



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 02.06.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	15.06.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	22.06.2021	vorberatend
Stadtrat	29.06.2021	beschließend

Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße" hier: Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt den in der Anlage 1 dieser Drucksache Nr. 17/194 dargestellten städtebaulichen Vorentwurf A-1 sowie den in der Anlage 2 dieser Drucksache Nr. 17/194 gezeigten Vorentwurf des Bebauungsplans als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Voerde (Niederrhein) wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss:

3. Für den Fall, dass aufgrund der Corona-Pandemie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht als Präsenzveranstaltung zulässig ist, wird der in der Drucksache Nr. 17/194 dargestellten alternativen Vorgehensweise zugestimmt.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

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:	<p>Die Durchführung einer Bürgeranhörung hat keine relevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz.</p> <p>Innerhalb des Verfahrensablaufes des aufzustellenden Bebauungsplans sind aufgrund gesetzlicher Regelungen Maßnahmen zur Kompensation negativer Eingriffe und Auswirkungen zu regeln. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind u. a. die Belange des Umweltschutzes und in dem Zusammenhang auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen.</p> <p>Die Auswirkungen der angestrebten Planung auf die Umweltbelange werden demzufolge im Laufe des Planverfahrens ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt umfassend dargestellt. Erste Erkenntnisse können dieser Drucksache entnommen werden (siehe beispielsweise Punkt 3).</p>		

Sachdarstellung:

Um weitere Wohnbauflächen zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Voerde in seiner Sitzung am 02.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“. Zudem beschloss der Stadtrat, den Bereich des mittlerweile für Sport-/Vereinsnutzungen aufgegebenen Fußballplatzes sowie der westlich angrenzenden privaten Freifläche gemäß § 13b BauGB als Außenbereichsfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, im beschleunigten Verfahren zu entwickeln (siehe Drucksache Nr. 16/940 aus März 2019).

Weil benachbarte Eigentümerinnen und Eigentümer Grundstücksflächen in die Überplanung einbringen oder sich zumindest die Möglichkeit dafür zunächst noch offen halten wollen, änderte der Stadtrat am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss dahingehend, dass er den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 erweiterte. In dem Zusammenhang wurde auch ein Teil der östlich angrenzenden Sportanlage in den Planbereich einbezogen, um eventuell erforderlich werdende schallschutzrechtliche Maßnahmen regeln zu können und/oder für den Fall, dass statt eines Fernwärmeanschlusses oder anderer regenerativer Wärmeversorgungen ein Blockheizkraftwerk für das neue und möglichst klimaneutrale Quartier sinnvoll wäre und hierfür geeignete Flächen innerhalb des Sportvereinsgebäudekomplexes oder auf dem südlich anschließenden Außengelände bauleitplanerisch vorzuhalten sind (siehe Drucksache Nr. 16/1075 aus Dezember 2019).

Nachdem zwischenzeitlich geklärt wurde, ob und wie aus Sicht des Regionalforstamtes Niederrhein die Ansiedlung von Wohnbauflächen möglich ist, wurde die städtebauliche Planung weitergeführt. Auf dieser Grundlage sind und werden erste Gutachten und Untersuchungen beauftragt.

Zudem sollen nach den Sommerferien, d. h. voraussichtlich im September die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie parallel auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen, um weitere Informationen und Anregungen zur Bauleitplanung zu erhalten.

1. Grundkonzept für den städtebaulichen Vorentwurf

Ziel des Bebauungsplans Nr. 128 ist, in Friedrichsfeld am südlichen Rand der Heidesiedlung auf einem ca. 3 ha großen Gelände vielfältige Wohnbauflächen zu schaffen, damit interessierten Bau-

herren und insbesondere jungen Familien Baulandflächen zur Verfügung gestellt werden können, die unterschiedlichen finanziellen Vorstellungen und Lebensbedürfnissen entsprechen.

Für das neue Wohnquartier werden grundsätzliche Konzeptionen übernommen, die sich bereits in den Baugebieten des Rotdornwegs (Bebauungsplan Nr. 121 „Südlich Heidestraße“) und des Ahorn-, Erlen-, Eschen-, Ulmen-, Weiden- und Birkenwegs (Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Hünxer Straße / Hans-Richter-Str.“ – Südteil) bewährt haben, soweit sie auf das neue Wohngebiet übertragbar sind.

So sollen im nördlichen Planbereich des BPlans Nr. 128 im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich zunächst Wohnbauflächen für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer höheren Verdichtung (im Wesentlichen kleine bis durchschnittliche Grundstücksgrößen) entstehen. Südlich der neuen Planstraße im Übergang vom Siedlungsbereich zum Waldgebiet der Spellner Heide werden eingeschossige Einzelhausbebauungen ermöglicht, deren Grundstücke weniger versiegelt und daher größer sein sollen (mindestens 500 qm). In Abhängigkeit von einer einzuhaltenden maximalen Geschossflächenzahl können diese Einzelhäuser am Waldrand ausnahmsweise auch zweigeschossig errichtet werden.

Ähnlich wie bei den Bebauungsplänen 85 und 121 wird auch für das neue Plangebiet entlang des Waldes der Spellner Heide zunächst ein ca. 20 m breiter Grünflächenstreifen vorgeschlagen. Dieser sowie die nördlich anschließenden Gartenbereiche ermöglichen für die südlichsten Bebauungen, die im neuen Wohnquartier entstehen, ausreichenden Abstand zum Wald. Die überbaubaren Flächen südlich der neuen Planstraße, in denen die Haupthäuser errichtet werden können, besitzen dadurch 35 m Abstand zum vorhandenen Waldgebiet. Ebenso wie bei den beiden o. g. BPlänen wird ab einem Waldabstand von 30 m eine 5 m breite, eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche vorgeschlagen, in der maximal 50 % der Hausbreite bebaut werden darf, wenn keine vom Wald ausgehenden Gefahren zu erwarten sind (siehe Anlage 2).

Erschlossen werden alle durch den Bebauungsplan Nr. 128 angestrebten Wohnbauflächen über die neu anzulegende Planstraße. Auf eine zusätzliche Erschließung einzelner Grundstücke über z. B. die westlich liegende Stichstraße der Heidestraße in Verlängerung der Hugo-Mueller-Straße (wie im (Vor-)Entwurf B in der Anlage 2 der Drucksache Nr. 16/1145 gezeigt) wird verzichtet, zumal sie einen zusätzlichen Ausbau dieser Stichstraße nach Süden erfordern würde.

Sofern die Planstraße an Grundstücke angrenzt, die nicht an den Erschließungskosten beteiligt werden (sollen), wird mittels Grün- und Heckenstreifen oder durch andere Bebauungsplanfestsetzungen eine künftige Zufahrt an den entsprechenden Grundstücksseiten ausgeschlossen.

Um das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, wird innerhalb des o. g. etwa 20 m breiten Grünflächenstreifens eine Versickerungsmulde angelegt. Im Gegensatz zu den Mulden südlich des Rotdornwegs und östlich des Birkenwegs, die sehr tief sind, soll die Mulde des BPlans Nr. 128 flach und dafür mit einer größeren Länge bzw. Grundfläche errichtet werden – ähnlich wie in dem in letzten Jahren am Holunder-, Schlehen-, Brombeer- und Wisselmannweg entstandenen Wohngebiet (BPlan Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“). Um das Niederschlagswasser möglichst schnell und gleichmäßig in die Versickerungsmulde einzuleiten, werden nunmehr zwei Zuleitungen statt nur einer aus dem Plangebiet vorgesehen. Diese werden im Süden des Wohngebietes innerhalb der zwei zum Wald der Spellner Heide führenden Fuß- und Radwege liegen, um bis zur großflächigen Mulde zu gelangen (vergleiche die (Vor-)Entwürfe der Anlage 2 der DS Nr. 17/1145 mit den Vorentwürfen der Anlage 1 dieser Drucksache).

Weil das durch den Bebauungsplan Nr. 128 geschaffene Wohnquartier nicht direkt an einer für die Heidesiedlung bzw. deren Erschließung vorrangigen Straße, sondern im rückwärtigen Bereich liegen und auch die überwiegend eingeschossige Bebauung von der Heidestraße kaum wahrnehmbar sein wird, sind keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Heidesiedlung zu erwarten. Dadurch kann auf Festsetzungen von roten Ziegeln und Klinkern für die Außenfassaden und von grauen oder schwarzen Ziegeln und Dachsteinen, wie sie in den Bebauungsplänen 85 und 121 zu finden sind, verzichtet und eine freie Material- und Farbwahl ermöglicht werden. Lediglich die gestalterische Abstimmung von aneinandergebauten Doppelhäusern und Garagen soll gefordert

werden. Darüber hinaus wird beim BPlan Nr. 128 auch auf die Festsetzung von Satteldächern und damit einhergehenden Firstrichtungen und Dachneigungen verzichtet.

Als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ wurde der in der Anlage 2 der Drucksache Nr. 16/1145 gezeigte (Vor-)Entwurf A gewählt und entsprechend der o. g. grundsätzlichen Konzeptionen weiterentwickelt. Im Vergleich zum damaligen (Vor-)Entwurf B sah er bereits die Erschließung aller Wohnbauflächen über die neue Planstraße vor und ermöglichte Grundstücksgrößen, die für die Wohnlage Voerde-Friedrichsfeld angemessener und vermarktungsfähiger sein werden ((Vor-)Entwurf B hatte viele sehr große Grundstücke).

Entwickelt wurden die in Anlage 1 dieser Drucksache gezeigten zwei Vorentwürfe A-1 und A-2, die sich nur geringfügig unterscheiden. Während beim Vorentwurf A-2 die Zufahrten, Grundstückszuschnitte und Gebäudeanordnungen so geplant wurden, dass nach Süden oder Westen ausgerichtete Gartenbereiche ermöglicht werden, orientieren sich beim Vorentwurf A-1 die Grundstücks- und Gebäudeanordnungen daran, dass die Wohnhäuser und Garagen in Nähe der neuen Planstraße und die Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen.

Beide Vorentwürfe wurden gemeinsam mit Kollegen der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, der Eigentümerin der großen privaten Freifläche des westlichen Planbereichs (Gemarkung Spellen, Flur 25, Flurstück 1040) sowie mit Kolleginnen und Kollegen des Fachdienstes 7.1 Tiefbau diskutiert. Weil in den vergangenen Jahren sehr viele heiße Sommertage waren und es deshalb mittlerweile einige Bauherren und Bauherrinnen gibt, die sich im Schatten liegende Terrassen und Gartenbereiche wünschen, wurde innerhalb der „Projektgruppe“ der Vorentwurf A-1 favorisiert. Er ermöglicht nicht nur unterschiedliche Grundstücksgrößen, sondern auch Grundstücke mit unterschiedlichen Gebäude- und Gartenausrichtungen.

Die städtebaulichen Vorentwürfe verdeutlichen, dass voraussichtlich 38 neue Wohneinheiten durch den Bebauungsplan Nr. 128 geschaffen und die 2 vorhandenen Doppelhauswohneinheiten städtebaulich sehr gut ins Konzept eingebunden werden können.

2. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 128

Auf Grundlage des Vorentwurfs A-1 (siehe Anlage 1) wurde der in Anlage 2 dargestellte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 128 erarbeitet.

Für die Wohnbebauung sind allgemeine Wohngebiete geplant. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den geplanten Gebäudestrukturen. Von Straßenflächen und Nachbargrundstücken haben sie 3 m Abstand und sind etwa 15 bis 17 m tief. Das in Nähe des Waldes geplante 17 m tiefe Baufenster unterteilt sich aus den unter Punkt 1 genannten Gründen in 12 m uneingeschränkte und 5 m eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche. Außerhalb und innerhalb der Baufenster verbleiben aufgrund der Festsetzung von Grundflächenzahlen Garten- und weitere unversiegelte Flächen.

Entsprechend der o. g. Grundkonzeptionen stellt der Vorentwurf offene und eingeschossige Bauweise sowie Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und für die südlichen Allgemeinen Wohngebiete eine Mindestgrundstücksgröße dar.

Die Planstraße einschließlich der extra ausgewiesenen Stellplatzanlagen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Grundsätzlich wird eine Straßenbreite von 8 m angestrebt, sodass auch noch innerhalb der Planstraße Stellplätze entstehen können und die für den Besucherverkehr erforderliche Stellplatzanzahl im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden kann. Im nordwestlichen Teil der Planstraße, dort wo bereits eine Baustraße besteht, ist eine Straßenbreite von ca. 7,80 m möglich. Nur die nach Norden verlaufende Stichstraße in der Mitte des Planbereiches wird auf 6 m Breite reduziert.

Die im Vorentwurf dargestellten Wendehammer sind lediglich für Pkw's geeignet, sodass Lkw's bei diesen Stichstraßen rückwärts hinein- oder herausfahren müssen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrzeuge der Müllabfuhr in diese Straßenabschnitte nicht hineinfahren. Die Anlieger der etwa 10 betroffenen Wohneinheiten werden ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen zu der 8 m breiten Straße bringen müssen.

Entlang des Waldrandes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung Parkanlage dargestellt und in ihnen die anzulegende Versickerungsmulde festgesetzt.

Ob das neue Wohnquartier an das Friedrichsfelder Fernwärmenetz angeschlossen werden kann, dessen Wärme durch das an der Straße „Am Industriepark“ liegende Biomasseheizwerk erzeugt wird, ist mit der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH noch zu klären. Sollte dies nicht möglich sein, wird dem Klimaschutzkonzept der Stadt Voerde folgend geprüft, ob die Wärmeversorgung für das Quartier über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sinnvoll ist.

Für den Fall, dass die Errichtung eines BHKW's auf Flächen südlich der Tennishalle (oder eventuell in Absprache mit dem Sportverein auch in den Vereinsgebäuden) durch Bebauungsplanfestsetzungen zu sichern ist und gegebenenfalls auch schalltechnische Maßnahmen bauleitplanerisch zu regeln sind, die die Ansiedlung von Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu der Sportanlage einschließlich Gastronomiebetrieb ermöglichen, werden zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen im östlichen Planbereich aufgenommen. Bereiche der Sportanlage, die nicht für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind, werden im weiteren Planverfahren wieder aus dem Planbereich herausgenommen.

Der als Anlage 2 beigefügte Plan ist zunächst ein Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 128. Ob und wie er umgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten. Die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter einschließlich der noch zu erarbeitenden Gutachten sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen können Anpassungen und Änderungen erfordern (siehe hierzu auch Punkte 3 und 6).

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ wird gemäß § 13b BauGB beschleunigt als Verfahren der Außenbereichsentwicklung (ähnlich wie der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Allerdings sind auch im beschleunigten Planverfahren die erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange zu beachten. Wie sich die Ansiedlung des angestrebten Wohnquartiers auf die Umweltschutzgüter auswirken wird, ist daher im Laufe des Planverfahrens zu ermitteln. Hierfür erfolgen beispielsweise gutachterliche Untersuchungen, Recherchearbeiten und Abstimmungsgespräche. Zudem bieten insbesondere die Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligungen der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange die Chance, sachdienliche Hinweise, Stellungnahmen und Anregungen zur Planung sowie zu erforderlichen Untersuchungen zu erhalten.

Inanspruchnahme und Ersatz von Waldflächen

Um zu erfahren, wie der Landesbetrieb Wald und Holz NRW den Gehölzbestand innerhalb des Planbereichs einschätzt, erfolgte im Frühjahr 2020 eine Anfrage. Die Prüfung des für Voerde zuständigen Regionalforstamtes Niederrhein ergab, dass die Bäume, die sich südlich des ehemaligen Sportplatzes auf einem künstlich angelegten Wall befinden, als Wald bewertet werden (betrifft ca. 0,2 ha des städtischen Flurstücks 686 der Flur 25 der Gemarkung Spellen zu / siehe auch grün schraffierte Fläche auf dem Übersichtsplan, der als Seite 3 der beigefügten Anlage 3 zu finden ist). Ebenso stuft die Forstbehörde auch den am Westrand des städtischen Grundstücks vorhandenen Gehölzstreifen sowie den überwiegenden Teil der westlich angrenzenden privaten Freifläche als Wald ein (ca. 0,5 ha / betrifft die Flurstücke 1040 und 686 der Flur 25 der Gemarkung Spellen / siehe gelb schraffierte Fläche auf dem bereits genannten Übersichtsplan). Die Begründung der Einschätzung kann den Seiten 1 und 2 der Anlage 3 entnommen werden.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 128 angestrebte Schaffung von Wohnbauflächen führt zu einer Überplanung und Beseitigung der genannten Waldflächen. Dies ist durch Waldersatz zu kompensieren. Aufgrund der in Voerde vorhandenen Waldarmut und weil die Gehölzflächen des Planbereichs in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Waldgebiet der Spellner Heide zu betrachten sind, würde das Regionalforstamt Niederrhein eigentlich einen Waldersatz von 1:2 (Waldinanspruchnahme im Vergleich zu Waldaufforstungen) fordern. Weil jedoch der Gehölzbestand südlich des Sportplatzes auf einem künstlich angelegten Wall (vermutlich Bauschutt) entstand und

die Gehölze auf der westlichen, privaten Freifläche noch sehr jung waren, wird ein Waldersatz im Verhältnis 1:1,5 als ausreichend betrachtet (siehe Seite 4 der beigefügten Anlage 3).

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die mindestens 10.500 qm große Ersatzaufforstung etwa 800 m östlich auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorzunehmen (siehe Anlage 4 dieser Drucksache 17/194 sowie Anlage 1 der parallel erarbeiteten Drucksache 17/195). Weil dieser östlich der Heidesiedlung liegende Bereich auch nördlich an das Waldgebiet der Spellner Heide anschließt, können dort die Waldqualitäten mindestens gleichwertig ausgeglichen werden, die sich im Bereich des angestrebten Wohngebietes hätten entwickeln können. Die Stadt Voerde ist Eigentümerin der Waldersatzfläche. Auf Punkt 5 wird hingewiesen.

Dass der junge Gehölzbestand, der sich im westlichen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 128 befand, im Herbst letzten Jahres von der Eigentümerin beseitigt wurde, sowie die Gründe, die hierzu führten, sind dem Regionalforstamt Niederrhein mitgeteilt worden, als die Abstimmungen bezüglich des Waldersatzes im März 2021 fortgeführt wurden. Die daraufhin von der Forstbehörde an die Eigentümerin gestellten Wiederaufforstungsforderungen werden erfüllt, wenn der o. g. und für den Bebauungsplan Nr. 128 geplante Waldersatz erfolgt.

Altlasten- und Bodenuntersuchungen

Alte Luftbildaufnahmen lassen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 128 drei Aspekte erkennen, die Altlastenuntersuchungen erforderlich machen. Zum einen befand sich im Bereich des ehemaligen Fußballplatzes früher eine Wettkampfanlage, deren Laufbahnen voraussichtlich (wie damals üblich) mit Aschebelag errichtet wurden (Luftbildaufnahmen ab dem Jahr 1970). Zudem entstand südlich der Kampfbahnanlage (später der mittlerweile aufgegebene Fußballplatz) ab Mitte oder Ende der 1970-er Jahre am Grundstücksrand ein künstlich aufgeschütteter Erdwall, in dem Bauschutt und Haushaltsmüll vermutet werden. Beides betrifft das städtische Flurstück 686 (Gemarkung Spellen, Flur 25). Darüber hinaus ist auf dem Luftbild aus dem Jahr 1970 für den westlichen Planbereich der Schriftzug „Hühnerfarm“ zu finden (betrifft das private Flurstück 686 (Gemarkung Spellen, Flur 25)).

Die im vergangenen Jahr bei der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Wesel) erfolgte Anfrage ergab, dass dort sowie beim Landesbetrieb des Geologischen Dienstes NRW bisher keine konkreten Hinweise und Untersuchungen zu Altlasten vorliegen.

Daher sind für den Bereich des BPlans Nr. 128 Bodenuntersuchungen beauftragt, die zugleich auch Informationen zu Grundwasserstand und -qualität sowie Aussagen zur Standfestigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens bringen sollen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Frühjahr 2020 angeforderte Stellungnahme ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 128 ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Panzergraben u. a. militärische Anlagen) besteht. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen (siehe beigefügte Anlage 5).

Dem beauftragten Unternehmen, das die o. g. Bodenuntersuchungen durchführen soll sowie der Eigentümerin der größeren Freifläche des westlichen Planbereichs ist die Stellungnahme bereits bekannt.

Der Fachdienst 7.1 (Tiefbau) stimmt in Zusammenarbeit mit dem FD 5.1 (Feuerwehr, Allgemeine Ordnung, Verkehr) Untersuchungen, Baureifmachungen und Baumaßnahmen, die in das Erdreich eingreifen, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ab und wird die empfohlenen Kampfmittelüberprüfungen zu gegebener Zeit vornehmen lassen.

Artenschutzuntersuchungen

Um zu klären, ob die Errichtung des angestrebten Wohnquartiers mit artenschutzrechtlichen Belangen einvernehmlich ist, wird eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Sie soll für die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 128 und der erforderlichen Waldersatzmaßnahmen möglichst gemeinsam oder zumindest zeitgleich beauftragt werden.

Schalltechnische Untersuchungen

Ob sich die Nutzungen der östlich benachbarten Sportanlage einschließlich des Vereinshauses mit der Gastronomie auf die geplanten Wohnnutzungen auswirken und Schallschutzmaßnahmen erfordern, ist durch schalltechnische Untersuchungen zu klären. Sie werden demnächst beauftragt.

Sollten zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behörden-/Trägerbeteiligung erste Erkenntnisse der genannten Gutachten vorliegen, werden diese in den jeweiligen Beteiligungsverfahren mitgeteilt.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ wird gemäß § 13b BauGB (Entwicklung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Obwohl die angestrebte Bauleitplanung von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, kann der BPlan Nr. 128 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wird, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Fußballplatz Heidestraße“ erfolgen.

Der FNP der Stadt Voerde stellt nur im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 Wohnbauflächen dar. Für das Gelände des ehemaligen Fußballplatzes besteht ebenso wie für die östlich angrenzende Sportanlage die Darstellung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbindung Sportplatz. Im westlichen Planbereich sind Flächen für Landwirtschaft und im Nordosten an der Heidestraße Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt (siehe beigefügte Anlage 6).

Entsprechend der durch den Bebauungsplan Nr. 128 angestrebten Zielsetzung, ist der FNP im überwiegenden Planbereich zu Wohnbauflächen anzupassen. In dem Zusammenhang erfolgt auch die Darstellung des Abstandsstreifens entlang des Waldes der Spellner Heide als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage (Anlage 7 dieser Drucksache Nr. 17/194).

5. Bauleitplanerische Sicherung der Waldersatzmaßnahmen

Dass die Waldersatzmaßnahmen, die etwa 1 km östlich des BPlans 128 vorgesehen sind (siehe Punkt 3 sowie Anlage 4 dieser Drucksache 17/194), durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Heidestraße“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Östlich Heidestraße“ einerseits bauleitplanerisch gesichert, jedoch auch erst einmal bauleitplanerisch ermöglicht werden sollen, kann der parallel zu dieser Sitzungsvorlage erarbeiteten Drucksache Nr. 17/195 entnommen werden.

6. Alternative Form der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Fall, dass aufgrund der Corona-Pandemie Präsenzveranstaltungen unzulässig sind

Es wird angestrebt, die Bürgeranhörung für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ nach den Sommerferien, voraussichtlich im September 2021 durchzuführen. Sie soll gemeinsam mit der Bürgeranhörung für die Bauleitpläne erfolgen, die aufzustellen sind, um den erforderlichen Waldersatz am vorgeschlagenen Standort zu ermöglichen und zu sichern (siehe hierzu auch die parallel erarbeitete Drucksache 17/195).

Die angestrebten Bürgeranhörungen können in einen Zeitraum fallen, in dem aufgrund der noch mehrere Monate anhaltenden Corona-Pandemie die üblichen Präsenzveranstaltungen nicht zulässig sind.

Weil § 3 Abs. 1 BauGB keine Vorschriften enthält, in welcher Form die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, wird eine einmonatige Offenlage der Planunterlagen als alternative Beteiligung vorgeschlagen.

Die öffentliche Unterrichtung über die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt mittels Bekanntmachung im Amtsblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite der Stadt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Flurstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen oder unmittelbar an den Planbereich angrenzen, werden zusätzlich auf dem Postweg oder per Mail informiert.

Die Anhörung der Öffentlichkeit kann dann auf schriftlichem, mündlichem oder auf elektronischem Weg erfolgen. Die Erörterung der Unterlagen ist durch sachkundige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) nach Terminabsprache möglich.

Während die Durchführungsform der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgeschrieben ist, regelt § 3 Abs. 1 BauGB die inhaltliche Ausgestaltung. 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, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auf die bisher bekannten und geplanten, wesentlichen Inhalte wurde in dieser Beschlussvorlage eingegangen.

7. Einbindung der an der Planung unmittelbar beteiligten Grundstückseigentümer*innen

Als im November 2019 Eigentümerinnen und Eigentümer benachbarter Grundstücke gefragt wurden, ob sie sich an der Überplanung des aufgegebenen Fußballplatzes und der westlich benachbarten Freifläche beteiligen wollen, erklärten einige ihr Interesse oder wollten sich zumindest die Möglichkeit offenhalten. Daraufhin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.12.2019 um diese Flächen erweitert (siehe Drucksache Nr. 16/1075).

Die mit den Eigentümerinnen und Eigentümern geführten Gespräche verdeutlichten, dass zunächst geklärt sein müsste, welche Kosten für sie durch das Bauleitplanverfahren und die Erschließung inklusive aller damit zusammenhängenden Aspekte entstehen. Weil bisher einzelne, eventuell einzuplanende Kostenfaktoren ungeklärt sind (z. B. ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden oder ob Wärmeversorgung über Fernwärmeanschluss oder anderweitig erfolgt) bleiben die Flächen im Planentwurf weiterhin als Wohnbauflächen berücksichtigt. Gespräche zu konkreten Kostenbeteiligungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Damit die unter Punkt 3 genannten Untersuchungen und Gutachten beauftragt werden konnten und können, treten die Stadt Voerde und die Eigentümerin der größeren Freifläche des westlichen Planbereichs in Vorleistung (ein entsprechender Vertrag wurde geschlossen).

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 liegen, erhalten diese Sitzungsvorlage und werden vor der Fertigstellung der Unterlagen, auf deren Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt, noch einmal gefragt, ob und in welcher Weise ihre Grundstücksflächen weiterhin eingeplant werden sollen oder nicht. Für das Flurstück 541 wurde Anfang 2021 das Interesse zurückgenommen.

Mit der Sportvereinigung 08/29 Friedrichsfeld finden je nach Bedarf Absprachen statt. Dankenswerter Weise wurde von Vereinsvertretern bereits in Aussicht gestellt, dass durch die neue Planstraße der westliche Bereich des Flurstücks 555 in Anspruch genommen und zudem eine Garage des Vereins überplant werden darf. Für das Flurstück besteht ein Erbbaurecht des Vereins. Vertragliche und finanzielle Vereinbarungen erfolgen, wenn die Planungen für das angestrebte Wohnquartier konkreter sind, voraussichtlich im Herbst 2021 bzw. vorbereitend für die Erarbeitung der Planunterlagen, die öffentlichen ausgelegt werden (Beteiligungsverfahren, das einige Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt).

Anlage(n):

- (1) Städtebauliche Vorentwürfe A-1 und A-2 für das angestrebte Wohnquartier im Bereich des ehemaligen Sportplatzes südlich der Heidestraße sowie Luftbild aus 2019
- (2) Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"
- (3) Stellungnahmen des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein vom 29.04.2020 und 19.03.2021
- (4) Übersichtsplan mit Darstellung der Standorte des Waldeingriffs und des Waldersatzes des Bebauungsplans Nr. 128
- (5) Stellungnahme des Fachdienstes 5.1 der Stadt Voerde vom 12.03.2020 zur Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW
- (6) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Voerde für den Bereich des BPlans Nr. 128
- (7) Voraussichtlich angestrebte Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich des BPlans Nr. 128