



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 14.03.2024

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtrat	19.03.2024	beschließend

### 75. Änderung des Flächennutzungsplanes "Logistikpark Hafen Emmelum" sowie Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelum"

- **Beschluss zur Offenlage**
- **Anträge der CDU-Fraktion vom 06.06.2023 und der SPD-Fraktion vom 20.06.2023 (DS 17 / 615)**

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelum“ sowie der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelum“ einschließlich Begründungen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszu legen.

Für die Offenlage ist der in gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses mit dem Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie dem Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz am 12.03.2024 vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 sowie der 75. Änderung des FNP einschließlich Begründungen dahingehend zu ändern, dass die Fläche für die Landwirtschaft (Festsetzung 7) mit den südlich angrenzenden Flächen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Festsetzung 9: 2.1 und nördlich und südlich angrenzend 2.2) getauscht wird, so dass im südlichen Bereich die zusammenhängende landwirtschaftliche Ackerfläche innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches erhalten bleibt.

Auf Grund des Umfangs der Unterlagen werden die Entwürfe nicht über einen Zeitraum von 30 Tagen, sondern über einen Zeitraum von 6 Wochen, nicht früher als dem 15.04.2024 öffentlich ausgelegt.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Die Kosten für die städtebaulichen Planungen und notwendigen Fachgutachten sowie die Kosten, die aufgrund einer noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger entstehen, trägt der Vorhabenträger. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden direkt vom Vorhabenträger umgesetzt und mittels einer Bürgschaft gesichert. Die Übernahme der oben genannten Kosten wird in einem Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben (Drucksache 17/579 DS 2. Ergänzung)

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input checked="" type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input type="checkbox"/> keine
-----------------------------------	---	--------------------------------------	--------------------------------

**Begründung:** Es werden bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 139 insgesamt ca. 62,5 Prozent der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten gewerblichen und industriellen Flächen als Flächen für das Sondergebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ festgesetzt. Ca. 39 Prozent des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 139 werden zusätzlich erstmalig als Flächen für Wald und für Natur und Landschaft festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine erhebliche planerische Rücknahme des bisher rechtlich ausnutzbaren Versiegelungsgrades. Dieses ist unabhängig von der bisherigen tatsächlichen Nutzung zu betrachten.

#### Sachdarstellung:

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz sowie des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung am 12.03.2024 wurde beschlossen, dass für die Offenlage die vorgelegten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 139 sowie der 75. Änderung des FNP einschließlich Begründungen dahingehend zu ändern sind, dass die Fläche für die Landwirtschaft (Festsetzung 7) mit den südlich angrenzenden Flächen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Festsetzung 9: 2.1 und nördlich und südlich angrenzend 2.2) getauscht wird, so dass im südlichen Bereich die zusammenhängende landwirtschaftliche Ackerfläche innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches erhalten bleibt. Demzufolge wurde der Beschlussvorschlag ergänzt.

Diese überarbeiteten Unterlagen werden mit der Drucksache DS 17/582 2. Ergänzung vorgelegt und sind Bestandteil der zur Offenlage vorgesehenen Bauleitplanung.

Auf Grund des Umfangs der Unterlagen besteht Konsens, dass die Offenlageunterlagen nicht über den gesetzlich vorgegebenen Mindestzeitraum von 30 Tagen, sondern über einen Zeitraum von 6 Wochen, frühestens nach den Osterferien ab dem 15.04.2024 öffentlich ausgelegt werden. Dementsprechend wird der Beschlussvorschlag ergänzt.

Für die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie den Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 05.04.2022 gefasst. Zudem wurde der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. (Drucksache 17/294 DS 2. Ergänzung)

Auf Grundlage und in Übereinstimmung mit den übergeordneten landes- und regionalplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP) und des aktuellen, seit dem 28.02.2024 rechtswirksamen Regionalplans Ruhr (Feststellungsbeschluss Stand November 2023) ist auf der zum Hafenbereich gehörenden, ca. 19,1 ha umfassenden Teilfläche östlich des bestehenden Aluminiumwerks die Entwicklung eines multimodalen Logistikstandorts unter der Bezeichnung „Logistikpark Hafen Emmelsum“ geplant.

In der Planung wird der vorhandene breite Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße und der Kreisbahntrasse im Osten und Südosten des Plangebietes weitgehend erhalten und übernimmt somit weiterhin seine auch visuell abschirmende Funktion gegenüber dem Umgebungsbereich. Gehölzbestände mit Offenlandbereichen im Südwesten des Plangebietes sowie eine am westlichen Rand vorgesehene Wildwechsel-Zone werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Zur vollständigen Eingrünung der vorgesehenen Sonderbauflächen ist eine bandartige Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen am nördlichen Rand des Plangebietes an der Schleusenstraße vorgesehen. Eine auch weiterhin für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche im südlichen Bereich bleibt erhalten.

Die verkehrliche Anbindung des Logistikparks erfolgt im Norden an die Schleusenstraße. Die Aufstellflächen für Lkw sollen in unmittelbarer Zuordnung zum Straßenanschluss ebenfalls im nördlichen Gebietsabschnitt angeordnet werden. Die Ausrichtung der Logistikhallen soll so erfolgen, dass die Be- und Entladevorgänge von Lkw nach Westen zum Aluminiumwerk ausgerichtet werden, um zusätzliche Immissionseinwirkungen auf die Nutzungen östlich der Weseler Straße zu minimieren.

Neben der straßenseitigen Anbindung erhält der Logistikpark darüber hinaus einen Schienenanschluss an die Kreisbahn im Südosten des Plangebiets.

Es ist vorgesehen, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Erste bodenkundliche Untersuchungen zeigen, dass die Durchlässigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden sich für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignet. Vor diesem Hintergrund ist geplant, das im Plangebiet anfallende unbelastete oder schwachbelastete Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Dazu sind in den Randbereichen der festgesetzten SO-Gebietsflächen geeignete Versickerungsanlagen (Versickerungsbecken, Rigolen o.ä.) mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlung anzulegen, in die das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen eingeleitet wird. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung am 03.05.2022 durchgeführt. Bis einschließlich 20.05.2022 hatte die Öffentlichkeit darüber hinaus Gelegenheit, die Planunterlagen im Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Klima- und Umweltschutz) der Stadt Voerde (NdrRh.) und im Internet einzusehen und Anregungen dazu vorzutragen.

Auf der frühzeitigen Bürgeranhörung am 03.05.2022 im Rathaus Voerde wurden umfassende Anregungen insbesondere zu den umweltfachlichen Belangen, zu Verkehrsentwicklungen und zum Immissionsschutz vorgetragen. Auch im Nachgang wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Initiative „Emmelsum–Biotop–Retten!“ überreicht in der Sitzung des Stadtrates am 27.09.2022 eine Liste mit rund 2.300 Unterschriften gegen die beabsichtigte Bauleitplanung. (Niederschrift und Stellungnahmen siehe Anlage 26)

Daraufhin wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2022 und abschließend im Stadtrat am 06.12.2022 eine umfassend überarbeitete Planung (Drucksache 17/294 2. Ergänzung) vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

In der angepassten Planung wurden zusätzlich wertvolle Gehölzbestände mit Offenlandbereichen im Südwesten des Plangebietes sowie der sich nördlich daran anschließende Waldstreifen erhalten; auch am nordwestlichen Rand des Plangebietes an der Schleusenstraße bleibt ein Teil der dort vorhandenen Gehölzbestände erhalten. Um dies zu erreichen, werden die für die geplante Logistikanutzung in Anspruch genommenen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich reduziert. So wurde vom Vorhabenträger die geplante Halle um ca. ein Drittel verkleinert, von ursprünglich 7 Hallensegmenten mit zusammen ca. 75.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche auf 5 Hallensegmente mit ca. 50.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche.

Am 19.03.2024 wird eine erneut überarbeitete Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgelegt, in der die bisher im Süden festgesetzte SO-Gebietsfläche zurückgenommen, am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein als Wildwechsel-Zone zu entwickelnder Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sowie die Eingrünung an der Schleusenstraße auf 12 m verbreitert und als private Grünfläche festgesetzt wird.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" Umweltbericht (ILS Essen GmbH, März 2024)
- 75. Änderung des Flächennutzungsplanes "Logistikpark Hafen Emmelsum" Umweltbericht (ILS Essen GmbH, März 2024)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" auf dem Gebiet der Stadt Voerde - Umweltverträglichkeitsstudie/Landschaftspflegerischer Begleitplan - (ILS Essen GmbH, März 2024)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" - Artenschutzprüfung I (ILS Essen GmbH Februar 2024)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" - Artenschutzprüfung II (ILS Essen GmbH, März 2024)

- 75. Änderung des Flächennutzungsplanes "Logistikpark Hafen Emmelsum" - Artenschutzprüfung II (ILS Essen GmbH, März 2024)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" Verkehrsuntersuchung (ambrosius / blanke, 26.10.2023)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" Anhang zur Verkehrsuntersuchung (ambrosius / blanke, 26.10.2023)
- Zusammenfassende Bewertung der verkehrlichen Untersuchungen (ambrosius / blanke, 07.12.2023)
- Mikroskopische Verkehrssimulation (PTV Transport Consult GmbH, 29.11.2023)
- Bebauungsplan Nr. 139 "Logistikpark Hafen Emmelsum" Lärmgutachten (Ingenieurbüro Stöcker, 13.03.2024)
- Bodengutachten (Dr. Schubert, 16.01.2023)

Schließlich hat die Verwaltung im Rahmen des Scopings und der Bürgerbeteiligung zu verschiedenen Schutzgütern Hinweise erhalten, denen in jedem Fall nachgegangen wurde und die zu einem Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Umweltsituation beigetragen haben.

Mit Schreiben vom 09.12.2022 wurde bis einschließlich 27.01.2023 die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Grundlage der Beteiligung war der Planungsstand der angepassten Konzeption (Drucksache 17/294 DS 2. Ergänzung)

Die hierbei abgegebenen Stellungnahmen führten nicht zu grundsätzlichen Änderungen der Bauleitplanung. Die aufgrund der o.g. Beteiligung vorgenommenen Änderungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Bereiche und Themen	Änderung / Anpassung im B-Plan	Änderung / Anpassung in Begründung
Grundflächenzahl (GRZ)	– Ergänzung einer textlichen Festsetzung, dass GRZ durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf	– Anpassung und Ergänzung der Begründung in Kap. 3.4.2 zu erhöhtem Maß der Überbaumöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen
Überbaubare Grundstücksfläche	– Anpassung der Baugrenzen (s. Waldabstände) – Aufnahme eines Hinweises, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind und dazu explizit auch Lärmschutzanlagen gehören	– Ergänzung der Begründung bzgl. der Abstände der überbaubaren GF sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren GF in Kap. 3.4.3
Niederschlagswasserbehandlung	– Ergänzung der textl. Festsetzung auf Anregung der UWB: „Das Niederschlagswasser der befahrbaren Flächen ist vor der Einleitung in die Versickerungs-/ und Rückhalteanlagen zu reinigen. Stark belastetes Niederschlagswasser ist gemäß Trennerlass an die Schmutzwasserkanalisation abzugeben.“	– Ergänzung der Begründung in Kap. 3.3.2 und 3.4.6
Waldabstände	– Anpassung von Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen auf 15 m Abstand zu Wald- und Aufforstungsflächen	– Ergänzung der Begründung bzgl. der Abstände der überbaubaren GF in Kap. 3.4.3 sowie zu den Waldabständen in Kap. 3.4.9

<b>Bereiche und Themen</b>	<b>Änderung / Anpassung im B-Plan</b>	<b>Änderung / Anpassung in Begründung</b>
Aufforstungsflächen	– Differenzierung / Konkretisierung der Festsetzungen für die Aufforstungsflächen auf Anregung der Forstbehörde.	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.4.10 entsprechend der Änderungen im Plan
Rücknahme der südlichen SO-Festsetzung	– Rücknahme der südlichen SO-Festsetzung und Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.4.11
Fläche für die Landwirtschaft	– Umwandlung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	– Anpassung der Begründung durch Aufnahme des Kap. 3.4.9 Flächen für die Landwirtschaft
Wildwechselzone am westlichen Rand des Geltungsbereiches	– Festsetzung einer mindestens 10 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am westlichen Rand des Geltungsbereiches mit entsprechender textlicher Festsetzung zur Entwicklung als Wildwechselzone	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.4.11 entsprechend der Änderungen im Plan
Eingrünung an Schleusenstraße (nördl. Rand des Geltungsbereiches) und am nordöstlichen Waldmantel	– Festsetzung einer 12 m breiten privaten Grünfläche mit Anpflanzung eines Gehölzstreifens am nördlichen Rand der SO-Gebietsfläche an der Schleusenstraße sowie zum nordöstlichen Waldmantel	– Ergänzung der Begründung in Kap. 3.4.8 und 3.4.12 entsprechend den Änderungen im Plan
Stellplatzbegrünung	– Änderung / Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Stellplatzbegrünung auf Anregung der UNB	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.4.12 entsprechend der geänderten Festsetzung
Hochwasserrisikogebiet	– Nachrichtliche Übernahme, dass der Geltungsbereich im Risikogebiet des Rheins i. S. d. § 78 b Abs. 1 WHG liegt	– Ergänzung Kap. 2.3 „Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge“ sowie Kap. 3.5 „Nachrichtliche Übernahmen“
Hinweise zum Artenschutz	– Geringfügige redaktionelle Anpassungen der Hinweise zum Artenschutz und Einbeziehung des Hinweises zur künstlichen Beleuchtung in die Artenschutzhinweise.	
Ergänzung von textlichen Hinweisen	– Ergänzung von textlichen Hinweisen aufgrund von Anregungen aus der frühz. TöB-Beteiligung zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferngasleitung</li> <li>• Stromversorgungsleitungen (Westnetz)</li> <li>• Richtfunkverbindungen (Ericsson)</li> <li>• Gleisanschluss</li> <li>• Bergbauliche Einwirkungen</li> <li>• Boden / Altlasten</li> <li>• Kampfmittel</li> </ul>	– Ergänzung der Begründung in Kap. 3.4.5 (Gleisanschluss), 3.4.7 (Ferngasleitung) – Ergänzung der Begründung zu den Punkten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden / Altlasten</li> <li>• Kampfmittel</li> <li>• Bergbauliche Einwirkungen</li> </ul>
	<b>Änderung / Anpassung im F-Plan</b>	–
	–	
Reduzierung der Sondergebietsfläche im Süden	– Reduzierung der Sondergebietsflächendarstellung im Süden und Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.3 entsprechend der geänderten Darstellung

Bereiche und Themen	Änderung / Anpassung im B-Plan	Änderung / Anpassung in Begründung
Fläche für die Landwirtschaft	– Umwandlung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.3 entsprechend der geänderten Darstellung
Wildwechselzone am westlichen Rand	– Darstellung der am westlichen Rand des Änderungsbereiches vorgesehenen Wildwechselzone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.3 entsprechend der geänderten Darstellung
Grünfläche am nördlichen Rand	– Darstellung einer bandartigen Grünfläche am nördlichen Rand des FNP-Änderungsbereiches an der Schleusenstraße zur Vervollständigung der Eingrünung der SO-Gebietsflächen.	– Anpassung der Begründung in Kap. 3.3 entsprechend der geänderten Darstellung
Darstellung der Offenlandbereiche	– Die Gehölzbestände mit Offenlandbereichen im Südwesten des Änderungsbereiches werden nicht als Flächen für Wald dargestellt, da sie derzeit keinen Wald i. S. des Gesetzes darstellen und sich nicht zu Wald entwickeln sollen; sie werden aber durch die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrem derzeitigen ökologisch / naturräumlichen Zustand planerisch gesichert.	–
Hochwasserrisikogebiet	– Aufnahme einer zusätzlichen nachrichtlichen Übernahme in Textform, dass der Geltungsbereich der 75. FNP-Änderung ein Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist, weil er in den Risikogebieten des Rheins liegt, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können.	–

Mit Schreiben vom 29.12.2022 wurde die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW durchgeführt. Am 22.02.2022 teilte dazu der Regionalverband Ruhr (RVR) mit, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden könne. Sofern der RP Ruhr im Laufe des Bauleitplanverfahrens in Kraft tritt, wird empfohlen, sich hinsichtlich der Darstellung und Festsetzung der Flächen für Wald auch mit Grundsatz 1.1-3 RP Ruhr-Entwurf auseinanderzusetzen, demnach die Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven für Gewerbe durch großflächige Kompensationsmaßnahmen vermieden werden soll. (Schreiben siehe Anlage 25)

### **Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Anlage 1)**

Die für die Logistiktutzungen vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als Sondergebiet für hafensorientiertes Gewerbe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit können hier in erster Linie Unternehmen aus dem Transportgewerbe, der Lagerung und dem Güterumschlag (Logistikbranche) angesiedelt werden, die einen funktionalen Zusammenhang mit dem Hafen aufweisen müssen. Ausnahmsweise sind auch andere Betriebe zulässig, die aus betrieblichen Gründen auf einen Hafenschluss angewiesen sind oder der Weiterverarbeitung bzw. Produktveredelung im funktionalen Zusammenhang mit den angesiedelten Logistikbetrieben dienen. Mit diesen Nutzungs-

festsetzungen sind die im SO-Gebiet zulässigen Nutzungen definiert und andere Nutzungen nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass unter Beachtung vorhandener Restriktionen eine flexible Grundstücksnutzung auf den SO-Gebietsflächen ermöglicht wird. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dazu gehören explizit auch Lärmschutzanlagen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in dem SO-Gebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Sie werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung der Logistikflächen ermöglicht wird. Die festgesetzte GRZ von 0,8 und die festgesetzte BMZ von 10,0 schöpfen die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO in Sondergebieten aus. Zudem darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die maximal zulässige Bauhöhe wird im zentralen Baufeld der SO-Flächen mit 50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einem Geländeneiveau von ca. 25 m ü. NHN einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 25 m über Geländeneiveau, was den Anforderungen an die Errichtung hoher Gebäudeteile für die im Plangebiet zulässigen Logistiknutzungen Rechnung trägt. Im nördlichen Baufeld der festgesetzten SO-Flächen werden aus städtebaulichen Gründen die zulässigen Bauhöhen mit 32 m ü. NHN niedriger festgesetzt, sodass im Norden im Bereich an der Schleusenstraße nördlich der Leitungstrasse nur niedrige bauliche Anlagen bis zu 7 m Höhe ermöglicht werden. Die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf mindestens 50 % der neu entstehenden Dachflächen wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Zudem wird textlich festgesetzt, dass Dachflächen ohne PV-Anlagen oder andere technisch notwendige Anlagen extensiv zu begrünen sind.

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der vorgesehene Schienenanschluss an die Kreisbahn im Südosten des Plangebiets wird durch die Festsetzung als Fläche für Bahnanlagen im Bebauungsplan gesichert.

Der zu erhaltende Gehölzstreifen entlang der Weseler Straße und der Kreisbahntrasse werden ebenso wie weitere zu erhaltende Gehölzbestände im südlichen Teil sowie am nordwestlichen Rand des Plangebietes durch eine Festsetzung als Waldflächen erstmalig planerisch gesichert. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 39 „Am Schied / Weseler Straße“ ist dieser Bereich als Grünfläche (Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Der Erhalt der wertvollen Gehölzbestände mit zentralem Offenlandbereich im Südwesten des Plangebietes wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sichergestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein als Wildwechsel-Zone zu entwickelnder Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die für den Waldausgleich im Plangebiet vorgesehenen Aufforstungsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt. Sie grenzen an die zu erhaltenden Wald- und Gehölzbestände im Süden und Osten des Plangebietes an. Durch die geplanten Neuanpflanzungen von Wald kann die durch die veränderte Planung im geringen Maße verbleibende Inanspruchnahme von Waldflächen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Eine auch weiterhin für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche im südlichen Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Konkret werden im Bebauungsplan ein ca. 10,3 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenorientiertes Gewerbe“, 0,4 ha Fläche für Bahnanlagen, 0,2 ha private Grünfläche, 3,7 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 3,7 ha als Flächen für Wald und 0,8 ha als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

### **Darstellungen der 75. FNP-Änderung** (siehe Anlage 5)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Voerde stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, was den landes- und regionalplanerischen Zielen nicht entspricht. Mit der 75. FNP-Änderung werden die für den geplanten Logistikstandort erforderlichen Flächen als Sonder-

baufäche mit der Zweckbestimmung „Hafenorientiertes Gewerbe“ dargestellt, die aber nicht den gesamten Änderungsbereich umfassen. Der vorgesehene Schienenanschluss an die Kreisbahn im Südosten des Plangebiets wird durch die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen im FNP gesichert. Eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches, die auch weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden soll, wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

Gleichzeitig werden mit der 75. FNP-Änderung im Süden sowie am östlichen und nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches Flächen für Wald dargestellt. Die Waldflächendarstellungen umfassen neben den Flächen mit zu erhaltenden Wald- und Gehölzbeständen auch die für den Waldausgleich vorgesehenen Aufforstungsflächen im Plangebiet, die damit schon auf Ebene des Flächennutzungsplans als Ziele der Stadtentwicklung gesichert werden. Ein Teil der Flächen im Nordosten und im Süden des Plangebietes werden zusätzlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt; diese umfassen vorgesehene Aufforstungsflächen. Zudem werden die zu erhaltenden Gehölzbestände mit Offenlandbereichen im Südwesten des Plangebietes sowie eine am westlichen Rand vorgesehene Wildwechsel-Zone als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Eingrünung der vorgesehenen Sonderbauflächen wird durch die Darstellung einer bandartigen Grünfläche am nördlichen Rand des Änderungsbereiches an der Schleusenstraße vervollständigt. (siehe Anlage 5)

Konkret werden im parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahren eine ca. 10,2 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „hafenorientierte Betriebe“, 0,4 ha für Bahnanlagen, 3,4 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE), 4,9 ha (davon 0,9 ha überlagernd als MSPE-Fläche) als Flächen für Wald, 0,2 ha als Grünflächen und 0,8 ha als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Als nächster Schritt im Bauleitplanverfahren ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Entwürfen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ und des Bebauungsplanes Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ gemäß den Anlagen dieser Drucksache vorgesehen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Bauleitplanung „Logistikpark Hafen Emmelsum“ wird zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotens K 12 Emmelsumer Straße / L 396 Frankfurter Straße die Erweiterung der Linksabbiegespur empfohlen. Für die Knoten K 12 Emmelsumer Straße / L 396 Frankfurter Straße, K12 Emmelsumer Straße / B8 Willy-Brandt-Straße und L 396 Frankfurter Straße / B8 Willy-Brandt-Straße werden ggfs. Veränderungen an den Lichtsignalanlagen erforderlich. Die Verlängerung der Linksabbiegespur und die Anpassung der Signalisierung wird in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Kreis Wesel und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geregelt. Hierauf aufbauend erfolgt eine Vereinbarung zwischen dem Kreis Wesel und den betroffenen Kommunen Voerde und Wesel.

Zur Sicherung der Finanzierung der Bauleitplanung einschließlich erforderlicher Fachgutachten, zur Übernahme von Kosten, die aufgrund einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger entstehen, und zur Sicherung von im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird somit ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. (Drucksache 17/579 DS 1. Ergänzung)

Alle Stellungnahmen, die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanverfahren vorgetragen wurden, werden detailliert in Anlage 25 der Drucksache 17/582 DS dargestellt. Dort ist auch aufgeführt, wie sie im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen, die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit öffentlich auszulegen sind, sind in die Anlage 26 eingefügt.

Aus Datenschutzgründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch die Vergabe von Nummern beigefügt sein.



Die gesamten Stellungnahmen aus den beiden Bauleitplanverfahren können vor bzw. während der Sitzungen durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o.g. Mitglieder, die Stellungnahmen im Rathaus Voerde (NdrRh.) beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) einzusehen.

**Diese Drucksache wird aufgrund der Anträge der CDU-Fraktion vom 06.06.2023 und der SPD-Fraktion vom 20.06.2023, die im Stadtrat am 20.06.2023 einstimmig beschlossen wurden, dem Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und dem Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz zur Vorberatung vorgelegt. (DS 17/615)**

Haarmann

Anlage(n):

- (1) 1. Planurkunde B-Plan Nr. 139
- (2) 2. Geltendes Planungsrecht
- (3) 3. Begründung B-Plan Nr. 139
- (4) 4. Umweltbericht BPlan Nr. 139 Voerde
- (5) 5. Planurkunde 75. Änderung Flächennutzungsplan u. Auszug geltendes Recht
- (6) 6. Begründung 75. Änderung Flächennutzungsplan
- (7) 7. Umweltbericht 75. Änderung Flächennutzungsplan
- (8) 8. Umweltverträglichkeitsstudie und Landschaftspflegerischer Begleitplan BPlan Nr. 139
- (9) 9. Umweltverträglichkeitsstudie\_Karten Teil 1
- (10) 10. Umweltverträglichkeitsstudie\_Karten Teil 2
- (11) 11. ASP I B-Plan Nr. 139
- (12) 12. ASP II B-Plan Nr. 139
- (13) 13. ASP II B-Plan Nr. 139 Prüfprotokolle
- (14) 14. ASP II 75. FNP-Änderung
- (15) 15. ASP II 75. FNP-Änderung Prüfprotokolle
- (16) 16. ASP II\_Karten Teil 1
- (17) 17. ASP II\_Karten Teil 2
- (18) 18. ASP II\_Karten Teil 3
- (19) 19. Verkehrsuntersuchung
- (20) 20. Anhang zur Verkehrsuntersuchung Teil 1
- (21) 21. Anhang zur Verkehrsuntersuchung Teil 2
- (22) 22. Verkehrsuntersuchung Zusammenfassende Bewertung
- (23) 23. Mikroskopische Verkehrsflusssimulation
- (24) 24. Lärmgutachten B-Plan Nr. 139
- (25) 25. Bodengutachten B-Plan Nr. 139
- (26) 26. Behandlung von Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren