



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 03.11.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	23.11.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2021	vorberatend
Stadtrat	07.12.2021	beschließend

### Bebauungsplan Nr. 144 "Rathausplatz (Marktplatz)"

**hier: erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ vom 15.12.2020 (Drucksache 17/59) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt erneut gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13, 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache 17/288 dargestellten Bereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) folgt den in der Anlage 3 der Drucksache 17/288 dargestellten Vorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 13a, 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Der Offenlagebeschluss des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ hat keine finanziellen Auswirkungen. Der Investor trägt die Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses.

#### 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:	<p>Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Geltungsbereichs der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“ sowie des Bebauungsplans Nr. 53. Die bestehenden Festsetzungen dieser Bauleitpläne sehen ebenfalls ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 vor. Auf dieser Grundlage ist der Bereich des Rathausplatzes in weiten Teilen vollständig versiegelt. Der Abriss und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses verursacht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu Lasten von unversiegelten Bereichen. Durch die Nutzungsintensivierung der Obergeschosse sowie die Aktivierung der gewerblichen Einheiten in den Erdgeschosslagen kann es zu zunehmenden Anwohner- sowie Kundenverkehren kommen, die vorwiegend über die Nordgasse abgewickelt werden. Durch die vorgesehene Dachbegrünung des neuen Wohn- und Geschäftshauses und einer den neuen technischen Standards entsprechende Bauweise kann sogar eine Zustandsverbesserung zum Status-Quo erreicht werden. Die Errichtung einer PV-Anlage ist ebenfalls möglich.</p>
-------------	---

### Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ gefasst (siehe Drucksache 17/59). Zielsetzung dieses Bauleitplanverfahrens ist die Errichtung eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses im unmittelbaren Zentrum von Voerde. Unter den bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen konnte keine Aktivierung dieser Immobilie in Hinblick auf eine nachhaltige Folgenutzung für Wohnen und Gewerbe umgesetzt werden. Der Gebäudekomplex ist auch im Zusammenhang mit der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sehr bedeutend. Eine Belegung der Westzeile der Bestandsimmobilie ist unter den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 sowie dessen 1. Vereinfachte Änderung, nur bedingt möglich.

Die ursprüngliche Abgrenzung des Plangebiets (DS 17/59 Anlage 1) ist räumlich umfassender, als es die Planungen des zukünftigen Wohn- und Geschäftshauses vorsehen, sodass der Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens verkleinert werden kann. Die Verschiebung der westlichen Baugrenze ist nicht auf der gesamten Länge des neuen Gebäudekomplexes geplant, sodass in den Randbereichen das Einrücken der Abgrenzung möglich ist. In den Randbereichen verläuft die Abgrenzung nun entlang der Flurstücksgrenze (alte Gebäudekante der Bestandsimmobilie). Darüber hinaus schließt die westliche Abgrenzung des Geltungsbereichs mit der neuen Baugrenze ab, sodass nur das für die Umsetzung des neuen Gebäudes notwendige Maß in Anspruch genommen wird. Aufgrund der vor genannten Anpassungen ist der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss (DS 17/59) aufzuheben und durch den neuen Aufstellungsbeschluss im Rahmen dieser Drucksache 17/288 (Anlage 1) zu ersetzen.

Im künftigen Wohn- und Geschäftshaus sind in den Erdgeschosslagen bis zu 8 Gewerbeeinheiten geplant. Diese sollen ihre Zugänge größtenteils hin zum Marktplatz erhalten, so dass die zukünftigen Gewerbeeinheiten zur weiteren Belegung des bereits neu gestalteten Marktplatzes beitragen können. Jeweils eine Gewerbeeinheit soll hin zu den Gassen des Rathausplatzes ausgerichtet sein.

Die drei Obergeschosse zzgl. Staffelgeschoss bieten Platz für voraussichtlich insgesamt 32 Einheiten, die dem Wohnen, Arztpraxen oder auch der Büronutzung dienen sollen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über jeweils einen Ein-/Ausgang im Erdgeschoss an Nord- und Südgasse. Die Wohneinheiten sollen dabei – analog zum bisherigen Planungsrecht – ausschließlich in den Obergeschossen möglich sein, damit das Erdgeschoss der innerstädtischen Lage entsprechend für Gewerbeeinheiten vorgehalten werden kann. Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen kann auch zu einer Belegung der Außenflächen führen, die wiederum dem modernisierten Marktplatz eine stärkere Anziehungskraft verleiht.

Entsprechend der geplanten Nutzungsart ist für den gesamten Geltungsbereich „Kerngebiet“ festzusetzen. Dies entspricht in weiten Teilen den Festsetzungen des bestehenden Planrechts. Durch die Ausdehnung der westlichen Baugrenze (etwa 3m Breite x 40m Länge) wird die festgesetzte „Straßenverkehrsfläche“ des Marktplatzes durch die Kerngebietenfestsetzung überplant. Durch die Nutzungsänderung von „Straßenverkehrsfläche“ in „Kerngebiet“ ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe Anlage 2).

Die Baugrenzen reichen abweichend zur bisherigen Bebauung drei Meter weiter auf den Marktplatz. An den Randbereichen des Gebäudes springt die Baugrenze jeweils um sechs Meter zurück. Dadurch soll der Zugang vom Marktplatz hin zu der Süd- sowie Nordgasse geöffnet und durch das Zurückspringen des Gebäudes die Sichtbeziehung zwischen den Gassen und dem Marktplatz gestärkt sowie verbessert werden. Das Gebäude springt in diesen Eckbereichen insgesamt drei Meter zur bisher bestehenden Gebäudekante zurück. Aufgrund der vorhandenen Größe des Marktplatzes sowie der baulichen Öffnung der Randbereiche des neuen Gebäudekomplexes ist eine optische Verkleinerung der Platzfläche nicht zwingend zu erwarten, da die Sichtbeziehungen zur Nord- und Südgasse verbessert werden.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird für ein Kerngebiet entsprechend bei 1,0 festgelegt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl des Gebietstyps Kerngebiet liegt bei 3,0 (§17 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Geschossfläche für die geplante Wohn- und Geschäftsfläche liegt bei 3,8.

Das Plangebiet grenzt mit der westlichen Gebäudekante direkt an den umgebauten Rathausplatz der Stadt Voerde. Der etwa 3.000 m<sup>2</sup> große Platz bildet somit einen Freiraumpuffer zu den umliegenden Bauten des Rathausplatzes und entzerrt die vorhandene Dichte des zentralen Bereichs von Voerde. Es ist somit nicht mit einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen. Aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung des Plangebiets sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zudem handelt es sich um eine Schlüsselimmobilie im Innenstadtbereich Voerdes, dessen effiziente Ausnutzbarkeit von besonderer Bedeutung ist. Weitere Flächenpotenziale dieser Größenordnung sind im ZVB Innenstadt kaum vorhanden, sodass eine Überschreitung der GFZ städtebaulich vertretbar und gewollt ist.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Nordgasse von Seiten der Friedrichsfelder Straße. Der Marktplatz ist weiterhin autofrei – eine Überquerung des Platzes wird durch Pkws nicht möglich sein. Eine westliche Umfahrung des Gebäudes ist ebenfalls nicht vorgesehen. Lediglich der Anlieferungsverkehr für die im Erdgeschoss geplanten Gewerbeeinheiten soll dort ermöglicht werden. Ziel ist der Erhalt der Aufenthaltsqualität des Marktplatzes und die Option für die zukünftigen Gewerbeeinheiten bspw. Außenbestuhlung und -gastronomie auf dem Platz anzubieten. Über die Bahnhofstraße bzw. Steinstraße ist das Plangebiet verkehrsgünstig an die örtlichen Hauptverkehrswege in Richtung B8 und Frankfurter Straße angebunden.

Das geplante Gebäude (ca. 52 Meter lang und 29 Meter tief) soll an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) etwa 18m hoch sein. Dieses Staffelgeschoss (4. Obergeschoss) springt von der Gebäudeaußenkante zurück, so dass es optisch seitens des Marktplatzes nicht direkt wahrgenommen wird. Das darunterliegende Geschoss (3. Obergeschoss) soll eine Höhe von etwa 14,5 m vorweisen. Hin zum Marktplatz als auch im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung sind zur Abstufung lediglich drei Vollgeschosse mit einer Höhe von rd. 11,50 m vorgesehen. In der Mitte des Gebäudes ist zudem ein „Lichthof“ geplant, um die Wohn- und Büronutzung ausreichend mit Tageslicht zu versorgen und die Luftzirkulation zu ermöglichen. Analog zu den geplanten Höhen ergibt sich die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull.

Zudem wird für das neue Gebäude ein Flachdach festgesetzt, welches extensiv zu begrünen ist. Zusätzlich ist die Errichtung von PV-Anlagen denkbar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zwar sind Umweltbeläge gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigen, jedoch ohne eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von Mitte April bis Ende Mai 2021, die zu Ergänzungen von Hinweisen (Bsp. Bergbau, Altlasten etc.) und nachrichtlichen Übernahmen (Wasserschutzzonen, Hochwassergefahr) des Planentwurfs führte. Die Vorschläge zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen sind dieser Drucksache in Anlage 3 beigefügt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind den Bürgerinnen und Bürgern am 24.06.2021 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Ergebnisse der bis dahin vorliegenden Untersuchungen sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Anhörung vorgestellt worden. Bedenken wurden vor allem hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze in Richtung des Markplatzes, des Zufahrtsbereichs der Tiefgarage, den zu erwartenden Hitzebelastungen durch die starke Versiegelung sowie aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs vorgebracht. Die Niederschrift der Bürgeranhörung ist dieser Drucksache als Anlage 4 beigefügt. Planänderungen haben sich durch die Anregungen der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Als nächster Verfahrensschritt steht nunmehr die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an. Die Form der Durchführung der Offenlage ist abhängig von der weiteren Entwicklung der andauernden Corona-Pandemie.

#### **HINWEIS:**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Stellungnahmen können vor bzw. während der Sitzung durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o. g. Mitglieder die Stellungnahmen im Rathaus Voerde beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz), einzusehen.

Haarmann

#### Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich Bebauungsplan
- (2) Berichtigung Flächennutzungsplan
- (3) Behandlungsvorschläge Stellungnahmen
- (4) Niederschrift Bürgeranhörung 24.06.2021
- (5) Entwurf des Plans des Bebauungsplans Nr.144
- (6) Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 144

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: