



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 19.02.2018

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	06.03.2018	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2018	vorberatend
Stadtrat	20.03.2018	beschließend

### **Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße" Aufstellungsbeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.05.2015 (Drucksache Nr. 213) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kleingewerbegebiet Bahnhofstraße“.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Satzung der Stadt Voerde (Niederrhein) über die Aufhebung der Satzung der Stadt Voerde über die Veränderungssperre im Stadtteil Voerde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.12a/2. Änderung „Kleingewerbegebiet Bahnhofstraße“ vom 14.02.2017.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße / Ringstraße“ gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem in der Anlage 2 zur Drucksache Nr. 731 dargestellten Geltungsbereich.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 nach §2 Abs.1 BauGB i. V. mit §8 Abs.3 BauGB.
5. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt, gemäß §3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

#### Sachdarstellung:

##### **Verfahrensablauf**

Seit 1973 bildet der Bebauungsplan Nr. 12a „Kleingewerbegebiet Bahnhofstraße“ die planungsrechtliche Grundlage für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und entlang Ringstraße. Im Jahr 2007 wurde darüber hinaus die 1. Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich rechtskräftig. Zweck dieser Änderung war die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen, durch welche die kleingewerblichen Nutzungen erhalten und die zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen möglichst auf die Funktion der Nahversorgung begrenzt werden sollten.

Am 12.05.2015 hat der Rat der Stadt Voerde den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Kleingewerbegebiet Bahnhofstraße“ zur Anpassung der Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels gefasst. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre beschlossen.

Im Rahmen eines Klageverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf gegen die auf den Bebauungsplan Nr. 12a, 1. Änderung gestützte Versagung einer Erweiterung eines Lebensmittelbetriebs hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung deutlich gemacht, dass begründete Zweifel

an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bestünden. Dies gelte ebenso für die erlassene Veränderungssperre.

Daher hat der Rat der Stadt Voerde in der Folge diese Veränderungssperre aufgehoben (siehe Drucksache Nr. 545) und gleichzeitig zur Sicherung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 12a, 2. Änderung eine erneute Veränderungssperre beschlossen (siehe Drucksache Nr. 545). Auf der Grundlage dieser erneuten Veränderungssperre wurde eine Bauvoranfrage auf Erweiterung eines weiteren Lebensmittelbetriebes abgelehnt. Hiergegen klagte der Antragsteller.

Ursprüngliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a war es, die Gewerbe- und Einzelhandelssituation im Geltungsbereich unter Beibehaltung des Baugebietstyps Gewerbegebiet zu regeln. Im Zuge der weiteren Bearbeitung hat eine Überprüfung der örtlichen Situation nunmehr ergeben, dass die planungsrechtliche Steuerung der Nutzungen auf der Basis dieses Baugebietstyps für das gesamte Plangebiet nicht ohne weiteres möglich ist.

Wird ein bestehender Bauleitplan vollständig durch einen neuen ersetzt, so löst dieser Plan als neues Ortsrecht den bisher bestehenden ab. Im Falle der Unwirksamkeit des neuen Plans gilt das alte Recht unverändert fort. Dies würde bedeuten, dass bei der festgestellten Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a der Ursprungsplan Nr. 12a geltendes Recht wäre. Da an der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 12a ebenso rechtliche Bedenken bestehen, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit für das gesamte Gebiet des Ursprungsplans (einschließlich des Bereiches an der Alexanderstraße) ein neuer Bebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 135, aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12a wird in der Folge aufgehoben. Da somit die Grundlage für die erneute Veränderungssperre vom 14.02.2017 entfällt, ist diese Satzung ebenfalls aufzuheben.

Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit sollen ferner mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 der Bebauungsplan Nr. 12a sowie dessen 1. Änderung aufgehoben werden.

### **Plankonzeption**

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele und Grundsätze aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde. Als Ziel wird insbesondere die "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- /Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt" (Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donato Acocella, Februar 2017) genannt. Laut Gutachten stellt die in integrierter Lage befindliche Einzelhandelskonzentration „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ durch das große Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine erhebliche Konkurrenz für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar. Eine Weiterentwicklung des Standortes „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ mit zentrenrelevanten Sortimenten sei deshalb nicht anzustreben. Vielmehr sollte die Strategie verfolgt werden, den Einzelhandelsbesatz im Plangebiet langfristig zu reduzieren und in diesem Zusammenhang die Verlagerung bestehender Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich zu fördern.

Um dennoch künftig in einem ausreichenden Maße die Nahversorgung für den Bereich östlich der Bahnlinie im Stadtteil Voerde zu gewährleisten und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt zu sichern, erfolgt konkretisierend zum vorliegenden Gutachten im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens eine detaillierte Einzelhandelsuntersuchung für den vorliegenden Standort.

Die der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 4 Vorentwurf Bebauungsplan) sieht zunächst vor, die bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter) auf den genehmigten Bestand zu beschränken und so einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entgegenzuwirken. Die beiden Lebensmitteldiscountmärkte, die

aufgrund ihres Verkaufsflächenbestandes und ihrer Grundstücksgröße, die Möglichkeit haben, auch in Zukunft weiterhin marktadäquat betrieben zu werden, werden daher durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer dem Bestand entsprechenden Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich gesichert.

Ein weiterer Markt im Plangebiet steht seit längerem leer und eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter ist nicht absehbar. Auf dem Nachbargrundstück ist neben einer Bäckerei eine Kfz-Werkstatt ansässig. Ziel ist es daher, die bisherige gewerbliche Entwicklung für diese Bereiche beizubehalten, die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zu sichern und gleichzeitig den Zielen des Einzelhandelskonzepts gerecht zu werden. Daher soll dieser Standort weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Neben den genannten Nutzungen innerhalb des Gebietes sind im weiteren Gebiet hauptsächlich kleinere Gewerbebetriebe und zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll daher der überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt werden. So kann der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird zudem dem Auftreten von Immissionskonflikten vorgebeugt und gesunde Wohnverhältnisse auch für die Zukunft gesichert. Innerhalb des Mischgebietes befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt im Kreuzungsbereich Ringstraße/Bahnhofstraße. Aufgrund der vorhandenen Größe ist dieser grundsätzlich innerhalb eines Mischgebietes zulässig. Die vorhandene Möglichkeit zur Erweiterung bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Innerhalb des bebauten Gebietes befinden sich vereinzelte, gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Steinmetz), die im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit der Baugebietsausweisung Mischgebiet zu untersuchen sind. Dies kann bspw. im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung nach §1 Abs. 10 BauNVO erfolgen. Eine detaillierte Betrachtung und Einstufung der Immissionssituation im Plangebiet erfolgt im weiteren Verfahren.

### Umweltbelange

Das Verfahren für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ wird gemäß den §§ 2 - 4 BauGB durchgeführt. Dabei fasst der Umweltbericht die Ergebnisse der gem. §§ 2 Abs. 4 i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Eine überschlägige Prognose der Umweltauswirkungen ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle „Ersteinschätzung Umweltauswirkungen“:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung der Auswirkung	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmen-vorschläge
1	Landschaft, Tiere und Pflanzen	nahezu vollständig bebautes Plangebiet, Sicherung der faktischen Ist-Situation, keine Bautätigkeiten zu erwarten, artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) wird im Bauleitplanverfahren erstellt	Nein	-
2	Wasser	bebautes Plangebiet mit hoher Versiegelungsrate, Vorgaben hinsichtlich der Lage innerhalb der WSZ IIIb sind zu beachten, keine Veränderungen anzunehmen	Nein	-

3	Klima und Luft	planungsrechtliche Sicherung des aktuellen Bestandes, im Bereich der Einzelhandelsbetriebe bestehen großflächig versiegelte Parkplatzanlagen	Nein	-
4	Mensch, elektromagnetische Felder	keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Ist-Zustand anzunehmen	Nein	-
5	Mensch, anlagenbedingter Lärm	Bestandssicherung, Zunahme an Immissionen im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht anzunehmen, in weiten Teilen Mischgebietscharakter	Nein	-
6	Mensch, Verkehrslärm	Zunahme an Fahrzeugverkehren / Immissionen im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht anzunehmen	Nein	-
7	Mensch, Überschwemmungsgefahren	nur bei Deichbruch ist mit Überschwemmungen in Teilbereichen zu rechnen (Hochwasser HQ extrem: 0,5 – 1,0 m Höhe)	Nein	-
8	Mensch, Altlasten	bebauter Bereich, nicht bekannt	Nein	-
9	Mensch, Erholung	keine besonderen Erholungsfunktionen gegeben	Nein	-
10	Kultur und Sachgüter	keine Bautätigkeiten anzunehmen	Nein	-

Sofern über die planungsrechtliche Sicherung des derzeitigen Bestandes mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG zu erwarten sind, werden diese gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt und vom Verursacher ausgeglichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der vorliegenden Neuaufstellung jedoch keine Eingriffe zu erwarten, da die derzeitige Ist-Situation planungsrechtlich nachvollzogen wird. Bestehende Grünstrukturen werden gemäß vorliegendem Plan-Vorentwurf durch die Festsetzung von Anpflanzflächen mit Erhaltungsbindung sowie als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ gesichert (siehe Anlage 4 Vorentwurf Bebauungsplan).

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>1</sup> ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei einer planungsrechtlichen Sicherung des faktischen Ist-Zustandes keine artenschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie im bebauten Innenbereich des Stadtteils Voerde und umfasst eine Größe von rund 7,17 ha. Das Gebiet ist maßgeblich von Gebäuden geprägt und insbesondere im Bereich der bestehenden Einzelhandelsnutzungen bestehen großflächige Versiegelungen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Wesel – Raum Dinslaken / Voerde.

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010.

## **Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie an der Alexanderstraße gemischte Bauflächen dar (siehe Anlage 3). Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern. Die vorgesehenen Änderungen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Haarmann

### Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Drucksache Nr. 731 Aufhebung Veränderungssperre
- (2) Anlage 2 zur Drucksache Nr. 731 Geltungsbereich Bebauungsplan
- (3) Anlage 3 zur Drucksache Nr. 731 73. FNPÄnderung
- (4) Anlage 4 zur Drucksache Nr. 731 Vorentwurf

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk der Beigeordneten:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 4 / FD 1.1 / FD 6.2 / StWuL