Alternativrouten (z. B. über die lichtsignalgeregelte Kreuzung Hindenburgstraße / Alte Hünxer Straße / Spellener Straße). Zudem wird die mangelhafte Verkehrsqualitätsstufe E bzw. die Grenze der Leistungsfähigkeit nur in dem kurzen Zeitraum der absoluten Spitzenstunde am Nachmittag erreicht. Und letztlich bestehen bei der Kreuzung Hindenburgstraße / Poststraße keine Möglichkeiten, bauliche Maßnahmen durchzuführen. Der öffentliche Straßenraum ist zu eng.

Vom Landesbetrieb Straßen.NRW vorgeschlagene Alternative der Verkehrsführung

Weil die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe auf der Hindenburgstraße (B8) eine Aufweitung der Fahrbahn erfordern würde und dadurch voraussichtlich Eingriffe in private Grundstücke notwendig sind, zog der Landesbetrieb Straßen.NRW diese Forderung wieder zurück.

Dennoch wurden Maßnahmen erwartet, die zu einer Entlastung des Anschlussknotenpunktes Hindenburgstraße/Poststraße führen. Daher schlugen Vertreter der Regionalniederlassung Niederrhein während eines im Januar 2020 stattgefundenen Termins vor, eine alternative Verkehrsführung zu prüfen.

Um das Linksabbiegen von der B8 aus Richtung Norden in die Poststraße gegenüber der jetzigen Situation nicht zu vermehren, wäre die Poststraße für das neue Baugebiet als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Westen auszubilden. Dies würde bedeuten, dass am derzeitigen Ostende der Poststraße (Wendehammer) die Einfahrt in das Plangebiet für Pkw's untersagt sei. Die auf der B8 von Norden kommenden Fahrzeuge würden dann geradeaus bis zur Ampelkreuzung Hindenburgstraße/Alte Hünxer Straße fahren und über die Straße „Am Dreieck“ in den Planbereich gelangen.

Bewertung des Alternativvorschlags durch den Verkehrsgutachter

Bei einer Umsetzung des Vorschlags von Straßen.NRW fiel das Gesamtverkehrsaufkommen auf der Poststraße in der Nähe der Hindenburgstraße etwa 22 % geringer aus als bei der für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Verkehrsführung. Am östlichen Ende der Poststraße, im Anschlussbereich zum Plangebiet wäre mit der Hälfte des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Weil dort aber

vorwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht all zu hoch ist, ergäbe sich durch die Reduzierung kein wesentlicher Vorteil.

Der die Poststraße entlastende Verkehrsstrom würde jedoch über die Straße „Am Dreieck“ geführt und träfe dort ausschließlich auf Wohnbebauung. Wegen der höheren Ausgangsverkehrsmengen fällt bei der Straße „Am Dreieck“ zwar die prozentuale Steigerung geringer aus als die Entlastungen auf der Poststraße. Hierbei ist jedoch die Zusammensetzung des Neuverkehrs zu beachten. Bei der für den Bebauungsplan Nr. 136 vorgesehenen Verkehrsführung ist die künftige Durchfahrt der Straße „Am Dreieck“ für Lkw's zu sperren, um die Zusatzbelastung der Anwohner/-innen insbesondere in dem heute extrem verkehrarmen nördlichen Endabschnitt der Straße zu minimieren (siehe Hinweis Nr. 7 des als Anlage 10 beigefügten Planentwurfs). Bei der von Straßen.NRW vorgeschlagenen Einbahnstraßenlösung für die Poststraße wäre es jedoch erforderlich, zum Plangebiet auch die Lkw's über die Straße „Am Dreieck“ zu leiten. Weil die Fahrbahn der Straße „Am Dreieck“ zwischen der Alten Hünxer Straße und der Nordstraße nur eine Breite von etwa 5,00 m aufweist, löst selbst eine geringe Zunahme des Lkw-Verkehrs Schwierigkeiten im Begegnungsfall Lkw-Pkw aus.

Viel wesentlicher ist aber die Zunahme der Schallimmissionen aufgrund der höheren Verkehrsbelastungen einschließlich des höheren Lkw-Anteils. Während bei der für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Verkehrsführung auf beiden Straßen auch bei Umsetzung des B-Plans Nr. 136 die Grenzwerte für Verkehrslärm nicht erreicht werden, könnten beim Alternativvorschlag im Nordabschnitt der Straße „Am Dreieck“ die Lärmgrenzwerte an zwei untersuchten Immissionsorten nicht mehr eingehalten werden, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich würden.

Der verkehrliche Nutzen bei der alternativ vorgeschlagenen Verkehrsführung ist nur sehr gering. Die Leichtigkeit des Geradeausverkehrs auf der Hindenburgstraße (B8) verändert sich nicht spürbar (für den Verkehrsablauf bleibt die bestmögliche Qualitätsstufe A erhalten). Für die Linkseinbiegeströme aus der Poststraße bringt der Alternativvorschlag von Straßen.NRW keine Verbesserung. Der Zusatzverkehr auf der B8 aus Richtung Norden würde zwar nicht als Linksabbieger, aber als zusätzlicher Geradeausverkehr für die Linkseinbieger weiterhin die Wartepflicht auslösen. Die Wartezeiten der Linkseinbieger verändern sich dadurch nur im Nachkommabereich und die Verkehrsqualität bleibt unverändert in der mangelhaften Stufe E.

Die als alternative Verkehrsführung vorgeschlagene Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung für den Anschluss des Plangebiets an die Poststraße führt zu einer kaum messbaren Verbesserung für die Kreuzung Hindenburgstraße / Poststraße. Dem steht jedoch eine spürbare Mehrbelastung durch Verkehrslärm der Wohnbebauung an der Straße „Am Dreieck“ gegenüber.

Der Verkehrsgutachter empfiehlt daher, dem Vorschlag von Straßen.NRW (alternative Verkehrsführung) nicht zu folgen.

Der Landesbetrieb Straßen.NRW gibt trotzdem zu Bedenken, dass der Knoten Hindenburgstraße/Poststraße nicht ausreichend leistungsfähig ist. Wegen der o. g. Rahmenbedingungen und der Priorisierung würde ein Knotenpunktausbau derzeit nicht erfolgen. Sofern die Planung weiterhin verfolgt werde, nehme die Stadt Voerde diese Einschränkung der Leistungsfähigkeit im städtischen Umfeld bewusst in Kauf (siehe auch Anlage 6).

5. Auswirkungen weiterer Untersuchungsergebnisse auf den Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfs des Bebauungsplans Nr. 136 und des dazugehörigen Begründungsentwurfs wurden folgende Gutachten, Untersuchungen und Fachplanungen erarbeitet oder (weil bereits vorhanden) verwendet:

- Schallgutachten; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 und das Umfeld (**)
- Verkehrsuntersuchung; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 und das Umfeld (**)
- Bewertung des Alternativvorschlags von Straßen.NRW zur Verkehrsführung; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 und das Umfeld (**)

- Schwingungstechnische Untersuchung (Körperschall- und Erschütterungsimmissionen; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 und das Umfeld (**))
- Abschätzung zur Immissionsbelastung (Abschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 und das Umfeld (**))
- Artenschutzprüfung Stufe 2 zum Abbruch ehemaliger Fertigungshallen im Paurat-Gelände, die gleichzeitig eine Untersuchung des gesamten Teilbereichs A des B-Plans Nr. 136 darstellt (**)
- Untersuchung der Artenschutzbelange im Teilbereich B (Waldersatz) des B-Plans Nr. 136 (**)
- Boden- und Bodenluftuntersuchung; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 (**)
- Ergänzende Bodenuntersuchung; betrifft den Teilbereich A des B-Plans Nr. 136 (**)
- Ausführungsplanung und Deckenhöhenplan für die Straßen des Teilbereichs A des B-Plans Nr. 136 (**)

(**) Die Titel der Untersuchungen und Fachplanungen sowie die Verfasser und das Fertigstellungsdatum sind im Kapitel 6 des als Anlage 11 dieser Drucksache beigefügten Begründungsentwurfs zu finden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Kapiteln „3.3.3 Schutzgut Mensch, Verkehrslärm“ und „3.3.4 Schutzgut Mensch, gewerblicher Lärm“ des Begründungsentwurfs für den Bebauungsplan dargestellt (siehe Anlage 11). Auf Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachters wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen für passiven und aktiven Schallschutz aufgenommen (siehe Festsetzungen 8.1 bis 8.2.1 des als Anlage 10 beigefügten Planentwurfs für den B-Plan Nr. 136) sowie Festsetzungen, die Nutzungseinschränkungen für die Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete regeln (siehe Festsetzungen 2.3.2 und 2.3.3 des Planentwurfs).

Im Kapitel „3.3.2 Schutzgut Mensch, verkehrliche Belange“ des Begründungsentwurfes sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie der Bewertung des Alternativvorschlags von Straßen.NRW zur Verkehrsführung erläutert (siehe auch Punkt 4 dieser Drucksache).

Zudem wurden die durch die Wiederaufnahme des Bahnbetriebs der Wirtschaftsbahn zu erwartenden Körperschall- und Erschütterungsimmissionen mittels einer schwingungstechnischen Untersuchung abgeschätzt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Kapitel „3.3.6 Schutzgut Mensch, Erschütterungen und Körperschallimmissionen“ erläutert. Der Gutachter prognostiziert für alle Baugebiet des Teilbereichs A spürbare Erschütterungen, stellt aber auch die Einhaltung der Anhaltswerte für die jeweiligen Nutzungsarten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet) dar. Die Untersuchung der Körperschallimmissionen ergab, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes Nutzungen mit Schlafräumen ausgeschlossen werden sollen. Daraufhin sowie auf Grundlage der Empfehlung des Schallgutachters ist in den Planentwurf die Festsetzung 2.3.3 aufgenommen worden (Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsstätten).

Darüber hinaus wurden für den Teilbereich A auch mögliche lufthygienische Auswirkungen durch nahe gelegene Emissionsquellen (Straße, Schiene und Schifffahrt) beurteilt. Dem Kapitel „3.3.5 Schutzgut Mensch, Luftschadstoffe“ des Begründungsentwurfs kann entnommen werden, dass bei den untersuchten relevanten Luftschadstoffkonzentrationen von Stickstoffoxid (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) die einzuhaltenden Werte unterschritten werden und im Plangebiet daher gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der für beide Teilbereiche des Geltungsbereichs erarbeiteten Artenschutzuntersuchungen (für das Baugebiet und den Waldersatzbereich) sind im Kapitel 3.3.1 des Begründungsentwurfs dargestellt (siehe Anlage 11 dieser Drucksache). Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung allgemeingültiger Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind in den Bebauungsplan die Hinweise 3.1 und 3.2 aufgenommen worden (siehe als Anlage 10 beigefügter Planentwurf).

Auf Grundlage der Boden- und Bodenluftuntersuchungen teilte der Kreis Wesel als Untere Bodenschutzbehörde und Untere Wasserbehörde mit, was im Bebauungsplan zu regeln ist (siehe auch

das als Anlage der Anlage 6 beigefügte Schreiben des Kreises Wesel vom 05.11.2019). Daraufhin wurden in den Planentwurf die sehr umfangreichen Hinweise Nr. 4 und 5 aufgenommen.

Anhand der Ausführungs- und Deckenhöhenplanung für die Straßen wurden im Teilbereich A des Bebauungsplans die Flächen der öffentlichen Straßen sowie Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Höhenlagen sind wichtige Bezugspunkte für die im Bebauungsplan geregelten Gebäudehöhen (siehe Festsetzungen 4.1 bis 4.2.2 des Planentwurfs).

6. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136

Durch den Bebauungsplan Nr. 136 wird im Teilbereich A (Baugebiet) eine Nachnutzung und Neuordnung des viele Jahre brachgelegenen, ehemaligen Werksgeländes gesichert. Der Planbereich soll sich zu einem modernen und attraktiven Gewerbe- und Wohnstandort entwickeln, der abweichend von den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 63 - 2. Änderung insbesondere auch dem vorherrschenden, dringenden Wohnbedarf Rechnung trägt. Im Teilbereich B wird der mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmte, erforderliche Waldersatz für den im Baugebiet überplanten Gehölzstreifen gesichert.

Teilbereich A

Beim neuen Baugebiet (Teilbereich A) ist auf eine verträgliche Nutzungsmischung und die bereits oben erläuterte Verkehrsführung unter Berücksichtigung des angrenzenden Nutzungsbestands geachtet worden. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs (siehe Anlage 1 des als Anlage 11 dieser Drucksache beigefügten Begründungsentwurfs) wird im Süden des Planbereichs im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung der Straßen „Am Dreieck“ und Nordstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südöstlichen Planbereich ein Mischgebiet in Ergänzung des am Kurierweg vorhandenen Mischgebietes. Da das bestehende, an den Planbereich angrenzende Mischgebiet Kurierweg überwiegend gewerblich genutzt wird, ist die im Mischgebiet des Planbereichs überwiegende Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) zulässig und kann durch verträgliche Gewerbenutzungen ergänzt werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten, die unter anderem ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen, sind ausgeschlossen. Dadurch wird im südlichen Planbereich eine mit dem benachbarten Umfeld verträgliche Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen erreicht.

Im mittleren und nördlichen Teil des Planbereiches sollen weiterhin Gewerbenutzungen ermöglicht werden, die in östlicher und westlicher Richtung an die bestehenden Gewerbegebiete der Poststraße und des Kurierweges anschließen. Im Planbereich sind überwiegend eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur Nutzungsarten bzw. bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind, die für die im neuen Baugebiet südlich angrenzenden und in den dann anschließenden Nachbarquartieren bestehenden Wohnnutzungen verträglich sind und einen Übergang zu den nordwestlichen und nordöstlichen Gewerbenutzungen darstellen. Deshalb werden auch hier Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Lediglich im Nordwesten des Planbereiches ist der an der Poststraße vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb als Gewerbenutzung entsprechend dem geltenden Planrecht als uneingeschränktes Gewerbegebiet gesichert. Das Betriebsgrundstück wurde in das Bauleitverfahren eingebunden, weil die im rechtskräftigen Bebauungsplan 63 – 2. Änderung in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr erforderlich sind.

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Planbereich unzulässig. Im Sinne des von der Stadt Voerde verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 136 keine negativen Beeinträchtigungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Voerder Stadtgebiet. Gleichzeitig trägt der Einzelhandelsausschluss dafür Sorge, dass das Baugebiet sowie die Bereiche der Poststraße und „Am Dreieck“, über die das Baugebiet erschlossen wird, nicht zusätzlich durch „Fremdverkehre“ belastet werden.

Für das gesamte Baugebiet soll eine verdichtete, flächensparende Bebauung im Sinne der Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ermöglicht werden. Daher ist im

Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (Obergrenze für WA) geplant und im Mischgebiet (MI) eine GRZ von ebenfalls 0,4 festgesetzt, die jedoch unter der gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze von GRZ 0,6 bleibt, weil eine verträgliche Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen erreicht und bestehende Strukturen berücksichtigt werden sollen. Für die WA- und MI-Gebiete sind offene Beweise (d. h. Bebauung mit seitlichem Abstand zu benachbarten Grundstücksgrenzen), maximal zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf maximal 13,50 m über der durchschnittlichen Straßenhöhe festgesetzt.

Weil der Planbereich aufgrund seiner Vornutzung bereits stark geprägt ist, werden im Sinne der angestrebten Innenverdichtung und des bestehenden Baulandbedarfs im Bebauungsplan Nr. 136 für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geringere Mindestgrößen festgesetzt als bisher für das Stadtgebiet Voerde üblich. Für freistehende Einfamilienhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm statt 450 qm, für Doppelhaushälften von 325 qm statt 350 qm und für Reihenhäuser von 200 qm statt 250 qm vorgesehen. Um die Wohndichte nicht noch weiter zu erhöhen, sind für Einfamilienwohnhäuser höchstens 2 Wohnungen, für Doppelhaushälften und Reihenhäuser maximal 1 Wohnung und für die Mehrfamilienhäuser höchstens 8 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen (siehe Festsetzung 3.5 und 3.6 des als Anlage 10 beigefügten Planentwurfs des Bebauungsplans Nr. 136).

Für die im nordwestlichen Planbereich festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und 2) sowie die im mittleren und nördlichen Geltungsbereich geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE(e) 1 bis 3) sind aufgrund der vorhandenen Strukturen, Nutzungen und Bebauungen sowie entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, unterschiedliche Dichte- und Höhenbegrenzungen von ein- und maximal zweigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,6 bis 0,8 mit offener und abweichender Bauweise getroffen worden. In den GE- und GE(e)-Gebieten wird die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen auf 14,0 m begrenzt.

Die überbaubaren Flächen entlang der Haupterschließung werden weitgehend durchgängig und damit flexibel für eine bauliche Entwicklung sowie in Nachbarschaft des südlich angrenzenden Wohngebietes und der im nördlichen Planbereich vorhandenen Strukturen entsprechend kleinteiliger festgesetzt. Für das bereits nach geltendem Planrecht im Zentrum des neuen Baugebiets in Bau befindliche Verwaltungsgebäude stellt der Bebauungsplan ein großzügiges Baufeld mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) in abweichender Bauweise dar. Auf dem Grundstück verbleiben ausreichend große Flächen für Stellplätze, Grün- und Versickerungsflächen.

Im städtebaulichen Entwurf ist im Norden des Planbereichs ein kleiner Park dargestellt, der zum Wesel-Datteln-Kanal überleitet (siehe Anlage 1 des als Anlage 11 beigefügten Begründungsentwurfs des Bebauungsplans Nr. 136). Er würde im Sinne eines „grünen“ Gewerbegebietes den Mitarbeiter(inne)n und Bewohner(inne)n zugutekommen. Weil das Grundstück hierfür jedoch noch nicht gesichert ist, stellt der Bebauungsplan in diesem vormals bereits industriell genutzten Bereich gewerbliche Flächen dar, um flexibel reagieren zu können.

Durch die Anpflanzungs-, Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen (siehe Festsetzungen 7.1.1 bis 7.1.8 des als Anlage 10 beigefügten Planentwurfs) wie z. B. Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad und Dachbegrünungen bei Flachdächern sowie durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, in die Hecken einzubinden sind oder durch die Begrenzung des Versiegelungsmaßes der Vorgartenfläche wird eine Durchgrünung des Planbereichs erreicht.

Der an der südlichen Grenze des Planbereichs in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg wird (wie im überplanten Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung) weiterhin bauleitplanerisch gesichert.

Zudem regelt der Bebauungsplan Nr. 136, dass der ursprünglich vorgesehene Wendehammer der östlichsten Stichstraße der Nordstraße, der durch den Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung überplant wurde, nunmehr wieder als Verkehrsfläche gesichert wird (siehe südöstlicher Planbereich).

Dass Ergebnisse durchgeführter Untersuchungen sowie Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen Dritter zu weiteren Festsetzungen und Hinweisen führten, ist in vorherigen Kapiteln dieser Drucksache dargestellt (siehe Punkte 1, 2, 4 und 5).

Teilbereich B

Aufgrund der angestrebten Inanspruchnahme und Überplanung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 – 2. Änderung als zu erhalten festgesetzten, ca. 10 m breiten Gehölzstreifens im Süden des Teilbereichs A (siehe Anlage 7) sind Waldersatzmaßnahmen erforderlich. Sie werden außerhalb des Baugebietes südwestlich des Kreuzungsbereichs Hindenburgstraße (B8) / Hammweg (L 463) in einer Entfernung von etwa 2,8 km Luftlinie durchgeführt. Die Gesamtgröße der Waldersatzfläche beträgt 1.640 m² und ist mit einem an vorhandenen Wald angrenzenden forstlichen Pflanzverbund (Erstaufforstung) und einem Krautsaum nach den Maßgaben des Landesbetriebs Wald und Holz NRW zu bepflanzen (siehe Anlagen 8 und 9 dieser Drucksache). Die Gesamtfläche des Teilbereichs B wird als Wald festgesetzt (siehe Teilbereich B auf dem als Anlage 10 dieser Drucksache beigefügten Planentwurf des B-Plans Nr. 136).

Um die Durchführung der Waldersatzmaßnahmen und die damit verbundene Bereitstellung der städtischen Grundstücksflächen zu konkretisieren sowie die Kostenübernahme durch den Investor zu sichern, ist zwischen dem Investor und der Stadt Voerde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden (siehe Drucksache 16/1170, sofern Zugangs- und Leserechte für nichtöffentliche Drucksachen bestehen). Mittlerweile ist der Vertrag von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.

Haarmann

Hinweis

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Originalstimmungen können vor bzw. während der Sitzung durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o. g. Mitglieder die Stellungnahmen im Original im Rathaus, Zimmer 232 einzusehen.

Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich des Teilbereichs A des Bebauungsplans Nr. 136
- (2) Geltungsbereich des Teilbereichs B des Bebauungsplans Nr. 136
- (3) Flächennutzungsplan-Darstellung für Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 136
- (4) Flächennutzungsplan-Darstellung für Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 136
- (5) Niederschrift Bürgeranhörung Bebauungsplan Nr. 136
- (6) Wesentlichste bisherige Behörden-Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 136
- (7) Übersichtsplan Waldeingriff des Bebauungsplans Nr. 136
- (8) Übersichtsplan Waldersatzfläche des Bebauungsplans Nr. 136
- (9) Konzept der Waldersatzmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 136
- (10) Entwurf des Plans des Bebauungsplans Nr. 136
- (11) Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 136