



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 05.03.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	09.06.2020	zur Kenntnis

### **Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"** hier: Sachstand

#### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachstand der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ zur Kenntnis.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine (nur Sachstandsbericht)

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input type="radio"/> ja, negativ*	<input checked="" type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="radio"/> ja*		<input type="radio"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Die hier stattfindende Darstellung des Sachstandes hat keine Auswirkungen auf das Klima.		

#### Sachdarstellung:

Auf dem Gelände des ehemaligen Fußballplatzes südlich der Heidestraße und benachbarter Privatgrundstücke soll im Übergang zum Wald der Speller Heide ein kleines, bedarfsgerechtes und attraktives Wohnquartier entstehen. Deshalb hat der Rat der Stadt Voerde in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ beschlossen (siehe Drucksache Nr. 16/1075).

In dem Zusammenhang fasste der Stadtrat gleichzeitig auch den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 128 gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Weil die Aufstellung des B-Plans Nr. 128 nur dann gemäß § 13b BauGB möglich ist, wenn das förmliche Aufstellungsverfahren bis zum 31.12.2019 eingeleitet wurde, hat der Stadtrat am 10.12.2019 beschlossen, den ursprünglich am 02.04.2019 beschlossenen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 128 um die Flächen zu erweitern, die Grundstückseigentümer/-innen benachbarter Flächen in die Überplanung einbringen wollen oder sich dies noch offen halten wollen.

Ziel war, bis zum 31.12.2019 einen Geltungsbereich beschlossen zu haben, der im Laufe des Verfahrens wegen der Fortführung der Planung gegebenenfalls nur so angepasst wird, dass er sich verkleinert. Erweiterungen bzw. Vergrößerungen von Geltungsbereichen führen in anderen Verfah-

ren je nach Verfahrensstand dazu, nicht nur den Aufstellungsbeschluss zu aktualisieren, sondern auch bestimmte Verfahrensschritte erneut durchführen zu müssen. Bei Verkleinerung des Geltungsbereiches ist dies nicht der Fall. Weil es zum § 13b BauGB noch keine Kommentierungen und Gerichtsurteile gibt, die die förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens genauer definieren, wurde für den B-Plan Nr. 128 daher angestrebt, bis zum 31.12.2019 in den Geltungsbereich sicherheitshalber alle Flächen einzubeziehen, die für die Überplanung relevant werden könnten.

Daher wurden im November 2019 die Eigentümer/-innen benachbarter Grundstücke gefragt, ob sie ihre bisher unbeplanten Grundstücke oder südlichen Gartenbereiche in die Überplanung einbringen wollen. Diese Gespräche verdeutlichten, dass die Eigentümer/-innen zunächst wissen woll(t)en, welche Kosten anfallen, wenn sie ihre Grundstücke mit überplanen lassen. Weil noch viele Aspekte ungeklärt sind, konnte dies nicht ausreichend beantwortet werden.

Bevor für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ nächste Verfahrensschritte vorgenommen werden (z. B. Durchführung der Bürgeranhörung), sind vorab alle Fragen der beteiligten Eigentümer/-innen zu klären. Hierfür sollen die Planungs-, Erschließungs- und weiteren Kosten ermittelt und den beteiligten Eigentümer(inne)n vorgestellt werden; einschließlich eines Vorschlags für die Kostenverteilung (Welche Kosten fallen für welche Eigentümer/-innen an?) und einer Darstellung der zeitlichen Verteilung der Kosten (Wann fallen welche Kosten an?).

Für die Kostenermittlungen sind bereits erste Untersuchungen und Behördenabstimmungen erforderlich (siehe Punkt 1 unten), die einerseits auch für die Erarbeitung des Bebauungsplans oder zum anderen für die in diesem Fall bereits parallel stattfindende Erschließungsplanung benötigt werden. Darüber hinaus sind bereits weitere Aspekte zu klären, die für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 128 relevant sind (siehe Punkt 2).

#### 1. Zu klärende Aspekte für die Erarbeitung der Kostenkalkulation

Bei der Kostenkalkulation der Überplanung des ehemaligen Sportplatzes südlich der Heidestraße und angrenzender Bereiche werden alle Maßnahmen berücksichtigt, die dazu führen, dass aus dem jetzigen Bestand der Grundstücksflächen zukünftig vermarktungsfähige Baugrundstücke werden. Dies betrifft alle Kosten für:

- die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ wie z. B. erforderliche und zu beauftragende Gutachten und Untersuchungen (z. B. Artenschutzgutachten, Schalltechnisches Gutachten / siehe nächste Absätze) etc.
- die sich im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung ergebenden Schutz-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen (z. B. eventuelle Schallschutz- und Artenschutzmaßnahmen, evtl. Waldersatz / siehe nächste Absätze)
- die Planung und Errichtung / Anlegung der Erschließungsstraßen, der Versorgungsleitungen, Hydranten, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und des Straßenbegleitgrüns sowie der dafür erforderlichen Untersuchungen und Gutachten (z. B. Boden- und Altlastenuntersuchungen / siehe nächste Absätze)
- die im Übergang und als Abstand zum Wald anzulegenden Grünflächen
- eventuell erforderliche Spielflächen (siehe nächste Absätze)
- Vermessungen und eventuell Weiteres.

Um zu klären, ob der Überplanung des Areals artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, wird im Frühjahr 2020 eine Artenschutzuntersuchung beauftragt. Diese wird auch verdeutlichen, ob artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Zudem werden sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Erschließungsplanungen Bodenuntersuchungen benötigt. Geologische Untersuchungen sollen beispielsweise Bereiche kritischer Vornutzungen im Hinblick auf Vorbelastungen des Bodens untersuchen sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und Standfestigkeit des Bodens treffen und den Bodenaufschluss darstellen. Auf alten Luftbildern ist zu sehen, dass es auf dem Flurstück 686\* (siehe Anlage 1 oben) im Bereich des ehemaligen Fußballplatzes und der jetzigen Tennishalle früher eine Wettkampfanlage

gab (zu sehen auf Luftbildern von 1970, 1979 und 1985). Dies kann zu Vorbelastungen des Bodens geführt haben (z. B. wegen der Aschebahnen u.a.). Zu hinterfragen ist in dem Zusammenhang auch, ob die Erdwälle, die sich südlich des ehemaligen Sportplatzes und der Tennishalle am Waldrand befinden, unbelastet sind oder entsorgungspflichtige Materialien enthalten.

Darüber hinaus ist auf alten Luftbildern auch erkennbar, dass es auf den westlich benachbarten Freiflächen (Bereich des Flurstücks 1040\* und ggfls. auch der Flurstücke 1038\* und 1039\* / siehe Anlage 1 oben) eine Hühnerfarm gab (Luftbild aus dem Jahr 1970). Auch dies kann zu Vorbelastungen des Bodens geführt haben.

Weil sich die beiden vorgenannten Untersuchungen (Artenschutz- und Bodenuntersuchungen) nicht nur auf das der Stadt gehörende Flurstück 686\* beziehen sollten, sondern auch auf das westlich anschließende Privatgrundstück (Flurstück 1040\*), wird vorab mit dem/der Eigentümer/-in geklärt, ob sein/ihr Einverständnis gegeben und auch das voraussichtliche Begehungsrecht erteilt wird.

Zusätzlich zur Altlasten-/Bodenuntersuchung wird auch die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Planbereich eingeholt.

Wie sich die Nutzungen der östlich angrenzenden Sportanlagen auf das geplante Wohngebiet auswirken und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, soll mittels eines Schallgutachtens geklärt werden. Zu betrachten sind hierbei nicht nur die Tennisanlagen, sondern auch die Nutzungen des Vereinsheims.

Während bei einem normalen Bebauungsplanverfahren eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt und meist ökologischer Ausgleich erforderlich wird, wenn Freiflächen durch Bebauung überplant und versiegelt werden, ist dies bei einem vereinfachten Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Es ist jedoch mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abzustimmen, ob die am Südrand der Flurstücke 686\* und 1040\* vorhandenen Bäume beseitigt werden können und ob dies durch Ersatzaufforstungen zu kompensieren ist oder nicht (siehe Anlage 1).

Zudem ist mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW zu klären, welcher Abstand zwischen dem Waldrand und den nächstgelegenen Bauflächen eingehalten werden sollte. In bisherigen Entwürfen für die Überplanung des Bereiches des ehemaligen Sportplatzes Heidestraße wird wie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 85 und 121 (Bereiche südlich des Rotdornwegs und des Eschenwegs) von einem Abstand von 35 m ausgegangen.

Sollte die Beseitigung der Bäume am Südrand der Flurstücke 686\* und 1040\* nicht möglich sein, könnten im B-Plan Nr. 128 weniger Wohnbebauungen geplant werden.

Ob im neuen Wohngebiet Spielflächen einzuplanen und in der Kostenkalkulation zu berücksichtigen sind, wird mit dem Fachdienst 2.3 (Jugend) der Stadt Voerde zeitnah abgestimmt.

Um den genannten Gutachten und Abstimmungsgesprächen eine städtebauliche Konzeption zugrunde zu legen und weil für die Erarbeitung eines Bebauungsplans Alternativbetrachtungen gewünscht sind, wurden städtebauliche Entwürfe erstellt, von denen die bisher favorisierten in Anlage 2 skizziert sind (Entwurf A und B).

Bei beiden Entwürfen werden Entwurfselemente übernommen, die bereits in den o.g. Gebieten der Bebauungspläne Nr. 85 und 121 zu finden sind. Auch für das neue Plangebiet wird am Waldrand zunächst ein Grünstreifen vorgeschlagen, in dem u.a. auch das für die Straßenentwässerung nutzbare Versickerungsbecken untergebracht werden kann. Des Weiteren wird auch für das neue Wohnquartier zunächst vorgeschlagen, am Südrand im Übergang zum Waldgebiet der Speller Heide Einzelhausbebauung zu ermöglichen, deren Grundstücke mindestens 500 qm groß sein sollen. Während im nördlichen Planbereich eine höhere Verdichtung und Versiegelung stattfinden kann (durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung), soll zum Waldrand hin eine geringere Versiegelung zugelassen werden.

Auf Grundlage der Untersuchungen, Gutachten, Abstimmungsgespräche (mit zu beteiligenden Behörden und den bei der Planung mitbeteiligten Grundstückseigentümer(inne)n) und der Kostenkalkulation sind die Entwürfe sicherlich noch anzupassen. In dem Zusammenhang zeigt sich auch,

welcher Entwurf weitergeführt und der Erarbeitung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung zugrunde zu legen ist.

Es wird angestrebt, dass die o.g. Kosten nur von den Grundstückseigentümer(inne)n getragen werden, die durch die Überplanung begünstigt werden.

Dies sind zu einem großen Anteil die Stadt Voerde (Flurstücke 686\*) und zu anderen Anteilen die Eigentümer/-innen der anderen Flächen, auf denen neue Bauflächen geschaffen werden.

Zudem werden auch die Flurstücke 1038\* und 1039\*, die bereits bebaut sind, über die im Planbereich anzulegende Straße erschlossen, sodass sie an den Erschließungskosten zu beteiligen sind. Diesbezüglich ist aber auch zu berücksichtigen, dass für diese Grundstücke bereits erste Erschließungsmaßnahmen auf dem Flurstück 1040\* erfolgten.

## 2. Klärung weiterer für den Bebauungsplan Nr. 128 relevanter Aspekte

Damit an den Erschließungskosten (und auch später eventuell anfallenden Kosten) nur diejenigen beteiligt werden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 begünstigt werden oder nur über Straßen des Planbereiches erreichbar sind, werden für alle anderen Grundstücke, die an die neu zu planenden und anzulegenden Straßen angrenzen würden, entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen getroffen. Dies ist beispielsweise möglich, indem die Befahrbarkeit / Zugänglichkeit eines Grundstücks von der geplanten Straße mittels festgesetztem Hecken-/Gehölzstreifen ausgeschlossen wird und/oder die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ erfolgt (siehe Nr. 6.4 und Nr. 13 der Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV).

Eine entsprechende Regelung ist auch für das Flurstück 555\* zu treffen, weil hier ein Erbbaurecht der Sportvereinigung 08/29 Friedrichsfeld besteht und der Verein ohne Ausschluss der Befahrbarkeit / Zugänglichkeit an Erschließungs- und eventuellen Folgekosten zu beteiligen wäre.

Bezüglich der Vereinsnutzungen ist jedoch weiterhin eine Anbindung / eine Zuwegung für Lastkraftverkehr zu sichern, die über das Flurstück 686\* südlich der Tennishalle zu den Tennisplätzen führt (z. B. wegen Anlieferung von Asche für die Tennisplätze). Derzeit ist dies über das Flurstück 555\* und entlang der westlichen Fassade der Tennishalle möglich. Später könnte dies bei Bedarf auch über die Straßen des neuen Wohnquartiers erfolgen.

Dass durch die neu zu planenden Straßen des angestrebten Wohnquartiers voraussichtlich der westliche Teil des Flurstücks 555\* beansprucht und zudem auch eine dort vorhandene Garage von SV 08/29 Friedrichsfeld überplant wird, ist mit Vereinsvertretern bereits besprochen worden. Beides ist für den Verein vertretbar und muss vertraglich noch geregelt werden.

\* Alle in dieser Drucksache 16/1145 genannten Flurstücke gehören zur Flur 25 der Gemarkung Spellen.

Haarmann

### Anlage(n):

- (1) Katasterauszug und Luftbild der Bestandssituation für das Gebiet des B-Plans Nr. 128
- (2) Beispiel-Vorentwürfe für eine Überplanung des ehemaligen Sportplatzes Heidestraße