

Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“

Anlage 5
der Drucksache 17/357

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	8
2.3	Vorhandene städtebauliche Probleme	11
3	Planerische Konzeption und Umweltbelange	12
3.1	Umsetzung der Planziele	12
3.2	Planvarianten	16
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.3.1	Schutzgut Mensch, Lärm (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	22
3.3.2	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	30
4	Planungsrechtliche Umsetzung	30
4.1	Planerische Grundentscheidung.....	30
4.2	Planungsinstrumente	32
4.3	Festsetzungen.....	33
4.4	Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen	47
5	Versorgung und Entsorgung	47
5.1	Niederschlagswasser	47
5.2	Schmutzwasser	48
5.3	Löschwasser	48
5.4	Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger	48
6	Städtebauliche Daten	49
7	Kosten	49
8	Quellenverzeichnis	50

Begründung

Anlass der Planung

Zentral in der Voerder Innenstadt am Rathausplatz (Marktplatz) gelegen befindet sich die Immobilie Rathausplatz Nr. 1-51 mit ehemals dazugehörigem Parkdeck zwischen Marktplatz und Friedrichsfelder Straße. Während die Wohnnutzung im Obergeschoss dieser Immobilie nach wie vor besteht, steht der vormals gewerblich und durch Einzelhandel genutzte Bereich der Immobilie, trotz vermehrter Bemühungen um Ansiedlung neuer Geschäfts- oder auch sozialer Einrichtungen, seit vielen Jahren leer. Der lange Leerstand wurde auch durch die Eigentumsstruktur bewirkt, die eine Umplanung der teils sanierungsbedürftigen Immobilie bisher verhinderte. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse kann und soll nun ein zum Marktplatz gelegener Teilbereich der Immobilie (Rathausplatz Nr. 13-39) abgerissen und städtebaulich umgestaltet werden. Dafür ist eine Gesamtkonzeption erarbeitet worden, die sowohl den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 als auch die östlich daran angrenzenden Bereiche der Immobilie und des 2021 abgerissenen Parkdecks einschließt.

Ziel dieser Gesamtplanung als Teil des Projektes „Lebendige Innenstadt“ / VOERDE2030 ist die städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums in Hinblick auf eine 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 in 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. 144, 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“ in Umbau für die Herstellung eines Lebensmitteldiscounters mit Jobcenter im Obergeschoss.

Durch die jetzt vorgesehene Bauleitplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche zum Marktplatz hin ausgedehnt und die bisher gemäß Planrecht mögliche Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erhöht. Auch die Bauweise wird geändert. Diese Anpassungen erfordern somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“.

Verfahrensablauf

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Planung zu schaffen, hat der Rat der Stadt Voerde am 15.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ 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 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Im April 2021 erfolgte die landesplanerische Abstimmung zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW). Mit Schreiben vom 30.06.2021 bestätigt die Regionalplanungsbehörde die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Zudem informierte der Regionalverband Ruhr, dass die Beteiligungsschritte gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG NRW zusammengefasst werden, so dass eine weitere Beteiligung der Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 LPIG NRW nicht erforderlich ist.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 April bis Ende Mai 2021 erfolgt, die zu Ergänzungen von Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen des Planentwurfs führte.

Zudem wurden den Bürgerinnen und Bürgern am 24.06.2021 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Anhörung vorgestellt. Bedenken wurden vor allem hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze in Richtung des Markplatzes, des Zufahrtsbereichs der Tiefgarage, den zu erwartenden Hitzebelastungen durch die starke Versiegelung sowie aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs vorgebracht. Planänderungen haben sich durch die Anregungen der Öffentlichkeit schlussendlich nicht ergeben.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, seiner Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich zum 03.03.2022.

Zuvor wurden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.01.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 25.02.2022 gebeten.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange führten zu einer Ergänzung der „Hinweise“ des Bebauungsplans zum Themenfeld „Immissionsschutz“ und „Bergbau“.

Die Hinweise haben im wesentlichen klarstellenden Charakter. Grundzüge der Planung werden durch die nach der Offenlage aufgenommenen Hinweise nicht berührt.

Mit der Aufnahme der Hinweise zum „Immissionsschutz“ und „Bergbau“ in den Bebauungsplan erfolgte auch eine entsprechende Ergänzung der Begründung im Kapitel 4.3 (Festsetzungstabelle).

Nach dem Beschluss über die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen sowie dem Satzungsbeschluss wird schließlich der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

1 Zweck und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ und der 1. 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 seit mehreren Jahren nicht zu einer nachhaltigen Folgenutzung der zentral am Marktplatz gelegenen Häuserzeile geführt haben. Die Aktivierung dieser Immobilie im Ortszentrum ist auch im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ sehr bedeutend.

Eine der Zielsetzungen ist die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses mit unmittelbarer Anbindung an den 2017 neu gestalteten Marktplatz in Voerde. Dies verbessert einerseits das städtebauliche Erscheinungsbild und die Versorgungssituation dieser zentralen Innenstadtlage und trägt andererseits dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung. Im Vergleich zum IST-Zustand entsteht zudem mehr Wohnraum. Gleichzeitig sollen im Erdgeschoss Ladenlokale entstehen, die zur Belebung des bereits 2017 neugestalteten Marktplatzes beitragen können. Zeitgleich sind positive Synergieeffekte für die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe rund um die Bahnhofstraße zu erwarten. 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 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 hinsichtlich der bisherigen Baugrenzen sowie der Geschossflächenzahl. Ebenso berücksichtigt die Planung ökologische und Klimaanpassungsaspekte, 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 die Ansiedlung neuer Unternehmen (Belange der Wirtschaft) im Zusammenspiel mit der Wiedernutzbarmachung einer Schlüsselimmobilie im Zentrum von Voerde ermöglicht wird. 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 bzw. Wiedernutzbarmachung der Fläche für gewerbliche innerstädtische Nutzungen im Erdgeschoss und Büronutzungen / Praxen sowie hochwertige Wohneinheiten in den Obergeschossen in räumlich integrierter Lage der Stadt Voerde und in der Nähe des Bahnhofs Voerde geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, eine seit längerer Zeit im Erdgeschoss leerstehende, modernisierungsbedürftige Häuserzeile in Gänze durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebungsstruktur einfügt und sich gleichzeitig Akzente eines an einem zentralen Platz liegenden Gebäudes 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.

Das Gebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 ermöglichen die Ansiedlung von Einzelhandel im Erdgeschoss. Dadurch soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt werden. Die Immobilie Rathausplatz 1-51 war jahrelang eine Schwachstelle des zentralen Versorgungsbereichs, der bereits durch Trading-down-Tendenzen geprägt ist. Durch den Neubau des südlichen Teils des östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Gebäudeteils (Lebensmitteldiscounter sowie Jobcenter) und die Planung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 liegenden Wohn- und Geschäftshauses, werden diese Tendenzen durchbrochen und der Standort Innenstadt aufgewertet.

Der Planbereich liegt zudem innerhalb des Gebietes des Städtebauförderprojektes „Voerde 2030 – Projekt Lebendige Innenstadt“. Das Gebäude Rathausplatz 1-51 stellt im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes das zentrale Kernelement dar. Seitdem wurden zahlreiche Versuche unternommen, die Neuentwicklung dieses Standortes voranzutreiben. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich wurde bereits mit Hilfe der Städtebaufördermittel der öffentlichen Raum „Rathausplatz (Marktplatz)“ umgebaut. Nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen der Immobilie Rathausplatz Nr. 1-51 ist dies auch für die weiteren Teilbereiche des Rathausplatzes (Gassen hin zur Friedrichsfelder Straße) geplant.

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

- Durch die geplante Mischnutzung soll ein städtebaulich attraktiver und multifunktionaler Gebäudekomplex entstehen,
- Deckung des Bedarfs an attraktivem innerstädtischen Wohnraum,
- Schaffung von neuen Gewerbeeinheiten in zentraler Lage,
- Integration in die umgebende Siedlungsstruktur,
- Bau eines modernen Geschäftshauses,
- Verbesserung der bestehenden Platzwirkung, durch eine neue Raumkante,
- Schaffung eines neuen und ausreichendem Stellplatzangebots in Form von Tiefgaragestellplätzen und oberirdischen Stellplätzen,
- Verbesserung des Mikroklimas des stark versiegelten Innenstadtbereichs durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen in Zusammenhang mit der Planung, im direkten Umfeld aber außerhalb des B-Plans und
- Verbesserung der Sichtbeziehungen durch das Zurückspringen des Gebäudes in den Randbereichen (Sichtbeziehung zwischen Nord- bzw. Südgasse und Marktplatz)

Das etwa 0,15ha große Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 144 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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Zentrum von Voerde mit direkter Anbindung an den umgebauten Rathausplatz. Im Umfeld des Planbereichs befinden sich das Rathaus Voerde sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit den zentrentypischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Planrecht des angrenzenden Bereichs setzt Misch- und Kernge-

biet, sowie für das östlich der Immobilie Rathausplatz Nr. 1-51 befindliche E-Center ein Sondergebiet fest. Das Schul- und Sportzentrum Süd sowie das Freibad Voerde liegen etwa 500 m entfernt.

Die übrigen Seiten des Marktplatzes werden durch das Rathaus (nördlich) sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen eingefasst. Die westliche Seite des Rathausplatzes wird durch die Straße „Im Osterfeld“ begrenzt. Zudem wird der Rathausplatz durch den Wochenmarkt in Anspruch genommen. Weitere Veranstaltungen finden in regelmäßigen Abständen auf den Freiflächen des Platzes statt.

Der Planbereich liegt etwa 500 m westlich des schienengebundenen Haltepunkts Bahnhof Voerde. Für alle Bewohnerinnen und Bewohner dieses Stadtteils ist der Standort des neuen Geschäfts- und Wohnhauses innerhalb eines Radius von weniger als 2 km fußläufig gut zu erreichen. 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 die Haltestelle „Rathausplatz“ in rund 100 m Entfernung am östlichen Randbereich des Rathausplatzes. 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. 144 befindet sich die Westzeile des Bestandgebäudes Rathausplatz Nr. 1-51. Die weiteren Gebäudeteile sind nicht im Geltungsbereich enthalten, da dort kein Änderungsbedarf des bestehenden Baurechts besteht. Die Gebäude der Westzeile sind in privaten Eigentum, der an das Plangebiet angrenzende Rathausplatz (Marktplatz) im Besitz der Stadt Voerde.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Gesamtimmobilie Rathausplatz 1-51 waren bislang auf dem östlich des Gebäudes befindlichen Parkdeck an der Friedrichsfelder Straße untergebracht. Diese Fläche entfällt hierfür jetzt.

Das Parken direkt vor der Immobilie am Marktplatz oder auch die direkte Verbindung zur Straße „Im Osterfeld“ über den Marktplatz ist nicht möglich, da dieser seit der Neugestaltung autofrei ist. Zudem wurde das Parkdeck im Rahmen des Umbaus der Südzeile der Immobilie östlich des Bebauungsplangebietes abgerissen und wird durch eine ebenerdige Stellplatzanlage ersetzt.

Durch die Neubebauung erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Diese, insbesondere die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Westzeile werden nun auf einer Fläche zwischen dem Rathaus und dem ehemaligen Postgebäude sowie in einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude untergebracht

Entsprechend der benötigten Flächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereiche des Grundstücks Gemarkung Voerde, Flur 17, Flurstück 641 sowie 594.

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

Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan 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 ASB dar. Demnach entspricht die beabsichtigte Planung mit der angestrebten Festsetzung eines Kerngebietes den Zielsetzungen sowohl der bisherigen wie der aktuell in Planung befindlichen 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 30.06.2021 mit, dass aus Sicht der Regionalplanung keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 144 steht entsprechend im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplanung

Die beabsichtigte Planung entspricht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Voerde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 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 in vielen Bereichen bereits mehrfach geänderten Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ (rechtskräftig seit dem 02.06.1977), der räumlich weite Teile des Innenstadtgebiets abdeckt. Für den Planbereich gilt zudem die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 (rechtskräftig seit dem 10.06.1978). Für den westlich an den Planbereich angrenzenden Marktplatz wird im Bebauungsplan Nr. 53 eine Platzfläche als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 umfassen jedoch den Bereich der 1. vereinfachten Änderung mit Rechtskraft vom 10.06.1978. Die 1. vereinfachte Änderung setzt für die Bestandsimmobilie Rathausplatz Nr.1-51 Kerngebiet, geschlossene Bauweise, maximal drei Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest. Die Baugrenzen hin zum Marktplatz verlaufen entlang der heutigen Gebäudekante der Westzeile.

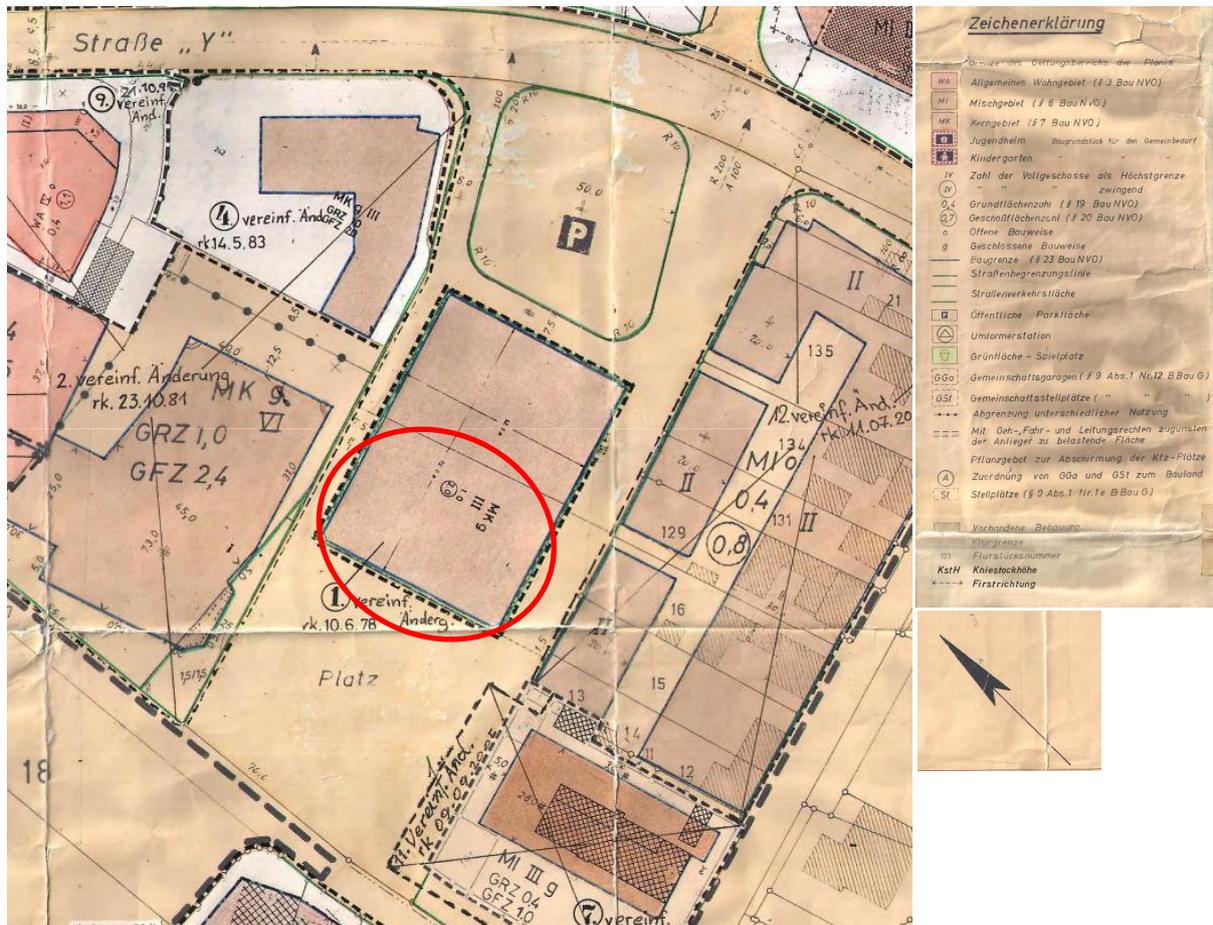


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ (rechtskräftig seit 02.06.1977)

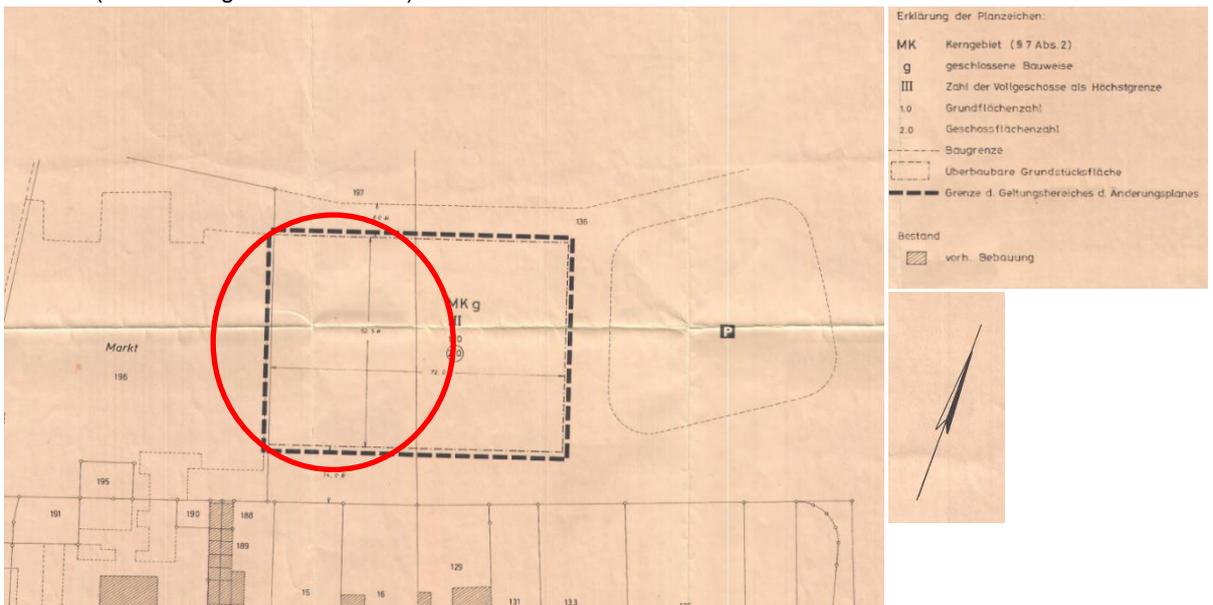


Abbildung 2: Auszug aus der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 „-Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke-“ (rechtskräftig seit 10.06.1978)

Erfordernis für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans war damals die Planung des heute dort bestehenden Bestandsgebäudes, einem „Shopping Center“ mit Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss in Form von Häusern auf den Ladenlokalen im Erdgeschoss. Hierfür wurde die Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise benötigt. Zudem hätten für die damalige Planungsabsicht die Baugrenzen im geringen Umfang 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. 144 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. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird in den Plan 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 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Die bisherige städtebauliche Situation, bestehend aus der gesamten Bestandsimmobilie Rathausplatz 1-51 sowie dem Parkdeck wird als eine der wesentlichen Schwächen der Voerder Innenstadt beschrieben (vgl. Kapitel 5.2.3, S. 51 ff. des Einzelhandelsgutachtens). Neben der Leerstandssituation der Erdgeschossflächen wird auf die deutliche Barrierewirkung des Gebäudes und des Parkdecks sowohl funktional als auch städtebaulich zwischen Marktplatz und Friedrichsfelder Straße hingewiesen.

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt sowie Zentralität der Innenstadt von Voerde (vgl. Kapitel 7, S. 86 des Einzelhandelsgutachtens). Neben der zukünftigen Ansiedlung zentrenrelevanter Sorti-

mente 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.

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 Gebäudekomplex Rathausplatz 1-51 stellt gemäß Einzelhandelskonzept eine wesentliche Potenzialfläche dar (vgl. Kapitel 9.3.1, S. 120ff., des Einzelhandelsgutachtens). Für diesen Bereich wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, das zur Immobilie gehörige Parkdeck zu überplanen. Die Bestandsimmobilie sollte zumindest modernisiert werden.

Durch die bereits laufenden Entwicklungen rund um das Parkdeck sowie die Südzeile der Rathausplatzimmobilie unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Ziele gemäß dem Einzelhandelskonzept bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 144 knüpft daran an und bildet die Grundlage zur Schaffung eines attraktiven Wohn- und Geschäftsstandortes als Teil der Funktionsvielfalt der Voerder Innenstadt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in zentraler Lage in einem Gebäudekomplex zu vereinen.

Sonstige Planungen und Rechte

Hinsichtlich der Geländeoberfläche liegen die derzeitigen Höhen bei 25,4 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 den unterschiedlichen Modernisierungsstand der Baukörper sichtbar. Das Gebäude am Rathausplatz 22 (Sparkassenge-

bäude) erzeugt in Verbindung mit dem umgebauten Marktplatz ein verträgliches und stimmiges Erscheinungsbild. Die Nutzung der Außenflächen durch das bestehende Café hat zudem belebenden Charakter.

Die Immobilie Rathausplatz 1-51 hingegen erzeugt durch die Leerstände in den Erdgeschossen sowie dem Modernisierungstau des Gebäudes ein konträres Bild. Das Gebäude wirkt wenig einladend setzt für Gewerbetreibende keine Anreize, die Leerstände durch eine neue Nutzung zu ersetzen. Diese Defizite werden auch im Übergangsbereich zwischen dem Bestandsgebäude und dem E-Center an der Friedrichsfelder Straße deutlich.

Das Bestandsgebäude am Rathausplatz wird der räumlich exponierten Lage in der Voerder Innenstadt nicht gerecht. Der Ausbau der Südzeile ist ein großer Schritt zur Verbesserung dieser Situation. Ebenso ist die Umgestaltung des öffentlichen Raums zwischen dem Marktplatz und der Friedrichsfelder Straße mit Hilfe von Städtebaufördermitteln in Planung und eine wichtige Komponente. Die Überplanung der Westzeile ist hierbei ein genauso wichtiger Baustein für ein stimmiges städtebauliches Gesamtkonzept rund um den Marktplatz.

3 Planerische Konzeption und Umweltbelange

3.1 Umsetzung der Planziele

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet die Planung eines Wohn- und Geschäftshauses für den Bereich unmittelbar östlich des Rathausplatzes. Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen und die anschließende Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 144 soll dem Ziel der Stadt Voerde Rechnung getragen werden, einen modernen und attraktiven Geschäfts- und Wohnstandort in zentraler Lage der Voerder Innenstadt zu entwickeln. Gleichzeitig wird den Zielen der Innenentwicklung gefolgt und ein seit Jahren nicht mehr als Einzelhandelsstandort genutzter Bereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Eine Umsetzung dieses Ziels bedarf jedoch einer Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53. Neben der Überschreitung der nach bisherigem Planungsrecht möglichen Geschossflächenzahl werden sich Teile des Gebäudes bis zu 3,50m auf den Marktplatz ausdehnen und somit über die bisherigen Baugrenzen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 hinausgehen. Auch wird die Bauweise von geschlossener in abweichende Bauweise, die Geschossflächenzahl sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse geändert.

Der Planbereich wird – wie bereits im Ursprungsplan – als Kerngebiet festgesetzt.

Dort soll zukünftig ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage vorgesehen. Im Erdgeschoss sind bis zu acht Gewerbeeinheiten geplant. Diese sollen ihre Zugänge größtenteils hin zum Marktplatz erhalten, so dass sie zur weiteren Belebung des bereits neu gestalteten Marktplatzes beitragen können. Jeweils eine Gewerbeeinheit soll hin zu den Gassen des Rathausplatzes ausgerichtet sein. Diese Gassen stellen die Verbindungsmöglichkeit in Richtung Friedrichsfelder Straße dar. Somit wird ein

Übergang zu dem zukünftig dort ansässigen Lebensmitteldiscounter geschaffen und die Gassen können ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen belebt werden.

Die drei Obergeschosse zzgl. Staffelgeschoss bieten voraussichtlich insgesamt 32 Einheiten, die dem Wohnen oder auch der Büronutzung dienen sollen. Bezogen auf die zulässige gewerbliche Nutzung im Gebäude Rathausplatz Nr. 13-39 sollen Wohnnutzungen jedoch nicht überwiegen, um den Gebietscharakter zu wahren und der Lage am Marktplatz gerecht zu werden, denn die Belebung der Innenstand ist vorrangiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplans. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über jeweils einen Ein-/Ausgang im Erdgeschoss an Nord- und Südgasse. Die Wohneinheiten sollen dabei – analog zum bisherigen Planungsrecht – ausschließlich in den Obergeschossen möglich sein, damit das Erdgeschoss der innerstädtischen Lage entsprechend für Gewerbeeinheiten vorgehalten werden kann. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen kann auch zu einer Belebung der Außenflächen führen, die wiederum dem modernisierten Marktplatz eine stärkere Anziehungskraft verleiht.

Das geplante Gebäude (ca. 52 Meter lang und 29 Meter tief) soll an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) etwa 18m hoch sein. Dieses Staffelgeschoss (4. Obergeschoss) soll von der Gebäudeaußenkante zurückspringen, so dass es optisch seitens des Marktplatzes nicht direkt wahrgenommen wird. Das darunterliegende Geschoss (3. Obergeschoss) soll eine Höhe von etwa 14,5 m vorweisen. Hin zum Marktplatz als auch im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung sind zur Abstufung lediglich drei Vollgeschosse mit einer Höhe von rd. 11,50 m vorgesehen. In der Mitte des Gebäudes ist zudem ein „Lichthof“ geplant, um die Wohn- und Büronutzung ausreichend mit Tageslicht zu versorgen und die Luftzirkulation zu ermöglichen. Die Dachform wird mit einem Flachdach festgesetzt. Dort ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Durch die Staffelung der jeweiligen Geschosse fügt sich das Vorhaben in die bestehenden Baustrukturen ein. Gleichzeitig können durch zum Teil vier Obergeschosse viele neue Wohn- und Büroeinheiten umgesetzt werden, die zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt führen können.

Die Baugrenzen reichen abweichend zur bisherigen Bebauung 3,50m weiter auf den Marktplatz. An den Randbereichen des Gebäudes sowie des Marktplatzes springt die Baugrenze jeweils um 6,50m zurück. Dadurch soll der Zugang vom Marktplatz hin zu der Süd- sowie Nordgasse geöffnet und durch das Zurückspringen des Gebäudes die Sichtbeziehung zwischen den Gassen und dem Marktplatz gestärkt sowie verbessert werden. Das Gebäude springt in diesen Eckbereichen insgesamt drei Meter zur bisher bestehenden Grundstücksgrenze zurück. Aufgrund der vorhandenen Größe des Marktplatzes sowie der baulichen Öffnung der Randbereiche des neuen Gebäudekomplexes ist eine optische Verkleinerung der Platzfläche nicht zwingend zu erwarten, da die Sichtbeziehungen zur Nord- und Südgasse verbessert werden.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird für ein Kerngebiet entsprechend bei 1,0 festgelegt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl des Gebietstyps Kerngebiet liegt gemäß §17 Abs. 1 BauNVO bei 3,0. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch

Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Geschossfläche für die geplante Wohn- und Geschäftsfläche liegt bei 3,8. Durch den unmittelbar angrenzenden Freiraum „Rathausplatz“ ist insgesamt von einem angemessenen Dichtewert auszugehen. Zudem führt das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland zu einer Anpassung des § 17 der BauNVO. Hierbei werden keine Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt, sondern Orientierungswerte für Obergrenzen. Entsprechend ist eine Abweichung des Orientierungswerts für die Obergrenze der Geschossflächenzahl für Kerngebiete möglich, sofern dies städtebaulich begründet und vertretbar ist.

Dies ist hier der Fall. Zum einen ergeben sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Marktplatz und zum Stellplatzbereich westlich der Friedrichsfelder Straße, die die dichte Bebauung auf dem Grundstück ausgleichen und vertretbar erscheinen lassen. Zum anderen ist die Bebauung in der vorgesehenen Dichte erforderlich, um den Marktplatz an seiner Ostseite gestalterisch zu fassen. Die hohe Baudichte ergibt sich aus der zulässigen Drei- bzw. Viergeschossigkeit, die erforderlich ist, um den großen Marktplatz räumlich einzufassen. Dabei erfolgt eine Anlehnung an das nördlich gelegene Rathaus der Stadt Voerde. Darüber hinaus ist die Dichte erforderlich, um die geplanten Nutzungen unterzubringen. Das Grundstück liegt zentral und die hohe Nutzungsdichte führt zu einer Belebung des Marktplatzes und der umgebenden Bereiche. Damit wird die gesamte Innenstadt von Voerde im Hinblick auf die Nutzung gestärkt.

Ziel der Planung ist es, eine Mischung aus Gewerbeeinheiten, Wohn- und Büronutzungen zentral in der Voerder Innenstadt zu ermöglichen. Diese angestrebte Nutzungsmischung weist einen hohen Flächenbedarf auf. Durch den geplanten Neubau wird die Voerder Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort gestärkt. Der urbane Ort „Rathausplatz (Marktplatz)“ erhält eine neue, sich an den Platz anpassende Raumkante. Durch diesen mehrschichtigen Stadtaufbau 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 der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Friedrichsfelder Straße über die Nordgasse. Der Marktplatz ist weiterhin autofrei – eine Überquerung des Platzes wird durch Pkws nicht möglich sein. Eine westliche Umfahrung des Gebäudes ist ebenfalls nicht vorgesehen. Lediglich der Anlieferungsverkehr für die im Erdgeschoss geplanten Gewerbeeinheiten soll dort ermöglicht werden. Ziel ist der Erhalt der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes und die Option für die zukünftigen Gewerbeeinheiten, bspw. Außenbestuhlung und -gastronomie auf

dem Platz anzubieten. Über die Bahnhofstraße bzw. Steinstraße ist das Plangebiet verkehrsgünstig an die örtlichen Hauptverkehrswege in Richtung B8 und Frankfurter Straße angebunden.

Neben den insgesamt 23 geplanten Tiefgaragenstellplätzen werden außerhalb des Geltungsbereiches weitere Stellplätze für die zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden vorgehalten. Zwischen Rathaus und dem Geschäftshaus Rathausplatz 14 bis 18 sollen darüber hinaus 14 weitere, bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderliche Stellplätze hergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt dabei über die Nordgasse. Hierbei wird es im Vergleich zur Bestandssituation zu einer stärkeren verkehrlichen Auslastung durch Pkw im Bereich der Nordgasse kommen, die zurzeit nur punktuell durch Kfz in Anspruch genommen wird. Im Rahmen der Planung des 2. Bauabschnitts des Rathausplatzumbaus ist eine geordnete Trennung der beiden Verkehrsträger vorzusehen, um Konfliktsituationen zu vermeiden. Dies kann beispielsweise über eine bauliche Trennung der Verkehrsträger oder eine Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen.

Die o. g. Stellplätze werden als private Stellplätze der Wohnungs-, Büro- und Geschäftseigentümer genutzt. Für den Besucherverkehr stehen weitere Stellplätze im Bereich des ehemaligen Parkdecks am Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße zur Verfügung. Die Anordnung weiterer, öffentlicher Stellplätze in den Gassen des Rathausplatzes wird im Rahmen der Planung des 2. Bauschnitts des Rathausplatzumbaus durch die Stadtverwaltung geprüft. Dabei hat jedoch die Funktion der Gassen als Fußwegeverbindung höchste Priorität. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind davon wie bereits erwähnt nicht betroffen. Garagen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 ausgeschlossen werden, da es sich um ein Marktplatzzumfeld, welches aufgewertet werden soll, handelt.

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

Grüngestaltung

Es handelt sich im Planbereich um eine bestehende Immobilie und versiegelte Marktplatzfläche. Über die Planung soll der derzeit bestehende Modernisierungstau der Bestandsimmobilie beseitigt und dabei klimarelevante Maßnahmen, wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen im Umfeld, geschaffen werden. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach jetzigem Kenntnisstand entsprechend nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden, so dass entsprechende Maßnahmen dort nicht getroffen werden können. Jedoch sind in Zusammenhang mit der Planung, außerhalb des Planbereichs Baumpflanzungen als Klimaanpassungsmaßnahme und für ein grünes Ortsbild geplant.

Gestaltung

Ziel ist die Schaffung eines Gebäudes mit Flachdach, da die nördlich und südlich benachbarte Bebauung ebenso Flachdach aufweist und so eine Dachbegrünung ggf. gleichzeitig mit einer aufgeständerten Photovoltaik-Anlage möglich wird. Aus diesem Grund wird eine entsprechende gestalterische Vorschrift gemäß § 89 Bauordnung (BauO) NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere gestalterische Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich, da die umliegende Bebauung gestalterisch sehr heterogen ist.

3.2 Planvarianten

Sich wesentlich von der umgesetzten Planung unterscheidende Planvarianten, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen im Plangebiet, sind nicht gegeben. Es handelt sich um die Revitalisierung einer modernisierungsbedürftigen Immobilie im Ortskern, benachbart zum Rathaus und direkt am Marktplatz gelegen. Auf Basis des bisherigen Planungsrechts (Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53) konnte seit über 10 Jahren keine Entwicklung initiiert werden.

Ziel der Stadt Voerde ist es, ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz entsprechend neuerer städtebaulicher Vorstellungen zu ermöglichen, um so die Innenstadt sowohl gewerblich als auch durch zusätzliche Wohnnutzung zu beleben. Der Bebauungsplan verändert dabei nicht die bisherige Ausrichtung des Standortes als Kerngebiet, sondern passt lediglich einzelne Festsetzungen an, die einer Neuentwicklung des Standortes dienen. Dies war unter den bestehenden Bedingungen (geltendes Planrecht und Eigentumsverhältnisse) in der Vergangenheit nicht gelungen. Die vom Investor vorgelegte Planung des Wohn- und Geschäftshauses 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 der Nordzeile entstanden. Die dem Bebauungsplan Nr. 144 zugrundeliegende Planung stellt insgesamt eine Optimierung des bestehenden Baurechts dar und passt sich dabei den örtlichen Gegebenheiten an (Raumkante Marktplatz, Öffnung hin zu den Gassen des Rathausplatzes 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, zum großen Teil leerstehende Immobilien 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 Immobilie 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 (vermehrt 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 Möglichkeit 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 und 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 vollständig versiegelte und bebaute Fläche, die aufgrund des bestehenden Planrechts entstanden ist. Gegenüber der derzeit vorhandenen Bebauung ändert sich im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sehr wenig durch die über die Planung beabsichtigten Änderungen. Folgen für die Schutzgüter sind vor allem durch den Gebäudeabbruch sowie während der baubedingten Phase zu erwarten.

Schutzgüter/ Klimawandel	Beschreibung der Auswirkungen, soweit diese auf Grund der Planung erstmalig bewirkt oder verändert werden	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
<p>Landschaft, Tiere und Pflanzen, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete und Klimafolgen</p>	<p>Bereits vollständig bebauter Innenstadtbereich (Teilbereiche Gebäude und Markplatz), wodurch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind; keine wesentlichen Nutzungsänderungen.</p> <p>Artenschutzprüfung der Stufe I hat im Ergebnis kein Vorkommen von planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten ergeben; weder durch die Planung im Allgemeinen als auch durch Gebäudeabbruch im Besonderen (keine Gebäudebrüter) werden Lebens- und Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten Arten zerstört.</p> <p>Keine 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 angrenzende Baumpflanzungen.</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>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis „Artenschutz“ wird aufgenommen</p>
<p>Boden, Fläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, für Wohnzwecke genutzte Flächen, Landschaft</p>	<p>Umsetzung der Maßnahme auf bereits heute in Gänze versiegeltem Bereich; kein Vorhandensein von zu schützenden Böden; keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Bebauung oder neue Erschließungsflächen notwendig; keine Betroffenheit von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald.</p> <p>Durch die Planung ergeben sich somit keine Verschlechterungen für das Schutzgut Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht; die geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans haben bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht.</p>	<p>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Wasser</p>	<p>Keine negativen Veränderungen der Versiegelung sowie wasserbelastender Nutzungen zu erwarten; die Klimaanpassungsmaßnahmen der festgesetzten extensiven Dachbegrünung (gewisse Regenrückhaltung und dadurch Kanalentlastung sowie Wasserverdunstung/Kühlungseffekte)</p>	<p>Nein</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>und die in Zusammenhang mit der Planung, jedoch außerhalb des Planbereichs vorgesehenen, Baumpflanzungen führen zu geringen Verbesserungen der bestehenden Klimasituation (große Versiegelung).</p> <p>Keine Betroffenheit von Gewässern; durch den bereits bestehenden hohe Versiegelungsgrad ist kein Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten;</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten; Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser im Vergleich zum bestehenden Baurecht.</p>		
Klima und Luft	<p>Durch die Nutzungsintensivierung kann sich die Luftqualität im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht geringfügig verschlechtern, weil sich Neuverkehre im Quell- und Zielverkehr ergeben; Im Sinne der Innenentwicklung ist die geringfügige Verschlechterung des Bestandszustands verträglicher als eine Entwicklung außerhalb der Ortslage, die weitere Verkehre außerhalb des Kerngebiets erzeugen würde;</p> <p>Durch zusätzliches 4. Vollgeschoss sehr geringfügige Verschlechterung des Luftaustausches gegenüber dem bestehenden Planrecht; da jedoch in der Umgebung zahlreiche Hindernisse vorhanden sind, Auswirkungen vernachlässigbar;</p> <p>Durch Gebäudeabbruch vorübergehende Verschlechterung der Luftqualität.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht keine wesentliche Erweiterung des bereits großen Gebäudes. Kaltluft- und Frischluftströme entstehen z.B. im westlich benachbarten Helmut-Pakulat-Park und werden nicht durch das Gebäude unterbrochen. Über die geplante Dachbegrünung und die bestehende Wasservernebelung auf dem Marktplatz sowie Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Planung, jedoch außerhalb des Planbereichs, sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.</p>	Nein	Nicht erforderlich
Mensch, Lärm, Erschütterungen	<p>Zu den Zeiten der Abriss- und Baumaßnahmen ist mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen; Über die</p>	Nein	Nicht erforderlich

	<p>Planung sind zusätzliche Lärmemissionen durch Außen-gastronomie zu erwarten;</p> <p>Ebenso erzeugen An- und Abfahrt zur Tiefgarage zusätzlichen Verkehrslärm. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten erhöht ist eine Verkehrszunahme zu erwarten;</p> <p>Die bestehenden Lärmemissionen durch die Bestandsnut-zungen im Innenstadtkern werden gering erhöht. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind nicht zu erwarten, da unverträgliche Gewerbenutzung (Ausschluss von Tankstel-len und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen wurde und Wohnen auch nur untergeordnet zulässig ist.</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmi-gungsverfahren für die konkrete Einzelfallnutzung (Nutzung der Außenflächen, Anlieferverkehr etc.) zu beteiligen. Ge-gebenenfalls können über Auflagen zur Baugenehmigung Nutzungszeiten eingeschränkt werden.</p> <p>Dauerhaft werden Erschütterungen nicht hervorgerufen; je-doch sind durch den Bau des Gebäudes Erschütterungen temporär zu erwarten.</p>		
<p>Mensch, Über-schwemmungsge-fahren</p>	<p>Es handelt sich beim Plangebiet um einen deichgeschütz-ten Bereich, d.h. um ein potenzielles Überschwemmungs-gebiet von Rhein und Emscher bei Versagen der Hochwas-serschutzanlagen (Deiche); Das Plangebiet liegt so-mit 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 Em-scher);</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 Starkregenereignis</p> <p>Eine allgemeine Gefahrenabwehr- und Katastrophen-schutzplanung 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 Em-scher zu er-warten;</p> <p>Überflu-tungsgefahr bei sehr sel-tenem Starkregene-reignissen.</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete im Sinne des §78 Abs. 1 Wasser-haushaltsgesetz nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen. Es erfolgt daher eine nachrichtli-che Übernahme insbesondere als Anstoßwirkung für künftige Bauher-ren sich mit der Thematik / Vor-sorge auseinan-derzusetzen.</p>

Mensch, Altlasten	Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst; In den 80er Jahren wurde eine chemische Reinigung in einem der Ladenlokale betrieben; Bodenluftproben im Jahr 2004 haben keine Auffälligkeiten gezeigt, die auf die Nutzung der chemischen Reinigung zurückzuführen sind; Fläche wird nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt	Nein	Nicht erforderlich
Mensch, Erholung	Marktplatz, Helmut-Pakulat-Park sowie der Stadtpark vor dem Jugendzentrum bieten Erholungs- und Aufenthaltsräume im direkten Umfeld des Plangebiets; durch die Planung wird nicht in Erholungsbereiche eingegriffen. Über die ermöglichte Außengastronomie kann es zu Verbesserungen für das Schutzgut kommen.	Nein	Nicht erforderlich
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Sind für das Plangebiet nicht bekannt	Nein	Nicht erforderlich
Katastrophenschutz	Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Anlagen vorhanden, zulässig oder geplant, 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	Der Planbereich erfasst Teilbereiche eines Gebäudes und der versiegelten Marktplatzfläche. Keine Veränderung des Versiegelungsgrads gegenüber dem IST-Zustand und der derzeitigen planungsrechtlichen Situation; zeitgemäße Bauweise des Neubaus; energieeffiziente Technik; Verbesserung im Vergleich 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 kann die Abwasseranlage in ihrer auf	Nein	Dachbegrünung wird als Maßnahme aus dem Bereich „Klimaanpassung“ festgesetzt.

	<p>durchschnittlichen Niederschlag ausgerichteten Dimensionierung überlastet werden. 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 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.</p>		
--	---	--	--

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 hat auf die oben beschriebenen Schutzgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen. Geringe, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen sind zwischen dem Schutzgut Mensch und den zusätzlich zu erwartenden Lärmemissionen zu erwarten, die im Folgenden ebenso wie der Umgang mit dem Schutzgut Mensch/Überschwemmungen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem deichgeschützten Bereich, näher beschrieben werden. Abschließend werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung dargestellt.

3.3.1 Schutzgut Mensch, Lärm (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Wie in der vorangegangenen Tabelle dargelegt, sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die stärksten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden für das Schutzgut „Mensch“ in Bezug auf die steigenden Lärmemissionen prognostiziert. Zusätzliche Verkehre entstehen durch die gestiegene Anzahl von etwa 32 Wohn- bzw. Büroeinheiten (aktuell 7 Wohneinheiten) im neuen Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz. Der Stellplatznachweis erfolgt hierbei zum einen in der neu zu errichtenden Tiefgarage (23 Stellplätze) als auch in der Gasse zwischen Rathaus Voerde und dem Gebäude Rathausplatz Nr. 14 nordöstlich des Planbereichs (14 Stellplätze). Dementsprechend entstehen auf der oberirdischen Stellplatzanlage Lärmemissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch das Türeenschlagen der Fahrzeughalter. Zusätzlich sind Lärmemissionen durch die gewerblichen Nutzungen in Form von Anlieferungsverkehr als auch durch die Nutzung der Außenbereichsflächen in Richtung Marktplatz zu erwarten. Bei einer möglichen gastronomischen Nutzung der Ladenlokale sind zudem Lärmemissionen auf den Außenbereichsflächen – auch in den Abendstunden - möglich.

Der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm ist für die Nutzungsart „Kerngebiet“ anzusetzen. Dieser liegt deutlich über den Werten für reine und allgemeine Wohngebiete. Durch das überschaubare Wachstum von etwa 25 Wohn- bzw. Büroeinheiten ist keine Überschreitung des Orientierungs- bzw. des Richtwerts für ein Kerngebiet zu erwarten.

Lediglich die Nutzung der Außenbereichsflächen sowie die Zeiträume des Anlieferungsverkehrs bergen ein höheres Konfliktpotenzial. Es handelt sich jedoch um kerngebietstypische Lärmemissionen, die für die Bewohner eines solchen Gebiets nicht ungewöhnlich sein sollten. Über Auflagen zur Baugenehmigung konkreter Bauvorhaben lassen sich Zulieferzeiten und Nutzungszeiten für Außengastronomie einschränken. Die Untere Immissionsschutzbehörde ist entsprechend zu beteiligen.

3.3.2 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 eingestufteten Abschnitte des Rheins und der Emscher wurden durch die Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz Hochwassergefahrenkarten

und Hochwasserrisikokarten erstellt (www.flussgebiete.nrw.de; 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 Hochwasserschutzanlagen 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 angenommen, 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. Da er Planbereich nur einen Teil der ansonsten alten Immobilie erfasst und eine maximal 0,5 bzw. 1,0 m hohe Überschwemmung möglich wäre, wenn alle Schutzmaßnahmen, wie z.B. mobiler Schutz, versagen.

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 umsetzbar 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 gemäß § 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. wild lebende 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. wild lebende 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 nicht beseitigt, da es sich bereits um eine vollständig versiegelte Fläche handelt. Deswegen 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.

Die potenziell betroffenen Arten ergeben sich aus der Abfrage des Messtischblattquadranten (MTB) Quadrant 1 im Messtischblatt 4406. Im Ergebnis führt die Liste für dieses Teilgebiet 6 Säugetierarten, 76 Vogelarten sowie 3 Amphibienarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass alle möglichen planungsrelevanten Arten innerhalb dieses Quadranten gelistet werden. Die einzelnen Lebensräume innerhalb dieses Teilgebiets variieren jedoch sehr stark. So umfasst dieser Quadrant beispielsweise neben Flächen innerhalb der Momm-Niederung auch den dicht bebauten Innenstadtkern des Zentrums von Voerde. Dementsprechend variiert die Anzahl möglicher planungsrelevanter Arten je nach Betrachtung des zutreffenden Lebensraumtyps.

Die vollständige Versiegelung des Plangebiets und des näheren Umfelds führt dazu, dass als Lebensraumtyp für die planungsrelevanten Arten nur „Gebäude“ näher zu betrachten sind, da

für dieses Vorhaben die Westzeile des Bestandsgebäudes komplett abgerissen werden muss. Grünflächen und sonstige Gehölzstrukturen sind von der Maßnahme nicht betroffen. Hierdurch reduziert sich die Liste möglicher planungsrelevanter Arten auf 5 Säugetierarten und 10 Vogelarten. Die folgenden inhaltlichen Ausführungen zu den einzelnen planungsrelevanten Tierarten sind sinngemäß aus den Steckbriefen der Messtischblattabfrage des LANUV entnommen (vgl. Website LANUV).

Art		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Ungünstig, negative Tendenz
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Günstig
Nyctalus noctula	Abendsegler	Günstig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Günstig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Günstig
Vögel		
Athene noctua	Steinkauz	Ungünstig
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Ungünstig
Falco peregrinus	Wanderfalke	Günstig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Ungünstig
Larus canus	Sturmmöwe	Ungünstig
Passer montanus	Feldsperling	Ungünstig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Ungünstig
Strix aluco	Waldkauz	Günstig
Sturnus vulgaris	Star	Ungünstig
Tyto alba	Schleiereule	Günstig

Abbildung 3: Planungsrelevante Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: eigene Darstellung nach Messtischblattabfrage Quadrant 1 im Messtischblatt 4406 des LANUV

Im Folgenden werden die bevorzugten Lebensräume und Jagdhabitats der gelisteten Säugetier- und Vogelarten, die einen schlechten oder ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen, näher betrachtet, um das potenzielle Vorkommen der jeweiligen Art innerhalb des Plangebiets zu überprüfen.

Säugetiere

Die **Breitflügelfledermaus** gilt als typische Gebäudefledermaus, die auch in Siedlungsbereichen angetroffen werden kann. Die Breitflügelfledermaus jagt hierbei auch in Parks, Gärten und unter Straßenlaternen. Die Fortpflanzungsstätten befinden sich in Spaltenverstecken oder Hohlräumen von Gebäuden. Als Winterquartiere werden ebenfalls Öffnungen und Spalten von Gebäuden genutzt. (vgl. Website LANUV). Auch hinter Fassadenverkleidungen, Regenrinnen, Attiken oder Ähnlichem können sich Quartiere befinden. Ein Vorkommen im Bestandsgebäude am Rathausplatz kann entsprechend nicht ausgeschlossen werden.

Vor Gebäudeabbruch der Westzeile des Bestandsgebäudes sind entsprechende Untersuchungen auf einen möglichen Besatz von Gebäudefledermausarten durchzuführen, falls sich Anhaltspunkte für ein Vorkommen ergeben (Begehungen mit Batdetektoren).

Vögel

Die Messtischblattabfrage mit dem Lebensraumtyp „Gebäude“ benennt insgesamt 10 planungsrelevante Vogelarten. Das Umfeld des Plangebiets erzeugt in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt tagtäglich Auswirkungen in Form von Lärm- und Lichtemissionen, sodass störungsempfindliche Arten im jetzigen Bestand nicht zu erwarten sind. Auch sind keine der nachfolgend genannten Vogelarten im Bereich des Marktplatzes bekannt/gesichtet worden.

Als Gebäudebrüter ist die **Mehlschwalbe** häufig auch in menschlichen Siedlungsbereichen vorzufinden. Dabei bevorzugt sie große Einzelgebäude, an dessen Außenwänden oder Dachunterkanten die Nester errichtet werden. (vgl. Website LANUV) Ein Vorkommen dieser Art kann somit in Gänze nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind Schwalbennester an dem Gebäude nicht vorzufinden.

Die Bruthabitats des **Stars** umfassen vor allem große Baumhöhlen in der Randlage von Wäldern. Sie sind aber auch in Gebieten zu finden, die von den Menschen landwirtschaftlich genutzt werden. Als Jagdhabitats dienen offene Flächen mit niedriger Vegetation. Auch Gebäude mit geeigneten Bruthöhlen werden aufgesucht. (vgl. Website NABU) Ein Vorkommen des Stars rund um den Rathausplatz ist nicht bekannt und aufgrund des städtischen und urbanen Charakters eher auszuschließen.

Die Vogelart **Steinkauz** kann häufig in offenen und grünlandreichen Kulturlandschaften beobachtet werden. Für die Nahrungssuche bevorzugt der Steinkauz kurzrasige Viehweiden. Als Brutplatz werden vor allem Baumhöhlen, aber auch Nischen in Gebäuden und Viehställen genutzt. (vgl. Website LANUV) Ein Vorkommen dieser Art wird als unwahrscheinlich eingestuft.

Den Lebensraum des **Feldsperlings** bilden vor allem Waldränder und Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil. (vgl. Website LANUV) Sie sind somit häufiger in ländlich geprägten Siedlungsbereichen anzutreffen, sodass ein Vorkommen im Bestandsgebäude nicht zu erwarten ist. Dagegen sind Spatzen (Haussperlinge (*Passer domesticus*)) in den kleinen Kopfbäumen im weiteren Umfeld des Rathausplatzes ebenso wie ein Gartenrotschwanzpärchen im begrünten Rathausinnenhof bekannt.

Der **Gartenrotschwanz** ist vor allem in Randbereichen von größeren Heidelandschaften und Kiefernwäldern vorzufinden. Die Nester werden meist in Obstbäumen oder Kopfweiden angelegt. Gebäudenischen dienen seltener auch als Lebensraum (vgl. Website LANUV). Diese Vogelart ist im Plangebiet am Marktplatz nicht zu erwarten.

Die **Rauchschwalbe** bevorzugt weniger stark besiedelte Bereiche. Aufgrund dessen werden die Nester aus Lehm in Gebäuden mit guten Einflugmöglichkeiten errichtet. Hierzu zählen beispielsweise Viehställe, Scheunen und Hofgebäude. (vgl. Website LANUV) Für das Bestandsgebäude treffen die Merkmale nicht zu, sodass ein Vorkommen für unwahrscheinlich erachtet wird. Zudem keine Nester am Gebäude des Planbereichs bestehen.

Die **Sturmmöwe** ist vor allem in Küstenregionen und gewässerreichen Binnenlandbereichen anzutreffen. (vgl. Website LANUV) Ein Vorkommen im Plangebiet kann somit ausgeschlossen werden.

Um ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Arten in Gänze ausschließen zu können erfolgte am 01.07.2021 eine Ortsbegehung mit der Sichtung des Bestandsgebäudes. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Anzeichen für die oben aufgeführten Vogelarten an dem bisher bewohnten Gebäude anzutreffen waren. Auch eine Breitflügelfledermaus (ungünstiger Erhaltungszustand) in diesem versiegelten Ortskernbereich ist bisher nicht bekannt geworden. Da im Oktober Balz- und Paarungszeit von Fledermäusen ist und diese bis Ende Oktober ihr Winterquartier aufsuchen, wurde Mitte Oktober an zwei regenfreien, noch warmen Abenden mit Temperaturen über 10 Grad, kurz nach Abenddämmerung mit Batdetektor ein Vorkommen bzw. Ausfliegen aus ggf. Gebäudequartieren kontrolliert. Hierbei ergaben sich kein Vorkommen.

Darüber hinaus ergab die Abfrage des Fundortkatasters keinerlei Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umfeld.

Planungsrelevante Pflanzenarten liegen aufgrund der vollständigen Versiegelung des Plangebiets nicht vor.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ konnten insgesamt Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit

ausgeschlossen werden. Durch den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses sowie dem damit zusammenhängenden Abriss des Bestandsgebäudes kommt es mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten.

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

Ein Hinweis im Bebauungsplan weist die Bauherren auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange hin, da sich jederzeit Gebäudebrüter ansiedeln können.

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 Wohn- und Geschäftshaus am Rathausplatz 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 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. 144 entstehen bei den meisten Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen, da der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine vollständige Versiegelung aufweist. Bei diesem Bebauungsplan wird lediglich eine Nutzungserweiterung ermöglicht, die eine Vergrößerung der Baufläche, jedoch nicht der insgesamt versiegelten Fläche, sowie eine Erhöhung der Geschossflächenzahl 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 Wiedernutzbarmachung eines Teils eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler innerstädtischer Lage am Marktplatz Voerde ermöglicht. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ver-

bessert, eine stärkere Belegung des Ortskerns gestützt und zeitgleich das städtebauliche Erscheinungsbild am neu gestalteten Rathausplatz gesteigert. Hiermit geht eine städtebaulich seit Langem gewünschte Nachnutzung einer über mehrere Jahre leerstehenden Immobilie (in den Erdgeschosslagen) einher.

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

- Die Festsetzung eines Kerngebiets fördert die Ansiedlung von gewerblich genutzten Einheiten in exponierter innerstädtischer Lage und stärkt damit die Ortskernfunktion („Lebendige Innenstadt“).
- Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Obergeschossen wird ein neuwertiges und zeitgemäßes Wohnangebot in zentraler, gut angebundener Lage geschaffen, welches dem steigenden Bedarf an Wohnraum und dem Ziel einer Belegung des Ortskerns gerecht wird.
- Durch eine Erweiterung der Baugrenze zum Rathausplatz entsteht mehr Gebäudenutzfläche und gleichzeitig eine neue Raumkante mit attraktiver Raumwirkung zum 2017 neu hergestellten Marktplatz.
- Die Festsetzung einer unterschiedlichen Anzahl von Vollgeschossen sorgt dafür, dass sich das neue Wohn- und Geschäftshaus in die umliegende Bebauung einfügt, da eine Abstufung zum Rathausplatz hin erfolgt.
- Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante wird zusätzlich ein Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur möglich.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks.
- Eine extensive Dachbegrünung stellt in diesem bereits stark versiegelten Marktplatzbereich mit hohem Nutzungsdruck mit seinen Kühlungseffekten und Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers eine geeignete Maßnahme im Rahmen der Klimaanpassung dar.
- Sichtbeziehungen zu der Nord- und Südgasse werden durch das Zurückspringen der Randbereiche der künftigen Immobilie verstärkt.
- 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 möglichst zu vermeiden zugunsten der Nutzung von Flächen, die bereits der natürlichen Entwicklung weitgehend entzogen sind. 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 Wiedernutzung einer seit Jahren leerstehenden Immobilie am Rathausplatz im Ortskern ermöglicht wird. Die Planung erfasst zudem eine entlang des Gebäudes liegende, vollständig versiegelte, 6,50 m breite Teilfläche des angrenzenden Marktplatzes.

Die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Das Baugebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 0,15ha. Damit ist der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannte Schwellenwert von 20.000 m² (2ha) deutlich unterschritten. Es sind auch keine Bebauungspläne in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden oder deren Aufstellung beabsichtigt (Ausnahme B-Plan Nr. 146 – Plangebietsgröße etwa 0,4ha), deren zusammengefasst zulässige Grundfläche den genannten Schwellenwert überschreiten würden. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 144 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.

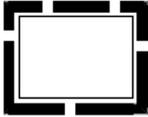
Nach Art. 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie besteht ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Dieses Netz umfasst Gebiete mit natürlichen Lebensräumen und Habitaten für Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die auf Grund der Vogelschutz-Richtlinie 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 Eingriffe in das Naturpotential keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen, da derartige Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt gelten oder zulässig waren. Das Gebot, im Rahmen der Abwägung solche Eingriffe möglichst zu vermeiden, bleibt dabei unberührt.

4.3 Festsetzungen

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

	Planinhalt	Begründung
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	
1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	
1.1	Plangrenze (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch – BauGB) 	<p>Die Plangebietsgröße wird durch das Bestandsgebäude „Rathausplatz Nr. 13-39“ und einen für die Gebäudeerweiterung benötigten, parallel zum Bestandsgebäude verlaufenden, 3,50 m breiten angrenzenden Marktplatzzstreifen bestimmt. Dabei werden jeweils 6,5 m lange Eckbereiche dieses Marktplatzzstreifens zu der nördlichen und zu der südlichen Erschließungsgasse ausgespart, denn hier soll die geplante Bebauung zurückversetzt werden, um bessere Sichtbeziehungen in die Gassen zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend der für die Neubebauung benötigten Flächen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans somit Teilbereiche der Flurstücke 641 (Bestandsgebäude Rathausplatz Nr. 13-39) und des Flurstücks 594 (Marktplatz), jeweils Gemarkung Voerde, Flur 17.</p> <p>Die auf dem Flurstück 641 auch bestehende Nordzeile der Bestandsimmobilie (Rathausplatz 1-11) ist kein Bestandteil dieses Verfahrens, da aufgrund der durchmischten Eigentümerstruktur der Nordzeile kurzfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Immobilie gesehen werden. Auch ist eine Einbeziehung dieser Fläche zur Umsetzung der Planungsziele städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Der Geltungsbereich überplant somit Teilflächen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 53 sowie dessen 1. vereinfachter Änderung in einer Gesamtgröße von etwa 0,15ha.</p>
2.	Art der baulichen Nutzung	

	Planinhalt	Begründung
2.1	<p>Kerngebiet (§ 7 Baunutzungsverordnung – BauNVO)</p> 	<p>Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>Es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende Auflistung der möglichen Nutzungsformen. In § 7 Abs. 2 BauNVO wird der Zulässigkeitskatalog differenzierter dargestellt. Darunter fallen u.a. auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die geplante Mischung aus Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung entspricht somit dem Charakter eines Kerngebiets, welches sich unter anderem durch seine Nutzungsvielfalt auszeichnet.</p> <p>Zudem wird durch das bestehende Planrecht der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 für die Bestandsimmobilie bereits ein Kerngebiet festgesetzt, so dass es zu keiner Veränderung der Art der baulichen Nutzung kommt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 lediglich zu einer Nutzungsintensivierung führen, ist das Beibehalten der bestehenden Nutzungsart folgerichtig.</p> <p>Das bereits bestehende und festgesetzte Kerngebiet am Rathausplatz ergibt sich aus dem nördlich angrenzenden Rathaus der Stadt Voerde sowie dem Wohn- und Geschäftshaus im Eckbereich Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße (Gemarkung Voerde, Flur 17, Flurstück 258) (aktuell Bebauungsplanverfahren Nr. 146), weiterer Gewerbenutzungen rund um den Marktplatz und der nun durch das Bauleitplanverfahren zu entwickelnden Bestandsimmobilie.</p>
2.1.1	<p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 7 BauNVO)</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind ab dem 1. OG allgemein zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt. (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)</p>	<p>Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nach weiteren Maßgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans sind sonstige Wohnungen ebenfalls zulässig.</p> <p>Die Wohnnutzung ist für die Erdgeschosslagen im neuen Gebäudekomplex auszuschließen, um die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen, die für die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebiets erforderlich sind, zu ermöglichen. Zudem wird eine abschirmende Wirkung zum öffentlichen Rathausplatz verhindert. Die potenziellen gewerblichen Nutzungen können die Außenbereichsflächen (z.B. Gastronomie) des Marktplatzes in die Planungen miteinbeziehen, wodurch eine Öffnung zum öffentlichen Raum erfolgt.</p> <p>Das festgesetzte Kerngebiet des Zentrums von Voerde beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bau-</p>

	Planinhalt	Begründung
		<p>ungsplans Nr. 144 (Rathausplatz 13-39). Für die Betrachtung der Zulässigkeit von Wohnungen ist daher auch das umgebende Kerngebiet heranzuziehen.</p> <p>Zum festgesetzten Kerngebiet zählen nach bestehendem Planrecht ebenfalls die Nord- (Rathausplatz 1-11) sowie die Südzeile des Gebäudekomplexes. Das Rathaus nördlich des Marktplatzes ist ebenfalls Bestandteil des Kerngebiets. Komplettiert wird der Kerngebietsbereich durch das Wohn- und Geschäftshaus im Eckbereich Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße. Dieses Plangebiet ist jedoch aktuell in einem Bebauungsplanverfahren integriert (B-Plan Nr. 146) und soll nach aktuellem Planungsstand zukünftig als „Mischgebiet“ festgesetzt werden.</p> <p>Für die Nordzeile (Rathausplatz 1-11) sind aktuell keine neuen Entwicklungen möglich, da unter anderem eine gemischte Eigentümerstruktur die Planungen beeinflussen. Im Erdgeschoss der Nordzeile finden sich im Bestand ein Friseur sowie ein Wellness-Studio. In den Obergeschossen der Nordzeile sind Wohnungen vorzufinden.</p> <p>Im Bereich der Südzeile des Gebäudekomplexes am Rathausplatz wird aktuell ein neuer Lebensmitteldiscounter errichtet. Auf dem Obergeschoss wird sich das neue Jobcenter ansiedeln. Neue Wohneinheiten sind in diesem Bereich des Kerngebiets nicht vorgesehen.</p> <p>Im Bereich der Kerngebietsfestsetzung rund um das Rathaus sind ebenfalls keine weiteren Wohnungen im Bestand vorhanden.</p> <p>Unter Betrachtung des gesamten Kerngebiets ist die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss als kerngebietsverträglich zu beurteilen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt. Wichtige zentrale Einrichtungen wie das Rathaus, das Jobcenter oder auch der Lebensmitteldiscounter sind innerhalb der Grenzen des Kerngebiets bereits angesiedelt bzw. im Bau. Eine weitere Belebung des Kerngebiets kann entsprechend durch neue Wohneinheiten ermöglicht werden. Zusätzlich beschränkt sich die Belebung nicht auf die gängigen Öffnungszeiten der zentralen Einrichtungen des Kerngebiets. Aufgrund der zentralen Lage dieser Immobilie ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Zentralität des Plangebiet wird hierbei auch durch die Lage innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unterstrichen.</p> <p>Ein wesentliches Ziel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde ist die Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt von Voerde.</p>

	Planinhalt	Begründung
		<p>Neben der zukünftigen Ansiedlung von Betrieben mit zentralrelevanten Sortimenten 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.</p> <p>Durch die Ermöglichung neuer Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird gewährleistet, dass für die neuen Nutzungsformen auch eine entsprechende Nachfrage erzeugt wird.</p> <p>Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets immer mit zu betrachten und zu beurteilen.</p>
2.1.2	<p>Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. (§ 7 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO)</p>	<p>Bezugnehmend auf die Ausführungen zur Festsetzung 2.1.1 besitzt die Bestandsimmobilie eine exponierte Lage mit direkter Anbindung zum Rathausplatz Voerde. Eine Inanspruchnahme der Erdgeschosslage für einen Tankstellenbetrieb widerspricht der Zielsetzung einer Belebung des Zentrums. Zudem wäre bei einem Tankstellenbetrieb mit einem sehr hohen Flächenanspruch zu rechnen, sodass eine Ansiedlung weiterer Betriebe im Erdgeschoss voraussichtlich nicht möglich wäre. Auch dies widerspricht der Zielsetzung der Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Ein harmonisches Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen rund um den Rathausplatz wäre zudem auch nicht zu erwarten.</p> <p>Zudem ist bei Tankstellen mit Emissionen zu rechnen, die die Wohnqualität in den darüber liegenden Geschossen und der Nachbarbebauung beeinträchtigen können. Eine derartige Beeinträchtigung ist hier nicht wünschenswert. Daher werden Tankstellen ausgeschlossen.</p>
2.1.3	<p>Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO; § 1 Abs. 5 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, wie den Marktplatzbereich, für den eine gute Aufenthaltsqualität angestrebt wird, auszuschließen. Auch um Trading-Down-Effekte durch Verdrängung zu vermeiden.</p> <p>Das neue Wohn- und Geschäftshaus liegt inmitten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und soll die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) nachhaltig stärken. Die Funktionserfüllung dieser Schlüsselimmobilie wäre durch eine Ansiedlung bzw. sogar Agglomeration von Vergnügungsstätten gefährdet.</p>

	Planinhalt	Begründung
		Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten bestehen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans beispielsweise im Gewerbegebiet Grenzstraße vorzusehen.
2.1.4	Im Kerngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	Siehe Begründung zu Festsetzung 2.1.2
3.	Dichte des Baugebiets	
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 1,0	Gemäß der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für Kerngebiete (MK) auf das Höchstmaß von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine vollständige Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks und entspricht dem Charakter eines Kerngebiets, welches sich unter anderem über eine hohe bauliche Dichte definiert. Zudem unterstützt die Festsetzung auch, dass einer Innenverdichtung Vorrang zu geben ist vor der Beanspruchung neuer Außenbereichsflächen. Ferner ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 bereits vollständig versiegelt, da das bestehende Planungsrecht der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt hat.
3.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 3,8	Als Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl in einem Kerngebiet bestimmt die BauNVO einen Wert von 3,0. Die festgesetzte Geschossflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 144 von 3,8 übersteigt die Obergrenze somit um 0,8. Gemäß § 17 BauNVO dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen in Kerngebieten aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Das Plangebiet grenzt mit der westlichen Gebäudekante direkt an den 2017 umgebauten Rathausplatz der Stadt Voerde. Der etwa 3.000 m ² große Platz bildet somit einen Freiraumpuffer zu den umliegenden Bauten des Rathausplatzes und entzerrt die vorhandene Dichte des zentralen Bereichs von Voerde. Es ist somit nicht mit einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen. Aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung des Plangebiets sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Über die Wasservernebelungsschleife auf dem Marktplatz (nachgebildete Rheinschlaufe von Voerde), der festgesetzte Flachdachbegrünung und die im Umfeld des

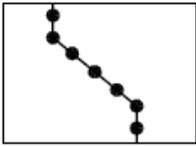
	Planinhalt	Begründung
		<p>Bebauungsplans Nr. 144 geplanten Baumpflanzungen sind Grün-, Schatten- und Kühlbereiche vorhanden bzw. geplant.</p> <p>Zudem handelt es sich um eine Schlüsselimmobilie im Innenstadtbereich Voerdes, dessen effiziente Ausnutzbarkeit von besonderer Bedeutung ist. Weitere Flächenpotenziale dieser Größenordnung sind im ZVB Innenstadt kaum vorhanden, sodass eine Überschreitung der GFZ städtebaulich vertretbar und gewollt ist.</p>
3.3	<p>Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)</p> 	<p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur zwingenden Anzahl der Vollgeschosse. Damit wird sichergestellt, dass eine gegenüber den Zielen der städtebaulichen Planung höhere bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist.</p> <p>Das neue Wohn- und Geschäftshaus soll drei unterschiedlich hohe Gebäudekanten erhalten, um eine bestmögliche Integration in den baulichen Bestand zu ermöglichen.</p> <p>Zusätzlich zu den maximal 4 zulässigen Vollgeschossen ist ein weiteres Staffelgeschoss vorgesehen, welches aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung nicht als Vollgeschoss gewertet wird. Das geplante Staffelgeschoss springt von der Gebäudeaußenkante zurück, so dass es optisch seitens des Marktplatzes nicht direkt wahrgenommen wird. Zum Marktplatz hin als auch im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung sind zur Abstufung lediglich drei Vollgeschosse vorgesehen, um eine von der Dimension stimmige Raumkante zum Rathausplatz zu schaffen. Zudem das südlich an den Rathausplatz angrenzende Gebäude (Sparkasse) ebenfalls eine Dreigeschossigkeit zum bestehenden Platz aufweist.</p> <p>Eine ähnliche Staffelung der gestaffelten Geschosse ist auch am direkt angrenzenden Rathausgebäude der Stadt Voerde zu beobachten. Die Räumlichkeiten, die dem Marktplatz am nächsten sind, weisen eine geringere Geschossigkeit auf und werden mit zunehmender Tiefe des Gebäudes immer höher. Die Festsetzung des Bebauungsplans bildet somit zum Teil den vorhandenen Bestand am Rathausplatz ab und setzt diese Staffelung fest, um die Anpassung einer neuen Bebauung entsprechend dem prägenden Ortsbild zu gewährleisten.</p> <p>Um eine bestmögliche Anpassung an den baulichen Bestand zu gewährleisten, wird die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.</p>
3.4	<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)</p>	<p>Für den rückwärtigen Teil des Gebäudes, ohne direkten räumlichen Bezug zum Rathausplatz, genügt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Dies bietet mehr Flexibilität für die bauliche Ausgestaltung des</p>

	Planinhalt	Begründung
	III	<p>neuen Wohn- und Geschäftshauses. Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird auf III begrenzt.</p> <p>Die Schaffung einer klaren und geordneten Raumkante ist vor allem an der Westseite des neuen Gebäudes mit direkter Anbindung zum Rathausplatz notwendig.</p>
3.5	<p>Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO)</p> <p style="text-align: center;">g</p>	<p>Die Bemessung des seitlichen Grenzabstands erfolgt nach § 6 BauO (Bauordnung) NRW. Die zentrale räumliche Lage rechtfertigt einen komplexen zusammenhängenden Baukörper, wie bisher. Nach Norden und Süden soll er ebenso wie die bestehende Bebauung, direkt auf die Grundstücksgrenze und damit an die Straßenbegrenzungslinie gesetzt werden. Die Planungen des Wohn- und Geschäftshauses sehen eine Länge von etwa 53 m vor; ebenso die festgesetzte überbaubare Fläche. Die der offenen Bauweise immanente Längenbegrenzung auf 50 m wird dabei überschritten. Die Festsetzung kommt daher nicht in Frage.</p> <p>In der geschlossenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Damit würden zu den Verkehrsflächen im Süden, Westen und Norden Abstandsflächen ausgelöst. Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Denn die Abstandsflächen betragen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW in Kerngebieten 0,25 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen demnach auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Nach Westen zum Marktplatz hin beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,30 m. Demnach entsteht ein Abstand von 3 m. Dieser kann auf der Verkehrsfläche Marktplatz nachgewiesen werden.</p> <p>Nach Norden und Süden hin beträgt die maximale Gebäudehöhe 18,60 m. Dies ergibt eine Abstandsfläche von 4,65 m. Auch diese liegen innerhalb der angrenzenden Verkehrsfläche und überschreiten die Mitte der jeweiligen Straße nicht.</p> <p>Bei Festsetzung einer geschlossenen Bauweise werden insoweit alle Abstandsflächen nachgewiesen. Der Baukörper kann wie geplant hierdurch verwirklicht werden.</p>
4.	Gebäudehöhen und Baugrenzen	
4.1	<p>Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull für Flachdach (§ 18 BauNVO)</p>	<p>Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden in Verbindung mit den Baugrenzen die Gebäudekubaturen und das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebiets weitgehend bestimmt.</p>

	Planinhalt	Begründung
	<p>OKmax.: 37,0 ü NHN</p>	<p>Mit der „OK“ (Oberkante) über NHN (Normalhöhennull) definiert der Bebauungsplan den obersten Gebäudeabschluss der baulichen Anlage. Die dieses Maß überragenden Schornsteine, erforderliche Lüftungsanlagen etc. bleiben davon unberührt.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insgesamt drei unterschiedliche maximale Höhenfestsetzungen getroffen, die zum einen die Bereiche der drei Vollgeschosse, als auch den Bereich der vier Vollgeschosse betreffen.</p> <p>Für den höchsten Punkt des neuen Wohn- und Geschäftshauses, nämlich dem der Oberkante des Flachdachs des obersten Geschosses (Staffelgeschoss), wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 44,0 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht etwa 18,60 m über Gelände für die Oberkante des Staffelgeschosses und orientiert sich hierbei an den Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebiets.</p> <p>Die Höhe bei den viergeschossigen Gebäudeteilen soll etwa 14,70 m über Geländeniveau betragen (OKmax.: 40,5m ü NHN).</p> <p>Für die dreigeschossigen Gebäudeteile, die zum Marktplatz und dem östlichen Bestandsgebäude ausgerichtet sind, wird eine Höhenobergrenze von 37,0 m über NHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 11,00m über Geländeniveau entspricht. Dies ist notwendig, da die Fassade den Marktplatz begrenzt und damit stadtbildprägend ist.</p> <p>Zum Vergleich können die Höhen der umliegenden Bauten herangezogen werden. Das Bestandsgebäude erreicht eine Höhe von etwa 12,20m. Das Rathausgebäude der Stadt Voerde weist zum Marktplatz hin eine Höhe von etwa 13m auf. Der höchste Punkt des Rathauses beträgt ca. 19,25m. Das südliche Geschäftshaus des Rathausplatzes (Sparkasse) ist ca. 12,0m hoch.</p> <p>Im Ergebnis wird deutlich, dass die Höhenfestsetzungen im Zusammenspiel mit den umgebenden Bauten stehen. Die Höhenwirkung des neuen Wohn- und Geschäftshauses wird in etwa mit dem Rathausgebäude vergleichbar sein. Die Höhenfestsetzung lässt insgesamt etwas Spielraum für die bauliche Ausgestaltung (<0,5m) des Wohn- und Geschäftshauses, um nicht zu stark restriktiv einzuwirken. Das Einfügen in das nähere Umfeld bleibt trotzdem gewahrt.</p>
4.2	<p>Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sogenannten Baufenster ergeben sich aus der zugrundeliegenden städtebaulichen Planung. Bei der Festsetzung von</p>

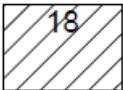
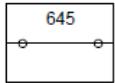
	Planinhalt	Begründung
		<p>Baufenster wird i.d.R. ein städtebaulich verträglicher Spielraum gelassen, um eine jeweils durch die Ziele der Planung bestimmte Flexibilität bei der Bauausführung zu ermöglichen. Im Planbereich ergibt sich jedoch nur wenig Spielraum hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen.</p> <p>Denn die nördliche, östliche sowie südliche Baugrenze orientiert sich am bisherigen baulichen Bestand und damit an den festgesetzten Baugrenzen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53. Hier ist eine Flexibilität aufgrund der Begrenzung des Planbereichs durch die Nord- und Südgarbe sowie der angrenzenden Gebäudeteile der Nord- bzw. Südzeile der Bestandsimmobilie nicht möglich.</p> <p>Änderungen, jedoch ebenso ohne Spielräume, ergeben sich bei der westlichen Baugrenze, die zum Rathausplatz hin ausgerichtet ist. Hier wird die Baugrenze, abweichend zur bisherigen Bebauung und geltendem Planrecht, 3,50m weiter in den Marktplatz hineinversetzt und dadurch das Baufenster vergrößert.</p> <p>Diese Vergrößerung des Baufensters ermöglicht eine effizientere Nutzung des neuen Wohn- und Geschäftskomplexes. Die Flächenverfügbarkeit in den Erdgeschosslagen für gewerbliche Nutzungen wird erhöht. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird dies gemäß Einzelhandelskonzept ausdrücklich befürwortet. Zudem entstehen in den oberen Geschossen ebenfalls größere Flächenpotenziale die zu einer weiteren Belebung des Zentrums beitragen können.</p> <p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit springt die westliche Baugrenze an den beiden Randbereichen - auf einer Breite von jeweils 6,5 m – um insgesamt 6,50 m zurück. Das Gebäude wird in diesen Eckbereichen somit drei Meter im Vergleich zur bisher Grundstücksgrenze zurückspringen, um sowohl die Verbindungsfunktion der Gassen zu stärken als auch mit der um 3 m in den Marktplatzbereich hereingezogenen, ca. 40 m breiten Baukörper eine Raumkante zum Marktplatz zu erreichen.</p> <p>Die Zielsetzung des Einrückens der Randbereiche der geplanten, etwas höheren Neubebauung ist insbesondere auch die Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen der jeweiligen Garbe und dem Rathausplatz. Insgesamt wird die Bedeutung dieses zentralen Platzes inmitten des ZVB Innenstadt durch die deutliche Fassung des Marktplatzes unter Berücksichtigung und Verbesserung der Sichtachse nochmals unterstrichen.</p>
5.	Erhaltung von Pflanzen, Begrünung, Klimaschutz	

	Planinhalt	Begründung
5.1	<p>Im Kerngebiet sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden, deren Dachflächen mit heimischer Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und zu erhalten. Es ist eine mindestens 10 cm starke Vegetationstragschicht vorzusehen, die einen Abflussbeiwert von etwa 0,5 erzielt. 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, sodass 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 begrüneten 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 im Innenbereich 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. Die festgesetzte Mindestsubstratdicke von 10 cm sichert einen niedrigeren Abflussbeiwert.</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>
5.2	<p>Die Begrünung nach Punkt 5.1 ist zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>	<p>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.</p>
6.	Sonstige Planinhalte	
6.1	<p>Im gesamten Plangebiet sind Garagen unzulässig.</p> <p>Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig.</p> <p>(§ 12 Abs. 6 BauNVO)</p>	<p>Die Nutzungsintensivierung des Wohn- und Geschäftshauses gegenüber der jetzt vorhandenen Bebauung erzeugt einen zusätzlichen Stellplatzbedarf, der aufgrund der Flächenknappheit rund um den Rathausplatz, nicht ausschließlich durch oberirdische Stellplätze gedeckt werden kann. Hierzu ist vorgesehen, eine Tiefgaragenanlage unter dem neuen Gebäude zu errichten. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Nordgasse ausgehend von der Friedrichsfelder Straße aus. Über die Nordgasse soll jedoch keine Überquerung des Marktplatzes oder Umfahrung des Gebäudes mit dem Pkw möglich sein, da es sich</p>

	Planinhalt	Begründung
		<p>um einen neu gestalteten Marktplatz handelt, der städtebaulich eine sichere und attraktive Aufenthaltsqualität bieten soll.</p> <p>Neben den insgesamt 23 geplanten Tiefgaragenstellplätzen werden außerhalb des Geltungsbereiches weitere Stellplätze für die zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden vorgehalten. Zwischen Rathaus und dem Geschäftshaus Rathausplatz Nr. 14 bis Nr. 18, also nordöstlich benachbart zum Planbereich, sollen darüber hinaus 14 weitere, bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderliche Stellplätze hergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt dabei ebenfalls über die Nordgasse.</p> <p>Garagen sollen im gesamten Plangebiet als unzulässig festgesetzt werden, da die Planbereichsflächen durch eine höherwertige Nutzung genutzt werden sollen und ein durch Handel-, Büro- und Gewerbebereiche sowie Wohnbebauung in den oberen Geschossen der Gebäude geprägtes Ortskernbild erreicht werden soll. Ein durch Garagennutzung oft entstehendes Hinterhofbild soll am Marktplatz ausgeschlossen werden.</p>
6.2	<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> 	<p>Die Festsetzung ist erforderlich, um aneinander angrenzende unterschiedliche Gebietsfestsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung voneinander unterscheiden zu können. In diesem Bebauungsplan betrifft dies die unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe. Hierdurch wird ermöglicht, dass die Höhe des neuen Gebäude zum Marktplatz hin abnimmt, wodurch die Massivität der Raumkante abgeschwächt wird.</p>
B.	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	
1.	Gestalterische Festsetzungen zur Dachform	
1.1	<p>Flachdach</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer erlaubt.</p> <p>(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>FD</p>	<p>Um ein stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild bezogen auf die nördlich angrenzende Rathausbebauung mit Flachdach und südliche, moderne Flachdachbebauung am Marktplatz zu erreichen, wird die Dachform für das geplante Wohn- und Geschäftshaus als Flachdach festgesetzt.</p> <p>Dies ermöglicht zudem eine unter Festsetzung Nr. 5.1 beschriebene, Begrünung der Dachflächen und gleichzeitig auch eine aufgeständerte Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach.</p>
C.	Nachrichtliche Übernahmen	
1.	Wasserschutzzone	

	Planinhalt	Begründung
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 B soll vor allem der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleistet werden. Die einzelnen Regelungen sind aus der geltenden Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.
2.	Hochwassergefahr durch Rhein und Emscher	
2.1	Das Plangebiet liegt in einem potentiellen Überflutungsbereich (Hochwasserrisikogebiet des Rheins HQextrem sowie Risikogebiet des Emscher-Systems HQextrem). Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage oder extremen Hochwasserereignissen sind Überflutungen des Plangebietes möglich. (§ 9 Abs. 6a BauGB)	Bei Starkregenereignissen und Deichbruch ist eine Überflutung des Plangebiets in einer Höhe von bis zu 1,0 m nicht auszuschließen. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen, die gegen mögliche Hochwasserschäden vorbeugend wirken, sind eigenständig durch die Bauherren zu treffen.
D.	Hinweise	
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 werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Nachfolgerin der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	Trotz Abbaueinde können bergbaubedingte Auswirkungen auf den Planbereich einwirken. Demzufolge ist mit der RAG (Deutsche Steinkohle) vor Baubeginn abzustimmen, ob gegebenenfalls bergbaulich bedingte Maßnahmen notwendig sind.
1.2	Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200m zur Tiefenbohrung Voerd3E1. Auf Hinweis der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH wird empfohlen, mit der Bergschadensabteilung der RAG Kontakt aufzunehmen.	In einer Entfernung von etwa 200m zum Plangebiet befindet sich die Tiefenbohrung Voerd3E1. Um mögliche Auswirkungen für das Bauvorhaben auszuschließen zu können, sind die entsprechenden Ansprechpartner bei den Bergschadensabteilungen zu kontaktieren.
2.	Altlasten	
2.1	Das Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden) muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. In den 80er Jahren wurde eine chemische Reinigung in einem der Ladenlokale betrieben. Bodenluftproben im Jahr 2004 haben keine Auffälligkeiten gezeigt, die auf die Nutzung der chemischen Reinigung zurückzuführen sind. Fläche wird nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt

	Planinhalt	Begründung
3.	Archäologische Bodenfunde	
3.1	<p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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.</p> <p>(§ 9 Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Bauherren sollen durch den Bebauungsplanhinweis für das eventuelle Auffinden von archäologischen Funden und Befunden sensibilisiert und über die Schutz- und Meldepflichten informiert werden.</p> <p>Die §§ 15 – 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW regeln das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern.</p>
4.	Artenschutz	
4.1	<p>Bautätigkeiten sowie Gebäudeabriss können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Artenschutz) führen. Jedermann hat ganzjährig die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Da es sich im Plangebiet um ein bestehendes Gebäude am Marktplatz also im Ortskern und Inanspruchnahme einer versiegelten Marktplatzfläche handelt ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten allenfalls durch Gebäudebewohner zu rechnen (z.B. Mehlschwalben, Fledermäuse).</p> <p>Da sich bei Ortsbegehungen und einer Fledermauskontrolle kein Nachweis und auch keine Anzeichen für Gebäudebesiedelung durch planungsrelevante Arten ergeben haben, dies aber zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein kann, ist eine fachgerechte Kontrolle zum Ausschluss eines Verstoßes gegen Artenschutzrecht angeraten.</p>
5.	Kampfmittel	
5.1	<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.</p>	<p>Der Hinweis für das Plangebiet erfolgt auf Grundlage einer Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2014.</p>

	Planinhalt	Begründung
	wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.	
6.	Einsichtnahme von Unterlagen	
6.1	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.	Den Bürgern wird damit ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Informationsbeschaffung für die der Planung zugrunde gelegten Vorschriften über die Verwaltung gegeben.
7.	Immissionsschutz	
7.1	Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Die Untere Immissionsschutzbehörde ist für das konkrete Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen, da der Bebauungsplan mehrere Nutzungsformen ermöglicht. So ist beispielsweise in den Erdgeschosslagen eine gastronomische Nutzung zulässig, die mit einer möglichen Außengastronomie auch in den späten Abendstunden Lärmemissionen erzeugt. Konkrete Auflagen zur Baugenehmigung könnten beispielsweise Nutzungszeiten einschränken.
F.	Bestandsangaben	
1.	vorhandene Geländehöhe in Metern (Geländeneiveau über Normalhöhennull) X 25,38	Darstellung der Geländehöhe über Normalhöhennull an unterschiedlichen Standorten im Plangebiet.
2.	Hauptgebäude mit Hausnummer 	Darstellung der Hauptgebäude im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 mit Hausnummer.
3.	Nebengebäude 	Darstellung der Nebengebäude im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144.
4.	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer 	Darstellung der Abgrenzungslinie eines Flurstücks mit Flurstücksnummer

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, ist nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen.

5 Versorgung und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ weist bereits im Status-Quo eine vollständige Versiegelung der Fläche auf. Trotz der Leerstände in der Erdgeschosslage wird das 1. Obergeschoss durch 7 Wohneinheiten genutzt. Das zukünftige Wohn- und Geschäftshaus ist somit bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es zukünftig zu einer Nutzungsintensivierung kommen. Im Ergebnis werden in den Obergeschossen bis zu 32 Wohn- bzw. Büroeinheiten möglich sein. In der Erdgeschosslage werden voraussichtlich acht kleinflächige Gewerbebetriebe umgesetzt. Diese Nutzungserweiterung führt ebenfalls zu einer Steigerung der Abwassermengen, die entsprechend abzuleiten sind.

5.1 Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits beschriebenen vollständigen 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. Sowohl in der Nord- als auch in der Südgasse, entlang des neuen Wohn- und Geschäftshauses, 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. 144 eine Flachdachbegrünung festgesetzt. Hierüber kann das anfallende Regenwasser zeitweilig gespeichert und den Abwasseranlagen zu einem späteren Zeitpunkt zugeführt werden. Hierdurch wird auch für das Starkregenmanagement eine Entlastung erreicht.

Über den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung ist mit einer leichten Verringerung der Niederschlagswasserabflussmenge zu rechnen.

Es soll, wie im geltenden Bebauungsplan, eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Damit können 0,15 ha versiegelt werden. Das auf dieser vollversiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil über die Dachbegrünung verdunstet, der überwiegende Teil wird jedoch in den Regenwasserkanal eingeleitet. Es handelt sich im Planbereich um bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche.

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.

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 (in der Nordgasse zwischen dem neuen Wohn- und Geschäftshaus sowie dem Rathaus Voerde) kann für den Grundschatz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich die Flächennutzung wie folgt:

	Bestand	Planung
Kerngebiet	0,13 ha	0,15 ha
Straßenverkehrsfläche	0,02 ha	0,00 ha

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Nutzungsart „Kerngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht zudem der Festsetzung der rechtskräftigen 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 3 soll die rechtskräftige Baugrenze zum Marktplatz hin um 3 Meter ausgedehnt werden, sodass sich das ursprünglich festgesetzte Kerngebiet um etwa 0,01ha vergrößert. Hierdurch verkleinert sich die Fläche des Rathausplatzes, welcher im Ursprungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde.

Der entstehende Bedarf für zusätzliche Spielflächen, an Kindergarten- und (Grund-) Schulplätzen sowie an 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 durchgeführt worden, sodass keine Kosten für die externe Vergabe des Verfahrens entstanden sind.

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

Die Kosten für die bauliche Umsetzung und Verwirklichung der Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 144 trägt vollständig der Investor.

Voerde, den

In Vertretung:

Nicole Johann
Erste Beigeordnete

8 Quellenverzeichnis

Website LANUV

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

zuletzt zugegriffen am 21.10.2021

Website NABU

<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/star/infos/23210.html>

zuletzt zugegriffen am 21.10.2021