



.Drucksache

- öffentlich -

Datum: 27.10.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2021	vorberatend/ zu 4. beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2021	vorberatend
Stadtrat	07.12.2021	beschließend

Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung "Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie"; Hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) hebt den Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2004 (Drucksache 13/1265 DS) zum Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und § 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/285 DS dargestellten Bereich.
3. Der Stadtentwicklungsausschuss wird erneut beauftragt, gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
4. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie stimmt der Stadtentwicklungsausschuss einer möglichen alternativen Vorgehensweise bezüglich der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Drucksache 17/285 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?	<input type="radio"/> ja*	<input checked="" type="radio"/> nein*	

* Erläuterung siehe Begründung

Begründung:	Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation wird das Klima nicht negativ verändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bis zu 8-geschossige Bebauung zulässig. Diese maximale Geschossigkeit wird durch die Planung deutlich verringert. Die Versiegelung wird ähnlich hoch sein. Gegenüber der derzeitigen Situation 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 mehrgeschossige Gebäude bereits vorhanden sind, ist die Fläche für den Luftaustausch nicht 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.
-------------	---

Sachdarstellung:

Auf der in Anlage 1 der Drucksache 17/285 DS dargestellten Fläche von ca. 4 ha östlich der Friedrichsfelder Straße südlich der durch die Straße Waldacker erschlossenen Wohngebietsbebauung soll ein hochwertiges und attraktives Wohngebiet entwickelt werden. Die vorhandene Bebauung im Norden soll mit derjenigen im Süden baulich verbunden und so ein zusammenhängender Siedlungsraum östlich der Friedrichsfelder Straße geschaffen werden.

Die Fläche ist zurzeit ungenutzt und mit extensivem Grünland bestanden. Sie soll 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. Ihr westlicher Rand wird durch Bäume und Sträucher eingefasst. 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 die Friedrichsfelder Straße.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnlinie Oberhausen - Emmerich“ vom 02.06.1977 geregelt. Dieser setzt 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 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Des Weiteren sind Verkehrsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Zur Bahnanlage hin sieht er Gemeinschaftsstellplätze vor. Auf Grund des damals anderen Stellenwertes im Hinblick auf Lärmschutz setzt er zur Bahnanlage keine Lärmschutzanlagen fest.

Die Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Zielen an eine städtebauliche Planung. Auch haben sich die Anforderungen an die innere Erschließung geändert. Zudem wurde in diesem Bebauungsplan der Lärmschutz zur Bahnanlage im Osten nicht berücksichtigt. Aus diesen Gründen wurde bereits im Jahr 1990 ein Änderungsverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 53, 3. Änderung am 06.03.1990). Durchgeführt und rechtskräftig wurde jedoch nur der nördliche Teilbereich der 3. Änderung. Dieser ist zudem realisiert. Das Planverfahren für den südlichen Teil wurde zurückgestellt.

In den Jahr 1997/1998 wurde mit Förderung des Landes ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Da ein allseitig überzeugendes Ergebnis nicht zustande kam, konnte kein erster Platz, sondern nur ein zweiter Platz und zwei dritte Plätze vergeben werden. Im weiteren Verlauf wurde auf

der Grundlage des zweiten Platzes ein Konzept erarbeitet, der durch den Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung umgesetzt werden sollte.

Dieses städtebauliche Konzept sah mehrgeschossige Bebauung (dreigeschossig mit Staffelgeschoss) sowie im rückwärtigen Bereich Reihen- und Doppelhäuser (zweigeschossig) vor. Im mittleren Bereich waren zum Teil Stadtvillen geplant. Erschlossen werden sollte die Fläche über mehrere Zufahrten von der Friedrichsfelder Straße aus. Die innere Erschließung erfolgte über mehrere in Ost-West-Richtung verlaufende Bögen. Im Süden war eine Versickerungsmulde vorgesehen. Durch einen Lärmschutzwall sollte das Gebiet zur Bahnlinie hin geschützt werden. Am 13.07.2004 fasste der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) zur Umsetzung dieser Plankonzeption den Aufstellungsbeschluss (Drucksache 13/1265 DS) für den Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“. Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in der gleichen Sitzung beauftragt, die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Auf Grund städtebaulicher Probleme wurde das Bauleitplanverfahren daran anschließend für das Plangebiet nicht fortgesetzt.

Ziel ist nun die Schaffung eines hochwertigen, modernen Stadtviertels mit gemischter Wohnbebauung.

Die aktuelle Konzeption (s. Anlage 3) sieht eine äußere Erschließung des Gebietes von der Friedrichsfelder Straße vor. Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege. Im Bereich entlang der Friedrichsfelder Straße und im Süden des mittleren Bereichs liegt Mehrfamilienhausbebauung, im sonstigen mittleren und im rückwärtigen Teil Einfamilienhausbebauung. Das städtebauliche Konzept sieht dabei Doppelhäuser mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen vor. Diese Bebauung hat fast ausschließlich eine Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung und damit mit günstiger Orientierung zur Sonne. Die erforderlichen Stellplätze sind in dem vorliegenden Konzept oberirdisch vorgesehen. Sie sind in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser diesen zugeordnet, im Bereich der Einfamilienhausbebauung liegen sie auf den jeweiligen Grundstücken. Im öffentlichen Straßenraum werden Besucherstellplätze gruppiert. Der Bau von Tiefgaragen für den Geschosswohnungsbau wird im weiteren Verfahren geprüft. Im Zentrum des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die zu einem Spielplatz ausgebaut werden soll. Zur Bahnlinie wird eine zur Bebauung hin eingegrünte Lärmschutzanlage erstellt (Dies geschieht bereits auf der Grundlage der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich.) Die sich westlich daran unmittelbar anschließende Bebauung wird so orientiert, dass diejenigen Gebäudeseiten der Bahn als Lärmquelle zugeordnet werden, die ggf. fensterlos bleiben können. Dies ist ein Beitrag zum Lärmschutz. Die Kindertagesstätte Christian-Morgenstern liegt außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt erhalten. Sie wird in das städtebauliche Konzept integriert.

Zur Verwirklichung der jetzt vorgesehenen Planung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 und ein Neubeginn des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 13.07.2004 wird daher aufgehoben, da sich der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem des damaligen Aufstellungsbeschlusses unterscheidet. So soll er sich nun im Süden an der Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 17, Nr. 474 orientieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzungen von § 13a Abs. 1 BauGB hierfür sind erfüllt:

Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm wird nicht durch die Planung überschritten. Es handelt sich des Weiteren nicht um ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Und schließlich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis y genannten Schutzgüter oder dahingehend, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann ohne die Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Dennoch sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Umweltmedien im nachfolgenden Verfahren zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Ökologische Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich wird.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Diese wird in die Begründung integriert.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie Oberhausen - Emmerich an. In Folge der Planungen zum Ausbau der Bahnstrecke Emmerich – Oberhausen (Betuwe) ist im dortigen Planfeststellungsbeschluss eine Lärmschutzanlage in Form einer Wand entlang der der Friedrichsfelder Straße zugewandten Bahnlinie vorgesehen.

Mit Bekanntmachung der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren „1.4 Voerde“ wurde auch eine Veränderungssperre gemäß § 19 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) im Amtsblatt der Stadt Voerde Nr. 21 vom 02.10.2012 bekannt gemacht. Demnach trat diese Veränderungssperre vom Beginn der Auslegung an für die vom Plan betroffenen Flächen in Kraft. Das Planfeststellungsverfahren ist inzwischen abgeschlossen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre. Es ist daher eine Abstimmung mit der DB Netz AG, Großprojekt ABS 46/2, Team öffentlich-rechtliche Angelegenheiten, erforderlich.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die im Zuge der Planfeststellung geplante Lärmschutzanlage gegenüber der Bahnanlage zum Schutz der neuen Wohnbebauung ausreicht. Darüber hinaus sind ggf. die Immissionen durch die Friedrichsfelder Straße zu berücksichtigen. Die Maßnahmen im Detail, etwa zum passiven Schallschutz in Form von Lärmschutzfenstern oder im Hinblick auf die Höhe der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sind in einem Schallschutzgutachten zu untersuchen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan festzulegen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort über die belebte Bodenzone insbesondere über eine Flächen- oder Muldenversickerung versickert werden. Daher müssen die Bodenverhältnisse untersucht und auf ihre Versickerungsfähigkeit überprüft werden. Dies hat in einem Boden- und Versickerungsgutachten zu erfolgen.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes sowie dessen Umgebung bis zur Bahnlinie Oberhausen - Emmerich als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde des Kreises Wesel.

Der Regionalverband Ruhr wird im weiteren Verfahren als Träger der Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW um Mitteilung gebeten, welche Ziele für den Planbereich vorhanden sind und ob landesplanerische Bedenken bestehen.

Zur Verwirklichung der Planung ist neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erforderlich.

Ziel ist es, gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Voerde (Ndrh.) in der Regel in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt. Auf Grund der Corona-Pandemie ist es jedoch denkbar, dass die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung kurzfristig nicht möglich ist. In einem solchen Fall ist vorgesehen, die Öffentlichkeit durch eine Planauslegung im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Hierfür wird der Öffentlichkeit dann eine angemessene Frist gesetzt, in der sie sich äußern kann.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die bei jeder Bauleitplanung und damit auch hier berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 BauGB im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen für diese Planung insbe-

sondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer und die Belange des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Baukultur, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Belange der Wirtschaft und die Belange der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes mit ausgewogener Sozialstruktur. Es sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden. In Zusammenhang mit der nördlich vorhandenen Bebauung und dem Geschosswohnungsbau westlich der Friedrichsfelder Straße wird das vorhandene Wohnviertel ergänzt und sozial verträglich ausgestaltet.

Durch die Schaffung von Gärten und privaten Freiräumen entstehen gesunde Wohnverhältnisse. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird die Bebauung vor Lärmimmissionen geschützt.

Die Planung eines großen Teils von Einfamilienhäusern wird der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung Rechnung getragen.

Dies dient auch den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen.

Die Nähe zum vorhandenen Kindergarten und die Planung eines Kinderspielplatzes im Zentrum des Gebietes macht es sehr geeignet für Familien mit Kindern und für junge Menschen. Auch werden hierdurch die Belange des Bildungswesens berücksichtigt.

Durch eine Erhöhung der Bevölkerungszahl in dem Viertel wird der Zentrale Versorgungsbereich von Voerde (Ndrh.) gestärkt und die Tragfähigkeit von Einzelhandels-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen gestärkt.

Indem ein städtebaulich hochwertiges Quartier entstehen soll, werden die Belange der Baukultur und des Ortsbildes in die Planung eingestellt.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ggf. durch Fassaden- und Dachbegrünung fließen die Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes in die Planung ein. Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, ohne übermäßig zu versiegeln, so dass Freiraum an anderer Stelle geschont und eingespart wird. Hierzu dient auch ggf. die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

Das Gebiet ist sehr gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen, so dass Kfz-Fahrten vermieden werden können. Die Nähe zum Stadtzentrum von Voerde (Ndrh.) ermöglicht auch nicht motorisierten Verkehr.

Voraussichtliche Auswirkungen:

Durch die städtebauliche Konzeption wird ein hochwertiges Stadtquartier geschaffen. Die Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern trägt in Verbindung mit den benachbarten Siedlungsstrukturen zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur des Viertels und seiner Umgebung bei. Durch die Planung kommen weitere Teile der Bevölkerung zu Wohneigentum. Es wird sowohl der Bedarf nach Wohnraum aus der vorhandenen Bevölkerung von Voerde (Ndrh.) gedeckt wie auch ein Zuzug nach Voerde (Ndrh.) ermöglicht.

Durch die Nachbarschaft zur Bahnstrecke ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Durch aktiven Schallschutz wie eine Lärmschutzwand bzw. durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster wird dem entgegengewirkt.

Durch eine Erhöhung der Bevölkerungszahl im Viertel wird die Kaufkraft und damit der zentrale Versorgungsbereich von Voerde (Ndrhh.) gestärkt. Dies ist als positiv für den ansässigen Einzelhandel und weitere Einrichtungen und Dienstleistungen zu bewerten.

Durch die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV auf Grund von Busverbindungen an der Friedrichsfelder Straße wird der Modal-Split für die Stadt Voerde (Ndrhh.) verbessert. Kfz-Fahrten werden vermieden. Zudem erhöht sich durch die Ansiedlung von Bevölkerung die Tragfähigkeit des ÖPNV.

Mögliche negative Auswirkungen ergeben sich im Hinblick auf die Umweltschutzgüter. Dies wird im Folgenden dargestellt.

Im weiteren Verfahren können sich Änderungen der durch die Planung entstehenden Auswirkungen ergeben.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Maßnahmenvorschläge
Tiere, Pflanzen, Naturhaushalt, Artenschutz	<p>Der wesentliche Teil des Plangebietes ist derzeit unversiegelt und durch Grünland ohne wesentliche Gehölzstrukturen geprägt. Es ist weitgehend naturbelassen und dient in begrenztem Umfang der Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum.</p> <p>In diesen wird durch die Baumaßnahme eingegriffen. Lebensraum geht verloren. Dies ist jedoch bereits jetzt planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 53 zulässig.</p> <p>Gehölze werden nur in geringem Umfang beseitigt.</p> <p>Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Zudem existiert ein Bebauungsplan, der eine Bebauung vorsieht.</p> <p>Angaben zum Artenschutz sind noch nicht möglich. Eine Artenschutzprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.</p>	Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ggf. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet ist von Bebauung bzw. der Bahnanlage umgeben.</p> <p>Die Bahnanlage ist zudem stark durch Gehölze eingegrünt.</p> <p>Es besteht keine Beziehung zur freien Landschaft.</p> <p>Daher sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>	keine	keine

<p>Boden, Fläche</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze fest. Damit ist bereits jetzt planungsrechtlich eine relativ hohe Versiegelung zulässig. Durch die Planung wird dieser Versiegelungsgrad nur unwesentlich verändert.</p> <p>Gegenüber der derzeitigen Situation vor Ort kommt es zur Inanspruchnahme von Fläche und zur Versiegelung von Boden durch den Bau von Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen.</p> <p>Durch die Baumaßnahmen wird u.a. durch Unterkellerung und Versiegelung in den natürlichen Boden eingegriffen.</p> <p>Durch eine relativ hohe Grundflächenzahl wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.</p>	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation keine wesentlichen Veränderungen.</p>	<p>keine</p>
<p>Wasser</p>	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation wird der Eingriff in den Wasserhaushalt nur unwesentlich verändert.</p> <p>Gegenüber der derzeitigen Situation wird in den Wasserhaushalt eingegriffen. Dies geschieht durch die Versiegelung von Fläche.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzzone IIIb der Wasserfassungsanlage Löhnen. Es wird jedoch hier nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation keine wesentlichen Veränderungen.</p>	<p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort über die belebte Bodenzone.</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone IIIb in den Bebauungsplan.</p>
<p>Klima und Luft</p>	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation wird der Eingriff in Klima und Luft nicht negativ verändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bis zu 8-geschossige Bebauung zulässig. Diese Höhe wird durch die Planung deutlich verringert. Die Versiegelung wird ähnlich hoch sein.</p> <p>Gegenüber der derzeitigen Situation wird in die Schutzgüter Klima und Luft 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 Abküh-</p>	<p>Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation keine wesentlichen Veränderungen.</p>	<p>Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Fassaden- und Dachbegrünung können negative Auswirkungen im Hinblick auf die derzeitige Situation vor Ort vermindert werden.</p>

	<p>lung der Luft, insbesondere im Sommer. Jedoch sind auf der Fläche so gut wie keine Gehölze vorhanden.</p> <p>Zum anderen entstehen Hindernisse für den Kaltluftaustausch. Da jedoch westlich des Plangebietes mehrgeschossige Gebäude vorhanden sind, ist die Fläche für den Luftaustausch nicht bedeutsam.</p>		
Mensch, Lärm und Erschütterungen	<p>Die neue Wohnbebauung wird durch Lärmimmissionen durch die Bahnanlage und den Verkehr auf der Friedrichsfelder Straße sowie die Polizei belastet.</p> <p>Durch die Baumaßnahmen kann es zu Erschütterungen für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur temporär.</p>	Der Umfang der Lärmimmissionen ist in einem Lärmgutachten zu untersuchen.	<p>In der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnstrecke (Betuwe) ist bereits eine Lärmschutzwand entlang dem hiesigen Streckenabschnitt der Bahn vorgesehen.</p> <p>Ggf. ist sie in ihrer Höhe anzupassen. Auch ist ggf. für das Gebiet oder Teile davon der Einbau von Schallschutzfenstern an den Gebäuden erforderlich.</p>
Mensch, Altlasten	In der Digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises Wesel ist der Standort nicht als Altlast eingetragen.	keine	keine
Mensch, Hochwasserschutz	<p>Der Bereich des Plangebietes südlich der Straße Bahnacker kann bei einem Extremhochwasser des Rheins oder bei einem Bruch der Deiche überflutet werden (HQ extrem).</p> <p>Gleiches gilt für Teilbereiche des Plangebietes bei extremen Starkregenereignissen.</p> <p>Durch Hochwasser kann es zu Sachschäden an Gebäuden kommen.</p>	Sachschäden an Gebäuden sind unwahrscheinlich, aber möglich.	Es wird ein Hinweis auf die Gefahr von Hochwasser durch Starkregen sowie eine nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes in den Bebauungsplan aufgenommen.
Mensch, Erholung	<p>Die Fläche dient derzeit der Bevölkerung der angrenzenden Wohnbebauung in begrenztem Umfang zur Erholung, da sie einen leicht erreichbaren Freiraum darstellt und über die Straße Bahnacker erschlossen ist. Sie ist jedoch nicht hochwertig.</p> <p>Südlich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden, die der Naherholung dient.</p> <p>Planungsrechtlich ist bereits jetzt eine Bebauung zulässig.</p> <p>Durch die Schaffung einer hochwertigen Neubebauung mit einem attraktiven öffentlichen Raum wird auch Raum für Naherholung entwickelt.</p>	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation keine Veränderung im Hinblick auf die Erholung.	Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes

Katastrophenschutz	<p>In der direkten Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden, d.h. keine Anlagen, die Unfälle oder Katastrophen wie Explosionen oder starke Brände hervorrufen können.</p> <p>In einem Abstand von ca. 1.300 m liegt das Gewerbegebiet Grenzstraße. Dort sind auch Betriebe zulässig, die erhebliche Unfälle hervorrufen können.</p> <p>Darüber hinaus ist mit Erdbeben oder Erdbeben nicht zu rechnen.</p>	<p>Durch Betriebe des Gewerbegebietes Grenzstraße ist ein größerer Unfall möglich. Dem kann jedoch durch den Bebauungsplan nicht entgegen gewirkt werden.</p>	keine
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<p>Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Gegenstände des kulturellen Erbes vorhanden. Gleiches gilt für sonstige Sachgüter.</p> <p>Im weiteren Planverfahren kann sich ergeben, dass etwa Bodendenkmäler vorhanden sind oder die Fläche ggf. auf Bodendenkmäler zu überprüfen ist.</p>	keine	keine

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan in Anlage 1, die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnlinie Oberhausen - Emmerich“ in Anlage 2 und die städtebauliche Konzeption in Anlage 3 dargestellt.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Zukünftiger Geltungsbereich
- (2) Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 53
- (3) Städtebauliches Konzept

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: