



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 11.02.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtrat	31.03.2020	beschließend

73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße"

Bebauungsplan Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße"

hier: Feststellungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1a. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) folgt den in der Anlage 1 der Drucksache 16/1111 dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“.
- 1b. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt den als Anlage 2 der Drucksache 16/1111 beigefügten Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ einschließlich der in Anlage 6 dargestellten Änderungen. Der als Anlage 3 der Drucksache 16/1111 beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird einschließlich der in Anlage 6 dargestellten Änderungen zugestimmt.
- 2a. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) folgt den in der Anlage 1 der Drucksache 16/1111 dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“.
- 2b. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt den als Anlage 4 der Drucksache 16/1111 beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße" gem. § 10 BauGB einschließlich der in Anlage 6 dargestellten Änderungen als Satzung. Der als Anlage 5 der Drucksache 16/1111 beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird einschließlich der in Anlage 6 dargestellten Änderungen zugestimmt.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Die Spalte „erstes Jahr“ enthält die Gesamtkosten für die externe Betreuung des Bauleitplans sowie die Erstellung von Gutachten (Einzelhandelsuntersuchung, Schallgutachten, Verkehrsgutachten) seit Beginn des Bauleitplanverfahrens einschließlich 2020. Die Aufwendungen für das Jahr 2020 belaufen sich auf 10.500 €. Mittel sind in ausreichender Höhe unter dem PSP-Element 1.100.51.10 veranschlagt.

konsumtive Aufwendungen			
	erstes Jahr	Folgejahre	Bemerkungen:
Erträge			
Aufwendungen	61.978 €		
Haushaltsbelastung	61.978 €	0 €	einmalig <input checked="" type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/>
Mittel sind in ausreichender Höhe veranschlagt			ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich <input type="checkbox"/>	Betrag:	Deckung:	

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:	Durch die Bauleitplanung wird der bereits baulich umgesetzte Bestand gesichert. Die Verkaufsflächenerweiterungen der Einzelhandelsbetriebe werden größtenteils auf bereits versiegelten Flächen umgesetzt (Parkplatzbereich).		

Sachdarstellung:

Am 20.03.2018 hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) den Aufstellungsbeschluss der 73. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ gefasst (Drucksache Nr. 16/731). Die Bauleitpläne haben zur Aufgabe die Entwicklung der zentrenrelevanten Sortimente entlang der Bahnhofstraße/Ringstraße zu steuern, um die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entgegenzuwirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 12a sowie dessen 1. Änderung und 2. vereinfachte Änderung vollständig überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ gelten die neuen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet.

Mit den damals vorliegenden Entwürfen wurden am 15.05.2018 die Bürgerinnen und Bürger in einer öffentlichen Anhörung beteiligt. Hierbei sind keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 26.04.2018 – 08.06.2018 statt. Alle vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Beratungs- und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/1111 entnommen werden.

Im laufenden Verfahren sind die Planungsinhalte nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durch einen weiteren gerichtlich vorgeschlagenen Vergleich modifiziert worden. Für den im Plangebiet ansässigen Discounter LIDL ist nun eine Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Im Zuge der Gleichbehandlung wird dem Aldi-Markt eine moderate Erweiterung um 150 qm Verkaufsfläche zugestanden (aktuell 1.050 qm VKF). Der vorhandene Netto-Markt darf die Grenze der Großflächigkeit nicht erreichen. Die Verkaufsfläche muss demzufolge unter 800 qm liegen. Auf der Fläche der seit längerem leerstehenden Einzel-

handelsimmobilie (Flurstück 208, 209) wird Gewerbegebiet festgesetzt. Die grundsätzliche Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens hat sich durch die Anpassung der Verkaufsflächen nicht verändert.

Der Offenlagebeschluss wurde am 10.12.2019 durch den Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) gefasst (Drucksache 16/1060). Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wesentliche Anregungen und Hinweise sind im Verfahren vor allem von folgenden Trägern eingebracht worden:

Die **Handwerkskammer Düsseldorf** weist darauf hin, dass das Sondergebiet SO 1 neben dem Discounter auch die ansässige Bäckerei und die KFZ-Werkstatt umfasst, die textlichen Festsetzungen sich jedoch ausschließlich auf den Discounter beziehen würden. Demnach sei im SO1 nur ein einziger Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² VKF zulässig. Die Bäckerei sei jedoch kein Discounter bzw. würde dem Wortlaut der Festsetzung nach mit dem Discounter um die Verkaufsfläche konkurrieren. Eine solche Festsetzung sei nicht zulässig. Ebenso passe der ansässige KFZ Betrieb nicht zu der getroffenen SO 1 Festsetzung. Die Handwerkskammer schlägt eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor, die nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zulässt, sofern diese dem Werkstattbereich untergeordnet ist.

Zwischen der Stadt Voerde und dem Betreiber des Discounters ist ein vom Verwaltungsgericht vorgeschlagener Vergleich über eine Verkaufsflächenerweiterung von knapp unter 800 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche geschlossen worden. Die Stadt Voerde schafft mit der Bauleitplanung unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen großflächigen Discounter gemäß Vergleich zu ermöglichen. Dies ist nur mit einer Sondergebietsausweisung möglich. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes in der Größenordnung von 1.200 qm VKF ist jedoch nicht auf den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen zu realisieren. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche ist notwendig und liegt im Bereich des Bäckereibetriebs sowie der Kfz-Werkstatt. Die dort bestehenden Nutzungen genießen auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 135 weiterhin Bestandsschutz. Zukünftig soll auf der gesamten Sondergebietsfläche (SO-1) ein einziger Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden.

Zusätzlich hat der **Betreiber des Lebensmitteldiscounters auf der Bahnhofstraße 145a** vorgeschlagen die Sortimente „Kosmetika und Parfümartikel“ den „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ zuzuschreiben. Ferner merkt der Betreiber an, dass dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf der Bahnhofstraße 151 (Festsetzung Mischgebiet) entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden sollen, um den Bebauungsplan für Dritte nicht angreifbar zu machen. Gleiches gilt für den aktuellen Leerstand auf der Bahnhofstraße 145 (Festsetzung Gewerbegebiet), da auch hier – aufgrund des möglichen Bestandsschutzes - ein Lebensmitteldiscountmarkt denkbar wäre.

Der Rat der Stadt Voerde hat die Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gemeinsam mit dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als zukünftiges städtebauliches Entwicklungskonzept für die Einzelhandelsentwicklung im Voerder Stadtgebiet beschlossen. Bestandteil der Grundsätze ist die Sortimentsliste der Stadt Voerde. Kosmetika und Parfümartikel werden dementsprechend als sonstige zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Eine Anpassung der Sortimentsliste ist ohne entsprechenden Ratsbeschluss nicht möglich.

Vor dem Hintergrund gerichtlich geschlossener Vergleiche werden im Plangebiet zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung/Lebensmittel festgesetzt bzw. dargestellt. Anhand einer Einzelhandelsuntersuchung wurde die Verträglichkeit der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen untersucht. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sind nicht verträglich und würden den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schädigen.

Zusätzlich wurden nach Beendigung der öffentlichen Auslegung der beiden Bauleitpläne einige redaktionelle Änderungen vorgenommen, die der Anlage 6 zusammengefasst dargestellt sind. Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen das Kapitel 3.3.9 Schutzgut Mensch beider Begründungen. Hierbei sind Ergebnisse aus dem Kapitel 2.4 Schallschutzgutachten bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm nochmals auf das Schutzgut Mensch übertragen worden. Hierfür wurden lediglich die Ergebnisse aus dem Schallschutzgutachten nochmals beschrieben. Eine erneute Offenlage der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Der Umgang mit allen eingegangenen Stellungnahmen während des Planverfahrens kann der Anlage 1 „Abwägungsvorschläge“ entnommen werden.

Der Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhofstraße/Ringstraße“ kann somit beschlossen werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ kann somit als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Anregungen sind in einem gesonderten Ordner zusammengefasst, der während der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses, des Haupt- und Finanzausschusses sowie während der Sitzung des Stadtrates und im Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz den Rats- und Ausschussmitgliedern zur Einsichtnahme bereitsteht.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Abwägungsvorschläge
- (2) Planurkunde 73. Änderung Flächennutzungsplan
- (3) Begründung 73. Änderung Flächennutzungsplan
- (4) Planurkunde Bebauungsplan Nr. 135
- (5) Begründung Bebauungsplan Nr. 135
- (6) Änderungen nach Offenlage