



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 02.09.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	20.09.2022	vorberatend
Stadtrat	27.09.2022	beschließend

Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung "Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie"; hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) hebt den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und § 2 BauGB vom 07.12.2021 (Drucksache 17/285 DS) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) fasst erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/413 DS dargestellten Geltungsbereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) folgt den in der Anlage 2 der Drucksache 17/413 DS dargestellten Vorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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:

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und für Gutachten u.ä. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und von dem Vorhabenträger übernommen.

Die Stadt trägt alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Sach- und Personalkosten. Weitere Kosten sind für die Stadt Voerde nicht zu erwarten.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input checked="" type="checkbox"/> ja, negativ	<input type="checkbox"/> keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="checkbox"/> ja*		<input checked="" type="checkbox"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation wird das Klima nicht negativ verändert. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 ist eine bis zu 8-geschossige Bebauung zulässig. Diese maximale Geschossigkeit wird durch die derzeitige Planung deutlich verringert. Die Versiegelung wird ähnlich hoch sein. Gegenüber der derzeitigen Situation vor Ort wird aber in das Schutzgut Klima eingegriffen. Dies geschieht zum einen durch die Versiegelung von Fläche. Diese heizt sich durch die Baumaßnahme stärker und schneller auf. Als Freifläche diente sie bisher der Abkühlung der Luft, insbesondere im Sommer. Zum anderen entstehen durch die Neubebauung Hindernisse für den Kaltluftaustausch. Da jedoch westlich des Plangebietes jenseits der Friedrichsfelder Straße mehrgeschossige Gebäude bereits vorhanden sind, ist die Fläche für den Luftaustausch nicht sehr bedeutsam. Zu einer Bebauung der Fläche bestehen keine Handlungsalternativen, da der Siedlungskörper östlich der Friedrichsfelder Straße geschlossen und die Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes baulich miteinander verbunden werden soll und sich die Fläche in besonderem Maß für die Entwicklung zu Wohnbauland eignet.</p>		

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung vom 07.12.2021 fasste der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) den erneuten Aufstellungsbeschluss (Drucksache 17/285 DS) zum Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ und hob den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2004 (Drucksache 13/1265 DS) auf, der noch auf einem andersartigen und inzwischen überholten städtebaulichen Konzept beruhte. Dabei sollte gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2021 der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

Aus dem sich daran anschließenden Planverfahren ergab sich jedoch in der Zwischenzeit, dass nicht alle Kriterien aus dem Baugesetzbuch (BauGB) für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens vollständig erfüllt waren, so dass das Verfahren nunmehr im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden soll. Da die bisher durchgeführten Verfahrensschritte des beschleunigten Verfahrens (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) denen des Regelverfahrens entsprechen, ist dies verfahrenstechnisch möglich und rechtlich zulässig.

Es ist jedoch erforderlich, den Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2021 aufzuheben und ihn erneut (Aufstellung im Regelverfahren) zu fassen. Der Geltungsbereich selbst wird dabei nicht geändert.

Zugleich beauftragte damals der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) den Stadtentwicklungsausschuss, gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese wurde am 31.03.2021 in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt und entspricht dem für das Regelverfahren erforderlichen Schritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, auf der Fläche des Plangebietes von ca. 4 ha östlich der Friedrichsfelder Straße südöstlich der durch die Straße „Waldacker“ erschlossenen Wohngebietsbebauung ein hochwertiges und attraktives neues Wohngebiet zu entwickeln.

Der wesentliche Teil der Fläche ist zurzeit ungenutzt und mit extensivem Grünland bestanden. Das Plangebiet soll daher einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch das Gebiet verläuft die Straße „Bahnacker“, über die die Kindertagesstätte Christian-Morgenstern südlich des Plangebietes erschlossen ist. Diese Straße endet mit einer Wendeanlage am Kindergarten.

Das Gebiet wird im Osten durch die Bahnlinie Oberhausen-Emmerich begrenzt, von der es zurzeit durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt wird, der zum Teil mit Bäumen (zum großen Teil Eichen) und Sträuchern bestanden ist. Im Süden liegt die Kindertagesstätte Christian-Morgenstern sowie an der Friedrichsfelder Straße Wohnbebauung, im Norden gleichfalls Wohnbebauung, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist und im Westen verläuft die Friedrichsfelder Straße mit sich anschließendem Geschosswohnungsbau.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnlinie Oberhausen - Emmerich“ vom 02.06.1977 geregelt. Dieser setzt dort Baugebiete in Form von Allgemeinen Wohngebieten (WA) in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 4 bis 8, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Südlich des jetzigen Planbereiches ist planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Spiel- und Funflächen (u.a. Bolz-, Skater- und Basketballfläche) auch bereits vorhanden. Des Weiteren sind Verkehrsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 enthalten. Zur Bahnanlage hin sieht dieser Plan Gemeinschaftsstellplätze vor. Auf Grund des damals anderen Stellenwertes im Hinblick auf Lärmschutz setzt dieser Bebauungsplan zur Bahnanlage keine Lärmschutzanlagen fest. Dennoch ist dort ein Wall vorhanden. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (Kindertagesstätte Christian-Morgenstern) planungsrechtlich festgesetzt, durch dessen 1. vereinfachte Änderung das Jugendzentrum südöstlich davon.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 entsprechen nicht mehr den heutigen Zielen an eine städtebauliche Planung. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ aufgestellt, um das Gebiet in neuer Form einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dessen Änderung wird daher nicht erforderlich.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) und der sich in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr stellen hier Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW ist gemäß § 34 Abs. 6 LPIG NRW nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes damals die Regionalplanungsbehörde beteiligt worden ist, so dass die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Abstimmung gegeben sind.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel – Raum Dinslaken / Voerde.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines hochwertigen, modernen Stadtviertels mit Wohnbebauung, die im Westen entlang der Friedrichsfelder Straße sowie zum Teil östlich daran anschließend aus Geschosswohnungsbau mit maximal 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss und im mittleren und östlichen Teil aus Einfamilienhäusern als Doppel- und Einzelhäuser mit einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen besteht. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Friedrichsfelder Straße aus, die innere Erschließung über verkehrsberuhigte Wohnwege. Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen. Sie sind in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser diesen zugeordnet, im Bereich der Einfamilienhausbebauung sollen sie auf den jeweiligen Grundstücken liegen. Im öffentlichen Straßenraum werden Besucherstellplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen gruppiert. Ein Fußweg führt östlich der vorhandenen Kindertagesstätte Christian-Morgenstern nach Süden auf das Gelände des Spielplatzes und des Jugendzentrums Voerde.

Im Zentrum des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die zu einem Spielplatz ausgebaut werden soll. Eine weitere Grünfläche stellt die mit einem Wall bestandene Grünfläche entlang der Bahnlinie Emmerich – Oberhausen dar. Da auf ihm zum Teil alter Baumbestand, zum Teil in Form von Eichen vorhanden ist, soll der Wall unverändert erhalten werden.

Zur Bahnlinie hin wird eine neue Lärmschutzwand erstellt, die die zukünftige Wohnbebauung vor Lärmimmissionen schützt. Dies geschieht auf Kosten und auf Initiative der Deutschen Bahn AG auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich (Betuwe). Darüber hinaus wird zusätzlich zum Schutz gegen den Bahnlärm sowie gegen den Verkehrslärm der Friedrichsfelder Straße passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern sowie für Schlafräume, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel über 45 dB(A) vorliegen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Teile des neuen Baugebietes erforderlich. Es werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich enthält er einen Hinweis zu dem Schutz der Außenwohnbereiche, nach dem entlang der Friedrichsfelder Straße mögliche Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) im Schallschutznachweis des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden sollen. Im Hinblick auf Gewerbelärm durch den EDEKA-Markt zeigen die Berechnungsergebnisse des Schallschutzgutachtens, dass an allen Immissionsorten im Plangebiet sowohl die Tages- als auch die Nachtwerte eingehalten werden. In Bezug auf den Freizeitlärm werden die Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmerrlasses an 3 Immissionsorten am südöstlichen Rand des Plangebietes sowohl werktags als auch sonn- und feiertags um 1 bis 2 dB(A) überschritten. Dies wird in der Begründung im Rahmen der Abwägung eingestellt. An allen anderen Immissionsorten werden die Werte diesbezüglich eingehalten. Im Hinblick auf kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen wird im Gutachten dargelegt, dass sowohl in Bezug auf die TA Lärm als auch in Bezug auf den Freizeitlärm die Lärmwerte an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Die Kindertagesstätte Christian-Morgenstern liegt außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt erhalten. Sie wird in das städtebauliche Konzept integriert und weiterhin über die Straße „Bahnacker“ erschlossen.

Im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich sieht der Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnlinie Oberhausen - Emmerich“ bereits eine bauliche Nutzung für die gesamte Fläche zuzüglich der Verkehrsflächen vor. Er setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Insoweit geht der Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ nicht über diese bauliche Dichte hinaus. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 4.2 des Umweltberichtes) hat ergeben, dass ein Ausgleichsbedarf nicht besteht, sondern vielmehr ein geringer Überschuss.

Folgende Festsetzungen und sonstige Inhalte enthält der Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung im Wesentlichen:

- Allgemeines Wohngebiet, Ausschluss einzelner Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; und (GRZ 2) 0,7,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 bzw. 1,4, maximale Zahl der Vollgeschosse II bzw. IV,
- Gebäudehöhen, offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie abweichende Bauweise,
- Baugrenzen,
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden,
- Verkehrsflächen,
- eine Anlage für die Ver- und Entsorgung,
- grünplanerische Festsetzungen wie öffentliche Grünflächen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen privater Stellplatzanlagen und des öffentlichen Straßenraumes, Heckenpflanzungen
- Maßnahmen zum Immissionsschutz,
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports,

- gestalterische Festsetzungen (Fassaden, Umgrenzung von Abfallbehältern und Luftwärmepumpen, Vorgärten, Einfriedungen),
- eine nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz und
- jeweils Hinweise zum Denkmalschutz, zur Wasserschutzzone, zur Gestaltung der Vorgärten, zum Schallschutz gegenüber der Bahn und zum Umgang mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

1. „Artenschutzgutachten“, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Leser, Albert, Bielefeld GbR, Juni 2022,
2. „Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen –Orientierende Baugrunduntersuchung BV Friedrichsfelder Straße / Bahnacker, Voerde“, Umwelt- und Hydrogeologie, Altlasten, Umweltschadstoffe, aktuelle Schadensfälle; Dipl. Ing. Veronika Steinberg; März 2022,
3. „Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten“, Umwelt- und Hydrogeologie/ Altlasten/ Umweltschadstoffe/aktuelle Schadensfälle; Dipl.-Geol. Veronika Steinberg; Grefrath; August 2022,
4. „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“, Peutz Consult; April 2022 und
5. „Verkehrsgutachten „Neubau des Wohnquartiers „Friedrichsfelder Straße““ in der Stadt Voerde, Stadt und Verkehr Ingenieurbüro Terfort, vom August 2022.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.03.2022 im Rathaus Voerde (NdrRh.) in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Zugleich konnte die Öffentlichkeit die Planunterlagen in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 19.04.2022 auf der Internetseite der Stadt Voerde (NdrRh.) und im Rathaus der Stadt Voerde (NdrRh.) einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben.

Im Zuge dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mündlich bzw. schriftlich Stellungnahmen abgegeben, die hier kurz inhaltlich wiedergegeben werden sollen. Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind als Anlage 2 der Drucksache 17/413 DS beigefügt.

In der öffentlichen Veranstaltung wurden dabei folgende Anregungen vorgetragen bzw. folgende Fragen gestellt:

So wurde nach der zukünftigen Wohnungsgröße gefragt, ob die Wohnungen altengerecht beschaffen seien, ob sie mit Aufzügen ausgestattet würden und ob die Miete sozialgerecht und auch für Rentner bezahlbar werde. Im Hinblick auf Wohnungsgrößen können derzeit noch keine Festlegungen getroffen werden. Es sollen aber 2- bis 5-Raumwohnungen entstehen. Die Gebäude des Geschosswohnungsbaus werden ab einer Höhe von 4 Vollgeschossen barrierefrei und mit Aufzügen sein. Die Mietpreise können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Dem Vermieter obliegt die Festlegung der Miethöhe.

Es wurde nach dem Stellplatzschlüssel und nach der Zahl der geplanten Ladesäulen für Elektroautos gefragt. Die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Voerde (NdrRh.) beinhaltet einen Stellplatzschlüssel für Geschosswohnungsbaus von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit, für Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,5. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Je 5 Wohneinheiten ist eine Ladesäule nachzuweisen.

Es wurde angefragt, ob alle Gebäude durch Tecklenburg gebaut würden. Dazu ist zu sagen, dass Tecklenburg die Gebäude bezugsfähig herstellen wird.

Es wurde dahingehend die Frage gestellt, ob zukünftige Mieter die Grundrisse mitbestimmen können und ob die Wohnungen verkauft würden. Dazu ist auszuführen, dass durch Tecklenburg der Grundstandard vorgegeben werde, über die individuelle Gestaltung können die zukünftigen Nutzer ggf. mitbestimmen. Im Hinblick auf Eigentums- oder Mietwohnungen für den Geschosswohnungsbau können noch keine Angaben gemacht werden. Dies ist zudem nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Es wurde eine Zufahrt von der Friedrichsfelder Straße zu dem Gebiet über einen Kreisverkehr angeregt. Es solle zudem ein weiterer Zugang zu dem Kinderspielplatz erfolgen. Die Anregungen wurden geprüft. Ein Kreisverkehr ist nicht vorgesehen. Eine weitere Wegeverbindung wird nicht vorgesehen, um die Gartenfläche nicht zu zerschneiden.

Es wurde nach dem Einsatz von Erd- und Fernwärme für die Energieversorgung und Solarenergie gefragt. Diese Fragestellungen werden geprüft. Die Frage der Energieversorgung wird im weiteren Verfahren vom Investor entschieden.

Im Nachgang zu der öffentlichen Veranstaltung wurde durch eine Bürgerin schriftlich vorgetragen, dass das geplante Wohngebiet wie in einer Großstadt aussehe mit einer hohen Wohndichte. Der ländliche Charakter von Voerde (Ndrhh.) sei nicht zu erkennen. Es sollten stattdessen freistehende Häuser vorgesehen werden, um einen ländlichen Charakter zu erzielen, nach dem sich viele Menschen sehnten. Das Wohngebiet solle wie in Friedrichsfeld an der Schlehenstraße (gut durchmischte, mit mehr Individualität) geplant werden. Aufgrund der Lagemerkmale des Standortes ist es gerechtfertigt, die Bebauung maßvoll zu verdichten. Das genannte Baugebiet am Schlehenweg befindet sich in Ortsrandlage in Friedrichsfeld und ist daher mit dem Plangebiet nicht zu vergleichen. Schon aufgrund der Umfeldbebauung (mehrgeschossiger Mietwohnungsbau) ist eine abgestufte und städtisch geprägte Bebauung als angepasst und angemessen zu bewerten.

Mit Schreiben vom 01.06.2022 erfolgte bis zum 05.07.2022 die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sowie der von der Planung betroffenen Nachbargemeinden. Die dabei vorgetragenen Stellungnahmen sollen hier gleichfalls kurz dargestellt werden. Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind in Anlage 2 der Drucksache 17/413 DS dargestellt.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW; wies mit Schreiben vom 03.06.2022 auf verschiedene Bergwerksfelder und die entsprechenden Rechteinhaber hin. Die Rechteinhaber wurden im Verfahren beteiligt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf trug mit Schreiben vom 23.06.2022 in Hinblick auf den Gewässerschutz vor, dass das geplante Vorhaben in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Löhnen“ liege. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Löhnen“ vom 04.08.1995 seien einzuhalten. Es sei zu untersuchen, ob eine ortsnahe Regenwasserversickerung grundwasserverträglich möglich sei. Der Wasserversorger sei bei der weiteren Planung zu beteiligen. Es ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Flächen vorgesehen. Dies ist grundwasserverträglich. Im Übrigen wird die Wasserschutzzone als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können, liege. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gälten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d.h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), seien gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Überschwemmungen könnten auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Im Plangebiet seien in den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die Auswirkungen auf das Vorhaben seien zu prüfen und im

weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Eine nachrichtliche Übernahme wird zu den Risikogebieten des Rheines in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Abwägung wird der Hochwasserschutz gegenüber dem Rhein umfassend berücksichtigt. Auch wird der Bundesraumordnungsplan Hochwasser beachtet. Die Auswirkungen auf das Plangebiet durch extreme Starkregen wurde geprüft und berücksichtigt.

Die Deutsche Bahn AG Immobilien, wies mit Schreiben vom 30.06.2022 auf Folgendes hin: Die Planungen für den 3-gleisigen Ausbau der Strecke ABS 46/2 Grenze D/NL – Emmerich – Oberhausen, Planfeststellungsabschnitt Voerde (PFA 1.4) seien zu berücksichtigen und zu beachten. Erweiterte Ansprüche dürften nicht begründet werden. Das betreffe insbesondere den Immissionsschutz. Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz der durch die DB geplante Lärmschutzanlage die maßgeblichen Grenzwerte nicht eingehalten werden könnten. Ein Anspruch auf passiven Schallschutz gegen die DB Netz AG könne nicht geltend gemacht werden. Der vorhandene Wall bleibt erhalten. Im Plangebiet wird zusätzlich im Bebauungsplan passiver Schallschutz festgesetzt. Kosten dafür entstehen der DB nicht.

Mit Schreiben vom 09.06.2022 trug die Deutsche Telekom GmbH Folgendes vor: Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb werde darum gebeten, die Belange zu berücksichtigen. Die Telekommunikationslinien sollten nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Planung neuer Leitungen sei eine Abstimmung mit der Telekom notwendig. In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Durch Baumpflanzungen dürfe der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Anregungen werden berücksichtigt. Bei den genannten Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Diese können ggf. in die neue Verkehrsfläche verlegt werden.

Der Geologische Dienst NRW brachte mit Schreiben vom 08.06.2022 Anregungen vor. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden seien die betroffenen Böden, die Bodenschutzstufen und die Bodenfunktionen zu benennen. Zudem seien die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten und im Umweltbericht darzustellen. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 sei bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er sei vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Auf die Art der vorgefundenen Böden und ihre Funktionen sowie auf das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausführlich eingegangen. Unzweifelhaft ist mit der Umsetzung der Bebauung ein erheblicher Versiegelungsgrad verbunden. Dieser ist aber vor dem Hintergrund der Schaffung benötigter Bauflächen im unmittelbaren Kernbereich von Voerde als hinnehmbar zu bewerten. Zudem kann durch die Nutzung von Flächen im Siedlungszusammenhang die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der bereits gültige Bebauungsplan an dieser Stelle schon eine Wohnbebauung festgesetzt hat und die Planung somit mit keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden ist. Auf den Schutz des Mutterbodens bei der Baumaßnahme wird geachtet.

Der Kreis Wesel trug mit Schreiben vom 01.07.2022 zum Schutzgut Boden vor, dass durch den Bebauungsplan keine erhebliche Mehrversiegelung der zurzeit noch unbebauten Flächen stattfindet, da der bereits gültige Bebauungsplan hier ebenfalls eine Wohnbebauung vorsehe. Es sei aus Sicht des Bodenschutzes für den gesamten Bereich eine fachgutachterliche bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zum Schutz des Bodens müssten vollständig umgesetzt werden. Es erfolgt eine fachgutachterliche bodenkundliche Baubegleitung (BBB). Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden umgesetzt. Zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wurde vorgetragen, dass eine Artenschutzprüfung vorzulegen sei. Der Anregung wird gefolgt. Eine Artenschutzprüfung wurde erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Des Weiteren wurde angeregt, dass der Erhalt eines möglichst großen Anteils der bestehenden Gehölze auf dem Wall angeregt werde. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes solle die Ausgestaltung und Größe der „Abschirmungsgrünfläche zur Bahnlinie“ konkret festgesetzt werden. Der Lärmschutzwall wird erhalten.

Gleiches gilt für die wertvollen, erhaltenswürdigen Gehölze. Zum Schutzgut „Menschliche Gesundheit (Lärm)“ wurde vorgetragen, dass eine gutachterliche Untersuchung mit entsprechenden Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen erfolgen solle. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt. In Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ wurde auf Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Löhnen hingewiesen. Sie sei zu beachten.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW legte mit Schreiben vom 01.06.2022 dar, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 463 Hammweg / Friedrichsfelder Straße mit den Zusatzverkehren aus dem hinzukommenden Bebauungsplangebiet mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen sei. Er trug dabei inhaltliche Forderungen für das Gutachten vor. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Dieses hat die Leistungsfähigkeit auch des genannten Knotenpunktes bestätigt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wies mit Schreiben vom 22.06.2022 darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes eine ca. 0,3 ha große Waldfläche aufstocke. Es handele sich um einen Laubwald. Die Waldfläche erfülle gemäß Waldfunktionenkartierung Lärmschutzfunktionen und wirke ausgleichend auf das Lokalklima. Aus forstbehördlicher Sicht solle die Waldfläche aus den o.g. Gründen erhalten und optimiert werden. Auch die unmittelbar angrenzende Kindertageseinrichtung spreche für den Erhalt der Waldfläche. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart stelle einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der möglichst zu vermeiden sei. Sei dies nicht möglich, seien die Waldverluste durch die Neuanlage von Wald auszugleichen (§ 39 Abs. 3 Landesforstgesetz NRW). Dies gelte insbesondere für waldarme Bereiche. Angesichts des mit nur ca. 10 % sehr geringen Waldanteils im Stadtgebiet Voerde halte man im Falle einer Überbauung der Waldfläche den Nachweis einer Ersatzaufforstung für erforderlich. Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, wie vorgesehen, ist nach § 43 Abs. 1 a) Landesforstgesetz NRW keine Umwandelungsgenehmigung erforderlich bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Die Waldfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insoweit ist der Wald auch nicht zu ersetzen. Der Baumbestand stellt zudem keine wirksame Abschirmung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dar. Daher soll dem Planungsziel der Schaffung von Wohnbauflächen der Vorrang vor dem Erhalt der Bäume eingeräumt werden.

Der Lippeverband wies mit Schreiben vom 06.07.2022 darauf hin, dass aufgrund der erstmaligen Bebauung der § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW zum Tragen komme. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen wird vor Ort versickert.

Die Westnetz GmbH wies mit Schreiben vom 04.07.2022 darauf hin, dass angrenzend an den Geltungsbereich im Bereich der Straßen „Bahnacker“ und „Friedrichsfelder Straße“ sowohl Niederspannungskabel wie auch Versorgungsleitungen der Straßenbeleuchtung, welche auch weiterhin für die öffentliche Stromversorgung benötigt werden, verlaufen und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährdet werden dürften. Die vorhandenen Leitungen werden beachtet. Daneben gibt die Westnetz GmbH Anregungen zur Verlegung von Leitungen, die im Rahmen der Ausbauplanung und bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen beachtet werden.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die Offenlage des Planentwurfes, seiner Begründung, dem Umweltbericht 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.

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ ist in Anlage 1 und die Abwägung der im bisherigen Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen in Anlage 2 der Drucksache 17/413 DS aufgeführt. Die zukünftigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung, ergeben sich aus Anlage 3, der Entwurf der Planbegründung aus Anlage 4, der Umweltbericht aus Anlage 5. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnlinie Oberhausen - Emmerich“ vom 02.06.1977 sind als

Anlage 6 beigefügt, das Protokoll zur Bürger/Innenversammlung vom 31.03.2022 als Anlage 7. Als Anlagen 8 bis 13 folgen die für den Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung, 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) Zukünftiger Geltungsbereich
- (2) Abwägung der Stellungnahmen
- (3) Entwurf Bebauungsplan
- (4) Entwurf Begründung
- (5) Umweltbericht
- (6) Ursprüngliches Planrecht
- (7) Niederschrift zur BürgerInnenbeteiligung
- (8) Artenschutzprüfung
- (9) Baugrunduntersuchung
- (10) Stellungnahme zur Versickerung
- (11) Verkehrsgutachten
- (12) Schallgutachten Teil 1
- (13) Schallgutachten Teil 2

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 6 Stadtentwicklung und Baurecht

FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

FD 6.2 Bauordnung

FB 7 Bauen und Technische Infrastruktur

FD 7.1 Tiefbau

FD 7.2 Baubetrieb

FD 5.1 Feuerwehr, Allg. Ordnung, Verkehr

StWuL

FB 2 Soziales und Jugend

FD 2.1 Sozialraumplanung

FD 2.3 „Jugend 1“ (Heller)