STADT VOERDE (Niederrhein)

Drucksache 17/331 DS

Drucksache

- öffentlich -

Datum: 11.03.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	29.03.2022	vorberatend
Stadtrat	05.04.2022	beschließend

Bebauungsplan Nr. 141 "Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt";
hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) folgt den in der Anlage 1 der Drucksache 17/331 dargestellten Vorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.

2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt“ einschließlich Begründungsentwurf und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Es gelten für den Besuch des Rathauses die zum Zeitpunkt der Offenlage aktuellen Zugangsregelungen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Es entstehen der Stadt Voerde (Ndrrh.) Kosten für die Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen.

Zum Teil wird die Herstellung der Erschließung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) sowie über Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) refinanziert.

Für die Stadt Voerde (Ndrrh.) ergibt sich des Weiteren ein Erlös aus dem Verkauf der städtischen Flächen (Teile der Flurstücke Gemarkung Voerde, Flur 31, Nr. 139, 140, 141, 142, 143, 144 und 145).

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	○ ja, positiv*	● ja, negativ*	○ nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?		○ ja*	● nein* * Erläuterung siehe Begründung
Begründung:	Die Fläche südlich der Straße Kleiner Kiwitt kann ohne große Raumwiderstände und mit geringem Erschließungsaufwand entsprechend dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Voerde (Ndrrh.) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Es wird landwirtschaftliche Fläche aufgegeben. Durch die zusätzliche Versiegelung und den Wegfall von Freiraum ist der Belang Klima negativ betroffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll zu 100% im Plangebiet auf ökologischen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Hierdurch wird auch die Beeinträchtigung des Mikroklimas abgemildert. Alternative Handlungsoptionen bestehen lediglich zum einen in der Nullvariante, die jedoch die Planungsziele nicht erfüllt, und zum anderen einer größeren Flächenentwicklung, die weitere Freiflächen in Anspruch nehmen würde. Beide scheiden aus.		

Sachdarstellung:

Die Nachfrage an Gewerbeflächen auf dem Voerder Stadtgebiet ist nach wie vor hoch. Die sofort bzw. kurzfristig und ohne Restriktionen verfügbaren Flächen sind in Voerde (Ndrrh.) von 2014 bis 2020 um ca. 60 % zurückgegangen. Von den verbliebenen 66.000 qm sind 39.000 qm zur Ansiedlung von hafenaffinen Betrieben geeignet, so dass aktuell nur 27.000 qm für sonstige Betriebe zur Verfügung stehen. Dabei ist ein großer Bedarf an Gewerbeflächen in Voerde (Ndrrh.) gegeben, insbesondere im Gewerbegebiet Grenzstraße, dem größten Gewerbegebiet der Stadt. Aus diesem Grund verfolgt dieses Bauleitplanverfahren die Zielsetzung, dort zusätzlich Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung von § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und möglichst nicht landwirtschaftliche Fläche in Bauland umzuwandeln, die Ausweitung der gewerblichen Flächen um ca. 16.000 qm sehr maßvoll.

Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 das Bauleitplanverfahren eingeleitet und dazu den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt“ gefasst (DS 16/1164) und den Planungs- und Umweltausschuss beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Am 15.12.2020 hob der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) diesen Beschluss auf und fasste einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit einem neuen zukünftigen Geltungsbereich. Hintergrund war, dass sich der Bereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf gewerbliche Flächen orientierte. Aus diesem Grund war die südliche Plangrenze des Bebauungsplanes identisch mit der südlichen Grenze der Darstellung gewerblicher Flächen im Flächennutzungsplan. Zwischenzeitlich war jedoch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt worden. Ziel war es demnach, die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes festzusetzen. Aus diesem Grund wurde der räumliche Geltungsbereich nach Süden bis an die Nordgrenze des Schutzstreifens der dort verlaufenden unterirdischen Erdgaspipeline erweitert, so dass die geplanten Ausgleichsflächen im Plangebiet zu liegen kommen. Darüber hinaus sollte der im Bebauungsplan Nr. 35a „Gewerbegebiet Grenzstraße“ festgesetzte, aber nicht hergestellte Erschließungsansatz, der in diesem Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist, in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da die Verkehrsfläche im Be-

bauungsplan Nr. 141 breiter festgesetzt werden muss. Diese Inhalte machten insoweit den erneuten Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Zudem wurde der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung neu gefasst, da diese auf Grund der Corona-Pandemie nicht wie in Voerde (Ndrrh.) üblich als öffentliche Veranstaltung, sondern in Form einer Offenlage durchgeführt werden sollte. Dies ist inzwischen geschehen.

Der zukünftige Geltungsbereich ergibt sich im Norden durch die Südseite des vorhandenen Wäldchens, im Osten durch den vorhandenen Gewerbebetrieb Kleiner Kiwitt 17, im Westen durch die Grenze der Darstellung von gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan und im Süden durch die dort vorhandenen Leitungen. Dabei verlaufen im Süden zum einen drei Erdgaspipelines. Dabei soll die Nordseite des Schutzstreifens der nördlich gelegenen Erdgasfernleitung die Südseite des Plangebietes darstellen. Zum anderen verläuft in diesem Bereich eine Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Die Leitung mit ihren Strommasten wird außerhalb des Plangebietes liegen, ihr nördlicher Schutzstreifen reicht jedoch in das Plangebiet hinein. In ihm werden Ausgleichsflächen mit einer Wuchshöhenbegrenzung für Bäume und Sträucher vorgesehen.

Die neu entstehende Gewerbefläche umfasst ca. 1,6 ha, wobei ein großer Teil in städtischem Eigentum ist. Die Grenzen der neuen gewerblichen Flächen im Bebauungsplanentwurf nach Süden und Westen ergeben sich im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße Kleiner Kiwitt aus über eine Stichstraße.

Im Süden, Westen und zum Teil im Norden der neuen Gewerbeflächen werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Durch diese wird innerhalb des Plangebietes ein 100%iger ökologischer Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft gewährleistet.

Ein kleiner Teil des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35a „Gewerbegebiet Grenzstraße“ vom 19.12.1977. Er setzt hier in einem schmalen Streifen Verkehrsfläche fest. Seine Festsetzungen treten, soweit sie im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 liegen, mit dessen Inkrafttreten außer Kraft. Der entsprechende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 35a ist als Anlage 4 beigefügt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Ebenso stellt der zu Grunde liegende Gebietsentwicklungsplan (GEP99) für die geplante Gewerbefläche „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

Der Regionalplan Ruhr liegt im Entwurf vor. Er ist noch nicht rechtskräftig. Er ist damit nicht bindend, sondern im Zuge der Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplanes Ruhr stellt für einen kleinen Teil „Gewerblich-industriellen Bereich“ für das Plangebiet dar, zum Teil „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und „Regionalen Grünzug“. Damit stimmt er nicht mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes überein. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Grenzstraße ist an anderer Stelle nicht möglich. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Flächen in Voerde (Ndrrh.) allgemein und in diesem Gewerbegebiet im Besonderen ist eine Ausweitung der Gewerbeflächen jedoch zwingend erforderlich. Aus diesem Grund soll von den Inhalten des Entwurfes des Regionalplanes Ruhr abgewichen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Voerde (Ndrrh.) stellt die zukünftigen gewerblichen Flächen zudem als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Zudem reicht das Plangebiet mit seinen Gewerbeflächen nur geringfügig in den im Entwurf des Regionalplanes dargestellten Freiraum- und Agrarbereich und Regionalen Grünzug hinein. Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Gewerbegebiet Grenzstraße an und ist im Zusammenhang damit zu sehen. Es stellt insofern lediglich eine Arrondierung vorhandener Gewerbeflächen dar. Zwar wird durch die Planung in den Freiraum und

damit in den Regionalen Grünzug eingegriffen, durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird der Eingriff in den Freiraum jedoch vollständig ausgeglichen. Durch diese Maßnahmen werden u.a. Vorgaben des Landschaftsplanes umgesetzt und der Freiraum aufgewertet. Insgesamt ist ein Abweichen der Bebauungsplanung von den Inhalten des Regionalplanes Ruhr im Rahmen der Abwägung vertretbar.

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel - Raum Dinslaken/Voerde. Dessen Entwicklungskarte enthält für den überwiegenden Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Verfahren“. Der Bereich ist dabei Teil eines Biotopverbundes. Naturdenkmäler sind in dem sich südwestlich anschließenden Freiraum vorhanden, nicht jedoch im Plangebiet. Für den Bereich südlich und westlich des Plangebietes sowie den südlichsten und südwestlichsten Teil des Plangebietes enthält der Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Diese Inhalte des Landschaftsplanes werden durch die nicht baulich genutzten Bereiche des Bebauungsplanes umgesetzt, indem hier südlich und westlich der Gewerbeflächen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Grundsätzlich soll das Gebiet schwerpunktmäßig der Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben dienen. Nach dem „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde“ handelt es sich bei dem Gewerbegebiet Grenzstraße um einen nicht integrierten Standort, was bedeutet, dass er städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht eingebunden ist und keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung aufweist, so dass er eine schlechte, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit aufweist. Daneben ist bei nicht integrierten Standorten wie im gegebenen Fall eine schlechte verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen nach dem Einzelhandelskonzept als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben vorrangig im abgegrenzten Versorgungsbereich Innenstadt und in den Stadtteilzentren und nicht an nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, denn in den Zentren erzeugt dieser Einzelhandel Dichte, Frequenz und Vielfalt. Insbesondere größere Lebensmittelmärkte und Lebensmitteldiscounter, aber auch andere frequenzbringende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nehmen dort diesbezüglich eine wichtige Funktion zur Belebung und Aufwertung der Standorte ein. Bei einer Ansiedlung in dem nicht integrierten Standort Gewerbegebiet Grenzstraße würde diese Funktion in den Zentren verloren gehen oder abgeschwächt werden.

Im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung soll daher im Wesentlichen nur der nicht zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet zulässig werden. Demnach zulässige Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Waren aufweisen, wenn deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % nicht überschreitet und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sollen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Stätte ihrer Produktion stehen. Durch diese Festsetzungen werden die Nahversorgungszentren von Voerde (Ndrrh.) vor schädlichem Einzelhandel geschützt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 30.05.2021 bis einschließlich 01.07.2021 nach vorheriger Terminabsprache durch Offenlage der erforderlichen Unterlagen (Planentwurf sowie Angaben zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, den sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für das Gebiet in Betracht kommen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung). Die Eigentümer der Flurstücke im zukünftigen Geltungsbereich des Plangebietes wurden zusätzlich auf dem Postweg unmittelbar informiert.

Im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen zu dem Planverfahren ein. Im Vorfeld wurden jedoch mit Datum vom 20.03.2021 durch einen Bürger Anregungen vorgetragen, die dahingehend zu interpretieren sind, dass keine Eingriffe durch Bebauung in landwirtschaftliche Flächen erfolgen sollten. Es solle nicht zu einem Bauen auf der „Grünen Wiese“ kommen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Stadt Voerde (Ndrrh.) ist bemüht, die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im gegebenen Fall ist dies jedoch nicht zu vermeiden. Es besteht ein Bedarf an neuen gewerblichen Flächen, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes Grenzstraße. Dieser Bedarf kann im baulichen Innenbereich oder auf bereits versiegelten Flächen nicht gedeckt werden.

Mit Schreiben vom 23.04.2021 wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Folgende wesentliche, inhaltliche Stellungnahmen wurden dabei abgegeben:

So trug die Amprion GmbH mit Schreiben vom 25.06.2021 im Hinblick auf den Schutz der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung Anregungen vor. Das Plangebiet liege zum Teil im 16 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitung. Die Amprion GmbH plane, die Leitung zu demontieren und durch eine weitere Freileitung zu ersetzen. Der Trassenraum der Neubauleitung liege dann außerhalb des Geltungsbereiches des Planes. In der Übergangszeit werde ein Freileitungsprovisorium errichtet. Es wurde angeregt, die vorhandene Leitung nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Dieser Anregung kann nur teilweise gefolgt werden. Es können nur Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die innerhalb seines Geltungsbereiches liegen. Die Leitung selbst sowie die Übergangsleitung verlaufen außerhalb. Der Schutzstreifen, der zum Teil im Geltungsbereich des Planes liegt, wird in veränderter Form in den Plan eingetragen. Die Leitung selbst wird als sonstiger Planinhalt, nicht jedoch als nachrichtliche Übernahme, in den Plan aufgenommen. Weiter wurde von Amprion darauf hingewiesen, dass eine Unterbauung der Leitung nicht zulässig sei. Eine Bebauung des neu festgelegten Schutzstreifens ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wurde eine Beteiligungspflicht der Amprion GmbH vor einer Bebauung gefordert. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurden durch eMail vom 09.07.2021 Anregungen im Hinblick auf eine Wuchshöhenbegrenzung der Bäume und Sträucher in dem Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung vorgetragen. Infolgedessen wird die Wuchshöhenbegrenzung im Plan angepasst. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Mit Schreiben vom 17.02.2022 äußerte sich die Amprion GmbH erneut zu dem Bebauungsplan. Es seien Anpassungen an der geplanten Führung des Freileitungsprovisoriums vorgenommen worden. Zudem werde durch die Änderung der Spannfeldlängen eine temporäre Verbreiterung des Schutzstreifens des Freileitungsprovisoriums auf 2 Mal 18 m erforderlich. Dazu reichte die Amprion GmbH einen Plan mit dem Leitungsverlauf des Provisoriums ein. Ihr Verlauf wurde geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass es fast vollständig in der Trasse der vorhandenen Leitung verläuft. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass der zusätzliche Mast des Provisoriums als sonstiger Planinhalt in den Bebauungsplan aufgenommen wird und der Schutzstreifen auf 18 m verbreitert wird. Zudem wird auch um den zusätzlichen Mast des Provisoriums festgesetzt, dass ein Kreis mit einem 25 m umfassenden Radius um den Mast von Gehölzen frei

zu bleiben hat, um dessen Zugänglichkeit zu garantieren. Zudem teilte die Amprion GmbH mit, dass für die Leitung noch kein Planfeststellungsbeschluss vorliege. Diesbezüglich besteht kein Handlungserfordernis.

Der Kreis Wesel – Kreisplanung – wies mit Datum vom 04.06.2021 darauf hin, dass ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich würden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich sei eine Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Schwach belastetes Niederschlagswasser sei dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass nicht oder schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I und II über die belebte Bodenzone zu versickern, das belastete Wasser der Kategorie III abzuleiten ist. Auch forderte er, bestimmte Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Er wies darauf hin, dass es sich laut Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW, 3. Auflage 2016, nicht um besonders schutzwürdige Böden handelt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Er forderte des Weiteren, die Ausgleichsfläche als temporären Retentionsraum für eine kommunale Überflutungsvorsorge zu berücksichtigen. Dieser Anregung wird gefolgt. Auf der nördlichen Ausgleichsfläche wird eine Retentionsfläche vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche bei extremem Starkregen aufnehmen soll. Der Kreis forderte des Weiteren, dass der Eingriff in den Boden durch die Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden solle. Dieser Stellungnahme kann nicht unmittelbar gefolgt werden, da Entsiegelungsflächen in Voerde (Ndrrh.) nur sehr begrenzt vorhanden sind. Es kann lediglich kleinteilig Entsiegelung in Voerde (Ndrrh.) betrieben werden und dies geschieht auch. Gemäß Kreis Wesel sollten die humosen, oberen Bodenschichten zeitnah vor Ort verwertet und lange Lagerzeiten vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Fachdienst 5.1 – Ordnungsangelegenheiten – der Stadt Voerde (Ndrrh.) empfahl mit Schreiben vom 02.06.2021 eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem erfolgte bereits die Überprüfung der Fläche im Bereich eines potentiellen Blindgängers. Dabei wurde der Verdacht nicht bestätigt.

Der Geologische Dienst NRW wies mit Schreiben vom 17.06.2021 darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung bauzeitlicher Verschmutzungen und Schadstoffeinträge in das Grundwasser getroffen werden müssten. Hierauf wird nun im Bebauungsplan hingewiesen. Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 18.06.2021 angeregt, die Kompensationsfläche auf Grund des Eingriffs in den Boden zu vergrößern. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Mit 10.709 qm ist die Ausgleichsfläche bereits jetzt relativ groß. Auf Grund der erforderlichen Begrenzung der Ausgleichsfläche nach Süden durch die Schutzstreifen der unterirdischen Erdgaspipeline ist eine Erweiterung der Ausgleichsflächen nach Süden nicht möglich. Eine Ausweitung der Ausgleichsfläche nach Westen würde in weitere Eigentumsrechte eingreifen, Gleiches gilt für eine Erweiterung nach Osten. Eine Verkleinerung der neuen gewerblichen Flächen zu Gunsten von Ausgleichsflächen widerspräche den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Er wies darauf hin, dass es sich bei den Böden um Gley-Humusbraunerden handele, die nach deren Klassifikationsschema zur Schutzwürdigkeit ohne Bedeutung bewertet würden. Die Planbegründung wird entsprechend angepasst.

Die Thyssengas GmbH bat mit Schreiben vom 05.05.2021 darum, bestimmte Sicherungsmaßnahmen der südlich gelegenen Erdgaspipeline zu berücksichtigen. Sie werden daher nun als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie regte des Weiteren an, die Erdgasfernleitungen als Fläche für Leitungsrechte zu Gunsten der Thyssengas GmbH festzusetzen bzw. als nachrichtliche Übernahme darzustellen. Letzterer Anregung kann nicht gefolgt werden, da Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen lediglich für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes getroffen werden können. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen können nicht für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches gefasst werden.

Der Rheinische Landwirtschaftsverband e.V. (Kreisbauernschaft) regte mit Schreiben vom 06.05.2021 an, zukünftig Gewerbe- und Wohngebiete auf Flächen zu entwickeln, die bereits ver-

siegelt sind, um landwirtschaftliche Fläche zu erhalten. Vor Beginn von Bebauungsplanverfahren wird ggf. grundsätzlich geprüft, inwieweit Fläche für die Landwirtschaft erhalten werden kann. Dies ist auch im gegebenen Fall geschehen. Ihre Erhaltung ist hier jedoch nicht möglich, da die Entwicklung von gewerblichen Flächen, gerade im Bereich des Gewerbegebietes Grenzstraße, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs dringend erforderlich ist.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW regte mit Schreiben vom 27.05.2021 an, ein Verkehrsgutachten für die Kreuzungspunkte L463 (Hammweg) / Grenzstraße sowie B8 / L 463 (Hammweg) zu erarbeiten, da an diesen Kreuzungspunkten bereits jetzt eine hohe Verkehrsbelastung gegeben sei. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Gutachten wurde vorgelegt. Demgemäß können die o.g. Knotenpunkte die Verkehre aufnehmen. Im Knotenpunkt B8 / Hammweg ist die Grünphase geringfügig anzupassen.

Mit Schreiben vom 21.06.2021 regte der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, an, die Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut zu untersuchen. Im Rahmen der archäologischen Begleitung der Planung der Zeelink-Leitung seien in der Nachbarschaft des Plangebietes Hinweise auf metallzeitliche Siedlungsaktivitäten festgestellt worden. Es sei davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz erhalten habe, die bei einer Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt oder zerstört werde. Es wurde daher eine archäologische Prospektion der Fläche angeregt. Die Ergebnisse seien im Umweltbericht darzustellen. Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei wurden Suchschnitte angelegt. In zahlreichen Suchschnitten kamen unter der Auftragsschicht (Plaggenesch) Verfärbungen zutage. Diese erwiesen sich im Schnitt zum größten Teil als archäologische Befunde (Pfostenlöcher und Gruben), die nach den Keramikfunden metallzeitlich, wahrscheinlich eisenzeitlich datieren. Die Befunde stellen Reste einer Siedlung dar. Die Befunddichte ist insgesamt nicht sehr hoch. Schwerpunktmäßig wurden Befunde in den mit Ziffer 1 und 2 markierten Bereichen des Bebauungsplanes festgestellt.

Mit eMail vom 09.03.2022 und mit Schreiben vom 09.03.2022 nahm das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu dem Grabungsbericht Stellung und bestätigt die Befunde. Es führte dabei aus, dass die gemachten Funde nicht so hochwertig seien, dass sie unter einem Erhalungsvorbehalt stünden. Sie müssten jedoch bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Dabei kommt eine Erhaltung dahingehend, dass die Neubebauung auf einer Aufschüttung errichten wird, nicht in Betracht. Das Amt macht bestimmte Vorgaben für die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan. Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW habe auch derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändere oder beseitige, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren könne durch eine Festsetzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO erreicht werden. Danach könne in bestimmten Teilen des Plangebietes eine Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen sein. Von dieser Festsetzung könne dann eine Ausnahme erteilt werden, wenn sichergestellt sei, dass vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW erfolge. Nach dieser Regelung kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Die aufgetragene Bodenschicht ist jedoch nur 10 bis 30 cm dick. Unter dieser Schicht können sich Funde befinden. Dies würde bedeuten, dass festgesetzt werden müsste, dass zunächst grundsätzlich die Gebäude mit einer Bodenplatte errichtet werden müssten, die nur sehr gering in den Boden eingelassen werden dürfte. Dies würde zu städtebaulichen Problemen führen, da der Fußboden der Gebäude stark über dem Gelände zu liegen käme. Zudem hätte dies statische Probleme. Abgewichen von dieser Regelung dürfte nur dann werden, wenn vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung erfolgt. Eine Festsetzung wird hier nicht, wie angeregt, nach dieser Rechtsgrundlage getroffen. Vielmehr erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Die Folgenutzung ist dabei

festzusetzen. Die besonderen Fälle sind dabei die ermittelten und zu erwartenden Befunde im Hinblick auf Bodendenkmäler bei einer weiteren, genauereren archäologischen Prospektion. Die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist dabei solange unzulässig, bis die mit 1 und 2 markierten Flächen des Bebauungsplanes, in denen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes schwerpunktmäßig archäologische Funde festgestellt wurden, detaillierter archäologisch untersucht und die Funde dokumentiert wurden. Die Folgenutzung ist „Gewerbegebiet“. Sollten auf Grünflächen Pflanzungen erfolgen, so seien abhängig von der Pflanztiefe ebenfalls Untersuchungen notwendig. Die Anregung bezieht sich nach Rückfrage beim LVR auf das Anpflanzen von Gehölzen auf den Freiflächen innerhalb der mit 1 und 2 markierten Flächen des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf brachte im Hinblick auf den Immissionsschutz mit Schreiben vom 01.07.2021 Anregungen vor. Es wurde empfohlen, die Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, auszuschließen. Hierdurch werde eine Seveso-Relevanz im Hinblick auf benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie vermieden. Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, wies mit Schreiben vom 14.05.2021 auf die Bergbautätigkeit unter dem Plangebiet hin. Es erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung.

Mit Schreiben vom 09.09.2021 wurde die PLEdoc GmbH nachbeteiligt. Sie verwaltet die südlich des Plangebietes seit Kurzem verlaufende Zeelink-Erdgaspipeline. In ihrer Stellungnahme vom 14.09.2021 führte der Leitungsträger aus, dass die Leitung lediglich im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufe. Eine Erweiterung des Projektbereiches erfordere eine erneute Abstimmung mit dem Unternehmen.

Nähere Einzelheiten zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und derjenigen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind der Anlage 1 der Drucksache 17/331 DS zu entnehmen. Darin wird auch dargestellt, wie die vorgetragenen Stellungnahmen abgehandelt werden und in die Bebauungsplanung einfließen sollen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten durch den TÜV Rheinland erarbeitet. Dessen Inhalte wurden in den Bebauungsplan und die Planbegründung aufgenommen. So sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche bestimmte Emissionskontingente nicht überschreiten.

Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die ausreichende Dimensionierung der vorgesehenen Versickerungsanlage im Bereich der Verkehrsfläche wurde nachgewiesen.

Durch ein Verkehrsgutachten wurden die Kreuzungspunkte L463 (Hammweg) / Grenzstraße sowie B8 / L 463 (Hammweg) auf ihre verkehrliche Leistungsfähigkeit hin untersucht. Ergebnis ist im Hinblick auf den Kreisverkehrsplatz Grenzstraße / Hammweg, dass in allen Kreiszufahrten die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Kreisverkehr sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagsspitze in beiden Lastfällen (Vorbelastung und Prognose) nahezu ungehindert passieren kann. Die Wartezeiten betragen in allen Zufahrten weniger als 10 sec/Fz. Die Verkehrsqualität ist in allen Zufahrten als sehr gut zu bezeichnen. Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Kreuzungspunkt B8 / Hammweg verdeutlichen, dass in den Morgenstunden in den beiden Zufahrten von der Hindenburgstraße auf den Hammweg mit den zu Grunde gelegten Grünzeiten ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann. Für die beiden Nebenrichtungen aus dem Hammweg auf die B8 zeigen die Berechnungen für die Morgenstunde jedoch, dass bereits in der Vorbelastung der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität überschritten wird, da

die Linksabbiegespur bei starkem Rechtsabbiegeverkehr schwer erreichbar ist. Die zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Gewerbegebiet werden jedoch nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsqualität führen. In der Nachmittagsstunde weisen die Berechnungen in der Vorbelastung auch für den Geradeaus/Rechtsabbiegestrom in der südlichen Zufahrt B8 eine nicht ausreichende Verkehrsqualität auf. Dieser Strom wird durch das Planvorhaben jedoch nicht zusätzlich belastet. In den Nachmittagsstunden führen die Zusatzverkehre in den betroffenen Verkehrsströmen zu leichten Erhöhungen der mittleren Wartezeiten. Diese Zunahmen führen jedoch nicht zu einer spürbaren Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit. Insgesamt kann durch geringe Grünzeitanpassungen für den Knotenpunkt auch im Prognosefall eine grundsätzlich ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Schließlich wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei kamen 30 Befunde zutage. Zumeist handelte es sich um Pfostengruben, die teilweise nur noch in Resten erhalten sind, sowie kleinere Gruben. Auf Grund der geringen Breite der Suchschnitte konnten dabei keine Strukturen wie Hausgrundrisse identifiziert werden. Es wurde Keramik sichergestellt. Ein deutlicher Schwerpunkt der Funde und Befunde ergibt sich im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes in den im Bebauungsplan mit den Ziffern 1 und 2 markierten Bereichen. Allerdings wurden auch einige Befunde im nördlichen Bereich angetroffen, sodass sich der Fundplatz nicht klar abgrenzen lässt. Insgesamt liegt ein metallzeitlicher, wahrscheinlich eisenzeitlicher Fundplatz vor. Er dehnt sich nach Süden und Osten über das Plangebiet hinaus aus, nach Norden und Westen des Plangebietes nimmt die Befunddichte ab. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Zusammenhang mit den weiter südöstlich nachgewiesenen eisenzeitlichen Siedlungsfunden besteht. Bei der Bewertung ist festzustellen, dass die Befunde insgesamt nicht gut erhalten sind und eine eher lockere Befundstreuung vorliegt. Aus diesem Grund besteht kein Erhaltungsvorbehalt. Sie sollen jedoch bei der zukünftig geplanten Bebauung berücksichtigt werden. So werden weitere archäologische Maßnahmen im Vorfeld einer Bebauung in den mit 1 und 2 markierten Bereichen des Bebauungsplanes erforderlich. So sind dort die Zwischen- und Randbereiche der Suchschnitte zu untersuchen, bis jeweils ein 10 m breiter befundleerer Bereich vorliegt.

Weitere Festsetzungen und Hinweise im Hinblick auf Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Die Folgenutzung ist dabei festzusetzen. Die besonderen Fälle sind dabei die ermittelten und zu erwartenden Befunde im Hinblick auf Bodendenkmäler bei einer weiteren, genauereren archäologischen Prospektion. Die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist dabei solange unzulässig, bis die mit 1 und 2 markierten Flächen des Bebauungsplanes, in denen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes schwerpunktmäßig archäologische Funde festgestellt wurden, detaillierter archäologisch untersucht und die Funde dokumentiert wurden. Die Folgenutzung ist „Gewerbegebiet“.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die Offenlage des Planentwurfes, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB an.

Die Durchführung der Offenlage erfolgt wegen der Corona-Pandemie im Fachdienst 6.1 –Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz – der Stadt Voerde (Ndrrh.) möglicherweise, je nach Infektionsgeschehen, nur nach vorheriger Terminabsprache mit dem Fachdienst 6.1. Im Übrigen gelten für den Besuch des Rathauses die zum Zeitpunkt der Offenlage aktuellen Zugangsregelungen.

Die Abwägung der Stellungnahmen sind in Anlage 1 der Drucksache 17/331 DS aufgeführt. Die zukünftigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt“ ergeben sich aus Anlage 2, der Entwurf der Planbegründung als Anlage 3. Die entgegenstehenden Fest-

setzungen des Bebauungsplanes Nr. 35a „Gewerbegebiet Grenzstraße“ sind als Anlage 4 beigefügt. Als Anlagen 5 bis 9 folgen die erstellten Gutachten.

Aus Datenschutzgründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch die Vergabe von Nummern beigefügt sein.

Die bisher vorliegenden Stellungnahmen können vor bzw. während der Sitzungen durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o. g. Mitglieder, die Stellungnahmen im Rathaus Voerde beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):
(1) Abwägung der Stellungnahmen
(2) Entwurf des Bebauungsplanes
(3) Entwurf der Begründung
(4) Entgegenstehende Festsetzungen
(5) Bericht, Archäologische Untersuchung
(6) Befundübersicht
(7) Bodengutachten
(8) Verkehrsgutachten
(9) Lärmgutachten

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 6 Stadtentwicklung und Baurecht

FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

FD 6.2 Bauordnung

FD 7.1 Tiefbau

FD 7.2 Baubetrieb

FD 5.1 Feuerwehr, Allg. Ordnung, Verkehr

FD 5.2 Bürgerservice, Gewerbe

StWuL