



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 16.10.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2020	vorberatend/ beschließend zu 3)
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2020	vorberatend
Stadtrat	15.12.2020	beschließend

Bebauungsplan Nr. 141 "Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt", Hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und erneuter Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) hebt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt“ (Drucksache 16/1164 DS) vom 23.06.2020 auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet südlich Kleiner Kiwitt“ für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/21 DS dargestellten Geltungsbereich.
3. Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Vorgehensweise bezüglich der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß. § 3 (1) Baugesetzbuch entsprechend der Darstellung in der Drucksache 17/21 zu.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input checked="" type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="radio"/> ja*	<input checked="" type="radio"/> nein*	
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Die Fläche südlich der Straße Kleiner Kiwitt kann ohne große Raumwiderstände und mit geringem Erschließungsaufwand entsprechend dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Voerde (Ndrh.) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Es wird landwirtschaftliche Fläche aufgegeben. Durch die zusätzliche Versiegelung und den Wegfall von Freiraum ist der Belang Klima negativ betroffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll zu 100% im Plangebiet ausgeglichen werden. Hierdurch wird auch die Beeinträchtigung des Mikroklimas abgemildert. Eine alternative Handlungsoption besteht lediglich in der Nullvariante und einer größeren Flächenentwicklung.		

Sachdarstellung:

Um dem steigenden Bedarf nach neuen Gewerbeflächen gerecht zu werden, verfolgt dieses Bebauungsplanverfahren die Zielsetzung einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Grenzstraße“ südlich der Straße Kleiner Kiwitt.

In dem aufzuhebenden Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2020 (Drucksache 16/1164 DS) orientierte sich die südliche und westliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt für diesen alten Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar, westlich und südlich dieser Grenze „Fläche für die Landwirtschaft“. Ziel ist es weiterhin, diese, im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen gewerblich zu entwickeln. Inzwischen wurde jedoch auch eine überschlägige ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ziel ist es dabei, den ökologischen Ausgleich zu 100% im Plangebiet unterzubringen. Aus diesem Grund soll der räumliche Geltungsbereich um Flächen südlich und westlich der geplanten Gewerbeflächen erweitert werden. Im Süden soll er dabei bis an die Nordgrenze des Schutzstreifens der dort verlaufenden unterirdischen Erdgaspipeline heranreichen. Darüber hinaus soll der im Bebauungsplan Nr. 35a „Gewerbegebiet Grenzstraße“ festgesetzte, aber nicht hergestellte Erschließungsansatz, der dort als Verkehrsfläche festgesetzt ist, in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da er breiter festgesetzt werden muss. Aus diesen Gründen wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Durch den Beschluss des Rates vom 23.06.2020 (Drucksache 16/1164 DS) war der Planungs- und Umweltausschuss entsprechend der Zuständigkeitsverordnung beauftragt worden, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Auf Grund der Corona-Pandemie ist jedoch voraussichtlich die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung kurzfristig nicht möglich. § 3 Abs. 1 BauGB enthält keine Vorschrift, in welcher Form die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll. Daher wird auf Grund der Corona-Pandemie eine einmonatige Offenlage durchgeführt.

Die öffentliche Unterrichtung über die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt über ihre Bekanntmachung im Amtsblatt sowie über ihre Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite der Stadt Voerde (Ndrhh.). Die Eigentümer der Flurstücke im zukünftigen Geltungsbereich des Plangebietes werden zusätzlich auf dem Postweg unmittelbar informiert.

Die Anhörung der Öffentlichkeit über die Unterlagen, die inhaltlich für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich und sinnvoll sind, erfolgt dann auf schriftlichem, mündlichem oder auf elektronischen Weg (z.B. E-Mail). Die Erörterung und Diskussion wird mit sachkundigen Mitarbeitern (wegen der Corona-Pandemie nur nach vorheriger Terminabsprache) im Fachdienst 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz- der Stadt Voerde (Ndrhh.) über eine Offenlagefrist von einem Monat stattfinden.

Vorgaben zu der inhaltlichen Ausgestaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung macht § 3 Abs. 1 BauGB. Demnach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auf diese Inhalte soll im Folgenden bereits in dieser Beschlussvorlage ausführlich eingegangen werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die bei jeder Bauleitplanung und damit auch bei diesem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 des Baugesetzbuches im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im

Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Baukultur und der Schutz historischer Gebäude sowie des Ortsbildes, der Umwelt- und Klimaschutz, der Verkehr, die Verteidigung und der Hochwasserschutz.

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Es soll ein hochwertiges Gewerbegebiet in Anlehnung an den Bestand entstehen. Dies trägt zugleich dem Bedarf und damit den Belangen der Wirtschaft Rechnung, auf Grund der zukünftigen Größe der Gewerbegrundstücke auch ihrer mittelständischen Struktur. Durch die Ansiedlung von Betrieben werden zudem Arbeitsplätze geschaffen.

Die Erschließung soll in Form einer Stichstraße von der Straße Kleiner Kiwitt aus in Nord-Süd-Richtung erfolgen. Damit entstehen keine Umwegfahrten. Sie soll zweckmäßig und zugleich sparsam, das heißt mit einer möglichst geringen Breite und Länge, sein. Dies berücksichtigt die verkehrlichen Belange. Das vorhandene Straßennetz kann die wenigen, neu entstehenden Verkehre aufnehmen.

Durch die zukünftige Festsetzung von Baugrenzen werden Abstände der zukünftigen baulichen Anlagen zur Straßenbegrenzungslinie gewährleistet, so dass kleine begrünte Vorflächen entstehen können. Dies ist städtebaulich (für das Ortsbild) und ökologisch sinnvoll und ist zugleich positiv im Hinblick auf den Klimaschutz.

Im Süden und Westen des Plangebietes soll eine Fläche zum ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt werden. Hier werden Bäume und Sträucher angepflanzt. Der Eingriff aus dem Bebauungsplan soll hier nach derzeitiger überschlägiger Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kompensiert werden. Dies ist ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Dies gilt sowohl für die gewerblichen Flächen wie für die Verkehrsfläche. Diese Maßnahme ist gleichfalls ein Beitrag zum Umweltschutz.

Im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsnutzung soll der nicht zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet zulässig werden. Inwieweit zentrenrelevanter Einzelhandel untergeordnet zum nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment zulässig sein wird, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Lösungsalternativen:

Eine sich wesentlich von dem Plankonzept unterscheidende Lösung, die in Betracht kommt, ist zum einen die Nullvariante, das heißt ein Verzicht auf die Planung. Diese würde jedoch dem Bedarf nach neuen Gewerbeflächen nicht gerecht. Des Weiteren wurde eine Alternative geprüft, die eine Gewerbefläche größeren Umfangs als die jetzt Vorgesehene durch Verlängerung der zukünftigen Erschließungsstraße nach Osten erschließen könnte. Diese würde jedoch durch die Lage der Erschließung Grundstücke zerschneiden. Auch würde sie stärker in die Umwelt und den Freiraum eingreifen sowie einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Voraussichtliche Auswirkungen:

Als voraussichtliche Auswirkung der Planung ist zum einen die Entstehung neuer Gewerbeflächen und damit neuer Betriebe und Arbeitsplätze zu nennen. Es ist mit einer, wenn auch geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung und zusätzlichen Immissionen durch die neuen Betriebe zu rechnen. Da jedoch in der Umgebung keine störenden Nutzungen vorhanden sind, ist dies vertretbar. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel (unter den vorgeschriebenen Voraussetzungen) wird die Versorgung der Bevölkerung verbessert. Durch detaillierte Vorschriften zu seiner Zulässigkeit werden die Zentren und Nahversorgungsbereiche von Voerde (Ndrh.) geschützt.

Als negative Auswirkungen sind dem gegenüber der Wegfall landwirtschaftlicher Fläche zu nennen. Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Notwendigkeit ist hier gegeben. Des Weiteren kann sich durch die Versiegelung durch die neuen gewerblichen Flächen und die Verkehrsfläche das Mikroklima verändern. Dem soll durch die Schaffung von Ausgleichsflächen entgegengewirkt werden. Ziel ist ein 100%iger ökologischer Ausgleich durch die Schaffung von Gehölzstreifen im Süden und Westen des Gebietes, so dass die vorhandenen Strukturen, u.a. der Gehölzstreifen südlich der Gewerbeflächen der Straße Kleiner Kiwitt, erweitert werden. Dies wird das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus wird durch die Versiegelung der Boden verändert und Flächen für die Naherholung fallen weg, wobei die Fläche des Plangebietes schon derzeit für die Erholung nicht erschlossen ist.

Im Wesentlichen sollen u.a. folgende Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes werden: Als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, Festsetzungen zur Regulierung des Einzelhandels, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,6 und 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,2 und 1,6, eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf 2, zudem Baugrenzen, Regelungen zum Bepflanzen der Ausgleichsflächen und der Verkehrsfläche sowie Inhalte zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Grenzstraße“ kann Bauland in einer Größenordnung von ca. 2 ha. zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen die erforderlichen Flächen für den ökologischen Ausgleich.

Zum Teil befindet sich die Fläche dabei in städtischem Eigentum. Im Ergebnis kann durch die Bauleitplanung der steigende Bedarf an gewerblichen Flächen und damit ein Teil der ermittelten Gewerbeflächenbedarfe aus dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Voerde (Ndrhh.) gedeckt werden.

Der Bebauungsplan kann, wie oben dargelegt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ebenso stellt der zugrundeliegende Gebietsentwicklungsplan (GEP99) für die geplante Erweiterungsfläche „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

Die genaue Abgrenzung des neuen zukünftigen Geltungsbereiches kann der Anlage 1 dieser Drucksache entnommen werden.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Zukünftiger Geltungsbereich

