



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 18.05.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	15.06.2021	vorberatend/ beschließend zu 4)
Haupt- und Finanzausschuss	22.06.2021	vorberatend
Stadtrat	29.06.2021	beschließend zu 1) – 3)

Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§13 und 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 17/187 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt die in der Anlage 2 dargestellte Planung für das Bebauungsplangebiet als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Stadtentwicklungsausschuss, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss:

4. Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie einer möglichen alternativen Vorgehensweise bezüglich der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch entsprechend den Darstellungen in der Drucksache Nr. 17/187 zu.

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 heute 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 sowie eine Photovoltaikanlage (Solarthermie) festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen im Vergleich zur Bestandssituation mehr Flächen entsiegelt werden.
-------------	--

Sachdarstellung:

Zentral in der Voerde 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 m² 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. Dieses soll im Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke genutzt werden und in den Obergeschossen als Wohnraum dienen. Der eingeschossige Anbau des bisherigen Postverteilzentrums fällt dabei weg und wird durch das neue Gebäude ersetzt.

Das bestehende Baurecht (4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“) aus dem Jahr 1983 ist dafür nicht mehr ausreichend. Es werden u. a. die bestehenden Baugrenzen überschritten. Ebenfalls sollen klimaschutzrelevante Themen im zukünftigen Bebauungsplan aufgegriffen werden. Um diese zentral in der Innenstadt geplante Entwicklung zu ermöglichen, soll daher für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich der Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ aufgestellt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 erfolgt die Überplanung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 146 „Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße“ kann beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Auch im beschleunigten Planverfahren ohne Umweltprüfung sind erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange zu beachten. Wie sich die angestrebte Bebauung auswirkt, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens detailliert untersucht und dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie kann die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung kurzfristig nur eingeschränkt möglich sein. § 3 Abs. 1 BauGB enthält keine Vorschrift, in welcher Form die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll. Daher wird aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie eine einmonatige Offenlage der Planunterlagen als alternative Beteiligung vorgeschlagen. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgt dann auf schriftlichem, mündlichem oder auf elektronischem Weg. Die Erörterung der Unterlagen ist mit sachkundigen Mitarbeitern des Fachdienstes 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Voerde (Niederrhein) nach Terminabsprache möglich.

Direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet finden derzeit Neubauarbeiten am bisherigen Gebäudekomplex Rathausplatz 1-51 statt. 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. Die Gassen hin zur Friedrichsfelder Straße stehen noch aus. Dies soll zukünftig seitens der Stadt Voerde ebenfalls angegangen werden. Dabei soll dann auch der öffentliche Raum vor der Immobilie Rathausplatz 2-18 erneuert werden. Dadurch soll ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Innenstadt umgesetzt werden.

Konzeption – bauliche Struktur, 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. 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 sowie mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die zukünftigen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss erhalten ihre Eingänge von der Friedrichsfelder Straße aus. In den Obergeschossen sind nach derzeitigem Planungsstand zwei Pflegewohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen sowie 10 barrierefreie Wohnungen vorgesehen.

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. Zukünftig sollen ca. 500 m² entsiegelte Fläche im Innenhof sowie ergänzend das begrünte Dach des Neubaus mit ca. 410 m² vorgehalten werden.

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

Auf Basis der Planungen soll im weiteren Verfahren ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden. Das Gebiet soll, analog zum bisherigen Planungsrecht, als Kerngebiet festgesetzt werden. Wohnnutzung sollen dabei erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Die geplante Dachbegrünung soll ebenfalls als Festsetzung im Bebauungsplan verankert werden.

Umweltbelange

Das Planverfahren kann für den bereits größtenteils versiegelten und genutzten etwa 3.800 m² großen Planbereich im Ortskern Voerde beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

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

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange, die im Planverfahren auch ohne Umweltprüfung zu beachten sind, sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen größtenteils bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich, der aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweist. Von der Durchführung einer Artenschutzprüfung wird daher abgesehen.

Tabelle Einschätzung Umweltauswirkungen

Schutzgüter/ Klimawandel	Beschreibung der Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmen-vorschläge
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete	bereits bebauter Innenstadtbereich, keine wesentlichen Nutzungsänderungen – die zu stärkeren Beeinträchtigungen als bisher führen, zu erwarten. In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden sich mehrere Grün- und Aufenthaltsräume (u. a. Helmut-Pakulat-Park, Park an der Friedrichsfelder Straße). Keine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete	nein	nicht erforderlich
Boden, Fläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, für Wohnzwecke genutzte Flächen, Landschaft	bereits heute größtenteils versiegelter Bereich, kein Vorhandensein von zu schützendem Boden, keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen, gemischte Baufläche gemäß FNP wird weiterhin als solche genutzt und Wohnen in den Obergeschossen weiterhin ermöglicht. Ein Teil bisher versiegelter Fläche kann durch Planung entsiegelt werden (ca. 200 m ²).	nein	keine
Wasser	keine wasserbelastenden Nutzungen zu erwarten	nein	nicht erforderlich
Klima und Luft	wie zu Landschaft, Tiere und Pflanzen, weitere Ausführungen siehe „Klimawandel, Klimaanpassung“	nein	nicht erforderlich
Mensch, Lärm, Geruch, Erschütterungen und Bergbauauswirkungen	wie zu Landschaft, Tiere und Pflanzen, zu den Zeiten der Baumaßnahmen ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben mit Lärmemissionen zu rechnen	nein	nicht erforderlich
Mensch, Überschwemmungsgefahren	Nur bei Deichbruch ist mit Überschwemmungen zu rechnen (Hochwasser: HQ extrem, bis 50 cm Höhe)	nein	keine
Mensch, Altlasten und Bodenbelastungen	derzeit nicht bekannt	nein	nicht erforderlich
Mensch, Erholung	der in direkter Nähe befindliche Park an der Friedrichsfelder Straße sowie der Marktplatz bieten Erholungs- und Aufenthaltsräume für alle Generationen	nein	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	nein	keine
Katastrophenschutz	Betriebe der StörfallVO sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.	nein	nicht erforderlich

Klimawandel, Klimaanpassung	<p>Versiegelung wird leicht reduziert, keine deutliche Steigerung der Nutzungsintensitäten zu erwarten, Neubau mit zeitgemäßer Bauweise sowie energieeffizienter Technik – stellt eine Verbesserung zur derzeitigen Gebäudesubstanz des eingeschossigen Anbaus dar.</p> <p>Der Erhalt aller bestehender Bäume im Innenhof wird noch geprüft, falls einzelne Bäume durch die Baumaßnahmen entfallen müssen. sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen zu extensiver Dachbegrünung sowie der Photovoltaikanlage (Solarthermie) dienen als Maßnahmen zur Klimaanpassung, u. a. soll damit übermäßiges Aufheizen an strahlungsreichen Tagen vermieden und Regenwasser gespeichert werden.</p>	nein	nicht erforderlich
-----------------------------	---	------	--------------------

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Berichtigung ist daher nicht notwendig.

Ausblick und weiteres Vorgehen

Auf Basis der Planung für Bebauungsplangebiet soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgen und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Geltungsbereich
- (2) Anlage 2 Planung Bebauungsplangebiet

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: