



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
 Voerde, den
 technischer Angestellter
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan, seine Begründung mit dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Voerde, den
 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.
 Voerde, den
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Voerde hat am diesen Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen.
 Voerde, den
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Voerde hat am beschlossen, für diesen Plan die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
 Voerde, den
 Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.
 Voerde, den
 Bürgermeister

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittel“ (SO 2) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde sind auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Planinhalt

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8, 11 BauNVO)

SO 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittel“ (SO 1)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittel“ (SO 1) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde zulässig.
 Sonstige zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde:
 Sonstige zentrenrelevante Sortimente:
 Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/Miederwaren/Bademoden
 Bücher
 Computer, Kommunikationselektronik
 Elektrohaushaltsgeräte
 Fahrräder und Zubehör
 Foto, Video
 Gärten und Zubehör
 Glas, Porzellan, Keramik
 Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 Haushaltswaren/Bestecke
 Hörgedäte
 Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen
 Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 Kosmetika und Parfümerierartikel
 Leder- und Kürschnerwaren
 Nähmaschinen
 Musikalienhandel
 Optik
 Sammlerwaren
 Uhren/ Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Schuhe und Zubehör
 Spielwaren
 Sportartikel einschl. Sportgeräte
 Tonträger
 Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 Arzneimittel
 (Schrott-)Bäumen
 Drogenwaren
 Nahrung- und Genussmittel inkl. Tabakwaren
 Papier-, Schreibwaren, Schubbedarf
 Reformwaren
 Zeitungen/ Zeitschriften
 Zoartikell - Tierhaltung und Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde:
 Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör
 Bauelemente, Baustoffe
 Beleuchtungskörper, Lampen
 Beschläge, Eisenwaren
 Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
 Boote, Bootzubehör
 Büromaschinen (ohne Computer)
 Elektrohaushaltsgeräte
 Farben und Lacke
 motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
 Fliesen
 Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte
 Installationsmaterial
 Küchen (inkl. Einbaugeräte)
 Kinderwagen/-sitze
 Matratzen
 Möbel (inkl. Büromöbel)
 Pflanzen und getriebe
 Rolläden und Markisen
 Werkzeuge
 Zooartikel - Tiermöl und Lebendtiere
 Fliesen

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittel“ (SO 2)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittel“ (SO 2) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde (s. 1.1.1) zulässig.
 Sonstige zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde sind auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

MI 1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

1.2.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde (s. 1.1.1) nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet MI 2 Teilfläche A (Flurstück 114, Flur 25, Gemarkung Voerde) ist abweichend von 1.2.1 der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt weiterhin zulässig. Änderungen sind zulässig sofern die Verkaufsfläche unter 800 qm beträgt.

1.2.3 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätigkeiten unzulässig.

1.2.4 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig.

1.2.5 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten unzulässig.

1.2.6 Im Mischgebiet MI 2 Teilfläche B (Flurstück 113, Flur 25, Gemarkung Voerde) sind gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Steinmetzwerkstatt zulässig.

1.2.7 Im Mischgebiet MI 2 Teilfläche C (Flurstücke 79, 80, 244, Flur 25, Gemarkung Voerde) sind gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Kfz-Werkstatt zulässig.

1.2.8 Im Mischgebiet MI 2 Teilfläche D (Flurstück 212, Flur 25, Gemarkung Voerde) sind gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Kfz-Werkstatt zulässig.

GE 1.3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.3.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 Betriebe und Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden sind unzulässig.

1.3.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde (s. 1.1.1) unzulässig.

1.3.4 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig.

1.3.5 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungstätigkeiten) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,6 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 1,2 2.2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
 II 2.3 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

OK max: 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des Gebäudes.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 (3) BauNVO)

o 3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 a 3.2 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 75 m zulässig.
 3.3 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

4. VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"

6. GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Trenngrün"

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Straßenverkehrslärm
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.
 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.
 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß
		Erf. R _{w, res}
		Außenräume in Wohnungen
		Ähnliches
I	55 bis 60 dB(A)	30
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	61 bis 65 dB(A)	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40
V	71 bis 75 dB(A)	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind für Fenster von Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

8. FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

10. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Gebäude

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 Einfriednungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hinweise

1 **ARTENSCHUTZ**
 Es wird darauf hingewiesen, dass vor einem Abriss von Gebäuden im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von an Gebäude gebundene Arten auszuschließen ist. Da Vorkommen sog. europäischer Vogelarten nicht kategorisch ausgeschlossen werden können, sind Gehölze nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres zu entfernen.

2 **DENKMALSCHUTZ**
 Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten.

3 **BERGBAU**
 Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. Bundesbergbaugesetz) zu den jeweiligen Bergwerksunternehmern/Feldesleitern Kontakt aufzunehmen (s. Begründung).

4 **KAMPFMITTEL**
 Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und weitere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufhandlungen und Bombenwürfe. Ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann somit nicht ausgeschlossen werden.
 Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdtatschub auf außergewöhnliche Verformungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu verständigen.

5 **WASSERSCHUTZGEBIET**
 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes „Löhnen“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.06.1995 sind zu beachten.

6 **EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Voerde beim Fachdienst 6 T Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz im 2. OG des Rathauses - Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Niederrhein) – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 **ALLTASTENVERDACHT**
 Gemäß Altlastenkataster des Kreises Wesel liegt eine nachrichtlich geführte Altlastenverdachtsfläche an der Bahnhofstraße 151 (Gemarkung Voerde, Flur 25, Flurstück 114), auf der jedoch bereits ein Einzelhandelsmarkt errichtet wurde. Bei den Bodenarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes wurden keine altlastenverdächtige Funde bekannt. Das Grundstück Bahnhofstraße 151 (Gemarkung Voerde, Flur 25, Flurstück 81) wird nachrichtlich im Altlastenkataster des Kreises geführt. Für die ehemalige Tankstelle wurde im Oktober 1997 eine Erstbewertung durchgeführt. Sollen im o.g. Bereich zukünftig Erdarbeiten stattfinden, sind diese bodengutachterlich zu begleiten. Bei einer Nutzungsänderung sind hier eventuell weitere Untersuchungen nötig.

Nachrichtliche Übernahme
 (§ 5 Abs. 4a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet HQextrem des Rheins, das durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden könnte. Alle Flurstücke liegen entweder innerhalb des Risikogebiets oder unmittelbar an der Abgrenzung (Flurstücke: 79, 80, 86, 244, 280, 291) des Risikogebiets.

Stadt Voerde (Niederrhein)

Behauungsplan Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926)
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2535)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

in den zurzeit gültigen Fassungen

Maßstab 1:1.000
 Gemarkung Voerde, Flur 25
 Stand der Plangrundlage: Ausfertigung