

# **Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“**

## *Begründungsentwurf für das Beteiligungsverfahren ge- mäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

### **Inhaltsübersicht**

1	Zweck und Ziele der Planung .....	4
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	6
2.1	Nutzungen und Struktur .....	6
2.2	Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte	7
2.3	Vorhandene städtebauliche Probleme .....	13
3	Planerische Konzeption und Umweltbelange .....	13
3.1	Umsetzung der Planziele .....	13
3.2	Planvarianten .....	16
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
3.3.1	Schutzgut Mensch, Überschwemmungsgefahren (§1 Abs.6 Nr. 12 BauGB) ..	23
3.3.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	24
3.4	Energieoptimierung.....	30
3.5	Konzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen .....	31
4	Planungsrechtliche Umsetzung .....	31
4.1	Planerische Grundentscheidung .....	31
4.2	Planungsinstrumente .....	32
4.3	Festsetzungen .....	33
4.4	Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen .....	44
5	Versorgung und Entsorgung .....	44
5.1	Niederschlagswasser .....	45
5.2	Schmutzwasser .....	46
5.3	Löschwasser .....	46
5.4	Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger .....	46
6	Städtebauliche Daten .....	46
7	Kosten .....	47
9	Quellenverzeichnis .....	48

# Begründung

## Anlass der Planung

Zentral in der Voerder Innenstadt, rückwärtig des Rathauses in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz (Marktplatz) gelegen, befindet sich die Liegenschaft Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18. Die Liegenschaft ist zum Rathausplatz hin mit einer 3 ½ geschossigen Bauweise mit Satteldach bebaut. Hier befinden sich im Erdgeschoss insgesamt 7 Gewerbeeinheiten, sowie in den Obergeschossen 30 Wohnungen. Die zur Friedrichsfelder Straße gelegene Gewerbefläche, sowie die rückwärtigen Freiflächen wurden über Jahre hinweg von der Deutschen Post als Verteilstation genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, sodass die vorhandene Gewerbefläche an der Ecke Friedrichsfelder Straße / Rathausplatz leer steht. Auch die nahezu vollständig versiegelte rückwärtige Außenfläche liegt in zentraler Lage brach.

Ziel dieser Gesamtplanung als Teil des Projektes „Lebendige Innenstadt“ / VOERDE2030 ist die städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums in Hinblick auf eine zeitgemäße Bebauung als auch auf eine Nutzungsstruktur, die als Beitrag zur nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstadt von Voerde zu sehen ist. Dabei sollen die Einzelhandelssituation, das Wohnen und das Gewerbe sowie das Parken neu und attraktiv geordnet werden. Vorhandene städtebauliche Missstände sollen beseitigt werden.

Die im Bau befindliche, ebenerdige Stellplatzanlage für das vor Kurzem abgebrochene Parkdeck zwischen der Friedrichsfelder Straße und der Immobilie Rathausplatz 1-51 liegt zwar nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 146, jedoch bestehen hierzu städtebauliche Bezüge wie z.B. das Stellplatzpotenzial (o.g. Gesamtkonzept). Ebenso befindet sich ein südlicher Teilbereich der Immobilie (Rathausplatz Nr. 41-51) derzeit im Rahmen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld-Bundesbahnstrecke Oberhausen-Emmerich“ im Umbau für die Herstellung eines Lebensmitteldiscounters mit Jobcenter im Obergeschoss.

Die Überplanung der Liegenschaft Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 erfordert neues Planrecht bzw. die Überplanung des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ und der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“, sowie der 4. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“.

Die Überplanung sieht den Abriss des nördlichen eingeschossigen Anbaus und den Neubau eines neuen Wohnhauses mit zwei PflEGewohnungsgemeinschaften als Ergänzung zum vorhandenen gemischt genutzten Bestand vor. Weitere gewerbliche Nutzungen im Neubau lässt der Bebauungsplan Nr. 146 weiterhin zu. Hierzu wird die aktuell vorhandene Baugrenze gem. der 4. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“, überschritten und die Gebietszuordnung von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet angepasst.

Diese Anpassungen erfordern somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“.

Vor dem Hintergrund der aktuell nahezu vollständig versiegelten und ungenutzten Fläche in einer zentralen Innenstadtlage in Voerde ist diese Entwicklung zielführend und aufgrund des aktuellen Leerstandes in Kombination mit der möglichen innerstädtischen Entwicklungsfläche dringend geboten.

### Verfahrensablauf

Um für den angestrebten Abriss und Neubau des Wohnhauses die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen und Teilbereiche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zu überplanen, hat der Rat der Stadt Voerde am 15.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Zwar sind Umweltbelange gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigen, jedoch ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da Verfahren nach § 13 a BauGB von der Eingriffsregelung freigestellt sind.

Am 02.08.2021 erfolgte die landesplanerische Anfrage an den Regionalverband Ruhr Im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW). Mit Schreiben vom 01.09.2021 bestätigt die Regionalplanungsbehörde die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW ausgeschlossen werden kann. Näheres zu den Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt kann dem Kapitel 2.2 „Einzelhandelskonzept Stadt Voerde“ entnommen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Nichtsdestotrotz ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund der Bedeutung der Planung im Zeitraum von Mitte August bis Mitte September 2021 erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben dazu geführt, dass Hinweise und nachrichtlichen Übernahme in den Planentwurf aufgenommen wurden. Demzufolge sind nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu den Themen Hochwassergefahr, Wasserschutzzone, Kampfmittel und Bergbau in die Planurkunde aufgenommen worden.

Mit der Aufnahme der vorgenannten Hinweise in den Bebauungsplan erfolgte auch eine entsprechende Ergänzung der Begründung im Rahmen der Festsetzungstabelle (siehe Kapitel 4.3).

Zudem wurde im Rahmen einer Offenlage eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) BauGB von Mitte September 2021 bis Mitte Oktober 2021 durchgeführt. Üblicherweise erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als öffentliche Veranstaltung. Aufgrund der Corona-Pandemie ist stattdessen die einmonatige Offenlage durchgeführt worden. Hierbei sind keine Anregungen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit den nun vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der bis dato eingegangenen Stellungnahmen, soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Diese wird einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes länger dauern. Zeitgleich soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Im Anschluss daran wird der Rat der Stadt Voerde über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Offenlage sowie aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einen Beschluss fassen und den Satzungsbeschluss beschließen. Mit dessen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **1 Zweck und Ziele der Planung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ und der 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 überplant.

Die Anpassung des bestehenden Planungsrechts ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, weil die bisher rechtskräftigen bauleitplanerischen Zielvorstellungen für den Bereich des Plangebietes keine nachhaltige Folgenutzung der zentralgelegenen Brachfläche im Innenstadtbereich ermöglicht. Die Aktivierung dieser Fläche im Zentrum von Voerde als zusätzliche Wohnfläche mit der Möglichkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen als Ergänzung zum vorhandenen Bestand mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung ist im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Innenstadtbereichs von Voerde sehr bedeutend.

Eine der Zielsetzungen ist die Schaffung eines attraktiven Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften in Ergänzung zu dem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Bestand im Zentrum von Voerde. Dies verbessert einerseits das städtebauliche Erscheinungsbild dieser zentralen Innenstadtlage und trägt dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung. Im Vergleich zum IST-Zustand entsteht zudem mehr Wohnraum, sowie Pflegeplätze in Form von Pflegewohngemeinschaften. Der Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten, ökologisch sensibleren Flächen im Außenbereich kann damit gleichzeitig entgegengewirkt werden, da vorhandene Potenziale im Innenbereich genutzt werden.

Die Umsetzung der Planung erfordert jedoch Anpassungen der Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 hinsichtlich der bisherigen Baugrenzen sowie der Art der baulichen Nutzung

als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Ebenso berücksichtigt die Planung ökologische Aspekte, die sich beispielhaft in der extensiven Dachbegrünung wiederfinden.

Die grundlegenden Ziele, die bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 des Baugesetzbuches im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Baukultur und der Schutz historischer Gebäude sowie des Ortsbilds, der Umwelt- und Klimaschutz, die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Hochwasserschutzes. Bei der vorliegenden Planung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft sowie das Ortsbild und die Entwicklung der vorhandenen Stadtteile (Innenverdichtung) sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen von besonderer Bedeutung.

Über die Festsetzungsmöglichkeiten der Nutzungsart und der bauliche Dichte wird sichergestellt, dass zusätzliche Wohnfläche, sowie zwei Pflegewohngemeinschaften und gewerbliche Nutzung in einer zentralen Innenstadtlage von Voerde entsteht. Die gewählte Dichte des Baugebiets wahrt zudem die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort. Die gestalterischen Festsetzungsmöglichkeiten sowie die Begrenzung der Vollgeschosse hingegen trägt dazu bei, das vorhandene Ortsbild zu wahren und zu stärken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Entwicklung hochwertiger Wohneinheiten, sowie zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zum bereits vorhandenen Bestand in räumlich integrierter Lage der Stadt Voerde geschaffen werden. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan auch die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, eine seit längerer Zeit nahezu vollständig versiegelte aber seit dem Weggang der Post ungenutzte Freifläche im Zentrum von Voerde in Gänze durch den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zum vorhandenen Bestand einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebungsstruktur einfügt und gleichzeitig Akzente der zentralen Innenstadtlage widerspiegelt.

Weiterhin hat sich die Stadt Voerde durch Ratsbeschluss eigene Entwicklungsziele gegeben, die beispielsweise im Einzelhandelskonzept oder in Rahmenplanungen für bestimmte Ortsteile und Gebiete festgelegt sind. In Bezug auf das Einzelhandelskonzept ist bei jeder Planung zu prüfen, inwieweit die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden könnte.

Der Planbereich liegt in einer Randlage des Einkaufsbereichs des im Einzelhandelskonzepts der Stadt Voerde definierten Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 ermöglichen eine gemischte Nutzung des Grundstücks wie im Bestand bereits vorhanden. Dadurch soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs rund um den Marktplatz weiter gestärkt werden.

Der Planbereich liegt zudem an einer Randlage des Gebietes des Städtebauförderprojektes „Voerde 2030 – Projekt Lebendige Innenstadt“. Das Gebäude Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 liegt in der Nachbarschaft der Liegenschaften, die im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes das zentrale Kernelement darstellen. In unmittelbarer Nähe an den Geltungsbereich wurde bereits mit Hilfe der Städtebaufördermittel der öffentlichen Raum Rathausplatz umgebaut.

Darüber hinaus ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation einige besondere Ziele, die mit der Planung erreicht werden sollen:

- Durch die Nutzung als Mischgebiet mit einem den Bestand ergänzenden möglichen Wohngebäude mit zwei Pflegewohngemeinschaften soll ein städtebaulich attraktiver Gebäudekomplex auf einer aktuell ungenutzten Innenstadtfläche entstehen
- Deckung des Bedarfs an attraktivem innerstädtischen Wohnraum, sowie Pflegeplätzen in Form von zwei Pflegewohngemeinschaften
- Durch die Möglichkeit der Schaffung einer Wohnnutzung mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu der im Bestand bereits im Geltungsbereich vorhandenen gemischt genutzten Immobilie sollen die innerstädtischen Gewerbestandorte rund um den Rathausplatz gestärkt werden.
- Integration in die umgebende Siedlungsstruktur
- Bau eines modernen Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu dem im Bestand vorhandenen gemischt genutzten Baukörpers
- Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Gesamtstruktur rund um den neuen Haltepunkt „Rathausplatz“ durch eine neue Raumkante
- Schaffung eines neuen und ausreichenden Stellplatzangebots in Form von Unterflurparkern und oberirdischen Stellplätzen
- Verbesserung des Mikroklimas des stark versiegelten Innenstadtbereichs durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung

Das etwa 0,38 ha große Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 146 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die für dieses Verfahren zu beachtenden besonderen Bedingungen werden im Einzelnen in Kapitel 4.2 behandelt.

## **2 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Nutzungen und Struktur**

#### **Städtebauliche Situation und verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage des Zentrums von Voerde mit einer Nähe zum umgebauten Rathausplatz. Im Umfeld des Planbereichs befinden sich das Rathaus Voerde

sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit den zentrentypischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Das dem Planbereich angrenzende Planrecht setzt Misch- und Kerngebiete, sowie für das östlich der Immobilie Rathausplatz 1-51 befindliche E-Center ein Sondergebiet fest. Das Schul- und Sportzentrum Süd sowie das Freibad Voerde liegen etwa 500m entfernt.

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch die Einfahrt zum Parkplatz des Rathauses, sowie einem Hotel (Friedrichsfelder Straße 15) begrenzt. Östlich des Plangebiets liegt die Friedrichsfelder Straße, sowie das E-Center. Südlich wird das Plangebiet durch das ehemalige und bereits abgebrochene Parkdeck, welches aktuell zu einem Parkplatz umgebaut wird, begrenzt. Westlich des Plangebiets liegt das Rathaus der Stadt Voerde.

Der Planbereich liegt etwa 500m westlich des schienengebundenen Haltepunkts Bahnhof Voerde. Über die Friedrichsfelder Straße und Steinstraße gibt es zudem eine schnelle Anbindung für Radfahrende und Pkw-Fahrer an die umliegenden Stadtteile Voerdes. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindungen nach Dinslaken und Wesel ist der Haltepunkt „Rathausplatz“, der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 grenzt. Die Autobahn A3, Anschlussstelle Hünxe befindet sich in rund 8km Entfernung; die Autobahn A59 in etwa 7 km Entfernung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146 befindet sich die nördliche Freifläche der Liegenschaft Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18, sowie die bereits auf dem Grundstück aktuell vorhandenen gemischte Bebauung aus Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnflächen ab dem ersten Obergeschoss. Die gesamte Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Gesamtimmobilie Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 waren bislang in dem nordwestlich gelegenen unbebauten Hofbereich der Liegenschaft, sowie auf Stellflächen hin zur Friedrichsfelder Straße auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Die für die bestehende Immobilie benötigten Stellplätze bleiben auch nach der Neuschaffung des Planungsrechts vorhanden und stehen der Immobilie weiter zur Verfügung stehen. Der neu geschaffene Stellplatzbedarf wird mittels Unterflurparkern im Innenhof der Immobilie abgedeckt.

Entsprechend der benötigten Flächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans das gesamte Grundstück Gemarkung Voerde, Flur 17, Flurstück 258.

## 2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte

### Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Bebauungsplangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der neue, in Aufstellung befindliche und

im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr des Regionalverbandes Ruhr (RVR), der den GEP 99 überplant, stellt dort weiterhin den ASB dar. Demnach entspricht die beabsichtigte Planung mit der angestrebten Festsetzung eines Mischgebiets den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Im Zuge der Abstimmung mit dem RVR über die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) teilte der RVR mit Schreiben vom 01.09.2021 mit, dass aus Sicht der Regionalplanung keine raumordnerischen Bedenken bestehen, sofern keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgt.

#### Flächennutzungsplanung

Die beabsichtigte Planung entspricht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Voerde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 gemischte Bauflächen dar. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

#### Bebauungsplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits mehrfach geänderten Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ (rechtskräftig seit dem 02.06.1977), der räumlich weite Teile des Innenstadts abdeckt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 umfasst jedoch den Bereich der 2. vereinfachten Änderung mit Rechtskraft vom 23.10.1981, sowie der 4. vereinfachten Änderung mit Rechtskraft vom 14.05.1983. Die 4. vereinfachte Änderung setzt für die Bestandsimmobilie Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 Kerngebiet, geschlossene Bauweise, maximal drei Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest. Die Baugrenzen laufen entlang des Bestandsgebäudes.

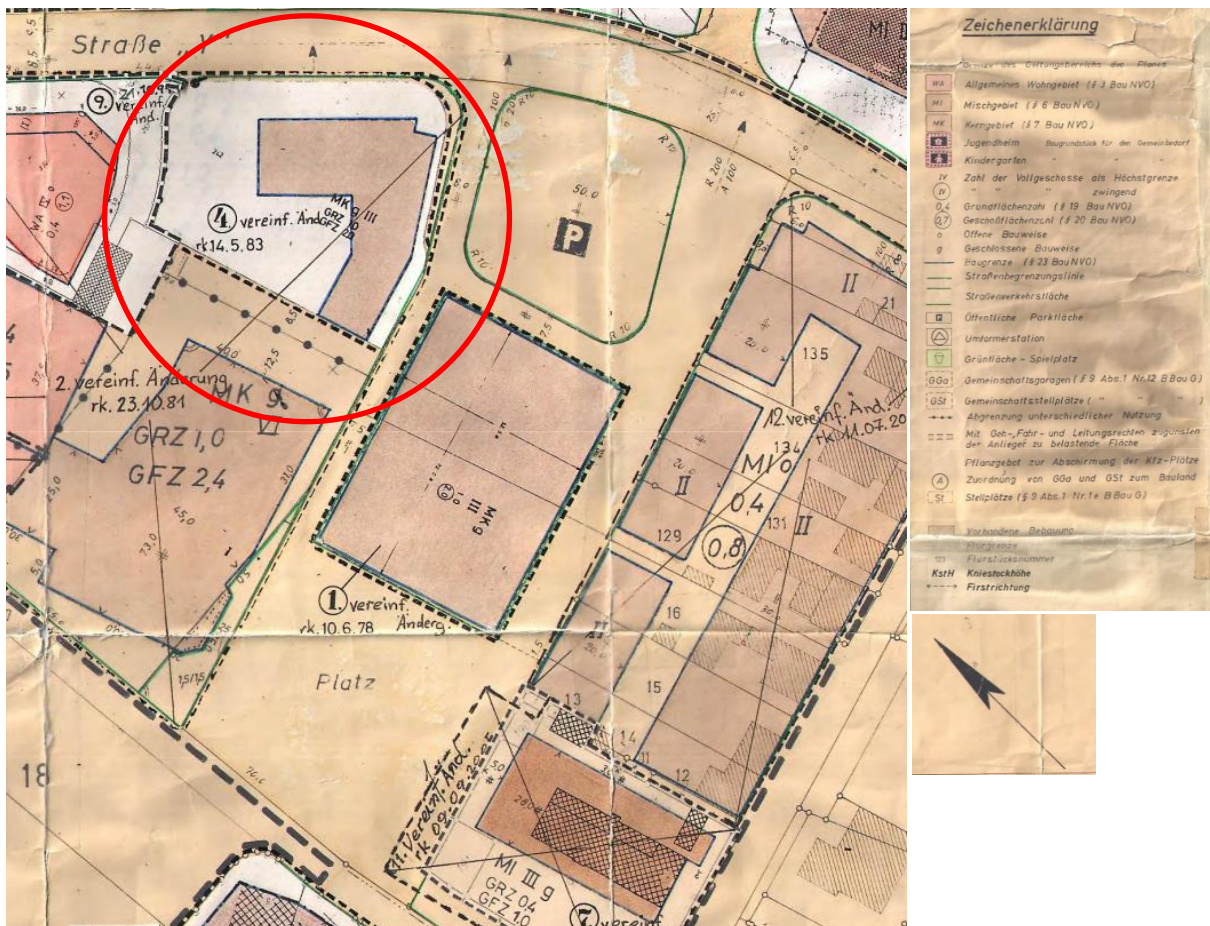
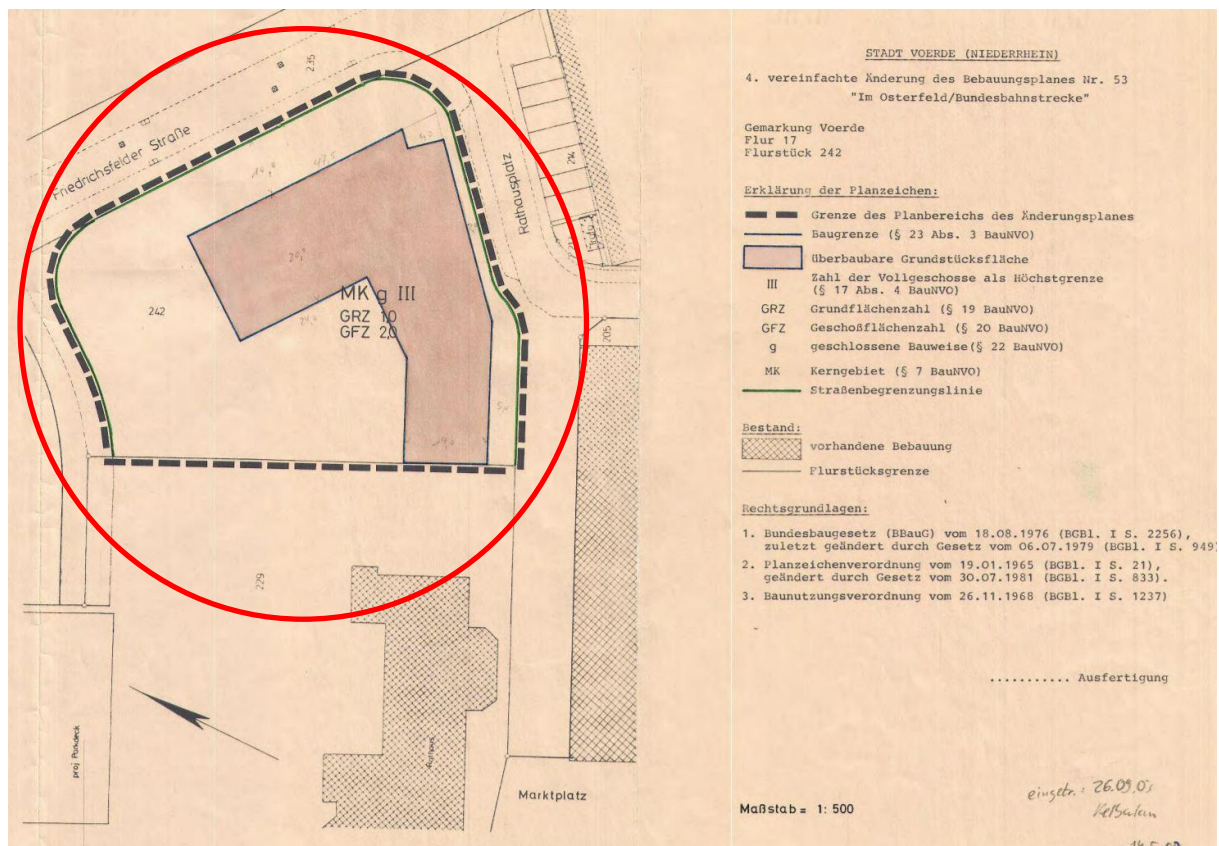


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ (rechtskräftig seit 02.06.1977)



**Abbildung 2:** Auszug aus der 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“ (rechtskräftig seit 14.05.1983)

Erfordernis für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans war damals die Planung des heute dort bestehenden Bestandsgebäudes, einem Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss auf den Ladenlokalen im Erdgeschoss. Hierfür wurde die Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise benötigt. Zudem hätten für die damalige Planungsabsicht die Baugrenzen im geringen Umfang Richtung Norden überschritten werden müssen. Ferner sollten oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sein. Im Ursprungsplan Nr. 53 sind diese erst ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig.

### Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 146 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Wesel Raum Dinslaken/Voerde.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde

Der Rat der Stadt Voerde hat mit Beschluss vom 21.03.2017 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Voerde aus 2006 und Grundsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Grundlage bildet das Gutachten „Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“, Dr. Donato Acocella, Dortmund/Lörrach, Februar 2017.

Im Einzelhandelskonzept (vgl. Stadt Voerde, Beschlussvorlage v. 06.02.2017, Drucksache Nr.: 541) werden im Hinblick auf den Bereich des Bebauungsplans folgende Aussagen getroffen:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Die bisherige städtebauliche Situation besteht aus der gesamten Bestandsimmobilie Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 mit den aktuell im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeflächen. Aktuell befindet sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes eine Leerstandfläche Ecke Rathausmarkt / Friedrichsfelder Straße. Hier strebt der Eigentümer eine zeitnahe Neuvermietung an.

Als wesentliche Schwächen der Voerder Innenstadt wird das nahegelegene Parkdeck, sowie die Bestandsimmobilie Rathausplatz 1-51 (vgl. Kapitel 5.2.3, S.51 ff. des Einzelhandelskonzeptes) definiert. Hier wird jedoch parallel zu diesem Verfahren bereits an einer Neukonzeptionierung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde gearbeitet.

Die benannten Schwächen können durch die aktuellen baulichen Aktivitäten an diesem Standort zum Teil behoben werden. Direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet finden derzeit Neubauarbeiten am bisherigen Gebäudekomplex Rathausplatz 1-51 statt. Hier eröffnet in wenigen Wochen ein weiterer Lebensmittelmarkt, und damit der geforderte Frequenzbringer der die zentralen Einkaufsmöglichkeiten verbessert. Im Obergeschoss wird eine weitere Verwaltungseinheit als zentrale Anlaufstelle ebenfalls die Zentralität steigern. Ebenso läuft parallel das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ für einen Teilbereich dieser Immobilie (Planung Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Marktplatz). Der an diese Immobilie angrenzende Marktplatz wurde bereits mit Hilfe von Städtebaufördermitteln neugestaltet. Für die Nord- und Südgasse hin zur Friedrichsfelder Straße wurde Ende September 2021 ein weiterer Förderantrag gestellt. Insbesondere durch den Ausbau der Nordgasse wird die Anbindung des E-Centers entlang des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Rathausplatz 2-18 erheblich verbessert und damit einem weiteren im Einzelhandelskonzept festgestellten Schwachpunkt entgegengewirkt. Mit der Umsetzung wird in 2022/23 gerechnet. Positiv wirkt sich bei der Entwicklung des Standortes ebenfalls aus, dass das Parkdeck inzwischen abgerissen und durch einen ebenerdigen Parkplatz ersetzt wurde. Hierdurch entfiel eine Sichtbarriere, was nun auch der Errichtung eines zentralen Omnibushaltepunktes zu Gute kommt. Zukünftig werden die Bushaltestellen auf beiden Seiten des Parkplatzes angeordnet, was erst durch die nun vorhandene Sichtbeziehung möglich wurde. In Summe wird damit ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Innenstadt Voerde umgesetzt, das die Zentralität des Standortes wesentlich steigert und damit die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt.

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt sowie die Zentralität der Innenstadt von Voerde (vgl. Kapitel 7, S. 86 des Einzelhandelsgutachtens). Neben der zukünftigen Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente soll auch die Vielfalt an Funktionen, d. h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und ausgebaut werden. Gleichzeitig sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt jedoch eine kompakte Handelsstruktur zur Reduktion von Leerständen im Kernbereich vor.

Ebenso wird das Ziel verfolgt, die Identität der Voerder Innenstadt zu erhalten und zu stärken (vgl. Kapitel 7, S. 87 des Einzelhandelsgutachtens). Dabei wird unter anderem darauf hingewiesen, dass das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt angesichts der stetigen Filialisierung im Handel im Wettbewerb mit Nachbarkommunen immer mehr an Gewicht erhält.

Der Bebauungsplan Nr. 146 knüpft an diese Zentralisierung der kompakten Handelsstrukturen zur Reduktion von gewerblichen Leerstandflächen an. Während das vorhandene und erhaltene Gebäude Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 zur zentralen Einzelhandelslage rund um das ehemalige Parkdeck mit erdgeschossigen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen einen zentralen Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde beiträgt, ist die neue geplante Bebauung als Ergänzung zu der oben beschriebenen Bestandsbebauung (ebenfalls im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 146) im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 146 zu sehen. Das neu geplante Gebäude als Ergänzung zum Bestand liegt am Übergangsbereich zwischen dem Stadtkern Voerdes, sowie den umgebenden Wohngebieten. Aus diesem Grund ist ein Mischgebiet in einer Vermittlerrolle zwischen dem Gewerbe / Handel im Kerngebiet und dem Wohnen genau richtig und in der städtebaulichen Entwicklung zielführend. Das neu geplante Gebäude erhält neben den Wohnungen auch zwei Pfliegewohngemeinschaften mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen. Durch den aktuell neu errichtenden Lebensmittelmarkt rund um das ehemalige Parkdeck, sowie das E-Center wird der Einzelhandel in der Lage gestärkt.

#### Sonstige Planungen und Rechte

Hinsichtlich der Geländeoberfläche liegen die derzeitigen Höhen bei ca. 25,5 m NHN. Dadurch wäre der Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich im Rahmen eines Extremhochwassers (HQ extrem) im Falle des Versagens der Hochwasser-Schutzeinrichtungen am Rhein in Teilbereichen von Überschwemmungen bis zu einer Höhe von ca. 50 cm betroffen. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes wird gemäß § 9 Abs. 61 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planfestgestellte Straßentrassen und Leitungstrassen sind nicht durch den Planbereich betroffen.



Zu beachtende Achtungsabstände zu sogenannten Seveso III-Störfallbetrieben liegen nicht vor.

### 2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme

Konflikte mit dem städtebaulichen Umfeld sind vor allem durch die unterschiedliche Form der städtebaulichen Verdichtung des Grundstücks auch gerade in Bezug auf das Fehlen von städtebaulichen Raumkanten sichtbar.

Das betrachtete Plangebiet rund um den Bebauungsplan Nr. 146 grenzt mit seinem nördlichen Rand an die Einfahrt zur Stellplatzfläche des Rathauses Voerde. Diese wird nördlich von dem Hotel (Friedrichsfelder Straße 15) flankiert und somit städtebaulich eindeutig gefasst. Durch die fehlende Bebauung im Bereich des Plangebiets fehlt südlich der Einfahrt eine klare städtebauliche Kante. Dieses Defizit wird auch im Übergangsbereich zwischen der vorhandenen Freifläche und den dominanten städtebaulichen Kanten in der Umgebung, beispielsweise dem E-Center an der Friedrichsfelder Straße deutlich.

Darüber hinaus ist gerade die große, nahezu vollständig versiegelte innerstädtische Freifläche in der räumlich exponierten Lage inmitten der Voerder Innenstadt nicht angemessen. Vielmehr bietet diese freie Fläche große Potentiale für eine innerstädtische Entwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum.

## **3 Planerische Konzeption und Umweltbelange**

### 3.1 Umsetzung der Planziele

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet die Planung des Wohnhauses als Ergänzung zu der im Bestand vorhandenen gemischt genutzten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplan Nr. 146, die die Basis für die künftige Entwicklung des Grundstücks darstellt. Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen und die anschließende Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 146 soll dem Ziel der Stadt Voerde Rechnung getragen werden, einen modernen und attraktiven Wohnstandort mit zwei Pflegewohngemeinschaften in zentraler Lage der Voerder Innenstadt als Übergang zwischen dem Kerngebiet und den vorhandenen umgebenden Wohngebieten zu entwickeln. Gleichzeitig wird den Zielen der Innenentwicklung gefolgt und ein seit dem Weggang der Post ungenutzter, aber nahezu vollständig versiegelter Freibereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Eine Umsetzung dieses Ziels bedarf jedoch einer Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53. Neben der Überschreitung der nach bisherigem Planungsrecht möglichen Baugrenzen wird die Gebietszuordnung im Sinne der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet von der gem. der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 aktuell geltenden Zuordnung als Kerngebiet geändert.

Zukünftig soll ein neues Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu der im Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 146 vorhandenen gemischt genutzten Bebauung entstehen.

Das geplante neue Gebäude soll dabei in einer L-Form errichtet werden (Schenkellängen ca. 27m und ca. 28,5m bei einer Bautiefe von 13m) und an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) etwa 13m hoch sein. Dieses Staffelgeschoss (3. Obergeschoss) springt von der Gebäudeaußenkante zurück, so dass es optisch seitens der umgebenden Verkehrsflächen nicht direkt wahrgenommen wird. Das darunterliegende Geschoss (2. Obergeschoss) soll mit der Oberkante eine Höhe von etwa 10m vorweisen. Das neue Gebäude als Ergänzung zu der bereits vorhandenen L-förmigen Bebauung nimmt dabei ebenso L-förmig auf der Friedrichsfelder Straße die straßenseitige Flucht der Bestandsbebauung auf und folgt dann dem Verlauf der Einfahrt auf das Parkdeck des Rathauses. Die Dachform wird in Form eines Flachdachs umgesetzt werden. Dort ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Durch die Staffelung der jeweiligen Geschosse fügt sich das Vorhaben in die bestehenden Baustrukturen ein. Gleichzeitig können durch die bis zu vier oderirdischen Geschosse viele neue Wohneinheiten und zwei Pflegewohngemeinschaften umgesetzt werden, die zu einer Attraktivitätssteigerung der zentralen Innenstadt führen können.

Die Baugrenzen reichen, abweichend vom bisherigen Planungsstand der 4. vereinfachten Änderung vom Bebauungsplan Nr. 53 parallel zur Friedrichsfelder Straße bis zur Einfahrt zum Parkdeck des Rathauses und folgen dieser. Auf diese Weise wird die durch das Bestandsgebäude begonnene städtebauliche Kante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vervollständigt. Zur Aufnahme einer klaren Kante wird hin zum Rathaus (Flurstück 472), wie auch das Bestandsgebäude auf dem Grundstück zeigt, kein Grenzabstand gehalten. Hier ist eine Grenzbebauung im Sinne einer geschlossenen Bauweise zulässig. Seitens der aktuell vom Rathaus un bebauten Grundstückskante soll durch eine Anbauverpflichtung ein späterer städtebaulicher Lückenschluss sichergestellt werden.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird abweichend vom vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53, bzw. der hier geltenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 bei 0,9 festgelegt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird, ebenfalls abweichend vom vorhandenen Bebauungsplan bei 1,4 festgelegt. Beide Werte werden somit gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan (GRZ 1,0 und GFZ 2,0) deutlich reduziert. Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung werden hierdurch zwar überschritten, jedoch wird das aktuell geltende Maß der baulichen Nutzung verringert.

Ziel der Planung ist es, eine attraktive Wohnnutzung mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zum vorhandenen gemischt genutzten Gebäudebestand zentral in der Voerder Innenstadt zu ermöglichen. Durch den geplanten Neubau wird die Voerder Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort gestärkt. Durch diese Entwicklung auf einem bisher nahezu vollständig versiegelten, aber un bebauten Grundstück kann in innerstädtischer zentraler Lage eine Nachverdichtung stattfinden. Die Immobilie kann im Vergleich zur bisherigen Situation einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden, die ihren Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten kann.

Dies stellt eine Stärkung der innerstädtischen Funktion auch im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sowie des Förderprojektes „Lebendige Innenstadt – Voerde 2030“ dar.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Friedrichsfelder Straße. Die neu geplanten Stellplätze gliedern sich an die vorhandene Erschließung der im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen oberirdischen Stellplatzanlagen an. Sie erfolgt vom Flurstück 257, welches als Zufahrt zur Stellplatzanlage des Rathauses von der Friedrichsfelder Straße abgeht und aktuell die Zuwegung der vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 darstellt. Über die Friedrichsfelder Straße ist das Grundstück somit verkehrsgünstig an die örtlichen Hauptverkehrswege in Richtung B8 und Frankfurter Straße angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze in ober- und unterirdischen Unterflurparksystemen für die zukünftigen Bewohner des Hauses vorgehalten. Darüber hinaus gibt es auf dem gesamten Grundstück der Liegenschaft Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 weitere, bereits bestehende Stellplätze, die dem Bestandsgebäude zugeordnet sind und auch dem Umsetzen der Maßnahme weiter zur Verfügung stehen werden.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt dabei, wie oben beschrieben, über die bereits vorhandenen Verkehrswege. Da die aktuell leerstehende Freifläche nahezu vollständig versiegelt ist und jahrelang als Umschlagplatz und Verteilzentrum für die Deutsche Post genutzt wurde (hier vor allem der stetige Zu- und Ablieferungsverkehr), ist durch die Neubebauung, sowie die damit verbundene Neuschaffung von Stellplatzanlagen nicht mit einer Zunahme der verkehrlichen Auslastung zu rechnen.

Die o. g. Stellplätze werden als private Stellplätze der Wohnungsnutzer, sowie Mitarbeiter des Pflegedienstes rund um die Pflegewohngemeinschaften genutzt. Aufgrund der geringen Anzahl an zu erwartenden Besuchern im Neubau ist die Vorhaltung von Besucherparkplätzen durch den Neubau nicht notwendig.

Da die vorhandene Bestandsbebauung mit seiner Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen keine Umnutzung erfährt, bleibt der hierfür notwendige Stellplatzbedarf und daraus resultierend die verkehrliche Situation unverändert.

Mit der Umsetzung der Planung werden gegenüber der aktuellen Situation keine zusätzlichen Verkehre angrenzend an das Plangebiet erzeugt. Das umliegende Straßennetz ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten in der Lage die entstehenden Verkehre verträglich aufzunehmen.

#### Grüngestaltung

Gleichzeitig führt der Neubau dazu, dass fortlaufende negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die derzeit vorhandene nahezu vollständig versiegelte, unbebaute Be-

standfläche wird beseitigt und klimarelevante Maßnahmen, wie die Einrichtung einer Dachbegrünung, werden geschaffen. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach jetzigem Kenntnisstand entsprechend nicht zu erwarten. Weitere Baum- und Heckenpflanzungen werden im Rahmen der Freiraumgestaltung auf dem Grundstück berücksichtigt. Der unbebaute und nicht für Stellplatzanlagen und Gehwege genutzte Grundstücksanteil wird im Bebauungsplan als Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgeschrieben und auf diese Weise langfristig als Grundlage einer Grüngestaltung auf dem Innenstadtgrundstück gesichert. Die straßenseitig zur Friedrichsfelder Straße vorhandenen Bestandsbäume werden im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen und so langfristig erhalten.

### Gestaltung

Im Bebauungsplan wird auf die Nutzung von Regelungen gemäß § 89 BauNVO verzichtet. Die umgebenden Baustrukturen sind zum Teil individuell ausgestaltet. Durchgängig vorkommende Stilelemente sind nicht erkennbar. Es wird lediglich die Umsetzung von Flachdächern festgesetzt, um eine effiziente Dachbegrünung zu ermöglichen.

### 3.2 Planvarianten

Sich wesentlich unterscheidende Planvarianten, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen im Plangebiet, sind nicht gegeben, da es sich um die Nutzung einer innerstädtischen nahezu vollständig versiegelten Freifläche und die damit verbundene innerstädtische Nachverdichtung handelt. Auf Basis des bisherigen Planungsrechts kann keine Entwicklung initiiert werden.

Ziel der Stadt Voerde ist es nun, die Basis für ein attraktives Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zum vorhandenen gemischt genutzten Bestand in zentraler Lage entstehen zu lassen. Der Bebauungsplan verändert dabei, um diesem Ziel Rechnung zu tragen, die bisherige Ausrichtung des Standortes als Kerngebiet und legt an dieser Stelle ein Mischgebiet fest. Somit wird dem Übergang zwischen dem Stadtkern Voerdes und den umgebenden Wohngebieten städtebaulich Rechnung getragen. Darüber hinaus werden lediglich einzelne Festsetzungen angepasst, die einer Neuentwicklung des Standortes dienen. Dies war unter den bestehenden Bedingungen in der Vergangenheit nicht gelungen. Die vom Investor vorgelegte Planung des Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften bietet hingegen optimale Voraussetzungen, um die zukünftige Entwicklung der zentralen Innenstadtlage nachhaltig zu verbessern.

Im Rahmen der Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens wurden Details in verschiedenen Varianten durchdacht und geprüft. Unter anderem ist dabei die Staffelung der Geschosse als Übergang zum Bestandsgebäude entstanden. Die dem Bebauungsplan Nr. 146 zugrundeliegende Planung stellt insgesamt eine Optimierung des bestehenden Baurechts dar und passt sich dabei den örtlichen Gegebenheiten an (Schaffung von städtebaulich relevanten Raumkanten entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, etc.).



Die Option, anstelle einer Bebauung eine Freifläche zu entwickeln, widerspricht den Zielen der Innenentwicklung und den Bedarfen nach Wohnraum und Gewerbenutzungen innerhalb der Innenstadt. Dies stellt daher keine Alternative bzw. Planvariante zum vorgelegten Konzept dar. Weitere, nahezu vollständig versiegelte, aber unbebaute Freiflächen dieser Größenordnung, liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht vor.

Eine weitere Planvariante wäre die Beibehaltung des Status-Quo. Unter Berücksichtigung des Stillstands der letzten Jahre in Bezug auf diese zentral gelegene Fläche stellt auch diese Variante keine zu verfolgende Alternative dar.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Begriff Umwelt beschreibt im Grunde genommen den Raum, in dem menschliches Leben stattfindet; die Umweltbedingungen sind ebenso Voraussetzungen menschlichen Lebens wie auf der anderen Seite jedes menschliche Wirken die Umweltsituation beeinflusst. Die Bedingungen, die wir vorfinden, haben ein hohes Maß an Selbstregulierungskräften entwickelt, die in der Lage sind, Beeinträchtigungen auszugleichen und sich an Veränderungen anzupassen. Ohne diese Selbstregulierungsfähigkeiten wäre Leben nicht möglich.

Es gibt jedoch Eingriffe, die die Selbstregulierungskräfte überfordern. Ihre Ausübung hat zur Folge, dass sich die künftigen Lebensbedingungen verschlechtern und die Handlungsmöglichkeiten der Menschen zukünftig eingeschränkt werden. Hierzu gehören z.B. auch die Auswirkungen des Klimawandels (vermehrte Hitzetage und Starkregenereignisse). Hier ist die Verantwortung der heutigen Akteure gefragt, die diese Eingriffe erkennen, möglichst vermeiden, ihre negativen Auswirkungen kompensieren oder im schlechtesten Fall Ersatz schaffen müssen, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Umweltsystems nicht zu gefährden. Die Möglichkeiten und die Folgen solcher Eingriffe sind bei jeder Planänderung grundsätzlich zu überprüfen.

Um die Beurteilung der komplexen Umweltbedingungen überhaupt zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber bestimmte Kategorien geschaffen, die sog. "Umweltschutzgüter", die die wesentlichen Funktionen der natürlichen Umwelt beschreiben. Demnach geht es unter anderem darum, Auswirkungen auf Menschen und Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erkennen und zu bewerten, bevor eine Entscheidung über eine Planung getroffen wird (§1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Durch die Planung werden die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Mensch (in Bezug auf Lärm ggf. Erschütterungen bzw. Gefahren und Erholung) berührt. Durch die Prüfung der einzelnen Schutzgüter wird die tatsächliche Beeinträchtigung ermittelt. Da es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung handelt, ist für das Planverfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die einzelnen Umweltschutzgüter aufgeführt und es wird dargestellt, wo in Folge der Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. neu hinzukommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche, die aufgrund des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplans Nr. 53 und der 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 ausgebaut wurde. In diesem Zusammenhang ist auch das Bestandsgebäude der Immobilie Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 errichtet worden. Hierdurch ist ein Großteil des Eingriffs bereits im Vorfeld dieser Maßnahme erfolgt. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind vor allem durch den Gebäudeabbruch sowie während der baubedingten Phase zu erwarten.

<b>Schutzgüter/ Klimawandel</b>	<b>Beschreibung der Auswirkungen, soweit diese auf Grund der Planung erstmalig bewirkt oder verändert werden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen?</b>	<b>Maßnahmenvorschläge</b>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete	<p>Bereits nahezu vollständig versiegelter Innenstadtbereich (Teilbereiche Gebäude und versiegelte Freifläche), wodurch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind; keine wesentlichen Nutzungsänderungen.</p> <p>Artenschutzprüfung der Stufe I hat im Ergebnis das Vorkommen von 5 Nestern, davon drei Nester den kleinen kopfförmig ausgebildeten Ahornbäume am Rathausplatz (im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten), sowie einem Tauben- / Elsternest an der Giebelseite des Objektes Rathausplatz 18 (im Jahr 2020 unbesetzt; ebenfalls von der Baumaßnahme nicht betroffen) hervorgebracht; kein Vorkommen von planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten ergeben; Durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Bereich des alten Postgebäudes mit versiegelten Vorflächen sowie dem damit zusammenhängenden Abriss des Bestandsgebäudes der Post kommt es nicht zu Verstößen mit artenschutzrechtlichen Vorschriften, wenn Nistkästen für Gebäudebrüter und –nutzer insbesondere Sperlinge und Fle-</p>	Nein	<p>Für das Bebauungsverfahren Nr. 146 „Friedrichsfelder Straße /Rathausplatz“ können Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn Nistangebote für Sperlinge und auch andere Gebäudebrüter an die bestehende Immobilie und den Neubau (möglichst Ostseite) angebracht werden.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis „Artenschutz“ wird aufgenommen.</p>

	<p>dermäuse an den Gebäuden des Planbereichs angebracht bzw. diese bei Neubau integriert werden.</p> <p>Geringfügige Entnahme von Gehölzstrukturen; keine negative Einflussnahme auf biologische Vielfalt und Naturhaushalt; Geringe Verbesserungen bei den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Klima über festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Schaffung von entsiegelten Grünflächen auf dem eigenen Grundstück.</p> <p>Keine Betroffenheit eines Natura-2000-Gebiets; etwa 1 km Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ und von diesem durch umfangreiche Bebauung getrennt.</p>		
<p>Boden, Fläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, für Wohnzwecke genutzte Flächen, Landschaft</p>	<p>Umsetzung der Maßnahme auf bereits heute nahezu in Gänze versiegeltem Bereich; kein Vorhandensein von zu schützenden Böden; keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für neue Erschließungsflächen notwendig; durch die Planung ergeben sich somit keine Verschlechterungen für das Schutzgut Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht; bisherige Festsetzungen des Ursprungsplans haben bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht; keine Betroffenheit von landwirtschaftlichen Nutzflächen; keine Betroffenheit von Waldflächen; Wohnen wird gemäß Festsetzung in allen Obergeschossen weiterhin (im EG nunmehr) ermöglicht und durch die Nutzungsintensivierung wird es insgesamt mehr Wohnraum geben;</p>	<p>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Wasser</p>	<p>Keine / geringfügige Veränderung der Versiegelung sowie wasserbelastender Nutzungen zu erwarten; keine Betroffenheit von Gewässern; durch den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad ist</p>	<p>Nein</p>	<p>Für eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers ist ein ausreichend dimensioniertes</p>

	<p>kein Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten; das anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten, wobei ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen für eine gedrosselte Einleitung vorzusehen ist; durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser im Vergleich zum bestehenden Baurecht.</p>		<p>Rückhaltevolumen vorzusehen.</p>
<p>Klima und Luft</p>	<p>Durch die Nutzungsintensivierung kann sich die Luftqualität im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht geringfügig verschlechtern.</p> <p>Durch das zusätzliche 3 ½ geschossige Bauvolumen gibt es eine sehr geringfügige Verschlechterung des Luftaustausches gegenüber dem bestehenden Planrecht; da jedoch in der Umgebung zahlreiche Hindernisse vorhanden sind, sind die Auswirkungen vernachlässigbar;</p> <p>Durch Gebäudeabbruch vorübergehende Verschlechterung der Luftqualität.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden, bereits großen Bauvolumens. Kaltluft- und Frischluftströme entstehen z.B. im westlich benachbarten Helmut-Pakulat-Park und werden nicht durch das Gebäude unterbrochen. Über die geplante Dachbegrünung, sowie die neu geschaffenen grünen Freiflächen mit Baumpflanzungen auf dem Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.</p>	<p>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Mensch, Lärm, Erschütterungen</p>	<p>Zu den Zeiten der Abriss- und Baumaßnahmen ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen; Anzahl Wohneinheiten wird erhöht; keine Verkehrszunahme ist zu erwarten; bestehende Lärmemissionen</p>	<p>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>durch Bestandsnutzungen im Innenstadtkern</p> <p>Dauerhaft werden Erschütterungen nicht hervorgerufen; durch den Bau des Gebäudes sind Erschütterungen temporär zu erwarten</p>		
Mensch, Überschwemmungsgefahren	<p>Es handelt sich beim Plangebiet um einen deichgeschützten Bereich, d.h. um ein potenzielles Überschwemmungsgebiet von Rhein und Emscher bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen (Deiche); Das Plangebiet liegt somit innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets; Bei einem Extremhochwasser oder bei einem Bruch des Deichs ist mit einer Überflutung zu rechnen (Hochwasser – 0,5 m bis 1m Höhe - Risikogebiet HQextrem des Rheins und der Emscher);</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zudem im Risikogebiet des Emscher-Systems, dass bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden könnte.</p> <p>Überflutungsgefahr bei extrem seltenen Starkregenereignissen</p> <p>Eine allgemeine Gefahrenabwehr- und Katastrophenschutzplanung wird bereits seitens Deichverband Mehrum, Bezirksregierung Düsseldorf, der Kommune, des Kreises Wesel und des Landes NRW betrieben.</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen sind nur bei einem Extremhochwasser oder einem Deichbruch durch Rhein oder Emscher zu erwarten;</p> <p>Überflutungsgefahr bei sehr seltenem Starkregenereignissen.</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete im Sinne des §78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen. Es erfolgt daher eine nachrichtliche Übernahme insbesondere als Anstoßwirkung für künftige Bauherren sich mit der Thematik / Vorsorge auseinanderzusetzen.</p>
Mensch, Altlasten	<p>Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst.</p>	Nein	Nicht erforderlich
Mensch, Erholung	<p>Marktplatz, Helmut-Pakulat Park sowie der Stadtpark vor dem Jugendzentrum bieten Erholungs- und Aufenthaltsräume im direkten Umfeld des Plangebiets; durch</p>	Nein	Nicht erforderlich

	die Planung selbst kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Erholungsqualität; eine mögliche Nutzung der Außenbereichsflächen kann sogar zu einer Verbesserung der Erholungsfunktion beitragen		
Kultur- und Sachgüter	Sind für das Plangebiet nicht bekannt	Nein	Nicht erforderlich
Katastrophenschutz	Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Anlagen vorhanden oder zulässig, die Unfälle oder Katastrophen wie Explosionen oder starke Brände hervorrufen können;  die vorgeschriebenen Abstände zwischen den nächstgelegenen Störfallanlagen und dem Plangebiet werden eingehalten;  Mit Erdbeben oder Erdbeben ist zudem nicht zu rechnen	Nein	Nicht erforderlich
Klimawandel, Klimaanpassung	Keine / minimale Veränderung des Versiegelungsgrads; zeitgemäße Bauweise des Neubaus; energieeffiziente Technik; Verbesserung zur aktuellen Gebäudesubstanz; Extensive Dachbegrünung als Maßnahme zur Klimaanpassung;  Flachdachbegrünung hat neben der Begrünung des Baugebietes auch die Aufgabe Regenwasser zeitweilig zu speichern, sodass es verzögert den Abwasseranlagen zufließt, denn bei zunehmenden Starkregenereignissen nach Trockenperioden ist die Abwasseranlage in ihrer auf durchschnittlichen Niederschlag ausgerichteten Dimensionierung überlastet. Außerdem soll die über Versiegelungen und Baukörper bewirkte Aufheizung der Luft durch die Verdunstungskälte des begrünten Flachdaches abgemildert werden, um Wärmeinseln zu vermeiden und eine bessere Durchlüftung des Baugebiets zu	Nein	Dachbegrünung wird als Maßnahme aus dem Bereich „Klimaanpassung“ festgesetzt.

	bewirken. Die Dachbegrünung wird insofern aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie für ein grünes Erscheinungsbild und damit besseres Wohnumfeld des Baugebietes festgesetzt.		
--	---	--	--

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 hat auf die oben beschriebenen Schutzgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen. Geringe, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen sind zwischen dem Schutzgut Mensch und Überschwemmungen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem deichgeschützten Bereich zu erwarten, die im Folgenden näher beschrieben werden. Abschließend werden die Ergebnisse der durchgeführten Artenschutzprüfung dargestellt.

### 3.3.1 Schutzgut Mensch, Überschwemmungsgefahren (§1 Abs.6 Nr. 12 BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, der die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung regelt, ist eine eigenständige bodenrechtliche Regelung. Sie beinhaltet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen, d.h. unter Berücksichtigung der mit der jeweiligen Planung verfolgten Ziele und örtlichen Gegebenheiten in die Abwägung einzubeziehen.

Zu den Belangen des Hochwasserschutzes gehören insbesondere der Rückhalt von Hochwasser, der schadlose Hochwasserabfluss und der Schutz vor Hochwasserschäden.

Hochwasser ist gemäß § 72 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz eine zeitlich befristete Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch Meerwasser. Diese beispielhafte Aufzählung ist für Baugebiete um Überschwemmungen, die auf Starkregen im Baugebiet zurückzuführen sind und die sich auf das Baugebiet negativ auswirken, zu ergänzen. Die katastrophalen Folgen von Hochwasserereignissen entstehen durch die Besiedlung von Flächen, die der natürlichen Überflutung dienen. Technische Schutzmaßnahmen dieser besiedelten Flächen bringen nur scheinbare Sicherheit, denn sie schützen nur bis zu einem Bemessungshochwasser. Wird dieses Hochwasser überschritten, sind die Schäden hinter den überfluteten Deichen oft sehr hoch. Ebenso wie bei Deichbruch.

Gewässer mit einem Hochwasserrisiko für Voerde sind die Emscher, der Lohberger Entwässerungsgraben, der Rhein und der Rotbach.

Förmliche Überschwemmungsgebiete sind durch Rechtsverordnung festgelegte Gebiete, zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz sind durch die Bezirksregierung (www.brd.nrw.de) für den Rhein durch Verordnung, in Kraft getreten am 07.09.2017, für den

Lohberger Wassergraben durch Verordnung, in Kraft getreten am 15.01.2015 und für den Rotbach durch Verordnung, in Kraft getreten am 12.04.2012, festgelegt worden. In keiner dieser Verordnungen sind größere Flächen in Voerde oder gar Gebäude betroffen.

Für die als Risiko eingestuften Abschnitte des Rheins und der Emscher wurden durch die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten erstellt ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de); [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)). Die Hochwassergefahrenkarten informieren dabei über die mögliche Ausdehnung und Tiefe der Überflutung, bezogen auf Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse, für Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (statistisch alle 100 Jahre) und Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit. Die Hochwasserrisikokarten zeigen für die drei vorgenannten Hochwasserszenarien auf, wo Einwohner oder Schutzgebiete betroffen wären, wo Kulturobjekte gefährdet wären und wo Gefahrenquellen für Industrieanlagen vorliegen.

Bei einem Extremhochwasser wären demnach Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Industrieanlagen betroffen (Risikogebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG). Dabei sind unter einem Extremhochwasser solche Szenarien zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen baulicher und sonstiger Art wie beispielsweise Bauwerksversagen darstellen.

Das Plangebiet liegt in einem deichgeschützten Bereich, wie fast der gesamte Ortskern von Voerde, der bei einem Extremhochwasser des Rheins bzw. der Emscher oder bei einem Bruch der Deiche überflutet werden könnte (HQ extrem). Auch liegt das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Voerde, der bei einem extremen Starkregenereignis überflutet werden könnte.

Es wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB eine nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen, dass der Bereich des Plangebietes in einem Risikogebiet im Sinne von § 78d Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz liegt und bei Deichbruch oder Extremwetterlagen mit Überschwemmungen von bis zu 1,0 m gerechnet werden muss. Dieser Hinweis wird als ausreichend angesehen, da es eine Anstoßwirkung für die Grundstückseigentümer entfaltet, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Dafür sind auch eine Gefahrenkarte und weitere Informationen zur Hochwasservorsorge auf der Homepage der Stadt Voerde zu finden.

### 3.3.2 *Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Das Vorkommen und die Entwicklungsmöglichkeiten von Tieren sind in aller Regel an die Existenz geeigneter Lebensräume gebunden. Städtebauliche Maßnahmen wirken demgegenüber selten direkt auf Tiere ein, sondern beeinträchtigen deren Lebensbedingungen durch die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung ihrer Lebensräume. Dies gilt grundsätzlich auch für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“, die unter dem besonderen Schutz des Europäischen Rechts stehen.



Das Bundesnaturschutzgesetz regelt den Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und hier insbesondere derjenigen Arten, die für die Aufrechterhaltung der ökologischen Vielfalt und Entwicklung in der Europäischen Union von besonderer Bedeutung sind. Diese Arten werden in § 7 BNatSchG definiert; § 44 benennt eine Reihe von Verboten, die unter anderem diese Arten betreffen (Absatz 1) und beschreibt im Absatz 5 das Verhältnis zur Bauleitplanung.

Demnach ist es verboten die in § 7 BNatSchG definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten

- zu fangen, zu töten und Ähnliches (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- ihre Habitate zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und
- streng oder besonders geschützte Pflanzen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für die Bauleitplanung regelt § 44 Absatz 5 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG, dass auch der Artenschutz grundsätzlich nach der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch behandelt werden muss. Für eine bestimmte Auswahl aus den besonders oder streng geschützten Arten (nämlich die durch europäisches Recht geschützten Arten) gelten jedoch die Verbote aus § 44 Absatz 1 BNatSchG fort. Soweit sie in Nordrhein-Westfalen vorkommen, werden sie im Land als "Planungsrelevante Arten" bezeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten diese Verbote jedoch nicht,

- wenn Ausgleichslebensräume gleicher oder ähnlicher Art wie die in Anspruch genommenen im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind;
- oder wenn im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen solche Ausweichlebensräume geschaffen werden; das kann im Einzelfall bedeuten, dass die Ausweichlebensräume vor Durchführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen für die Umsiedlung betroffener Arten zur Verfügung stehen müssen.

Hinsichtlich des Verbots des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (fangen, töten) gilt diese Ausnahme nur bei Unvermeidbarkeit. Da die Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar und für jedermann gelten, bleibt die Verantwortung des Eingriffsverursachers so lange bestehen, wie durch einen Bebauungsplan nichts Anderes geregelt ist.

Die sog. Störungsverbote (§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG), wonach erhebliche Störungen in einer Reihe von Lebensphasen der jeweiligen Arten verboten sind, gelten jedoch weiter, auch wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Als erheblich gilt eine Störung dann, wenn der Erhaltungszustand der Art in dem jeweiligen Raum ("lokale Art") gefährdet ist, das heißt, wenn durch die Störungen mit einer Abnahme der Population zu rechnen ist. Die Pflicht zur Vermeidung solcher Störungen verbleibt daher bei demjenigen, der letztlich den Eingriff verursacht. Im Rahmen der Bauleitplanung muss allerdings geprüft werden, ob solche Störungen bei Umsetzung der Planung überhaupt vermeidbar sind – anderenfalls wäre die Planung nicht um-

setzbar und damit unzulässig –; weiterhin sollten Erkenntnisse über das mögliche Vorhandensein solcher Arten und über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Artenschutzprüfung untersucht, ob durch die Realisierung des Bauvorhabens Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten. Ist dies der Fall, werden vertiefende Untersuchungen (ASP Stufe II) erforderlich. Geprüft wird dabei die Betroffenheit von europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird zu den Verbotstatbeständen folgendes ausgeführt:

*„Es ist verboten,*

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“*

Artenschutzrechtliche Belange sind vor allem in Bezug auf den Gebäudeabriss der bestehenden Immobilie von besonderer Relevanz. Grünflächen oder sonstige Gehölzstrukturen werden im Rahmen dieses Vorhabens nur geringfügig beseitigt, da es sich bereits um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt. Hierdurch sind potentielle Lebensräume der sogenannten planungsrelevanten Arten vor allem in möglichen Nischen und Öffnungen des Bestandsgebäudes zu untersuchen.

Die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) bestimmt. Diese Auswahl bildet die Grundlage für die weitere Betrachtung.

Nachfolgend werden nach LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) in den zwei Messtischblättern des Planbereichs mit Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Gehölze“ potenziell vorkommende planungsrelevante Arten tabellarisch dargestellt. Dabei werden die wasserabhängigen Tierarten und die möglichen Tierarten mit günstigem Erhaltungszustand (EHZ g = gut) nicht weiter betrachtet, da es keine Wasserflächen im oder in der Nähe des Planbereichs gibt und da im räumlich-funktionalen Zusammenhang Ausweichlebensräume vorhanden sind. Zudem sind die möglichen Lebensräume im Planbereich nur sehr

klein und liegen im stark versiegelten Ortskernbereich. Somit sind insgesamt 23 planungsrelevante Tierarten mit ungünstigem oder schlechten Erhaltungszustand in der Begründung zu erläutern.

Nur in MTB 4406 südlicher Planbereich im Vergleich zum nördlichen Bereich (MTB 4304):

6 Säugetiere: (alles Fledermäuse) davon die Breitflügelfledermaus (Gebäudenutzende Fledermaus), mit ungünstigem, sich verschlechternden Erhaltungszustand (EHZ u -),

2 Amphibienarten: Kleiner Wasserfrosch (unbekannt) und Kammmolch (EHZ g) ansonsten

3 Vogelarten: zusätzlich zu MTB 4306: Graureiher (EHZ g), Wanderfalke (EHZ g) und Sturmmöwe (EHZ u).

Im MTB 4306 nördlicher Planbereich sind insg. 29 vorkommende planungsrelevante Vogelarten (davon 21 mit EHZ u oder s) und zwei Reptilienarten Schlingnatter (EHZ u) und Zauneidechse (EHZ g) genannt.

Nr.	Art Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW s = schlecht U = un- günstig	stichwortartige Erläuterung	Maßnahmen
1	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	u -	Gebäudebewohner, keine Anzeichen für Fledermäuse im Planbereich.	Artenschutzrechtlicher Hinweis im B-Plan
2	Accipiter gentilis	Habicht	u	Planbereich ist nicht reich strukturiert und zu klein als Lebensraum für Schlingnattern.	
3	Anthus trivialis	Baumpieper	u-	Bodenbrüter, zu kleine Grünbereiche im Planbereich.	
4	Asio otus	Waldohreule	u	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich, zu kleine Bäume und Grünbereiche.	
5	Athene noctua	Steinkauz	u	Keine Baumhöhlen im Planbereich.	
6	Carduelis cannabina	Bluthänfling	u	Bevorzugt heckenreiche Lebensräume, zu kleiner, stark versiegelter Lebensraum im Planbereich.	
7	Cuculus canorus	Kuckuck	u -	Kuckuck kann man in fast allen Lebensräumen vor. Im Planbereich keine Kuckucksrufe bekannt.	

8	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	u	Keine Schwalbennester an Gebäuden des Planbereichs.	Artenschutzhinweis im B-Plan
9	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	u	Keine großen, alten Bäume im Planbereich	
10	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	u	Kein geeigneter Lebensraum oder Krähenester im Planbereich.	
11	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	u	Keine Schwalbennester an Gebäuden des Planbereichs.	Artenschutzhinweis im B-Plan
12	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	u	Für den Neuntöter zu kleiner und ungeeigneter Lebensraum im Planbereich.	
13	<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	u	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich.	
14	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	u	Das Nest wird bevorzugt in Bodennähe oder unmittelbar am Boden in Pflanzenhorsten angelegt.	
15	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	u	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich, kein nahes Gewässer.	
16	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	u	Gebäudebrüter, Vorkommen nur im Umfeld des Planbereichs bekannt.	Hinweis auf Beachtung artenschutzrechtlicher Belange mit Empfehlung von Nistkästen am Gebäude.
17	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	s	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich	
18	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	u	Gebäudebrüter, Vorkommen im Umfeld des Planbereichs bekannt.	
19	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	u	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich	
20	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	u	Zu scheue Vögel für Ortskernbereich, kein geeigneter Lebensraum im Planbereich.	
21	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	s	Innenhofgrünbereich zu klein als Lebensraum.	
22	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	u	Baum und Gebäudebrüter. Keine Baumhöhlen und keine Anzeichen auf Besatz an Gebäuden im Planbereich.	
23	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	u	Kein geeigneter Lebensraum im Planbereich	

Abbildung 3: Planungsrelevante Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

Quelle: eigene Darstellung nach Messtischblattabfrage des LANUV

Über den Bebauungsplanentwurf Nr. 146 wird im Ortskern von Voerde ein bestehendes vorwiegend dreigeschossiges, insgesamt etwa 80 m langes Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung im Eckbereich Friedrichsfelder Straße/Rathausplatz überplant. Das nördlich angebaute, eingeschossige Gebäude des inzwischen länger leerstehenden Postverteilzentrums soll abgerissen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden. Im ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Planbereich und den angrenzenden Verkehrsflächen gibt es nur wenig Grün, denn die Stellplatzflächen um die Wohn- und Gewerbeimmobilie und die ca. 600 m<sup>2</sup> großen Anlieferungsflächen vor dem Postgebäude sind voll versiegelt. Entlang des dreigeschossigen Gebäudes Friedrichsfelder Straße Nr. 11, Nr. 13 und ehemalige Post bzw. der hier bestehenden Zufahrt zu den zur Straße ausgerichteten Schrägparkplätzen, sind nur 7 kleine Baumbeete mit etwa 6 m hohen Ahornbäumen (ohne Baumhöhlen) vorhanden. Nach Süden bestehen entlang des gleichen Gebäudes mit Eingängen Rathausplatz Nr. 2 bis 18 ebenfalls 4 kleine Baumbeete mit Ahornbäumen, die als Kopfbäume ausgebildet wurden. Ansonsten handelt es sich im Planbereich bis auf eine knapp 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit Bäumen im Innenbereich der Immobilie um versiegelte Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen in der Ortsmitte. Zudem grenzen versiegelte Zufahrts- und Verkehrsflächen (Fußgängerwege, Stellplätze, Straßenflächen) an drei Seiten an das Plangebiet an. Nur an der Westgrenze besteht ein etwa 7 m breiter Grünstreifen des angrenzenden Rathausgrundstücks (Rathauszuwegung und Rathausinnenhof).

Auf dem Plangrundstück selbst bestehen kaum Lebens- oder Nahrungsräume für Tiere. In Vernetzung mit dem direkt benachbarten, grünen Rathausinnenhof und dem Stadtpark vor dem Jugendzentrum östlich der Friedrichsfelder Straße sind jedoch Nester von Vögeln (z.B. Tauben, Drosseln, Haussperlinge, Elstern) oder z.B. Gebäudebrüter potenziell möglich und teils bekannt. So sind im - über die durch Bäume im mit dem Planbereich vernetzten Rathausinnenhof - ein Vorkommen von Gartenrotschwanz, brütende Krähen, Tauben, Haussperlinge, Drosseln und vereinzelt Kleiber oder auch schon einmal eine Waldohreule auf dem Rathausims oder auch ein jagender Falke im Rathausinnenhof bekannt.

Durch Begehung am 29.10.2021 wurde der Planbereich auf Anzeichen von planungsrelevanten Arten kontrolliert. Dabei wurde das Gebäude von außen auf Anzeichen einer Besiedelung (Kot/Kotspritzer, Nahrungsreste, Federn, Kratzspuren etc.) und die Bäume auf Höhlen und Nester kontrolliert. Es wurden weder Schwalbennester noch Nistspuren weiterer Vogelarten am Gebäude bzw. Höhlen an den Bäumen gefunden. Es wurden keine Anzeichen einer Nutzung des Gebäudes als Brut-, Unterkunfts- oder Überwinterungsplatz (z.B. Kotspuren von Vögeln oder Fledermäuse) gefunden. Fünf Nester davon drei auf den kleinen kopfformartig ausgebildeten Ahornbäumen zum Rathausplatz hin, wurden bei der Ortsbegehung 29.10.2021 auf den Bäumen im Planbereich ermittelt. Zudem ein Tauben-/Elsternest an der Giebelseite des Gebäudes Rathausplatz Nr. 18, das wiederkehrend bis 2019 genutzt wurde, jedoch nach Entfernung der großflächigen Grünberankung des Giebels, 2020 unbesetzt war. Die Nester in den kleinen Ahornbäumen werden vermutlich von Sperlingen und ggf. Amseln genutzt.

Planungsrelevante Pflanzenarten liegen aufgrund der großen Versiegelung des Plangebiets im Ortskern nicht vor. Darüber hinaus ergab die Abfrage des Fundortkatasters keinerlei Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich und einem Umfeld von 200 m.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 146 „Friedrichsfelder Straße /Rathausplatz“ können Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn Nistangebote für Sperlinge und auch andere Gebäudebrüter an die bestehende Immobilie und den Neubau (möglichst Ostseite) angebracht werden. Durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Bereich des alten Postgebäudes mit versiegelten Vorflächen sowie dem damit zusammenhängenden Abriss des Bestandsgebäudes der Post kommt es nicht zu Verstößen mit artenschutzrechtlichen Vorschriften, wenn Nistkästen für Gebäudebrüter und -nutzer insbesondere Sperlinge und Fledermäuse an den Gebäuden des Planbereichs angebracht bzw. diese bei Neubau integriert werden.

Eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ist somit entbehrlich.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz dienen dazu, auf die von jedermann und ganzjährig zu beachtenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinzuweisen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Denn es können sich jederzeit Gebäudebrüter ansiedeln.

Zudem werden Nisthilfen für Gebäudebrüter und -nutzer für das bestehende und geplante Gebäude zur Vermeidung von Verstößen mit § 44 BNatSchG empfohlen, da im Planbereich und dessen direktem Umfeld Sperlinge und Fledermäuse bekannt sind.

### 3.4 Energieoptimierung

Bei der städtebaulichen Planung werden keine Festsetzungen getroffen, die Energieoptimierungsmaßnahmen (z. B. Solarenergiegewinnung auf Dachflächen) ausschließen. Die optimale Dachausrichtung für eine Photovoltaikanlage ist die Ausrichtung nach Süden. Die Sonneneinstrahlung in dieser Himmelsrichtung ist zur Mittagszeit am stärksten. Allerdings sind auch Photovoltaikanlagen mit einer Ausrichtung von bis zu rund 30 Prozent Abweichung nach Westen oder Osten noch sehr rentabel. Für Photovoltaik gut geeignete Dächer sind deshalb alle Dächer mit Ausrichtung von Süd-Ost bis Süd-West.

Durch die Festsetzung eines Flachdachs für das künftige Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften könnten neben der extensiven Dachbegrünung auch mögliche Module einer Photovoltaikanlage optimal ausgerichtet werden.

Ansonsten wird die Versorgung mit Wärmeenergie durch die auf dem Markt tätigen Energieversorger gewährleistet. Eine Festlegung z.B. auf den Bezug von Fernwärme wäre eventuell

aus ökologischen bzw. aus Klimaschutzgründen sinnvoll, ist aber mit den Instrumenten der Bauleitplanung nicht zu leisten.

### 3.5 Konzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen

Durch Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 146 entstehen bei den meisten Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen, da der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine nahezu vollständige Versiegelung aufweist. Bei diesem Bebauungsplan wird lediglich eine Nutzungserweiterung ermöglicht, die eine Vergrößerung der Baufläche umfasst. Dementsprechend ist keine Konzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen erforderlich.

## **4 Planungsrechtliche Umsetzung**

### 4.1 Planerische Grundentscheidung

Wie in Kapitel 1 dargelegt, wird durch den Bebauungsplan die Nutzbarmachung eines aktuell nahezu vollständig versiegelten aber ungenutzten Grundstücksteils mit einem Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften in zentraler innerstädtischer Lage in Voerde ermöglicht. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Innenstadtbereichs verbessert und zeitgleich das städtebauliche Erscheinungsbild an der Friedrichsfelder Straße gesteigert. Hiermit geht eine städtebaulich erforderliche Nachverdichtung einer aktuell unterentwickelten innerstädtischen Fläche einher.

Die wesentlichen für das Planvorhaben geltenden, in Kapitel 1 dargelegten Ziele lassen sich durch die Planung wie folgt erreichen:

- Die Festsetzung eines Mischgebiets fördert eine baulich angemessene Ausformulierung in exponierter innerstädtischer Lage.
- Durch die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Mischgebiet wird ein neuwertiges und zeitgemäßes Wohnangebot mit zwei Pflegewohngemeinschaften in der Innenstadt von Voerde geschaffen, welches dem steigenden Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen in Form von Pflegewohngemeinschaften gerecht wird
- Durch die Verschiebung der Baugrenze wird eine neue Raumkante zur Einfahrt des Parkdecks (Flurstück 257) geschaffen, die zusätzlich eine neue Raumwirkung entfaltet.
- Die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen sorgt dafür, dass sich das neue Wohnhaus in die umliegende Bebauung einfügt, da die Anzahl der Vollgeschosse dem im Geltungsbereich vorhandenen Bestand gleicht.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks, wobei hierbei die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 53, hier insbesondere die 4. vereinfachte Änderung reduziert wird.

- Eine extensive Dachbegrünung, sowie die Sicherung der an der Friedrichsfelder Straße vorhandenen Bäume stellen geeignete Maßnahme im Rahmen der Klimaanpassung dar.
- Die Nutzungsintensivierung erfüllt das Erfordernis der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Durch das vorgesehene Konzept können die Planungsziele daher weitgehend verwirklicht werden, ohne andere Belange wesentlich zu beeinträchtigen. Insgesamt überwiegt der Nutzen des Projekts deutlich über die damit verbundenen Nachteile.

#### 4.2 Planungsinstrumente

Dieses Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendung dieser Vorschrift ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden.

Das beschleunigte Verfahren ist in erster Linie vorgesehen für die Wiedernutzbarmachung bisher anderweitig baulich genutzter Flächen oder brachliegender Flächen im Siedlungszusammenhang oder für die Überplanung von Siedlungsgebieten im Sinne der Nachverdichtung. Ziel ist, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zugunsten der Nutzung von Flächen, die bereits der natürlichen Entwicklung weitgehend entzogen sind, möglichst zu vermeiden. Zur Nachverdichtung zählt auch die Entwicklung kleinerer, bisher baulich nicht genutzter Flächen, soweit diese innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen und zum Außenbereich keine bedeutende funktionale Beziehung (mehr) besteht.

Diese Kriterien treffen für den Planbereich zu, weil durch das Bauleitplanverfahren die Nutzbarmachung einer aktuell leerstehenden Fläche in zentraler Innenstadtlage ermöglicht wird. Zudem wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits im Status-Quo nahezu vollständig versiegelt ist. Darüber hinaus wird das Vorhaben im Innenbereich des Stadtteils Voerde entwickelt.

Die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Das Baugebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 3.800m<sup>2</sup>. Damit ist der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannte Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> unterschritten. Es sind auch keine Bebauungspläne in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden oder deren Aufstellung beabsichtigt (Ausnahme B-Plan Nr. 144 – Plangebietsgröße etwa 1.500m<sup>2</sup>), deren zusammengefasst zulässige Grundfläche den genannten Schwellenwert überschreiten würden. An dem Südenende des bestehenden Grundstücks vor der Bestandsbebauung Friedrichsfelder Straße 11 – 13 / Rathausplatz 2-18 soll über die Städtebauförderung der Rathausplatzumbau des 2. Bauabschnitts erfolgen, der unter anderem die beiden nördlich und südlich verlaufenden Gassen umfasst. Der 2. Bauabschnitt stellt einen wichtigen Übergangsbereich zwischen Friedrichsfelder Straße und dem Rathausplatz dar.



Durch den Bebauungsplan Nr. 146 wird ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

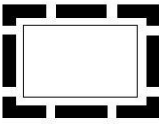
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen nicht vor.


Nach Art. 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie besteht ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Dieses Netz umfasst Gebiete mit natürlichen Lebensräumen und Habitaten für Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die auf Grund der Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn solche Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Das ist nicht der Fall, da es gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich zu einer Nutzungsintensivierung einer bereits baulich in Anspruch genommener Fläche handelt.

Damit sind alle Voraussetzungen gegeben, die der Gesetzgeber für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sehen will. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan kein Umweltbericht erstellt werden muss und dass für ökologische Eingriffe in das Naturpotential keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Das Gebot, im Rahmen der Abwägung jedoch solche Eingriffe möglichst zu vermeiden, bleibt unberührt.

#### 4.3 Festsetzungen

In der folgenden Tabelle sind alle einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der jeweiligen, dazugehörigen Begründung dargestellt:


	Planinhalt	Begründung
<b>A.</b>	<b>Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO</b>	
<b>1.</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	
1.1	Plangrenze § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch – BauGB 	Die Plangebietsgröße wird durch die vorhandenen Flurstücksgrenzen bestimmt. Entsprechend der benötigten Flächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans das gesamte Grundstück Gemarkung Voerde, Flur 17, Flurstück 258. Vom Flurstück 258 liegt die nördliche, neu zu errichtenden Gebäudezeile (im Bestand die Freifläche), sowie die vorhandene 3 ½ geschossige Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146. Der Geltungsbereich überplant somit Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 53 sowie dessen 2. und 4. Vereinfachte Änderung.

	Planinhalt	Begründung
		Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs liegt etwa bei 3.800m <sup>2</sup> .
<b>2.</b>	<b>Nutzungsart</b>	
2.1	Mischgebiet § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO)  	Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  Es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende Auflistung der möglichen Nutzungsformen. In § 6 Abs. 2 wird der Zulässigkeitskatalog differenzierter dargestellt. Darunter fallen u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe.  Die geplante Bebauung weist in Kombination mit dem bereits auf dem Grundstück vorhandenen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bestandsbaukörpers eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss des Bestandes auf. Der Neubau als Ergänzung zum Bestand soll dabei als Wohngebäude mit zwei Pflegewohngemeinschaften vorgesehen werden. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe ist ebenfalls möglich. Durch die Kombination mit den umgebenden Bauflächen ist eine monokulturelle Ausbildung der Nutzung nicht zu befürchten.  Durch die zentrale Lage inmitten umgebender Kern- und Mischgebiete, sowie am Übergang zwischen dem Innenstadtkerns Voerdes und den daran angrenzenden Wohngebieten ist die Ausbildung eines Mischgebietes folgerichtig für die angestrebten Nutzungen.
2.1.1	Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.  (§ 6 Abs. 2 Nr. 7; §1 Abs. 5 BauNVO)	Bezugnehmend auf die Ausführungen zur Festsetzung 2.1 besitzt die Bestandsimmobilie eine exponierte Lage inmitten des Zentrums von Voerde. Eine Inanspruchnahme der Erdgeschosslage für einen Tankstellenbetrieb widerspricht der Zielsetzung der Schaffung von attraktiven Wohnraumflächen in der Innenstadt von Voerde. Eine Tankstelle im Erdgeschoss würde zu einer hohen Belastung der potentielle anzusiedelnden Wohnraumflächen, sowie einem hohen Flächenbedarf führen, sodass die Anordnung weiterer, dringend benötigter Wohnungen auszuschließen wäre.
2.1.2	Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.  (§ 6 Abs. 2 Nr. 8; §1 Abs. 5 BauNVO)	Vergnügungsstätten können das direkte Umfeld beeinflussen und die Attraktivität eines Standorts mindern. Ein unkoordiniertes Wachstum dieser Nutzungsform ist somit städtebaulich nicht zu befürworten und für bestimmte sensiblere Bereiche auszuschließen, um Trading-Down-Effekte durch Verdrängung zu vermeiden.


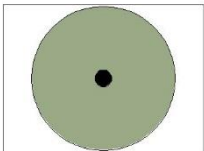
	Planinhalt	Begründung
		<p>Das neue Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu der bereits vorhandenen gemischt genutzten Immobilie liegt am Rande des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und soll die Funktionsfähigkeit des ZVB nachhaltig stärken. Die Funktionserfüllung dieser Schlüsselimmobilie wäre durch eine Agglomeration von Vergnügungsstätten gefährdet.</p> <p>Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beispielsweise im Gewerbegebiet Grenzstraße vorzusehen.</p>
2.1.3	<p>Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.</p> <p>(§ 6 Abs. 3; § 1 Abs. 6 BauNVO)</p>	<p>Vergnügungsstätten können das direkte Umfeld beeinflussen und die Attraktivität eines Standorts mindern. Ein unkoordiniertes Wachstum dieser Nutzungsform ist somit städtebaulich nicht zu befürworten und für bestimmte sensiblere Bereiche auszuschließen, um Trading-Down-Effekte durch Verdrängung zu vermeiden.</p> <p>Das neue Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu der bereits vorhandenen gemischt genutzten Immobilie liegt am Rande des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und soll die Funktionsfähigkeit des ZVB nachhaltig stärken. Die Funktionserfüllung dieser Schlüsselimmobilie wäre durch eine Agglomeration von Vergnügungsstätten gefährdet.</p> <p>Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beispielsweise im Gewerbegebiet Grenzstraße vorzusehen.</p>
<b>3.</b>	<b>Dichte des Baugebiets</b>	
3.1	<p>Grundflächenzahl                  (§ 19 BauNVO)</p> <p><b>0,9</b></p>	<p>Gemäß der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete (MI) auf das Maß von 0,6 festgesetzt. In Anlehnung an das bestehende Planungsrecht der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird die Grundflächenzahl auf 0,9 (ehemals 1,0) festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht eine relativ hohe Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks und entspricht dem Charakter des zentral in der Innenstadt von Voerde gelegenen und aktuell nahezu vollständig versiegelten Grundstücks. Da es sich bei den in §17 stehenden Werten lediglich um Orientierungswerte handelt, ist eine Überschreitung dieses Wertes möglich. Unter dem Aspekt der geringen Ausnutzung des Grundstücks durch die aufgezeigten Baufenster, sowie den</p>

	Planinhalt	Begründung
		<p>Grundsatz der Innenverdichtung Vorrang vor der Beanspruchung neuer Außenbereichsflächen zu geben, ist die Überschreitung des Orientierungswertes vertretbar.</p> <p>Ferner ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 bereits nahezu vollständig versiegelt, da das bestehende Planungsrecht der 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt hat. Die vorhandene Grundflächenzahl wird also durch den Bebauungsplan Nr. 146 gesenkt. In Kombination mit der Festschreibung der Dachbegrünung wird der ökologische Wert des Plangebiets deutlich verbessert.</p>
3.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  <b>1,4</b>	<p>Als Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl in einem Mischgebiet bestimmt die BauNVO gem. §17 BauNVO einen Wert von 1,2. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,4 im Bebauungsplan Nr. 146 überschreitet diese Grenze. Eine solche Überschreitung ist gem. §17 BauNVO möglich, da es sich um Orientierungswerte handelt. Aufgrund der klar definierten Baufenster, die die Ausnutzung des Grundstücks klar begrenzen, sowie dem Grundsatz der Innenverdichtung Vorrang vor der Beanspruchung neuer Außenbereichsflächen zu geben, ist die Überschreitung des Orientierungswertes vertretbar.</p> <p>Ferner sieht das bestehende Planungsrecht der 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 bereits eine Geschossflächenzahl von 2,0 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 vor. Die vorhandene Geschossflächenzahl wird also durch den Bebauungsplan Nr. 146 gesenkt. In Kombination mit der Festschreibung der Dachbegrünung wird der ökologische Wert des Plangebiets deutlich verbessert.</p>
3.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)  <b>III</b>	<p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Damit wird sichergestellt, dass eine gegenüber den Zielen der städtebaulichen Planung höhere bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist.</p> <p>Das neue Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu der bestehenden gemischt genutzten Immobilie soll eine maximale Zulässigkeit von drei Vollgeschossen erhalten, um sich optimal an die bestehende Bebauung auf dem Grundstück anzugliedern.</p> <p>Zusätzlich zu den maximal 3 zulässigen Vollgeschossen ist bei dem Neubau ein weiteres Staffelgeschoss vorgesehen, welches aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung nicht als Vollgeschoss gewertet wird. Das</p>



	Planinhalt	Begründung
		<p>Staffelgeschoss springt von der Gebäudeaußenkante zurück, so dass es optisch seitens der umgebenden Verkehrsflächen nicht direkt wahrgenommen wird.</p> <p>Eine ähnliche Staffelung der Geschosse, wenn auch mit einem Satteldach, weist das bestehende Gebäude auf dem Grundstück (ebenfalls im Geltungsbereich des Plans) auf. Somit gleicht sich das neue Gebäude auf eine moderne Art an den Bestand an und nimmt diesen in seiner städtebaulichen Dimension auf.</p> <p>Für die hier geschaffenen Gebäude ohne einen direkten räumlichen Bezug an den in der Nähe befindlichen Rathausplatz von Voerde genügt die Festsetzung eines Höchstmaßes. Dies bietet mehr Flexibilität bei der Ausgestaltung des neuen Wohnhauses in Ergänzung zum Bestand.</p>
3.4	<p>Geschlossene Bauweise                  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>g</b></p>	<p>Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ermöglicht die für die innerstädtische zentrale Lage bedeutsame Bauweise an beide Grundstücksgrenzen heran.</p> <p>Auf diese Weise kann der Schaffung der zentralen städtebaulichen Kanten Rechnung getragen werden. Ein Abrücken von den Grundstücksgrenzen würde eine Solitärwirkung des neu zu errichtenden Baukörpers bedeuten. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen deutlich und ist zu verhindern.</p> <p>Die Planungen des neuen Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften schließt unmittelbar an den Bestand an und sieht somit in seiner Gesamtheit eine Länge von mehr als 50m ohne einen seitlichen Grenzabstand vor. Die der offenen Bauweise immanente Längenbegrenzung auf 50m wird allein durch das Bestandsgebäude nahezu überschritten. Die Festsetzung kommt daher nicht in Frage.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 ist entsprechend eine geschlossene Bauweise festzusetzen.</p> <p>Dies setzt auch der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 53 in seiner 4. veränderten Ausführung fest.</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze grenzt der neu zu errichtende Baukörper an das unbebaute Rathausgrundstück an. Hier schließt der neu zu errichtende Baukörper im Sinne der geschlossenen Bauweise und in Anlehnung an den im Bestand bereits vorhandenen Baukörper grenzständig ab. Seitens des Nachbargrundstücks (Flurstück 472) wird mittels Anbauverpflichtung ein Anschluss eines Gebäudes im Rahmen</p>

	Planinhalt	Begründung
		einer späteren Umgestaltung des Grundstücks sichergestellt.
<b>4.</b>	<b>Baugrenzen</b>	
4.1	<p>Baugrenzen                  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)</p> 	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baufenster bilden die zugrundeliegende städtebauliche Planung ab. Häufig wird im Sinne einer gebotenen Flexibilität ein hinreichender Spielraum bei der Festlegung der Baugrenzen gewählt.</p> <p>Die standortgebundenen Voraussetzungen im Zentrum von Voerde und der Bezug auf das angrenzende vorhandene Bauwerk ermöglichen für die vorliegende Planung nur wenig Spielraum hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen.</p> <p>Dabei orientiert sich die östliche sowie westliche Baugrenze am bisherigen baulichen Bestand in dem Plangebiet. Die festgesetzte Baugrenze aus der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird somit für die eben genannten Teilflächen aufgenommen und verlängert. Weitere Flexibilität ist aufgrund der Wahrung einer klaren städtebaulichen Gesamtkonzeption im Anschlussbereich des Plangebiets an den vorhandenen Bestand nicht gegeben.</p> <p>Spielraum ergibt sich jedoch bei dem parallel zur Zufahrt zum Parkdeck (Flurstück 257) liegenden Gebäudflügel. Hier ist ein vertretbarer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,75m gewählt worden, um auch im Erdgeschoss eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Auf diese Weise wird das gemäß dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 53 und der 4. vereinfachten Änderung vom Bebauungsplan Nr. 53 vorliegende Baufenster in nördlicher und westlicher Richtung deutlich vergrößert.</p> <p>Die Vergrößerung des Baufensters ermöglicht eine effizientere Nutzung des vorhandenen und aktuell teilweise unbebauten innerstädtischen Grundstücks in zentraler Lage. Somit wird die Grundlage für die Errichtung des neuen Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften durch die Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen geschaffen. Auf diese Weise entstehen auf der vorhandenen und bereits heute nahezu vollständig versiegelten Fläche weitere Flächenpotentiale für die Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum. Dem Grundsatz der Innenverdichtung vor Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen wird entsprochen.</p>

	<b>Planinhalt</b>	<b>Begründung</b>
4.2	<p>Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile:</p> <p>Bei der Überschreitung von Baugrenzen sind solche Bauteile zulässig, die gem. §6, Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW bei der Bemessung von Abstandsflächen nicht betrachtet werden müssen.</p> <p>(§ 23 Abs. 3 mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO)</p>	<p>Für die Schaffung von qualitativ hochwertigem innerstädtischen Wohnraum ist die Ausbildung von privaten Freiflächen von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grunde ist für die angestrebte Nutzung die Ausbildung von Balkonen an dieser Stelle von besonderer Wichtigkeit.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die vortretenden Elemente die Gestaltung des aktuell auf dem Grundstück und im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bestandsbaukörpers mit seinen vor die Fassade vortretenden Balkonen und Loggien aufgenommen. Somit entsteht ein städtebaulich harmonisches und einheitliches Äußeres.</p>
<b>5.</b>	<b>Erhaltung von Pflanzen, Begrünung und Klimaschutz</b>	
5.1	<p>Im Mischgebiet sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden die Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	<p>Die Flachdachbegrünung hat neben der Begrünung selbst, die neben der allgemeinen Wohlfahrtswirkung, zu einem gewissen Temperatenausgleich über Verdunstung aber auch einer Dämmung des Daches der Immobilie beiträgt, insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zeitweilig zu speichern und zu verdunsten, so dass Niederschlag verzögert und verringert der Kanalisation zufließt. Denn bei zunehmenden Starkregenereignissen nach Trockenperioden kann die Kanalisation in ihrer auf durchschnittlichen Niederschlag ausgerichteter Dimensionierung überlastet werden. Außerdem soll die über Versiegelungen und Baukörper bewirkte Aufheizung der Luft durch die Verdunstungskälte des begrüntes Flachdaches abgemildert werden, um Wärmeinseln zu vermeiden und eine bessere Durchlüftung des Baugebietes zu bewirken. Zudem wird ein Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten trockener und magerer Standorte geschaffen. Zu den Blühzeiten der Dachbegrünung wird Insekten und damit wiederum für weitere Tierarten (z.B. Schwalben) im Ortskern Nahrung geboten, so dass es als sogenanntes Trittsteinbiotop die Grünvernetzung des Innenbereichs und mit dem Außenbereich stärkt.</p> <p>Die extensive Dachbegrünung wird insofern aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung als auch gering, da wenig sichtbar, für ein grünes Erscheinungsbild festgesetzt.</p> <p>Ausgenommen von der Festsetzung zur Dachbegrünung sind insbesondere technisch konstruktive Bauteile sowie Flächen, die für eine andere Verwendung zur Verfügung stehen sollen (beispielsweise Dachterrassen).</p>

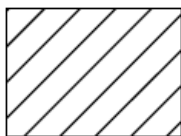

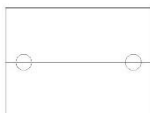
	<b>Planinhalt</b>	<b>Begründung</b>
5.2	Die Begrünung nach Punkt 5.1 ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	Neben der Festsetzung der Begrünung wird gleichzeitig auch die Erhaltung sowie ein eventuell erforderlicher Ersatz geregelt. Hierdurch sollen die ökologischen und klimafreundlichen Funktionen von Dachbegrünungen dauerhaft gesichert werden.
5.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	Gem. dem aktuellen Planungsrecht ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Durch die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 146 sollen zur Steigerung der ökologischen und klimatischen Qualität des Innenstadtquartiers Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Diese bilden Grünflächen im Innenstadtbereich ab und ermöglichen eine qualitativ hochwertige Lebens- und Arbeitsumgebung.
		
5.4	Erhaltung: Bäume Bestand (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Bäume, die zu erhalten sind.
		
<b>6.</b>	<b>Sonstige Planinhalte</b>	
6.1	Garagen, Unterflurparker und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gem. 6.2 gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	Die Nutzungsintensivierung des Wohnhauses mit zwei Pflegewohngemeinschaften erzeugt einen zusätzlichen Stellplatzbedarf, der aufgrund der Flächenknappheit in zentraler Innenstadtlage, nicht ausschließlich durch oberirdische Stellplätze gedeckt werden kann. Hierzu sind Unterflurparker an den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zu errichten. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die bereits vorhandene Erschließung des Grundstücks von der Friedrichsfelder Straße, bzw. von der Zufahrt zum Parkdeck des Rathauses.  Wie im Bestand bereits vorhanden sind entlang der Friedrichsfelder Straße oberirdische Stellplätze mit einer Erschließung über das eigene Grundstück zulässig.
6.2	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	Die unter 6.1 aufgeführten Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der



	Planinhalt	Begründung
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  	durch dieses Planzeichnen gekennzeichneten Flächen abgebildet werden. Auf diese Weise wird die städtebauliche Ordnung, sowie die Sicherung von Grünflächen auf dem Grundstück gewahrt.
6.3	Markierung Durchfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  	Um die Stellplätze im Innenhof der Immobilie zu erreichen, ist ein Durchdringen der Blockrandbebauung notwendig. Hierfür wird eine Durchfahrt an der nördlichen Gebäudegrenze vorgesehen.
<b>B.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen zur Dachform</b>	
1.1	Flachdach Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer erlaubt.  (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)  <b>FD</b>	Die festgesetzte Dachform für das Plangebiet ist ein Flachdach. Dies ermöglicht die extensive Dachbegrünung der Dachfläche. Zudem kann auch optimal eine PV-Anlage errichtet werden. Darüber hinaus verfügt das Rathaus Voerde, sowie andere Bauwerke in der Umgebung ebenfalls über ein Flachdach, wodurch ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
<b>1.</b>	<b>Wasserschutzzone</b>	
1.1	Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.  (§ 9 Abs. 6 BauGB)	In den Wasserschutzzonen sind einige Handlungen verboten, andere wiederum stehen unter Genehmigungsvorbehalt. In der Zone III soll vor allem der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleistet werden. Die einzelnen Regelungen sind aus der geltenden Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.
<b>2.</b>	<b>Hochwassergefahr durch Rhein und Emscher</b>	
2.1	Das Plangebiet liegt in einem potentiellen Überflutungsbereich (Hochwasserrisikogebiet des Rheins HQextrem sowie Risikogebiet des Emscher-Systems	Bei Starkregenereignissen und Deichbruch ist eine Überflutung des Plangebiets in einer Höhe von bis zu 1,0 m nicht auszuschließen. Entsprechende Vorsor-

	Planinhalt	Begründung
	HQextrem). Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage oder extremen Hochwasserereignissen sind Überflutungen des Plangebietes möglich.  (§ 9 Abs. 6a BauGB)	maßnahmen, die gegen mögliche Hochwasserschäden vorbeugend wirken, sind eigenständig durch die Bauherren zu treffen.
<b>D.</b>	<b>Hinweise</b>	
1.	Bergbau	
1.1	Das Plangebiet liegt im bergbaulichen Einwirkungsbereich des inzwischen beendeten untertägigen Bergbaus. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werden der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Nachfolgerin der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen.  (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	Trotz Abbauende können bergbaubedingte Auswirkungen auf den Planbereich einwirken. Demzufolge ist mit der RAG (Deutsche Steinkohle) vor Baubeginn abzustimmen, ob gegebenenfalls bergbaulich bedingte Maßnahmen notwendig sind.
2.	Archäologische Bodenbefunde	
2.1	Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend §16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten.  (§ 9 Abs. 6 BauGB)	Bauherren sollen durch den Bebauungsplanhinweis für das eventuelle Auffinden von archäologischen Funden und Befunden sensibilisiert und über die Schutz- und Meldepflichten informiert werden.  Die §§ 15 – 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW regeln das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern.
3.	Artenschutz	
3.1	Bautätigkeiten sowie Gebäudeabriss können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Artenschutz) führen. Jedermann hat ganzjährig die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu berücksichtigen.  Im Hinblick auf Artenvorkommen sind Gebäudeabriss erst nach fachkundiger Kontrolle auf Artenvorkommen durchzuführen. Bei einem nachgewiesenen Artenvorkommen oder Fragen zum Artenschutz ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel aufzunehmen.	Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz dienen dazu, auf die von jedermann und ganzjährig zu beachtenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinzuweisen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.  Da es sich im Plangebiet um einen bereits stark versiegelten Ortskernbereich mit bestehendem seit einiger Zeit leerstehendem Postgebäude als Anbau an ein Wohn- und Geschäftsgebäude handelt, das im Eckbereich Friedrichsfelder Straße und Rathausplatz steht, ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten allenfalls durch Gebäudebewohner und durch Verlust von Brutplätzen zu rechnen (z.B. Mehlschwalben, Fledermäuse, Sperlinge).

	<b>Planinhalt</b>	<b>Begründung</b>
	<p>Aufgrund der im Planbereich vermuteten Fledermäuse und der faktisch vorkommenden planungsrelevanten Art Feldsperlinge und deren Nester, wird empfohlen, am bestehenden und dem geplanten Gebäude im Planbereich Nistmöglichkeiten für Sperlinge und Unterschlupfmöglichkeiten für Gebäudebrüter und –nutzer vorrangig nach Osten und auch Süden ausgerichtet anzubringen bzw. in den Gebäudeneubau zu integrieren.</p>	<p>Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen werden entsprechende Nistmöglichkeiten am bestehenden Gebäude empfohlen und in das geplante Gebäude integriert. Zudem sind in Bäumen des Planbereichs fünf Vogelnester und ein Nest an der westlichen Giebelseite festgestellt wurden.</p> <p>Da sich bei Ortsbegehungen zwar Nester aber kein Nachweis und auch keine Anzeichen für Gebäudebesiedelung durch planungsrelevante Arten ergeben haben, dies aber zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein kann, ist zudem eine fachgerechte Kontrolle zum Ausschluss eines Verstoßes gegen Artenschutzrecht angeraten.</p>
4.	<b>Kampfmittel</b>	
4.1	<p>Im Plangebiet kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis für das Plangebiet erfolgt auf Grundlage einer Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2014.</p>
5.	<b>Einsichtnahme von Unterlagen</b>	
5.1	<p>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Vorschriften), Gutachten und Untersuchungen können bei der Stadt Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz im 2. OG des Rathauses – Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Niederrhein) – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>	<p>Den Bürgern wird damit ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Informationsbeschaffung im Rahmen der Beteiligungsverfahren während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan gegeben.</p>
<b>E.</b>	<b>Bestandsangaben</b>	
1.1	<p>vorhandene Geländehöhe in Metern (Geländeneiveau über Normalhöhennull)</p>	<p>Darstellung der Geländehöhen über Normalhöhennull an unterschiedlichen Standorten im Plangebiet</p>

	Planinhalt	Begründung
	<b>X 25,5</b>	
1.2	Hauptgebäude 	Darstellung der Hauptgebäude im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146
1.3	Nebengebäude 	Darstellung der Nebengebäude im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146
1.4	Flurstückgrenze 	Darstellung der Abgrenzungslinie eines Flurstücks

#### 4.4 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB § 4c BauGB nicht anzuwenden, das bedeutet, eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes auftreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen.

## 5 Versorgung und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ weist bereits im Status-Quo eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche auf und ist mit einem 3 ½ geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, sowie einem kleinen eingeschossigen

Anbau der ehemaligen Postfläche bebaut. Das Wohn- und Geschäftshaus wird genutzt, lediglich eine Teilfläche des Erdgeschosses, sowie der kleine Anbau stehen aktuell leer. Ein Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden. Das zukünftige Wohnhaus mit zwei Pflegewohngemeinschaften als Ergänzung zu dem vorhandenen Bestand ist somit bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es zukünftig zu einer Nutzungsintensivierung des Geltungsbereichs kommen. Diese Nutzungserweiterung führt ebenfalls zu einer Steigerung der Abwassermengen, die entsprechend abzuleiten sind.

### 5.1 Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits beschriebenen starken Versiegelung des Plangebiets gibt es keine entsprechenden Freiflächen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ermöglichen würden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gebäude ist über die versiegelten Flächen in den städtischen Kanal abzuleiten. Auf der Friedrichsfelder Straße verfügt das städtische Kanalisationsnetz über ein Trennsystem. Dies bedeutet, dass das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungssystemen abgeführt werden kann. Die hydraulischen Reserven des vorhandenen Kanals lassen keine Engpässe erwarten.

Zudem wird im Bebauungsplan Nr. 146 eine Flachdachbegrünung festgesetzt. Hierüber kann das anfallende Regenwasser zeitweilig gespeichert und den Abwasseranlagen zu einem späteren Zeitpunkt zugeführt werden. Bei zunehmenden Starkregenereignissen ist eine Überlastung des Kanalsystems zu vermeiden. Zudem ist für das Regenwasser ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen zu schaffen, um eine gedrosselte und zeitverzögerte Einleitung des Regenwassers in das Kanalnetz zu ermöglichen.

Über den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung ist mit einer geringen Verbesserung der Niederschlagswasser Abflussbeiwerte zu rechnen.

Es soll, entgegen dem geltenden Bebauungsplan, eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt werden. Damit können 0,34 ha versiegelt werden. Das auf dieser nahezu vollversiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser verdunstet zum Teil, zum überwiegenden Teil wird es jedoch über den Kanal abgeführt. Es handelt sich im Planbereich um bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche.

Es wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Flachdächer zu begrünen sind. Hierdurch wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und der Anteil des verdunsteten Niederschlagswassers wird erhöht. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, sowie die vorhandenen Bestandsbäume gesichert. Auf diesen Flächen kann das vorhandene Oberflächenwasser versickern und muss nicht abgeführt werden.

Die Abführung des übrigen Wassers über den Kanal ist unvermeidbar, da keine Fläche vorhanden ist, um das Niederschlagswasser zumindest teilweise zu versickern. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist eine Verringerung der Versiegelung mit dem Ziel einer Versickerung oder Teilversickerung nicht möglich.

Weiterhin ist in den Bebauungsplan ein Hinweis für die Bauherren aufgenommen, eigenverantwortlich Vorsorge vor Überflutungen bei Starkregenereignissen auf den privaten Grundstücken zu treffen und im Rahmen von Bauantragsverfahren gegebenenfalls entsprechende Überflutungsnachweise zu führen.

### 5.2 Schmutzwasser

Wie bereits in Kapitel 5.1 erwähnt, ist das Plangebiet an das bestehende Kanaltrennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal angebunden. Die zusätzlich zu erwartenden Abwassermengen durch die Nutzungsintensivierung können durch das ausreichend dimensionierte Kanalsystem aufgenommen werden.

Im Generalentwässerungsplan ist das Schmutzwasser des Plangebiets bereits berücksichtigt. Es kann zur Kläranlage Voerde geleitet und dort gereinigt werden.

### 5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung. Aus den in der Nähe befindlichen Hydranten auf der Friedrichsfelder Straße / Rathausplatz kann für den Grundschutz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens 2 Stunden entnommen werden.

Damit ist die Versorgung mit Löschwasser für die vorgesehene Nutzungsmischung des neuen Wohn- und Geschäftshauses sichergestellt.

### 5.4 Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger

Der Planbereich ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefonleitungen aufgrund der Bestandsnutzungen ausreichend versorgt. In den öffentlichen Verkehrsflächen haben die Versorgungsträger im Zuge der Erschließung die o. a. Leitungen verlegt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein im Auftrag der Stadt tätiges Unternehmen; sie ist grundsätzlich über entsprechende Satzungen der Stadt geregelt. Bei der Straßenplanung werden die Erfordernisse für die Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt.

## **6 Städtebauliche Daten**

Folgende Flächengrößen werden durch den Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ festgesetzt (alle Angaben in ha):

---

---

	<b>Größe in ha</b>
Mischgebiet	0,38

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Nutzungsart „Mischgebiet“ festgesetzt. Dies entspricht nicht mehr der Festsetzung der rechtskräftigen 4. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 „-Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“, wo der Geltungsbereich als „Kerngebiet“ festgesetzt war.

Der entstehende Bedarf von zusätzlichen Kinderspielflächen, von Kindergarten- und (Grund-) Schulplätzen sowie von anderen Infrastruktureinrichtungen kann über bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

## **7 Kosten**

Kosten entfallen für die Stadt Voerde nicht.

Das Bauleitplanverfahren selbst ist durch die Stadt Voerde in Zusammenarbeit mit dem Investor durchgeführt worden, sodass keine Kosten für die externe Vergabe des Verfahrens seitens der Stadt Voerde entstanden sind.

An private Gutachter zu vergebende Gutachten und Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden nicht erforderlich, so dass diesbezüglich keine Kosten entstanden sind.

Die Kosten für die bauliche Umsetzung und Verwirklichung der Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 146 trägt vollständig der Investor.

Voerde, den

In Vertretung:

Nicole Johann  
Erste Beigeordnete

## 9 Quellenverzeichnis

Webseite LANUV

<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44061>

zuletzt zugegriffen am 29.10.2021