



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 04.11.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2021	vorberatend
Stadtrat	07.12.2021	beschließend

### **Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ hier: Beschluss zur Offenlage**

#### Beschlussvorschlag:

- Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) folgt den in der Anlage 3 der Drucksache 17/292 dargestellten Vorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.
- Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 13a, 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input checked="" type="radio"/> ja, positiv*	<input type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="radio"/> ja*		<input type="radio"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Dieses Bauleitplanverfahren folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich. Die innerstädtische Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt sich dabei mit dem Klimaschutz auseinander, es soll eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage ist ebenfalls denkbar.		

#### Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz/Friedrichsfelder Straße“ gefasst (Drucksache

17/187 DS). Zugleich beauftragte er den Stadtentwicklungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bauleitplan durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird bei der Stadt Voerde (Ndrh.) üblicherweise in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt. Auf Grund der Corona-Pandemie stimmte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.06.2021 der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise zu, diese stattdessen durch eine einmonatige Offenlage durchzuführen.

Diesem Beschluss entsprechend erfolgte eine Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 14.10.2021. Dabei hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Zentral in der Voerder Innenstadt an der Ecke Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße gelegen, befindet sich die Immobilie Rathausplatz 2-18 / Friedrichsfelder Straße 11-13. Im Erdgeschoss befindet sich neben sechs Gewerbeeinheiten zum Rathausplatz hin ausgerichtet im hinteren Gebäudeteil des Erdgeschosses ein rd. 500 m<sup>2</sup> großer Leerstand – in dem bis vor Kurzem das Postverteilzentrum ansässig war. Die insgesamt drei Obergeschosse werden durch 30 Wohneinheiten genutzt.

Im Rahmen der Verlagerung des Postverteilzentrums in das Gewerbegebiet Grenzstraße in Voerde hat der Eigentümer den Entschluss gefasst, das Bestandsgebäude durch einen Neubau zu erweitern. Dabei soll an das bestehende Gebäude ein dreigeschossiges Gebäude in „L-Form“ angebaut werden. Aufgrund der Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss wurde die bisher geplante gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses aufgegeben und durch eine Erweiterung des Wohnraumangebotes ersetzt. Die Obergeschosse dienen weiterhin allein als Wohnraum. Der eingeschossige Anbau des bisherigen Postverteilzentrums fällt dabei weg und wird durch ein neues Gebäude ersetzt. Aus dieser Änderung ergibt sich die Erforderlichkeit die Art der Nutzung von bisher Kerngebiet (MK) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern. Die Wohnnutzung steht aufgrund des bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses im Vordergrund und soll entsprechend den politischen Vorgaben weiterhin gestärkt werden, um ein attraktives Wohnflächenangebot in zentraler Lage zu erhalten. Grundsätzlich wird eine weitere gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen und bleibt damit möglich, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes gerechtfertigt ist.

Das bestehende Baurecht (4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“) aus dem Jahr 1983 ist für die beschriebene Planung nicht mehr ausreichend, da durch die Änderung der Art der Nutzung und der Überschreitung der bestehenden Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt werden. Darüber hinaus sollen klimaschutzrelevante Themen im zukünftigen Bebauungsplan aufgegriffen werden. Um diese zentral in der Innenstadt geplante Entwicklung zu ermöglichen, wurde der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ erarbeitet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 erfolgt die Überplanung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 02.08.2021 wurde die landesplanerische Anfrage im Hinblick auf die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW gestellt. Mit Datum vom 30.08.2021 trug dazu der Regionalverband Ruhr vor, dass die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ an die derzeit gültigen Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW bestätigt werden, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW ausgeschlossen werden kann. Die damalige Beteiligung des RVR ist auf Grundlage einer Kerngebietsfestsetzung durchgeführt worden. Zudem war der Regionalplanungsbehörde unklar, ob gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosslagen des neuen Gebäudekomplexes vorgesehen sind. Nach aktuellem Planungsstand sind keine zusätzlichen gewerblichen Nutzungseinheiten, die über die angebotenen Pflege- und Betreuungsdienstleistungen hinausgehen, vorgesehen. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplanentwurf aber weiterhin gewerbliche Nutzungen

zu, sodass eine Beeinträchtigung des ZVB Innenstadt schon allein aus der Kategorisierung als Mischgebiet (MI) ausgeschlossen werden kann. Die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW mit den vollständigen Planunterlagen steht aber noch aus.

Diese Bedenken können entkräftet werden, wenn man sich die aktuellen baulichen Aktivitäten an diesem Standort ansieht, da hierdurch die im Einzelhandelskonzept aus 2017 ausgeführten Schwächen behoben werden. Direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet finden derzeit Neubauarbeiten am bisherigen Gebäudekomplex Rathausplatz 1-51 statt. Hier eröffnet in wenigen Wochen ein weiterer Lebensmittelmarkt, und damit der geforderte Frequenzbringer der die zentralen Einkaufsmöglichkeiten verbessert. Im Obergeschoss wird eine weitere Verwaltungseinheit als zentrale Anlaufstelle ebenfalls die Zentralität steigern. Ebenso läuft parallel das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz) für einen Teilbereich dieser Immobilie (Planung Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Marktplatz). Der an diese Immobilie angrenzende Marktplatz wurde bereits mit Hilfe von Städtebaufördermitteln neugestaltet. Für die Nord- und Südgasse hin zur Friedrichsfelder Straße wurde Ende September 2021 ein weiterer Förderantrag gestellt. Insbesondere durch den Ausbau der Nordgasse wird die Anbindung des E-Centers entlang des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Rathausplatz 2-18 erheblich verbessert und damit einem weiteren im Einzelhandelskonzept festgestellten Schwachpunkt entgegengewirkt. Mit der Umsetzung wird in 2022/23 gerechnet. Positiv wirkt sich bei der Entwicklung des Standortes ebenfalls aus, dass das Parkdeck inzwischen abgerissen und durch einen ebenerdigen Parkplatz ersetzt wurde. Hierdurch entfiel eine Sichtbarriere, was nun auch der Errichtung eines zentralen Omnibushaltes zu Gute kommt. Zukünftig werden die Bushaltestellen auf beiden Seiten des Parkplatzes angeordnet, was erst durch die nun vorhandene Sichtbeziehung möglich wurde. In Summe wird damit ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Innenstadt Voerde umgesetzt, das die Zentralität des Standortes wesentlich steigert und damit die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Die Flächen zwischen der Straße „Rathausplatz“ und dem bestehenden Gebäude befindet sich weiterhin im Geltungsbereich des bisherigen und auch des neuen Bebauungsplanes und wird als nicht überbaubare Grundstücksflächen dargestellt. Die Fläche bleibt weiterhin in Privatbesitz. Entgegen der bisherigen Regelung wird mit einer Grunddienstbarkeit als Gehrecht für die Öffentlichkeit eine Sicherung durchgeführt. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

#### Konzeption – Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 befindet sich an der Ecke Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße. Das bestehende 3,5 geschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von 16,5 m soll durch einen weiteren Gebäudeteil in „L-Form“ entlang der Friedrichsfelder Straße ergänzt werden. Aufgrund der Länge des Gebäudes wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses Gebäude soll über insgesamt drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss verfügen. Es ist eine Gesamthöhe von 12,7 m geplant. Im Gegensatz zum Bestandsgebäude wird ein Flachdach vorgesehen. Dieses soll extensiv begrünt werden.

Die Nutzungseinheiten beinhalten in den Obergeschossen nach derzeitigem Planungsstand zwei Pflegewohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen sowie 10 barrierefreien Wohnungen. Durch den Verzicht auf eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses wird das Angebot an Wohnungen vergrößert. Die genaue Anzahl der zu errichtenden Wohnungen wurde vom Investor noch nicht benannt, was aber für das Bauleitplanverfahren auch nicht erforderlich ist.

Der durch das „L-förmige“ Gebäude zukünftig entstehende „Innenhof“ wird auch zukünftig – wie bereits heute – für Stellplätze genutzt. Ebenfalls wird ein Teilbereich, der bereits heute zum Teil besteht, als Grünfläche mit Bäumen bereitgehalten. Es sollen ergänzend zu den bestehenden 16 Stellplätzen weitere 16 Stellplätze (8 Stellplätze als Doppelparker) im Innenhof entstehen.

Weitere 17 Stellplätze für die Bewohner und Gewerbetreibenden bestehen bereits heute in Schrägaufstellung entlang der Friedrichsfelder Straße. Diese sind durch eine separate Zufahrt von

der Friedrichfelder Straße aus erreichbar. Die Ausfahrt der Stellplatzanlage befindet sich an der Ecke Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Hierbei wird der Orientierungswert von 0,6 aus § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten, aber gleichzeitig die bisherige Ausnutzbarkeit von 1,0 reduziert und damit ein Freiflächenanteil in zentraler innerstädtischer Lage sichergestellt. Eine weitere Versiegelung durch Stellplätze und Garagen sowie durch andere Nebenanlagen ist nicht möglich, da der maximale Wert nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bereits überschritten ist. Weiterhin wurden für die Stellplätze und Garagen rot gekennzeichnete Umgrenzungen in den Bebauungsplan eingetragen, so dass die Standortauswahl reduziert und die Freiflächen gesichert sind. Die vorhandene Freifläche im Innenhof wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Bäume entlang der Friedrichsfelder Straße wurden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ mit 1,4 überschreitet ebenfalls den Orientierungswert von 1,2 aus § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig, stellt aber eine wesentliche Verringerung gegenüber dem bisher festgesetzten Wert von 2,0 dar. Die Erarbeitung von Gutachten war im Zuge der Bauleitplanung aufgrund der Vornutzung der zum Teil bestehenden Gebäudesubstanz nicht erforderlich und wurden auch nicht im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefordert.

#### Umweltbelange

Das Planverfahren kann für den bereits größtenteils versiegelten und genutzten etwa 3.800 m<sup>2</sup> großen Planbereich im Ortskern Voerde beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Da aber auch im beschleunigten Planverfahren ohne Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange zu beachten sind, wurde die Auswirkungen der angestrebten Bebauung untersucht und in die Begründung eingearbeitet. Durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses am Standort des alten Postgebäudes mit versiegelten Vorflächen sowie dem damit zusammenhängenden Abriss des Bestandsgebäudes kommt es mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten. Im Ergebnis liegt somit keine erhebliche Beeinträchtigung vor, so dass eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II entbehrlich ist.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt als bebauter Innenbereich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Wesel – Raum Dinslaken / Voerde. Bodendenkmale im Planbereich sind nicht bekannt.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregungen durch die Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 146 wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgetragen.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 09.08.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nähere Einzelheiten zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Anlage 3 der Druckvorlage 17/292 (Behandlung der Stellungnahmen) zu entnehmen. Darin wird auch dargestellt, wie die vorgetragenen Stellungnahmen abgehandelt werden und in die Bauleitplanung einfließen sollen.

Als nächster Schritt steht nun die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an. Die Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich aus den beigefügten Anlage 1.

Die Form der Durchführung der Offenlage ist abhängig von der weiteren Entwicklung der andauernden Corona-Pandemie.

**HINWEIS:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Stellungnahmen können vor bzw. während der Sitzung durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o. g. Mitglieder die Stellungnahmen im Rathaus Voerde beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz), einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146
- (2) Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 146
- (3) Behandlung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: