



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 22.08.2024

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	24.09.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024	vorberatend
Stadtrat	08.10.2024	beschließend

**Bebauungsplan Nr. 67b "Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage",  
Bebauungsplan Nr. 14 „Spellen-Mitte“;  
hier: Aufstellungsbeschlüsse der Satzungen zur Aufhebung jeweils eines Teilbereiches**

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 67b „Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/806 DS dargestellten Geltungsbereich.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die Aufstellung der Satzung zur Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 14 „Spellen-Mitte“ gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/806 DS dargestellten Geltungsbereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB für die Aufhebung des in der Anlage 1 der Drucksache 17/806 DS dargestellten Teils des Bebauungsplanes Nr. 67b „Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Offenlage von mindestens 14 Tagen durchzuführen, die Öffentlichkeit dabei 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 zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung, Unterrichtung und Erörterung zu geben.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB für die Aufhebung des in der Anlage 1 der Drucksache 17/806 DS dargestellten Teils des Bebauungsplanes Nr. 14 „Spellen-Mitte“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Offenlage von mindestens 14 Tagen durchzuführen, die Öffentlichkeit dabei 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 zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung, Unterrichtung und Erörterung zu geben.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="checkbox"/> ja*		<input type="checkbox"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:			

### Sachdarstellung:

Mit Bekanntmachung der Genehmigung und der Auslegung gemäß § 12 Bundesbaugesetz vom 28.11.1985 trat der Bebauungsplan Nr. 67b „Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage“ in Kraft. Der Geltungsbereich dieses Planes umschließt die Rheinstraße von der Schweizer Straße bis zur Friedrich-Wilhelm-Straße in einer Breite von circa 50 m südlich und circa 100 m nördlich der Rheinstraße. Dabei setzt der Bebauungsplan entlang der Rheinstraße zum Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum Teil Mischgebiet (MI) fest. Der zuvor dort geltende Bebauungsplan Nr. 14 „Spellen-Mitte, dessen Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 Bundesbaugesetz ortsüblich am 27.01.1969 bekanntgemacht wurde, trat mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67b außer Kraft.

Ausweislich der dem Bebauungsplan Nr. 67b beigefügten Begründung war es seinerzeit primäres Ziel der Planung, den für den dringenden Ausbau der Rheinstraße innerhalb der Ortslage erforderlichen Grunderwerb zu sichern und ansonsten den dörflichen Charakter zu erhalten. An der Nordseite der Rheinstraße sollten weiterhin die Standorte eines ansässigen Gewerbebetriebs und eines vorhandenen Handwerksbetriebes (Schreinerei) planungsrechtlich gesichert werden. Die Schreinerei wurde damals als ein das Wohnen nicht wesentlich störender, im Mischgebiet zulässiger Betrieb eingestuft. Im Laufe der Zeit wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67b in dem betroffenen Baugebiet praktisch nur Wohngebäude zugelassen und errichtet. Die Schreinerei wurde inzwischen aufgegeben. Es sind in Zukunft grundsätzlich weitere Bau- und Nutzungsabsichten zu erwarten, welche die im Bereich prägend vorhandene Wohnnutzung weiter verfestigen werden. Das festgesetzte Mischgebiet hat im Laufe der Zeit zu einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt nach Planaufstellung die für das Baugebiet mindestens notwendige Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe unterschritten und tatsächlich den Gebietscharakter als Mischgebiet verloren. Im betroffenen Baugebiet ist kein Betrieb mehr vorhanden, der nur in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Auf dem Flurstück Gemarkung Spellen, Flur 11, Nummer 611 wurde nun ein weiteres Wohnbauvorhaben beantragt. Dies ist der Anlass der Planung.

Daher soll nun der Teil des Bebauungsplanes Nr. 67b, der nördlich der Rheinstraße und südlich beziehungsweise westlich der Winkelstraße liegt und für den er Mischgebiet vorsieht, aufgehoben werden.

Der Bereich des Aufhebungsbeschlusses liegt nördlich der Rheinstraße, westlich und südlich der Winkelstraße sowie östlich der Westgrenzen der Flurstücke Gemarkung Spellen, Flur 11, Nummern 338 und 98 (dies entspricht ungefähr einer südlichen Verlängerung der Straße „Im Winkel“). Insgesamt umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke Nummern 338, 98, 572, 665, 666, 475, 476, 477, 478, 471, 472, 465, 464, 588, 611, 493 und 494 (alle Flurstücke in der Gemarkung Spellen, Flur 11).

Die Grenzen der Aufhebungsbeschlüsse können entlang der Grenzen der derzeitigen Verkehrsflächenflurstücke und weiterer Flurstücke, da wo die Grenze nicht im Bereich von Verkehrsflächen erfolgt, verlaufen, da die Verkehrsflächen der Rheinstraße und der Winkelstraße nahezu vollständig

nach dem Bebauungsplan Nr. 67b ausgebaut worden sind. Die im Bebauungsplan Nr. 67b festgesetzten Verkehrsflächen bleiben damit vollständig von der Aufhebung unberührt und als solche erhalten. Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Verkehrsflächen bleiben hinter denen des Bebauungsplanes Nr. 67b und damit hinter der tatsächlich ausgebauten Straße zurück, so dass bei einer Abgrenzung entlang der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67b in einem äußerst geringen Umfang wenige Meter an Streifen von Mischgebiet entlang der Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 14 bestehen bleiben. Da es jedoch sinnvoll erscheint, die Abgrenzung der Aufhebungsbeschlüsse entlang der derzeitigen Flurstücksgrenzen und damit des derzeitigen Straßenausbaus vorzunehmen und da auf der Verkehrsfläche der Bebauungsplan Nr. 67b den Bebauungsplan Nr. 14 weiterhin überlagert, ist diese Ungenauigkeit vertretbar.

Für den Aufhebungsbereich setzt der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 67b Mischgebiet (MI), maximal 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und großflächig überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest.

Mit der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67b würde, ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, für den aufgehobenen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 67b der davor gültige Bebauungsplan Nr. 14 „Spellen-Mitte“ wieder in Kraft treten, da er bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67b nicht förmlich aufgehoben wurde. In der Zeit zwischen dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 und seinem Außerkrafttreten wurden für diesen Planbereich keine Änderungsverfahren rechtskräftig.

Dieser Bebauungsplan Nr. 14 setzt wie der Bebauungsplan Nr. 67b Mischgebiet (Mi), maximal 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie großflächig überbaubare Grundstücksflächen fest. Insoweit wird analog zur Zielsetzung zur Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67b auch der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgehoben.

Durch die Aufhebung der Teile der Bebauungspläne entsteht ein Bereich, der planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sein wird. Dabei entspricht die derzeitige Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), so dass zukünftig Bauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung her gemäß § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt werden. Das Gebiet selbst ist weitestgehend durch Wohnbebauung vollständig bebaut. Die Bebauung besteht aus einer offenen Bauweise mit 1 bis 2 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in der Örtlichkeit bei circa 0,4.

Von der Aufhebung des Teiles des Bebauungsplanes Nr. 67b nördlich der Rheinstraße werden die übrigen Teile dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Insbesondere die Verkehrsflächen bilden inhaltlich und räumlich deutliche Grenzen. Die verbleibenden Teile des Bebauungsplanes können insoweit unverändert wirksam bleiben. Eine Aufhebung weiterer Teile oder deren Überplanung ist städtebaulich derzeit nicht vorgesehen. Änderungen erfolgen dort gegebenenfalls zukünftig in weiteren Planverfahren.

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt Mischgebiet dar. Insoweit erfüllen der Bebauungsplan Nr. 67b und Bebauungsplan Nr. 14 diese gesetzliche Anforderung. Durch deren Aufhebung entsteht ein Gebiet außerhalb von Bebauungsplänen. Es ist dabei unschädlich, dass der zukünftige Geltungsbereich der Aufhebungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilen ist und damit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Aufhebungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde des Kreises Wesel.

Für die Zulässigkeit der Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Absatz 4 BauGB. Nach dieser Vorschrift gelten § 13a Absatz 1 bis 3 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

Der Planbereich und dessen Umgebung ist fast vollständig bebaut. Ziel ist es, die Rechtsunsicherheit für den Bebauungsplanteilbereich im Hinblick auf die Zulässigkeit der Art der Nutzung zu beheben, um die Bautätigkeit in diesem Innenbereich zu beschleunigen und rechtlich abzusichern und ihn zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) weiterzuentwickeln mit dem Ziel, Wohnraum in guter Qualität zu schaffen, ohne dass dafür die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder die Änderung des rechtskräftigen Planes erforderlich wären. Es handelt sich insoweit um eine Nachverdichtung und sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Zulässigkeit der Aufhebung des Teilbereiches der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Die zulässige Grundfläche von maximal 20.000 qm wird nicht überschritten. Durch die Aufhebung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

Folgen der Durchführung der Aufhebungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind, dass einem Bedarf an Investitionen zum Beispiel zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll und dass Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Auf Grund der Regelungen des § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Da die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67b und des Bebauungsplanes Nr. 14 lediglich der tatsächlichen Situation Rechnung trägt und wesentliche städtebauliche Veränderungen hierdurch nicht hervorgerufen werden, wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Anhörung abgesehen. Stattdessen soll die Pflicht gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung, Unterrichtung und Erörterung zu geben, durch eine mindestens 14-tägige Offenlage erfüllt werden. Der Bürgermeister wird durch den Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) daher beauftragt, diese durchzuführen.

An diesen Verfahrensschritt wird sich die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB anschließen.

Der Geltungsbereich für die Aufhebung des jeweiligen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67b und des Bebauungsplanes Nr. 14 sind in Anlage 1, die aufzuhebenden Teile der Bebauungspläne Nr. 14 und 67b sind in Anlage 2 der Drucksache 17/806 DS dargestellt.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Geltungsbereich

(2) Aufzuhebende\_Teile\_der\_Bebauungspläne