



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
 Voerde (Niederrhein), den .....  
 .....  
 technischer Angestellter  
 .....  
 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 (Niederrhein), den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.  
 Voerde (Niederrhein), den .....  
 .....  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
 .....  
 Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... diesen Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen.  
 Voerde (Niederrhein), den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... beschlossen, für diesen Plan die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.  
 Voerde (Niederrhein), den .....  
 .....  
 Bürgermeister  
 .....  
 Am ..... ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.  
 Voerde (Niederrhein), den .....  
 .....  
 Bürgermeister

### Planinhalt

#### A FESTSETZUNGEN gem. BauGB und BauNVO

- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**
  - 1.1 Plangrenze gem. § 9 (7) BauGB
- NUTZUNGSART**
  - 2.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO**
    - 2.1.1 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:                     | Kosmetik und Parfümerietartikel     |
| - Bastel- und Geschenkartikel                             | Leber- und Küchenwaren              |
| - Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/Miederwaren/Bademoden | Nähmaschinen                        |
| - Bücher  | Musikalienhandel                    |
| - Computer, Kommunikationselektronik                      | Optik                               |
| - Elektrokleingeräte                                      | Sanitärwaren                        |
| - Fahrräder und Zubehör                                   | Uhren/ Schmuck                      |
| - Foto, Video   | Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| - Gardinen und Zubehör                                    | Schuhe und Zubehör                  |
| - Glas, Porzellan, Keramik                                | Spielwaren                          |
| - Haus-, Heimtextilien, Stoffe                            | Sportartikel einschl. Sportgeräte   |
| - Haushaltswaren/ Bestecke                                | Taschengüter                        |
| - Hängematte  | Waffen, Jagdbedarf                  |
| - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen                        |                                     |
| - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle                          |                                     |

- Nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde:**
- Bad-, Sanitärerichtungen und zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootzubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektroküngeräte
- Farben und Lacke
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Filzen
- Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen/-sitze
- Matten
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollstühle und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel - Tiermöbel und Lebendtiere
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogenwaren
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren
- Papiere, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel - Tiermahlung und Zubehör
- 2.1.2 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. 2.1.1) zulässig.  
 Sonstige zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde sind auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- 2.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**
- 2.2.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde (s. 2.1.1) nicht zulässig.

- 2.2** Im Mischgebiet MI 2 Teilfläche A (Flurstück 114, Flur 25, Gemarkung Voerde) ist abweichend von 2.2.1 der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt weiterhin zulässig. Änderungen sind zulässig sofern die Verkaufsfläche unter 800 qm beträgt.
- 2.2.3** In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2.2.4** 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.
- 2.2.5** In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 - MI 2 sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2.2.6** 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.
- 2.2.7** 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.
- 2.2.8** 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.
- 2.3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
  - 2.3.1** Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - 2.3.2** Betriebe und Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
  - 2.3.3** Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde (s. 2.1.1) unzulässig.
  - 2.3.4** Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig.
  - 2.3.5** Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 3. DICHTE DES BAUGEBIETS**
  - 0.6 3.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - 1.2 3.2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - II 3.3 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- 4. BAUHÖHEN UND BAUGRENZEN**
  - OK max. 4.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NNH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des Gebäudes.
  - o 4.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
  - a 4.3 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 75 m zulässig.
  - 4.4 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
  - 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 6. VERSORGUNGSANLAGEN**
  - 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
- 7. GRÜNFLÄCHEN**
  - 7.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Trenngrün"
- 8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - 8.1 **Straßenverkehrslärm**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Lärmschutzmaßnahmen in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich III bis V erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung die Anforderung gemäß der DIN 4109-1: 2018-01, 7 erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:  

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist  
 $K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;  
 $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1, Tabelle 7.

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB |
|------------------|---|
| III              | 65                                      |
| IV               | 70                                      |
| V                | 75                                      |

Mindestens einzuhalten sind:  
 $R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume sowie Kinderzimmer innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche III bis V sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Voerde während der Dienststunden eingesehen werden.
- 9. FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**
  - 9.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 10. SONSTIGE PLANINHALTE**
  - 10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

### B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauNVO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

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

### C BESTANDSDARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude

### D 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 Geholze 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/Feldeseigentümern Kontakt aufzunehmen.
- 4 KAMPFMITTEL**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und weitere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermerkte Bodenkampfanlagen und Bombenabwürfe. 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 Geländeeiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub 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 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz im 2. OG des Rathauses - Rathausplatz 20, 46662 Voerde (Niederrhein) – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 7 ALLLASTENVERDACHT**  
 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 altlastenverdächtigen Funde bekannt. Das Grundstück Bahnhofstraße 157/157a (Gemarkung Voerde, Flur 25, Flurstück 81) wird nachrichtlich im Altlastenkataster des Kreises geführt. Für die ehemalige Tankstelle wurde im Oktober 1997 eine Erstbewertung durchgeführt. Sollten im o.g. Bereich zukünftig Erdarbeiten stattfinden, sind diese bodengutachterlich zu begleiten. Bei einer Nutzungsänderung sind hier eventuell weitere Untersuchungen nötig.

### E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 5 Abs. 4a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet Höxterem des Rheins, das durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem extremen Hochwasserereignis überschritten werden könnte. Alle Flurstücke liegen entweder innerhalb des Risikogebiets oder unmittelbar an der Abgrenzung (Gemarkung Voerde, Flur 25, Flurstücke: 79, 80, 88, 244, 280, 281) des Risikogebiets.

## Stadt Voerde (Niederrhein)

# Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße"

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3765)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

in den zurzeit gültigen Fassungen

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