

Stadtentwicklungsausschuss

BEKANNTMACHUNG

zur 7. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses,
am Dienstag, 08.03.2022, 16:00 Uhr
im Großen Sitzungssaal Raum 101 des Rathauses,
die gemeinsam mit dem Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung stattfinden wird.

Kommunale Gremiensitzungen gelten als Veranstaltungen im Sinne des § 4 Absatz 1 Nummer 6 CoronaSchVO n. F. Somit unterliegen sowohl die Gremienmitglieder selbst als auch die teilnehmende Öffentlichkeit einer nachgewiesenen Immunisierung oder Testung. Das Vorliegen der persönlichen Teilnahmevoraussetzung wird bei Zutritt zum Sitzungsraum überprüft. Aufgrund der derzeitigen Pandemie-Situation wird die Verpflichtung zum Tragen einer geeigneten Maske (medizinische Maske oder FFP 2-Maske) auf die gesamte Dauer der Sitzung – also auch am Sitzplatz – erweitert.

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

- a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b Feststellung der Tagesordnung
- c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Tagesordnung

- 1. Einwohnerfragestunde
- 2. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie (17/294 DS
1. Ergänzung)
Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“
Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3. Mitteilung der Verwaltung
- 4. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

Voerde, 24.02.2022

Vorsitzender
Ulrich Philipp Neßbach

STADT VOERDE (Niederrhein)

Stadtentwicklungsausschuss

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 7. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
am Dienstag, 08.03.2022, 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr
im Großen Sitzungssaal Raum 101 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Neßbach, Ulrich Philipp

Anwesend:

SPD-Fraktion

Kann-Guedes, Doris

vertritt Rieser, Ralf (SPD)

Krieg, Wolfgang

vertritt Schmitz, Stefan (SPD)

Reselski, Christian

Rühl, Greta

Schwarz, Ulrike

vertritt Hickl, Ines (SPD)

CDU-Fraktion

Kotzke, Nicolas

vertritt Hülser, Ingo (CDU)

Pollmann, Andreas

Stemmer, Henning

vertritt Langenfurth, Jan (CDU)

Goeke, Sebastian

FDP-Fraktion

Begemann, Kai-Uwe

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Gores, Mascha

vertritt Steldermann-Tafel, Carmen (UV)

Fraktion Die PARTEI

Hebel, Thomas

Fraktion Wählergemeinschaft Voerde

Garden-Schubert, Daniela

Ohne Fraktion

Aydin, Ibrahim

Wagner, Ursula

vertritt Tomalak, Hans-Werner (CDU)

Mitglieder mit beratender Stimme:

Entschuldigt fehlten:

Hickl, Ines (SPD)

Hülser, Ingo (CDU)

Langenfurth, Jan (CDU)

Rieser, Ralf (SPD)

Schmitz, Stefan (SPD)
Steldermann-Tafel, Carmen (UV)
Tomalak, Hans-Werner (CDU)
Schmitt, Hanna (B' 90/Grüne)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Erste Beigeordnete Johann
Kämmerer Hülser
Fachbereichsleiter Müser

Protokollführer Paradowski

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

- a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b Feststellung der Tagesordnung
- c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Tagesordnung

- 1. Einwohnerfragestunde
- 2. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie
Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“
Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3. Mitteilung der Verwaltung
- 4. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

(17/294 DS
1. Ergänzung)

Sitzungsverlauf

Vor Sitzungsbeginn wurde zwischen dem Vorsitzenden des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Herr Nicolas Kotzke und dem Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschuss, Herrn Ulrich Neßbach vereinbart, dass Herr Neßbach den Vorsitz der gemeinsamen Sitzung führt.

Vorsitzender Neßbach eröffnet die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Zuhörer und den Vertreter der Presse.

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Neßbach stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gem. § 8 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse fest.

b Feststellung der Tagesordnung

Herr Steenmanns beantragt für die CDU-Fraktion die Erweiterung der Tagesordnung um einen Beratungspunkt im nichtöffentlichen Teil.

Die Erweiterung der Tagesordnung wird einstimmig angenommen

c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Vorsitzender Neßbach stellt fest, dass bei keinem Ausschussmitglied der Tatbestand eines Ausschließungsgrundes gem. §§ 31, 43 Abs. 2 und 50 Abs. 6 GO NRW erfüllt ist.

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde

Herr Ladda von der Bürgerinitiative Spellen (BIG Spellen) bat um Stellungnahme zu den im Schreiben der BIG vom 02.03.2022 an die Fraktionsvorsitzenden gestellten Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung auf dem Grundstück im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 139. Diese Fragen beziehen sich insbesondere auf

- die Angabe der potentiellen Arbeitsplätze in Anbetracht des geringen Containerumschlags lt. Angabe des Investors,
- welche Waren in den Containern überhaupt gelagert werden,
- wo Container tatsächlich gelagert werden sollen,
- wie ein Verkehrsbelastung des Stadtteils Spellen durch den LKW-Verkehr ausgeschlossen werden kann,
- ob wegen des geplanten Logistikstandortes eine Bestands- und Bedarfsanalyse erstellt wurde, da anderweitig ausreichend Flächen zur Verfügung stehen,
- wer Endkunde (Nutzer) ist und welche Nutzungen geplant sind.

Weiterhin bittet er darum, den Punkt 5 des Beschlussvorschlages (alternative Bürgerbeteiligung) zu streichen und eine Präsenzbürgerbeteiligung im bekannten Modus durchzuführen.

Vorsitzender Neßbach eröffnete dann die gemeinsame Sitzung.

**2. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie 17/294 DS
Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ 1. Ergänzung
Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Frau Johann spricht die Fragen des Herrn Ladda an und verweist auf eine Stellungnahme und grundlegende Information durch die anwesenden Vertreter der Firma Greenfield Development GmbH (Greenfield). Was die alternative Bürgerbeteiligung anbelangt, so kommt diese nur zum Tragen, wenn die Auswirkungen der Corona-Pandemie keine Präsenzbürgerbeteiligung zulassen würden. Es ist stets das Bestreben der Verwaltung, diese Präsenzbürgerbeteiligung nach Möglichkeit durchzuführen.

Vorsitzender Neßbach gibt anschließend Herrn Kühn von der Firma Greenfield Gelegenheit, das geplante Vorhaben zu erläutern und zu den vorausgegangenen Fragen des Herrn Ladda Stellung zu beziehen.

Anhand einer Präsentation über die Firmenstruktur, die bisherigen Bauvorhaben im gesamten Bundesgebiet soll erstmalig in NRW ein vergleichbares Bauvorhaben errichtet werden. Die Präsentation mit einer beispielhaften Nutzung und der geplanten Architektur ist als Anlage dieser Niederschrift beigefügt.

Die Firma Greenfield hat über diesen Grundstücksbereich mit der zuständigen Insolvenzverwaltung einen Optionsvertrag über den Ankauf der Grundstücksfläche abgeschlossen. Da das Bauleitplanverfahren für den betroffenen Grundstücksbereich noch nicht begonnen hat, war es bislang noch nicht möglich, verbindliche Verträge mit denkbaren Mietern abzuschließen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen und den bisherigen Erfahrungen ist zunächst von rd. 300 Beschäftigten auszugehen und die weitere Entwicklung diesbezüglich bleibt anhand konkretisierter Nutzungen abzuwarten. Bei der Nutzung des Bauvorhabens ist auf jeden Fall die Notwendigkeit einer Hafenaffinität der Mieter (Nachweis der Gebundenheit an den Schiffsverkehr), so wie es durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll, zwingend erforderlich.

Vorsitzender Neßbach bedankt sich für die vorgestellte Präsentation und gibt Gelegenheit zu Fragen und Wortmeldungen.

Im Verlaufe der anschließenden Diskussion werden seitens der Ausschussmitglieder insbesondere folgende Fragen an Herrn Kühn gerichtet:

- Ist eine Vermietung an Nichtlogistiker denkbar?
- Bestehen schon aussagefähige Grundkonzepte über die Nutzung und Mieter?
- Besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung mit dem Betreiber der Aluhütte Trimet über die Nutzung von Abwärme? Eine solche Vereinbarung erscheint aus ökologischen Gründen sinnvoll und zweckmäßig.
- Wie hoch ist der Anteil der potentiellen, hafenauffinen Mieter?

Nach Aussagen von Herrn Kühn sind Vermietungen an Nichtlogistiker denkbar. Mit der Firma Trimet sind im Falle eines bestehenden Bedarfes, je nach potentiellen Mieter, Gespräche ebenfalls denkbar. Alle weiteren angesprochenen Punkte können erst dann verbindlich beantwortet werden, wenn konkrete Bewerber feststehen, was leider noch nicht der Fall ist.

Was die festzusetzende hafenauffine Nutzung betrifft, so führt Herr Müser ergänzend aus, dass dadurch bedingt die besagte Grundstücksfläche nicht auf die der Stadt zugebilligten Gewerbeflächen angerechnet wird und sich hierdurch der Handlungsspielraum für die Stadt bei anderen Flächen erweitert. Andererseits ist die Hafenauffinität der Mieter zwingend nachzuweisen und wird auch überprüft.

Nach Einschätzung von Herrn Goemann ist es bislang unbefriedigend, wenn die Stadt den Grundstücksbereich für eine gewerbliche Bebauung durch den Bebauungsplan ermöglicht, andererseits aber keine Anhaltspunkte über die Konsequenzen (Nutzungen/Verkehrsaufkommen etc.) vorliegen.

Herr Kühn kann diese Argumentation nachvollziehen, verweist aber auf eine Kontrollmöglichkeit der Nutzungsentwicklung durch ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren mit der erforderlichen Vorlage von Gutachten und aussagekräftigen Bauvorlagen. Das Unternehmen wird sich diesbezüglich mit der Stadt abstimmen und in Anbetracht der geplanten hochwertigen Bebauung mit entsprechendem Mietzins werden sicherlich adäquate Mieter erwartet, wie auch in den bisherigen Baumaßnahmen.

Herr Steenmanns spricht die Konsequenzen zum Gewerbesteueraufkommen an. Die Frage geht dahin, ob die Stadt Voerde von den Betriebsansiedlungen durch zusätzliche Gewerbesteuer profitieren kann oder ob die Gewerbesteuer dann anderen Kommunen mit den jeweiligen Betriebssitzen zukommt? Außerdem spricht er die trimodale Grundstückssituation (Straße / Schiene / Wasser) an. Wie stellt sich die Aufteilung der An- und Ablieferungen dar? Im Falle eines überproportionalen LKW-Verkehrs ist eine zusätzliche Belastung der Bundesstraße 8 im Bereich der Ortsdurchfahrt Friedrichsfeld zu befürchten. Wegen der aufgetretenen Fragen und der Bedeutung für die einheimische Bevölkerung spricht er sich zudem für eine Präsenzbürgerbeteiligung aus.

In der danach anschließenden Diskussion wird u. a.

- eine Verhinderung des LKW-Verkehrs durch den Stadtteil Spellen,
- der Lagerung und Nutzung von Gefahrgütern,
- der Nutzung eines möglichen Gleisanschlusses zur Reduzierung des LKW-Verkehrsaufkommens,
- der maximalen Anzahl von Containern und deren Lagerung auf dem Grundstück,
- des Gebotes, hochwertige und qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen,
- einer ökologischen Bebauung und Nutzung des Grundstückes

angesprochen.

Herr Müser erwähnt den noch bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan, der durchaus schon gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes, beispielhaft für Lagerzwecke ohne Gebäude zulässt.

Herr Goemann schlägt in Anbetracht der Vielzahl von noch offenen Fragen einer Beschlussempfehlung innerhalb der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 vor.

Nach Einschätzung von Herrn Benninghoff kann das vorgestellte Vorhaben positive Konsequenzen für die Stadt mit sich bringen, auch wenn noch weitere Details zu klären sind.

Vorsitzender Neßbach stellt den Vorschlag des Herrn Goemann zur Beschlussempfehlung innerhalb der anstehenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 für die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zur Abstimmung.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt einer weiteren Beratung und Beschlussempfehlung über die 1. Ergänzung zur DS 17/294 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 zu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3. Mitteilung der Verwaltung

keine

4. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

keine

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach schließt die öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses um 17:30 Uhr.

Vorsitzender

Ulrich Philipp Neßbach

Schriftführer

Detlef Paradowski



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 23.02.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	08.03.2022	zur Kenntnis
Stadtentwicklungsausschuss	08.03.2022	vorberatend
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	29.03.2022	vorberatend
Stadtrat	05.04.2022	beschließend

75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung nimmt das vorgestellte Vorhaben „Logistikpark Hafen Emmelsum“ zur Kenntnis.**
2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt die Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/294 DS dargestellten Bereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ gemäß § 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/294 DS dargestellten Bereich.
4. Der Stadtentwicklungsausschuss wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
5. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie stimmt der Stadtentwicklungsausschuss einer möglichen alternativen Vorgehensweise bezüglich der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Drucksache 17/ 294 DS zu.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine. Für die Erarbeitung der Bauleitpläne inklusive der Bereitstellung von Gutachten sowie für erforderliche Anpassungen der Erschließungsanlagen wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

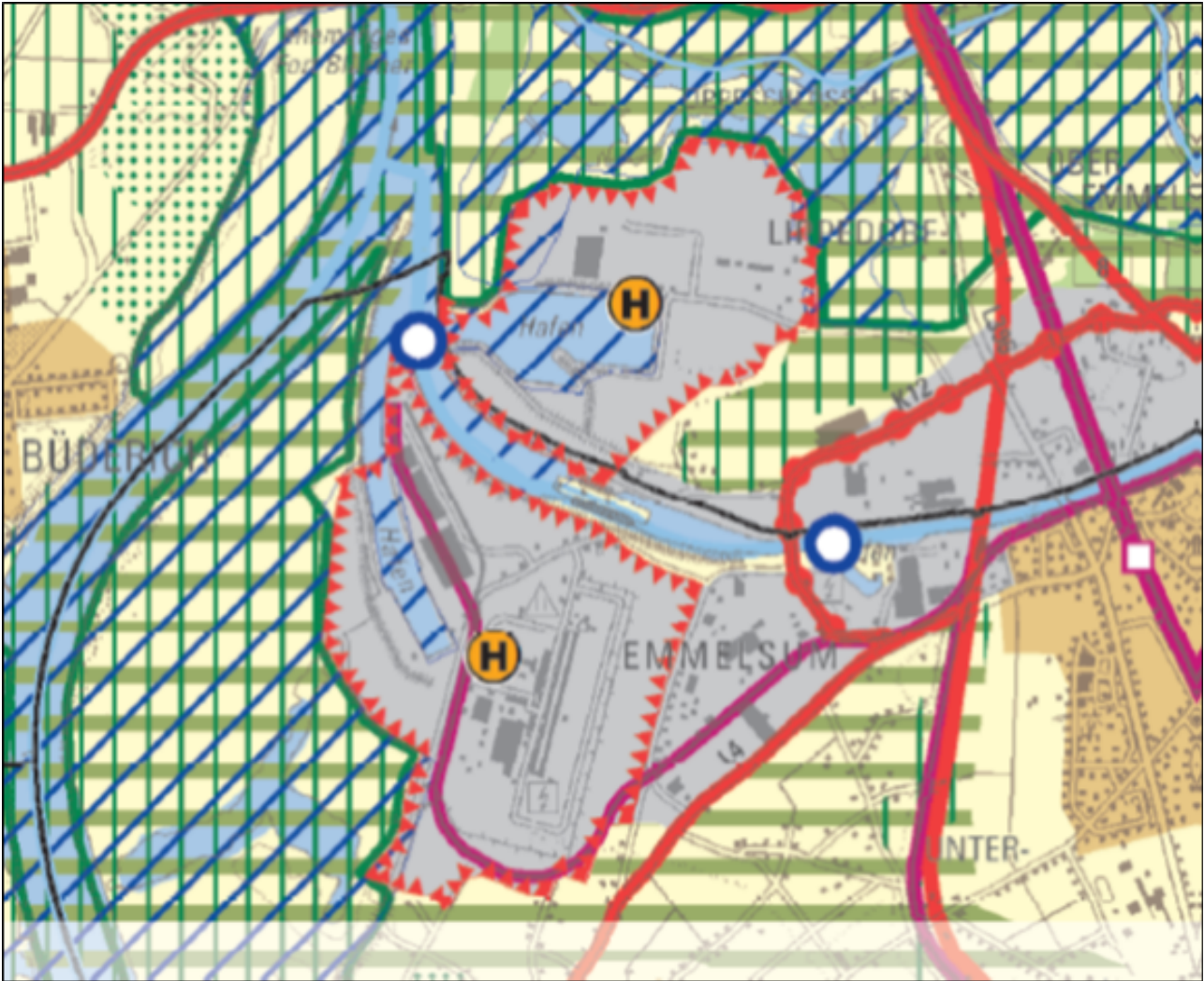
Klimaschutzrelevanz:

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	Nein
Begründung:	<p>Der Logistikpark dient der Stärkung des Hafenstandortes „Hafen Emmelsum“. Mit der Bauleitplanung können zusätzliche Verkehre trimodal abgewickelt, von der Straße auf Wasserstraße und Schiene verlagert werden. Bereits im Bebauungsplan Nr.39 festgesetzte Industriegebiete können derzeit aufgrund fehlender überbaubarer Flächen nur unzureichend genutzt werden. Trotz möglicher intensiver Versiegelung können die Flächen im Wesentlichen nur als Lagerflächen im Freien verwandt werden.</p>

Sachdarstellung:

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP) ist der Hafen Voerde-Emmelsum als ein für NRW landesbedeutsamer Hafen eingeordnet. Gemäß Ziel 8.1-9 des LEP sind in den landesbedeutsamen Häfen zur Ansiedlung von hafenorientierten Wirtschaftsbetrieben die erforderlichen Standortpotenziale zu sichern und von der Regionalplanung in bedarfsgerechtem Umfang Hafenumflächen und Flächen für hafenaffines Gewerbe festzulegen. Die landesbedeutsamen Häfen sind als multimodale Güterverkehrszentren zu entwickeln und sollen ihre Flächen für hafenaffines Gewerbe vorhalten.

Entsprechend dieser landesplanerischen Zielsetzung legt der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Entwurfassung v. 25.04.2018) das Hafengebiet Emmelsum als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit der Zweckbindung Häfen und Standorte für hafenaffines Gewerbe (H) entsprechend nachfolgender Abbildung fest. Der Hafen Emmelsum ist dabei Bestandteil des Hafenverbunds Delta-Port mit dem Stadthafen und Rhein-Lippe-Hafen in Wesel.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (2018)

Ein wesentlicher Aspekt, der mit dem Ziel 8.1-9 LEP verfolgt wird, ist die Entwicklung der landesbedeutsamen Häfen als multimodale Güterverkehrszentren. Die Flächensicherung für die Güterumschlagseinrichtungen und der verkehrlichen Anschlüsse ist ebenso wie der Ausbau dieser Infrastrukturen an den landesbedeutsamen Hafenstandorten von besonderer Bedeutung, um die Güterströme bedarfs- und umweltgerecht abwickeln zu können. Diesem Anspruch wird durch eine textliche Festlegung im Regionalplan Ruhr Rechnung getragen. Gemäß Ziel 1.9-2 sind durch die Bauleitplanung entsprechende Flächen für Güterumschlagseinrichtungen und die innergebietliche Anbindung vorzuhalten, die einen multimodalen Güterumschlag zwischen Wasserstraßen-, Straßen- bzw. Schienennetz gewährleisten.

Auf der Grundlage dieser übergeordneten landes- und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben ist auf der zum Hafenbereich gehörenden, ca. 17,8 ha umfassenden Teilfläche östlich des bestehenden Aluminiumwerks die Entwicklung eines Logistikstandorts unter der Bezeichnung „Logistikpark Hafen Emmelsum“ geplant.

Plangebiet und Umgebungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Aluminiumwerk im Westen und der Weseler Straße im Osten. Im Norden bildet die Schleusenstraße die Begrenzung und im Süden bzw. Südosten die Trasse der Kreisbahn.



Räumlicher Geltungsbereich 75. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ (Luftbild: Geoportal NRW)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 108, 151, 137 und 154 der Flur 32, Gemarkung Spellen, die Flurstücke 108, 109, 111, 112., 29, 115 und 91 der Flur 33, Gemarkung Spellen sowie die Flurstücke 251, 254, 255 und 257 der Flur 17 Gemarkung Spellen.

Die Flächen werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Auf Teilflächen sind Gehölzbestände vorhanden. Charakteristisch ist der durchgängige und dicht bewachsene, relativ breite Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße im Osten und der Kreisbahn im Südosten. Westlich der Weseler Straße und somit innerhalb des Plangebiets befindet sich noch ein Wohnhaus (Weseler Str. 81), welches allerdings nicht mehr bewohnt wird. Entsprechend der Landschaftsstruktur am Niederrhein weist das Gelände keine relevanten Veränderungen in der Geländehöhe auf.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist gewerblich-industriell geprägt. Im Westen befindet sich das bereits erwähnte Aluminiumwerk mit größeren Hallenkomplexen und technischen Anlagen. Östlich der Weseler Straße schließt unmittelbar das Gewerbe- und Industriegebiet Weseler Straße / Bühlstraße (Bebauungsplan Nr. 38) mit überwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur an. Hier befinden sich auch Wohngebäude als Bestandteil der gewerblichen Nutzung (Wohnungen i.S. d. §§ 8

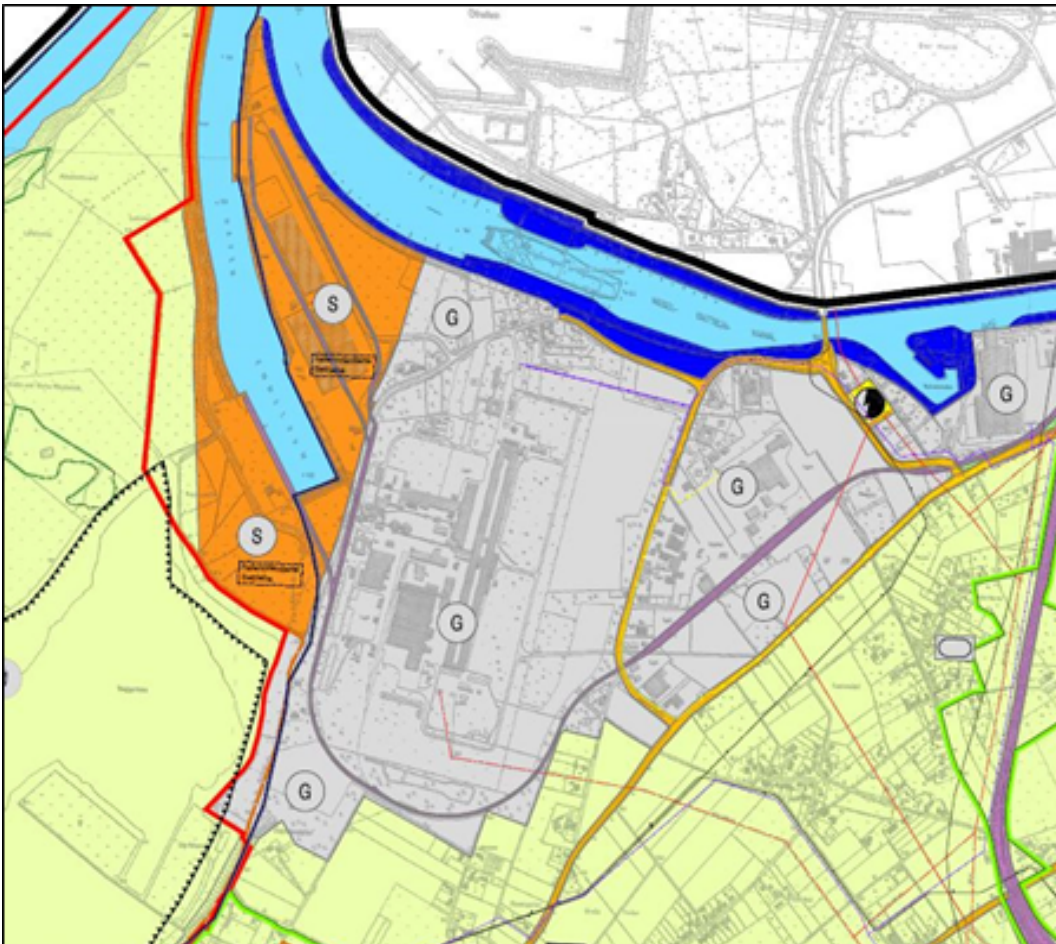
und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Die Gewerbegrundstücke werden unmittelbar über die Weseler Straße erschlossen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Voerde stellt den gesamten räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden bzw. aufzustellenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Im Hinblick auf die hafenauffine Nutzung des Plangebiets als Logistikstandort wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet Hafengebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.

Der Bebauungsplan kann somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es bedarf somit einer Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Analog der bereits durchgeführten 64. Änderung des Flächennutzungsplanes Erweiterung „Hafen Emmelsum“ westlich des Hafenbeckens wird auch hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafenorientierte Betriebe“ erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gelten bislang die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Schied / Weseler Straße“, der am 16.09.1969 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet GI fest. Die überbaubare Fläche beschränkt sich jedoch auf das Areal des Aluminiumwerks, dessen Ansiedlung den Anlass für die seinerzeitige Planaufstellung gab. Für den hier interessierenden östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 setzt der Bebauungsplan lediglich den bereits erwähnten ausgeprägten Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße in einer Breite von 30 m fest. Auf einer kleineren Teilfläche südlich der Schleusenstraße trifft der Bebauungsplan eine GE-Gebietsfestsetzung. Zum südlich

anschließenden GI-Gebiet wird dieses Gewerbegebiet ebenfalls durch eine Pflanzfestsetzung getrennt.

Entsprechend dem vorstehend dargelegten Sachverhalt wird somit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 bzw. Neuaufstellung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines hafenauffinen Logistikparks erforderlich.

Planungskonzept

Auf Grundlage und in Übereinstimmung mit den oben dargelegten landes- und regionalplanerischen Zielen ist die Entwicklung eines Logistikparks auf der vor beschriebenen Fläche zwischen dem Aluminiumwerk im Westen und der Weseler Straße im Osten geplant (s. Anlage 2).

Die straßenmäßige Anbindung des Logistikparks soll im Norden an die Schleusenstraße erfolgen. Die Aufstellflächen für Lkw sowie die Stellplatzflächen für Pkw sollen in unmittelbarer Zuordnung zum Straßenanschluss ebenfalls im nördlichen Gebietsabschnitt angeordnet werden. Die Ausrichtung der Logistikhallen soll so erfolgen, dass die Be- und Entladevorgänge von Lkw nach Westen zum Aluminiumwerk ausgerichtet werden, um zusätzliche Immissionseinwirkungen auf die Nutzungen östlich der Weseler Straße zu minimieren. Neben der straßenseitigen Anbindung besteht darüber hinaus die Möglichkeit des Schienenanschlusses an die Kreisbahn auf der Ostseite des Plangebiets.

Der vorhandene breite Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße soll weitgehend erhalten bleiben und übernimmt somit weiterhin seine auch visuell abschirmende Funktion gegenüber dem Umgebungsbereich.

Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Logistikparks zu schaffen, sind die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Bestandteil des Planverfahrens ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung, in welcher die Umweltauswirkungen erfasst und bewertet und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Für die Bauleitplanung und die Umweltprüfung werden fachgutachterliche Untersuchungen erforderlich, deren Inhalte und Vorgehensweisen nachfolgend skizziert werden.

Landschaftsplanerische und umweltfachliche Leistungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden umweltfachlichen Leistungen zu erbringen:

1. Umweltberichte jeweils zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung,
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) für den Bebauungsplan,
3. Biotoptypenkartierung im Untersuchungsgebiet des LBP
4. Artenschutzprüfung jeweils für den Bebauungsplan und für die FNP-Änderung
5. UVP-Bericht (Umweltverträglichkeitsstudie) zum Bebauungsplan

Die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsstudie ist nicht erforderlich, weil das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet, das europäische Vogelschutzgebiet "Unterer Niederrhein", zum Bebauungsplangebiet eine Mindestentfernung von ca. 550 m aufweist und dazwischen überdies die vorhandenen Industrieflächen der Trimet-Aluminiumhütte und des Hafens Emmelsum liegen.

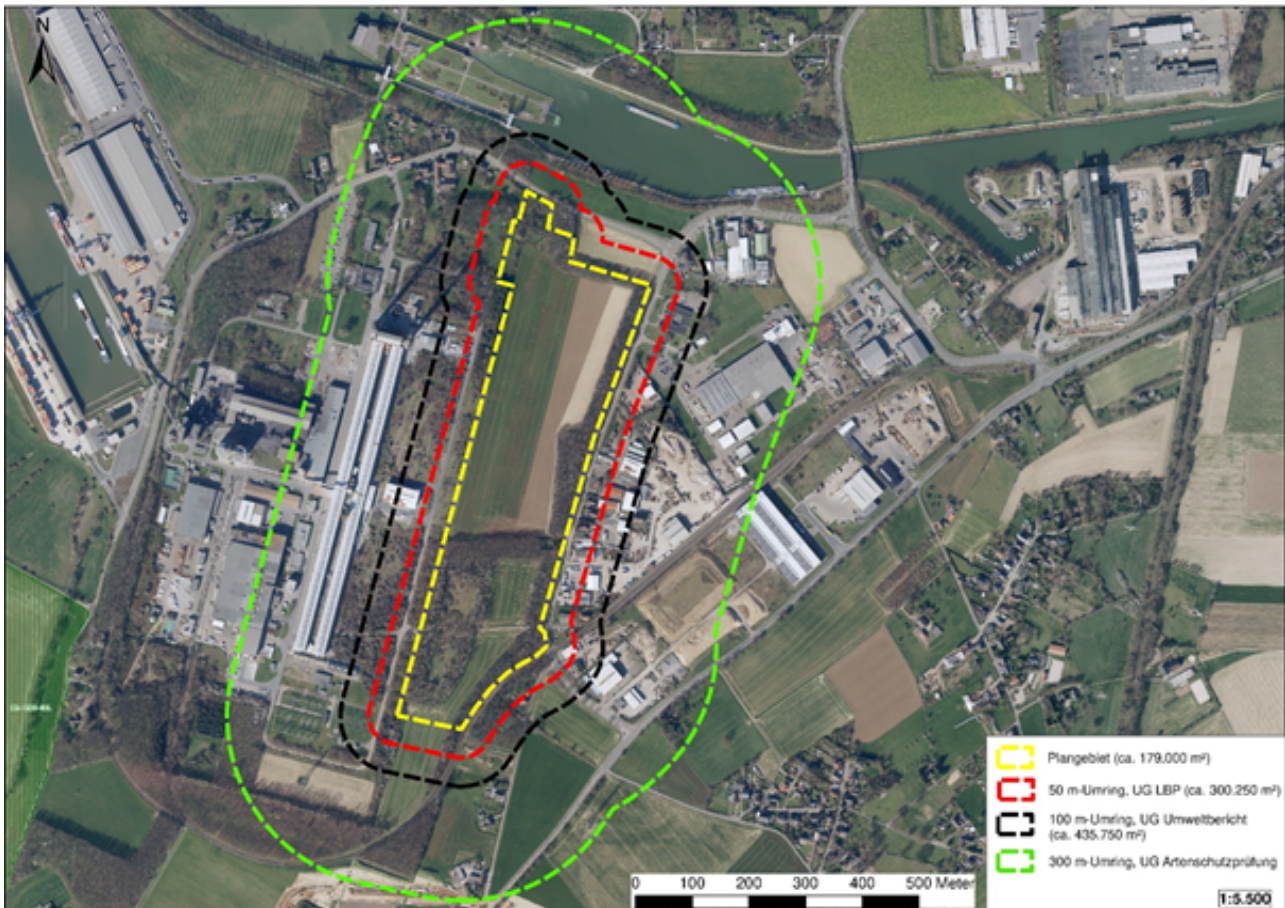
Die Erarbeitung der Umweltberichte erfolgt gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG. Gliederung und die inhaltlichen Anforderungen bestimmen sich des Weiteren nach § 2a Umweltbericht des BauGB.

Das Untersuchungsgebiet für den LBP ergibt sich aus einem 50 m-Umring um das Bebauungsplangebiet und hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 30,0 ha (s. nachfolgende Übersichtskarte). Darüber hinaus gehende Aspekte zum Landschaftsbild werden im erforderlichen Umfang mit erfasst.

Für den LBP wurde bereits im Juli 2021 eine Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt. Im Rahmen des UVP – Berichtes werden vorhandene Daten aufbereitet und vor Ort abgeglichen bzw. aktualisiert.

Für den UVP – Bericht erfolgt die Beschaffung und Aufbereitung der ATKIS Daten für den ca. 43,6 ha großen Untersuchungsraum. Die Ergebnisse werden jeweils in den LBP und in den UVP-Bericht integriert.

Der Untersuchungsraum für die Artenschutzprüfung ergibt sich aus einem 300 m-Umring um das Bebauungsplangebiet (s. nachfolgende Übersichtskarte).



Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeits- und Artenschutzprüfung (ILS Essen, 2021)

Aus der derzeit bereits laufenden Bearbeitung der Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) ist abzuleiten, dass im Jahr 2022 die Erstellung einer ASP der Stufe II für die Artengruppen Brutvögel, Fleddermäuse und Reptilien mit den zugehörigen faunistischen Erfassungen im Untersuchungsgebiet erforderlich sein wird.

Im UVP-Bericht zum Bebauungsplan werden die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht. Das Untersuchungsgebiet für den UVP-Bericht ergibt sich aus einem 100 m-Umring um das Bebauungsplangebiet und hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 43,6 ha (s. beigefügte Übersichtskarte). Eventuell darüber hinaus gehende Bezüge und Aspekte (z.B. Landschaftsbild, Grundwasser) werden falls notwendig mit betrachtet.

Die Ergebnisse der anderen Fachgutachten werden in den UVP-Bericht eingearbeitet.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der zulässigen Lärmemissionen im Bereich des Plangebiets werden die relevanten Vorbelastungen aus den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld durch Auswertung der Bauakten erhoben. Unter Vorbelastung sind die Geräuschemissionen von allen Anlagen und Betrieben außerhalb des Plangebietes bzw. zukünftig zu erwartenden Emissionen im Umfeld zu verstehen. Die Zusatzbelastung sind alle Geräuschemissionen, die von dem geplanten Logistikpark zukünftig verursacht werden können. Es wird zusätzlich geprüft, ob das geplante Logistikvorhaben die Vorgaben der Emissionskontingente einhalten kann.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Verkehrsbelastungsänderungen auf der Schleusenstraße, Weseler Straße und der Emmelsumer Straße sowie der Bühlstraße. Für den Prognose-Null-Fall (künftige Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung des Planvorhabens) und den Prognose-Plan-Fall (künftige Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung des Planvorhabens) werden für beispielhafte Immissionsorte die Änderungen der Verkehrslärsituation berechnet. Um diese einschätzen zu können, werden die berechneten Beurteilungspegel anhand der DIN 18005, hilfsweise der 16. BImSchV und in Relation zum kritischen Toleranzwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, ab dem geprüft werden muss, ob die Schwelle der Zumutbarkeit erreicht ist (Gesundheitsgefährdung), beurteilt.

Störfallschutz

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie ist bei der Flächenausweisung oder Flächennutzung das Ziel zu berücksichtigen, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen. Es ist bei der Flächenausweisung dafür zu sorgen, dass zwischen den unter die Seveso-III-Richtlinie fallenden Betrieben (Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits, ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Voerder Stadtteil Spellen mit Wohnnutzung, der entsprechend den vorstehenden Darlegungen im Falle von Störfällen in Betriebsbereichen zu schützen ist. Dementsprechend sind die bereits in einem vorliegenden Gutachten zum Hafen Emmelsum ermittelten Achtungsabstände für verschiedene Stoffe mit Gefährdungspotenzial zu beachten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Verkehrsentwicklung

Die Kfz-seitige Erschließung des Vorhabens ist über die Schleusenstraße vorgesehen. Das Gelände ist im weiteren Verlauf über die Weseler Straße, die K12 (Bühlstraße, Emmelsumer Straße, Neue Hünxer Straße) und die L463 (Weseler Straße) an die Bundesautobahn A 3 angebunden. Im Zuge der Bundesstraße B 8 besteht eine weitere, gut erreichbare Verbindung zur Autobahn A 59 mit Anschluss im Bereich der Stadtgrenze Dinslaken / Duisburg.

Im Zuge des Planverfahrens ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Hierzu ist die Vorbelastung des umgebenden Straßennetzes zu ermitteln und mit den Zusatzverkehren des geplanten Vorhabens zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen ist dann die Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität und Sicherheit der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte zu bewerten. Darüber hinaus sind die Kfz-Frequenzen als Grundlage für eine Lärmuntersuchung aufzubereiten. Zur Beschreibung der Vorbelastung werden die Grundlagen aus den Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 124 „Erweiterung Hafen Emmelsum“ in Voerde und zu den Bebauungsplänen Nr. 232, 233 „Rhein-Lippe-Hafen“ in Wesel, Stand Februar 2017 zugrunde gelegt. Um die aktuelle Verkehrsentwicklung für die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 „Erweiterung Hafen Emmelsum“ abzubilden wurden Verkehrszählungen an den relevanten Knotenpunkten im September 2021 durchgeführt.

Entwässerung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser bislang un bebauter Flächen zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Auf der Grundlage bodenkundlicher Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu

erstellen, welches die Vorgaben des WHG erfüllt. Weiterhin sind auch evtl. notwendig werdende Maßnahmen des Überflutungsschutzes aufzuzeigen.

Die vorstehenden Aspekte der Planung sind durch fachgutachterliche Untersuchungen und Fachplanungen in das Planverfahren einzubringen.

Die genaue Abgrenzung des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Anlage 1 dieser Drucksache entnommen werden.

Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie kann allerdings die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung kurzfristig nur eingeschränkt möglich sein. § 3 Abs. 1 BauGB enthält keine Vorschrift, in welcher Form die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll. Daher wird aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie eine einmonatige Offenlage der Planunterlagen als alternative Beteiligung vorgeschlagen. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgt dann auf schriftlichem, mündlichem oder auf elektronischem Weg. Die Erörterung der Unterlagen ist mit sachkundigen Mitarbeitern des Fachdienstes 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Voerde (Niederrhein) nach Terminabsprache möglich.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Geltungsbereich B-Plan Nr. 139_79.FNP
- (2) Anlage 2 Planungskonzept Greenfield Development

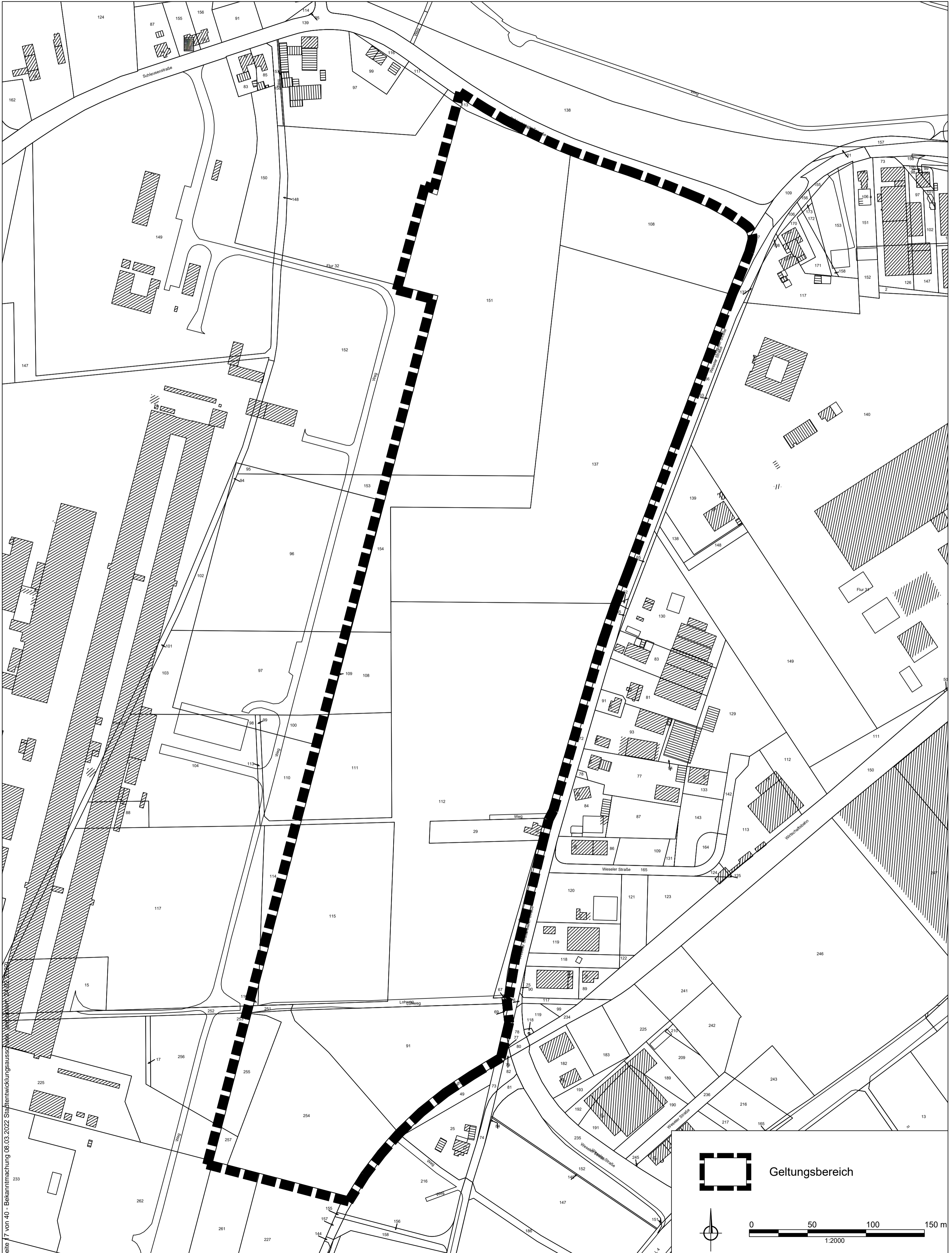
Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum"

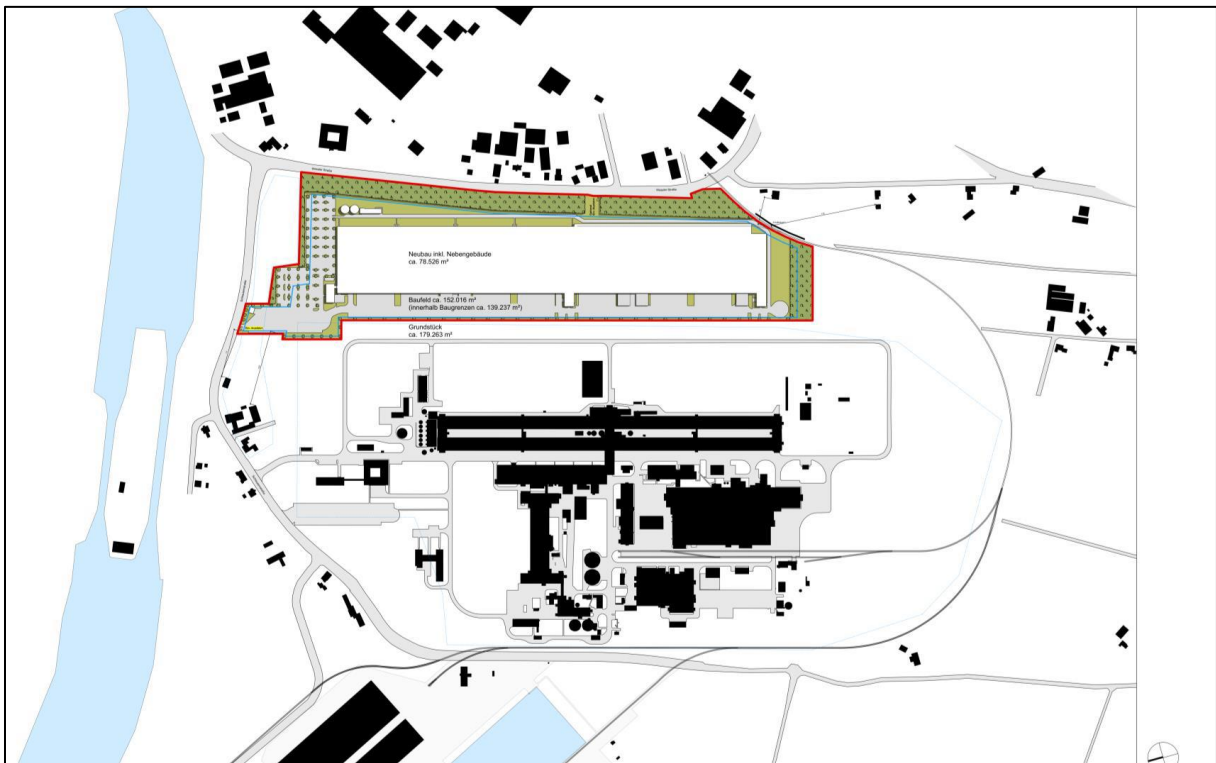


Anlage 2

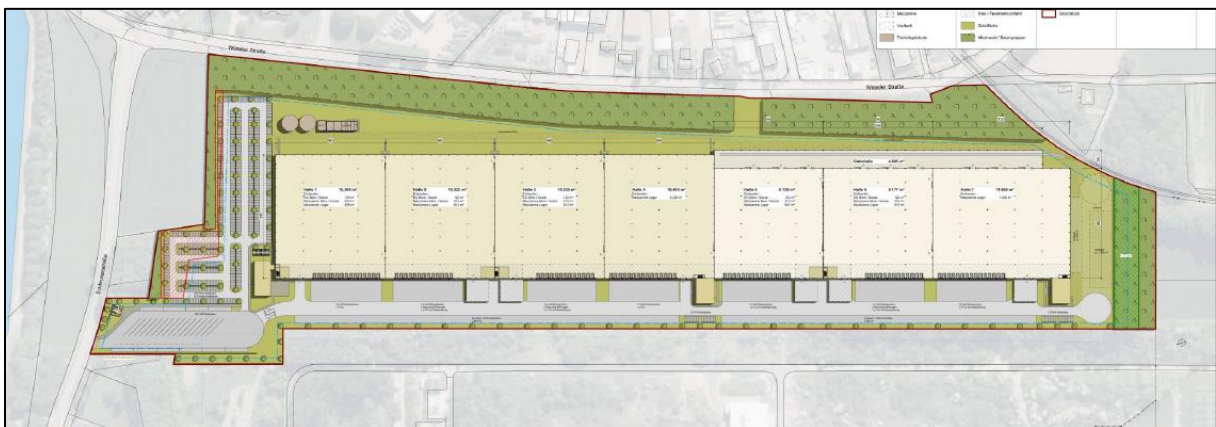
Planungskonzept Greenfield Development

Auf Grundlage und in Übereinstimmung mit den oben dargelegten landes- und regionalplanerischen Zielen beabsichtigt die greenfield development GmbH, Johannstraße 37, 40476 Düsseldorf in Abstimmung mit Rat und Verwaltung der Stadt Voerde, die Errichtung eines Logistikparks. Geplant ist der Bau eines Importlagers, in dem jährlich zwischen 2.500 – 3.000 Container TEU (TEU = „Twenty Foot Equivalent Unit“) umgeschlagen werden sollen. Von Voerde aus, erfolgt die europaweite Verteilung über Schiene (Trailer auf Gleis) und Straße. Geplant ist die Errichtung eines Hallenkomplexes mit ca. 75.000 m² Grundfläche und ergänzende Büro- und Verwaltungsgebäude. Mit dem Betrieb des Logistikparks verbunden ist die Schaffung von ca. 500 - 600 Arbeitsplätzen.

Die nachfolgenden beiden Abbildungen verdeutlichen die Planungsziele.



Lage des geplanten Logistikparks im Siedlungszusammenhang



Entwurfskonzept (Vorentwurf) des geplanten Logistikparks (greenfield development GmbH)

Die straßenmäßige Anbindung des Logistikparks erfolgt im Norden an die Schleusenstraße. Die Aufstellflächen für Lkw sowie die Stellplatzflächen für Pkw werden in unmittelbarer Zuordnung zum Straßenanschluss ebenfalls im nördlichen Gebietsabschnitt angeordnet. Der Hallenkomplex erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit Ausrichtung der Hallentore für die Be- und Entladung nach Westen. Für die südlichen Hallenabschnitte ist eine Gleishalle auf der Ostseite vorgesehen, um den Gleisanschluss an die Kreisbahn bewerkstelligen zu können.

Die Hallen sind mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,50 m vorgesehen. Auf den Flachdächern ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Teilflächen ohne PV-Anlagen werden extensiv begrünt.

Der vorhandene breite Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße bleibt weitgehend erhalten und behält somit weiterhin seine abschirmende Funktion gegenüber dem östlich anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet.

greenfield Logistikpark Voerde am Rheinhafen - 75.000 m²

.....mit zusätzl. Infos



Präsentation im Rahmen des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften am 08. März 2022

Investor
mit eigener Projektentwicklung:
greenfield development

.....mit Ergänzungen nach der Projektvorstellung in der Ausschusssitzung vom
08.03.2022

greenfield development GmbH - Düsseldorf



Wir sind ein mittelständischer Investor für Qualitätsimmobilien und halten unsere Neubauten langfristig im eigenen Bestand. Das Property-Management lassen wir durch ein familiär verbundenes Unternehmen ausführen.

Wir bauen und vermieten hochwertige Logistik- und Industrieparks in unseren Kernregionen Süddeutschland und Leipzig sowie im Raum NRW für Kunden mit hohen Qualitätsansprüchen.

Über die Hälfte unserer Neubauprojekte realisieren wir für Automobilhersteller, deren Lieferanten und Dienstleister. Hinzu kommen Projekte für die heimische Wirtschaft und verstärkt auch Neubauten für Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce und Fulfillment.

Die Größenordnung der Produktions- und Logistikflächen beträgt in der Regel 20.000 - 70.000 m². Die Neubauprojekte werden mit unserem erfahrenen Team realisiert.

Als Familienunternehmen mit Christian Kühn als geschäftsführenden Gesellschafter blicken wir auf mehr als 150 Jahre Erfahrung in der Logistikbranche zurück. Die nächste Generation wird von Jan-Gerd Bach als Geschäftsführer vertreten.

Hochwertige Neubauten der letzten Jahre



greenfield Prototypenpark **Waiblingen**, 52.000 m², 240 Mitarbeiter
Daimler-Prototypenpark für Entwicklung von Powertrain, Van + Truck



greenfield Technologiepark **Esslingen**, 8.000 m², 180 Mitarbeiter, 2-geschossige
Produktionshalle, Prototypenbau, Brennstoffzellen-Antriebe für LKWs, Daimler Fuel Cell



greenfield Industriepark **Mühlacker**, 32.000 m², 250 Mitarbeiter
Hightech-Produktion Leichtbau-Karosserien für den neuen E-Porsche ‚Taycan‘

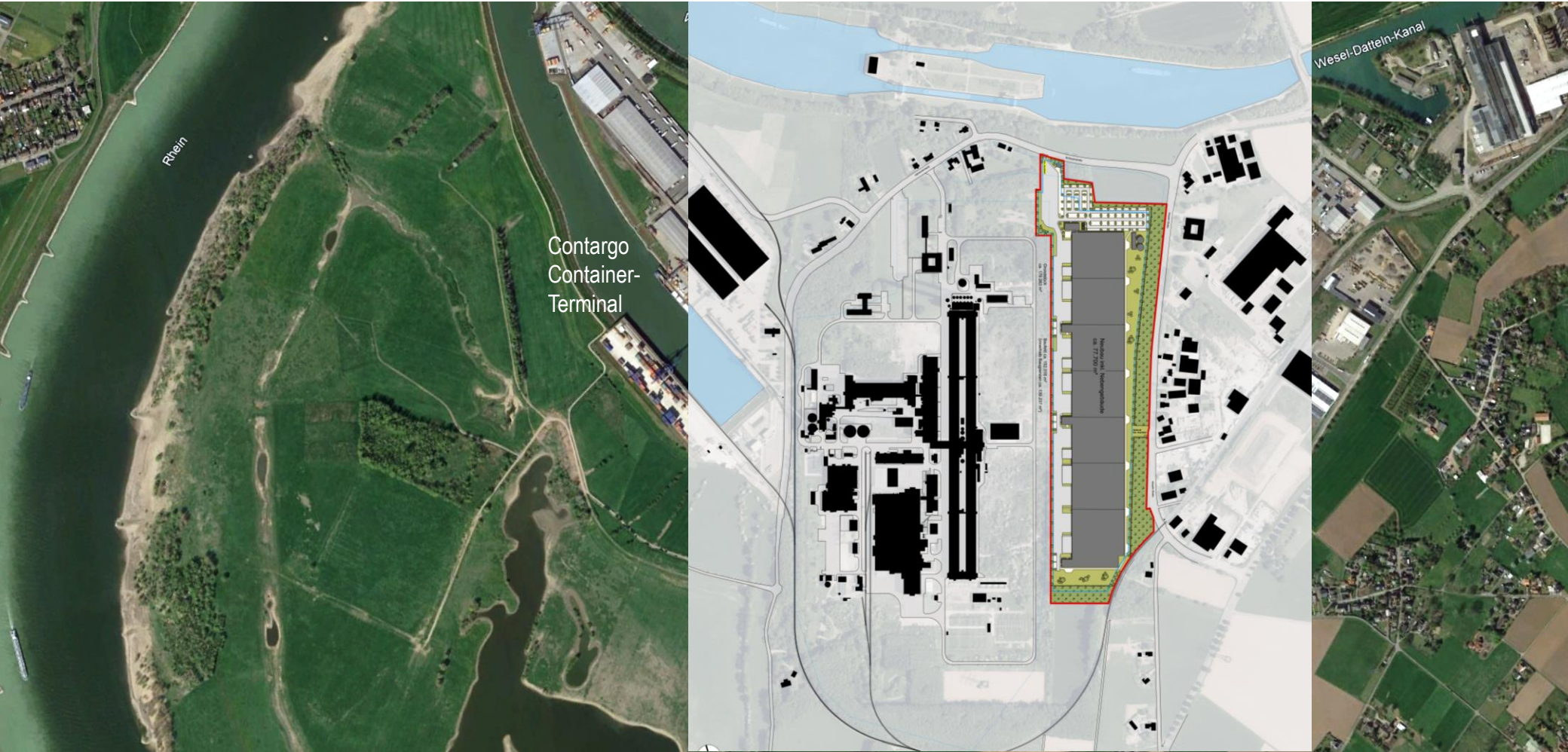


greenfield Technologiepark **Airport Leipzig/ Halle**, 45.000 m², 360-400 Mitarbeiter
Nähe DHL-Hub, Automotive, Luftfracht Import/ Export ‚worldwide next day‘

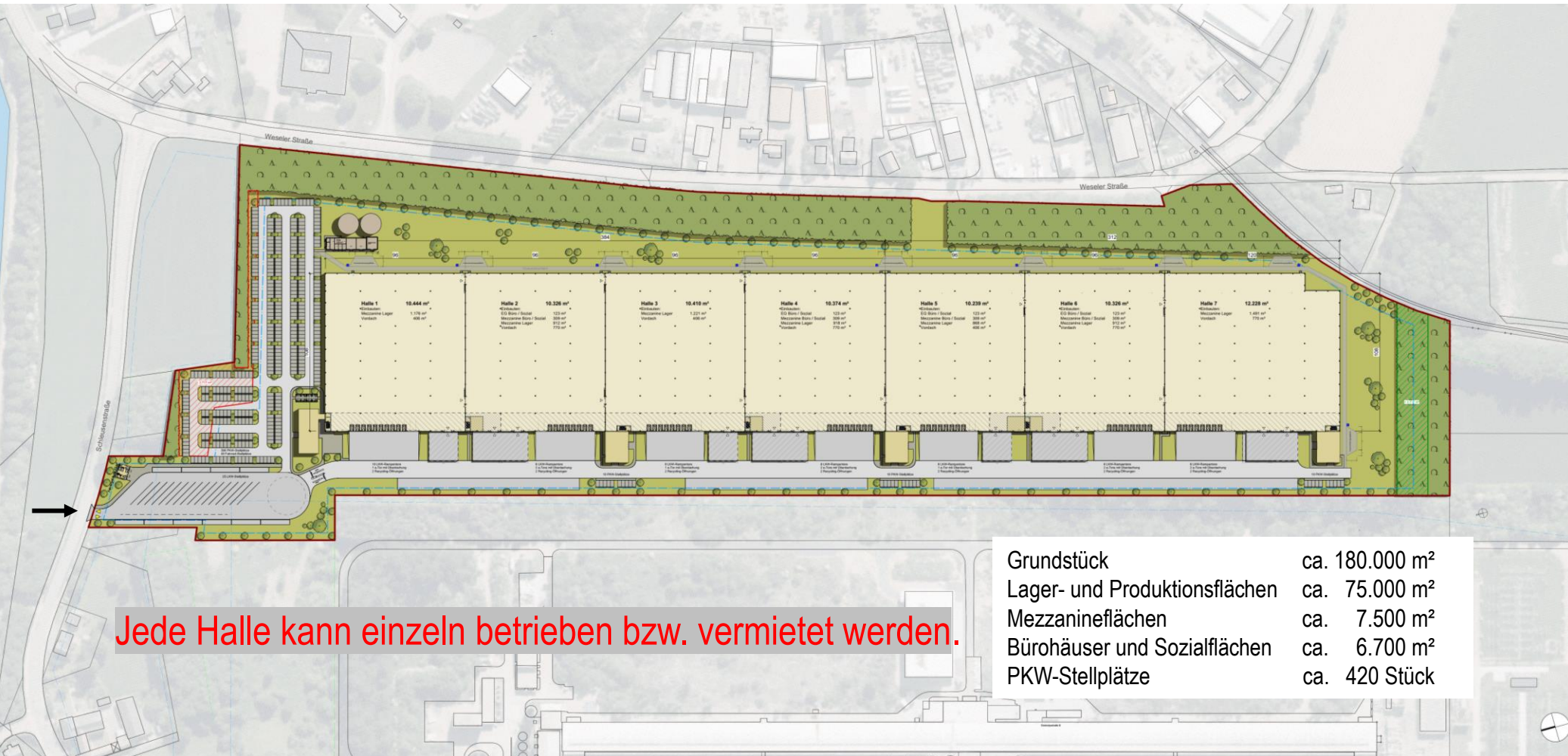
greenfield Logistikpark Voerde

eine hochwertige Immobilie, die ein angenehmes und gesundes Arbeitsumfeld in den Bereichen Produktion, Logistik, Verwaltung, IT und Entwicklung schafft.

greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



Jede Halle kann einzeln betrieben bzw. vermietet werden.

Grundstück	ca. 180.000 m ²
Lager- und Produktionsflächen	ca. 75.000 m ²
Mezzanineflächen	ca. 7.500 m ²
Bürohäuser und Sozialflächen	ca. 6.700 m ²
PKW-Stellplätze	ca. 420 Stück

greenfield Logistikpark Voerde



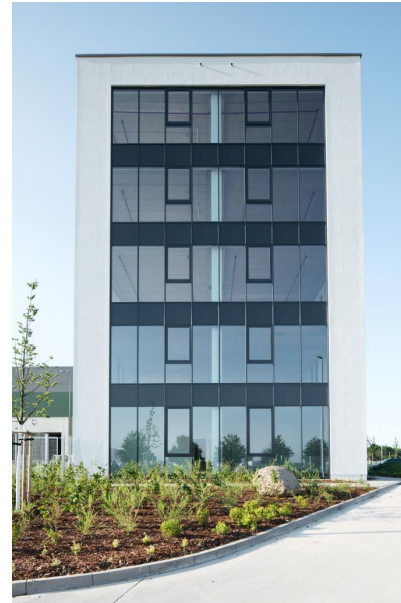
greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde

Vorgesehene Nutzungen für hafenauffines Geschäft mit ca. 300 Mitarbeitern,

bei Produktions- und Montagetätigkeiten bis zu 500-600 Mitarbeiter:

- Import- oder Export-Zentrum für Automotive
- Exportverpackung + Komponenten-Montage
- Import-Zentrum Food + Consumer-Produkte
- Produktion + Vormontage in Hafennähe
- E-Commerce mit hohem Anteil an Container-Import

greenfield Logistikpark Voerde

Aktueller Status Gutachten für B-Plan

- Artenschutzgutachten I erfolgte im Frühjahr/ Herbst 2021
- Artenschutzgutachten II erfolgt im Frühjahr/ Herbst 2022
- Verkehrsuntersuchung/ -zählung erfolgte im Herbst 2021
- Planung Vorentwurf B-Plan bis Herbst 2021

Geplante Terminalschiene

- Aufstellungsbeschluss für den neuen B-Plan im April 2022
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange bis Herbst 2022
- Satzungsbeschluss B-Plan wenn möglich im 1. Quartal 2023

Darauf achten wir.


Unsere Prioritäten

- Hohe Qualität
- Kurze Bauzeiten
- Multifunktionale Nutzbarkeit für Logistik, **automatisierte Logistik** und Produktion
- Nachhaltige Bauweise durch KfW-Energie-Effizienz-Gebäude BEG 40
- PV-Anlage auf dem Dach zur Selbstnutzung des grünen Stroms
- Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpen, grünes Gas oder H₂-Deckenstrahler
- greenfield und unsere Nutzer übernehmen Verantwortung für die Natur



Nachhaltige Bauweise

Gebäudestandard

- Wir bauen ein Gebäude mit dem Standard  **KfW-40 Plus EffizienzGebäude** und verbrauchen **mindestens 60 % weniger Energie** als das GEG vorgibt, ist also noch energieeffizienter.
- Zusätzlich realisieren wir die „Effizienzgebäude EE“-Klasse, bei der erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen.
- **Wir sehen einen Gleisanschlussvor, als überdachte Gleiszone oder als Gleishalle**

Nachhaltige Bauweise

Fassade

- Landschaftsgerechte Fassadengestaltung
- **Keine Veränderung des Landschaftsbildes**
- Sehr hohe Wärmedämmung in Dach + Fassade



Dach

- Tragfähigkeit für PV- und Lüftungsanlagen
- Große Lichtbänder im Dach sorgen für viel Tageslicht in den Hallen
- Lichtbänder + RWAs mit Hagelschutz nach Klasse 5 der Schweizer Norm
- Extensive Dachbegrünung der Bürogebäude



Nachhaltige Bauweise

Heizung

- Grundheizung über hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen mit grünem Strom betrieben (kein Gasanschluss erforderlich)
- Heizung zur Abdeckung der Spitzenlast über Gasdunkelstrahler geeignet für Gas-Wasserstoff-Gemisch bis hin zu 100 % Wasserstoff
- Nutzung der Abwärme von Trimet wird vor Baubeginn mit Trimet besprochen
- Mehrere Energieträger bringen erhebliche Versorgungssicherheit:
 - Elektro / grüner Strom
 - Abwärme Trimet
 - Propangas oder Biogas
 - Wasserstoff-Dunkelstrahler



H₂
WASSERSTOFF

Nachhaltige Bauweise

Elektroausstattung

- PV-Anlage (7 MWp insgesamt auf allen Hallen) zur Stromerzeugung für den Eigenverbrauch,
- Stromspeicher bis 700 kWh auf Mieterwunsch zur Erhöhung des Eigenverbrauchs des PV-Stroms
- Vorrüstung für E-Mobilität LKW + PKW
- LED-Hallenbeleuchtung mit Tageslichtsteuerung
- LED-Beleuchtung der Büro- und Sozialflächen
- LED-Hofbeleuchtung
- Auf Mieterwunsch auch Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff












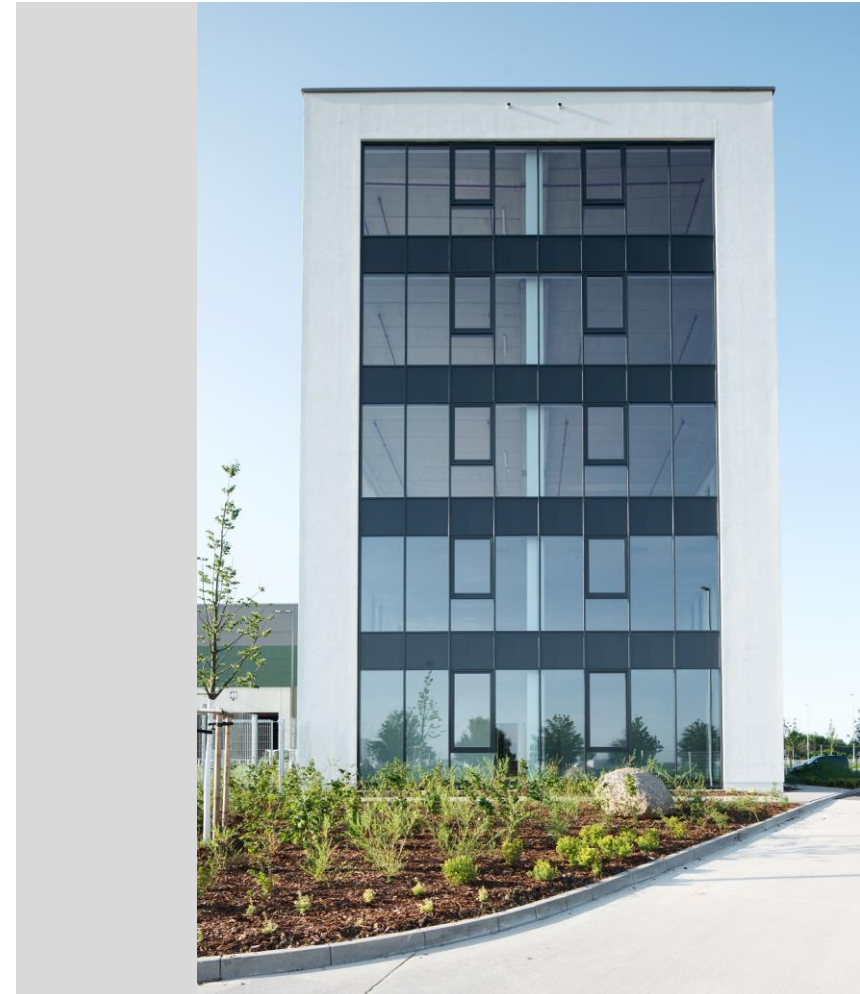
Verkehrerschließung

- Vorgaben über die maximale Güterumschlagsmöglichkeiten und den damit verbundenen Verkehr über Wasser, Schiene und die Straße können erst nach Auswertung der Verkehrsgutachten und Schallschutzgutachten im Zuge des B-Plan Verfahrens festgelegt werden
- Die Lenkung des Straßenverkehrs Richtung der B8 im Norden wird im B-Plan Verfahren geprüft
- Beförderungswege über die Schiene zum Zweck der Hafenaaffiner Nutzung sind möglich

Wir schaffen ein angenehmes und gesundes Arbeitsumfeld

Bürogebäude

-  Open-Space-Nutzung durch Raumhöhen von 3 m möglich
-  Moderne Fassadengestaltung und bodentiefe Fenster (50% öffnenbar) + außenliegender Sonnenschutz als Raffstores
-  2,26 m hohe Bürotürzargen mit seitlichen Glaselement
-  Hochwertige Bodenbeläge; Elektro-/ EDV-Verkabelung über Hohlraumboden mit Bodentanks
-  energiesparende LED-Beleuchtung
-  Aktivboden mit Heiz- und Kühlfunktion
-  Personenaufzüge
-  Barrierefreie Arbeitsplätze
-  Teeküchen



So erreichen Sie uns.

greenfield development

greenfield development GmbH
Johannstraße 37
40476 Düsseldorf

Tel. 0211 - 41 55 09 - 0
Fax. 0211 - 41 55 09 - 29

info@greenfield-development.de
www.greenfield-development.de

Christian Kühn
Geschäftsführer

Jan-Gerd Bach
Geschäftsführer

Andreas Kiele-Dunsche
Vertriebsleiter

Tim Lüttges
Projektleiter

Wir bauen gerne auch für Sie:

- Hohe Qualität
- Multifunktionell nutzbar
- Kurze Bauzeiten
- Ökologisch sehr nachhaltig

... so grün wie möglich !

