

Niederschrift

über die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am Dienstag, den 15.05.2018 (18.00 Uhr) im Rathaus Voerde (Raum 101)

Behandelte Bauleitpläne:	Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnhofstraße / Ringstraße“ sowie 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135
Anwesende Bürger lt. Anwesenheitsliste:	14
Anwesende Ratsmitglieder lt. Anwesenheitsliste:	Herrn Klenner, Krieg, Gördü
Versammlungsleiter:	Herr Neßbach (Vorsitzender Planungs- und Umweltausschuss)
Von der Verwaltung:	Herrn Limke, Behringer, Frau Bellen-dorf
Weitere Externe	Frau Bieber vom Planungsbüro Wolters-Partner
Schriftführerin:	Frau Walzel

Herr Neßbach eröffnete als Vorsitzender des Planungs- und Umweltausschusses die Versammlung um 18.00 Uhr und begrüßte die Anwesenden.

Anschließend gab Erster Beigeordneter Limke einen kurzen Rückblick zum Verfahrensablauf des zzt. noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 12a.

Da an der Rechtskraft des Bebauungsplanes Zweifel bestünden, sei dieser aufzuheben und das Gebiet durch einen Neuen zu überplanen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll u.a. die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele und Grundsätze aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde erfolgen.

Weiter verwies er auf die im Januar 2018 durchgeführte Kundenbefragung (Frage nach dem Wohnort, dem in der Regel gewählten Verkehrsmittel etc.) in den Lebensmitteldiscountern durch ein von der Stadt beauftragtes Büro. Die Ergebnisse dieser Befragung und weitere Untersuchungen würden in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Weiter erklärte er, dass die heutige Bürgeranhörung eine von mehreren öffentlichen Beteiligungsschritten sei. Auch nach der Bürgeranhörung könnten die Bürger Anregungen und Bedenken vortragen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planes einschließlich Begründung und erarbeiteten Gutachten usw. bestünde dann erneut die Gelegenheit sich zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken würden dann nach der Offenlage durch den Stadtrat behandelt und abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werde.

Anschließend erläuterte Frau Bieber vom Büro WoltersPartner die Plankonzeption. Die städtebauliche Konzeption sähe zunächst vor, die bestehenden Einzelhandelnutzungen (Discounter) auf den genehmigten Bestand zu beschränken, um somit einer weiteren Schwächung und Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entgegenzuwirken. Die beiden bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße würden durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer dem Bestand entsprechender Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich gesichert.

Für den Bereich eines weiteren Marktes im Plangebiet, der seit längerem leer stünde und die angrenzenden Betriebe sei weiterhin die Festsetzung als Gewerbegebiet ge-

plant, um die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zu sichern und gleichzeitig den Zielen des Einzelhandelskonzeptes gerecht zu werden.

Im weiteren Gebiet seien hauptsächlich kleinere Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbebetrieben sei hier die Festsetzung als Mischgebiet geplant.

Die sich in dem Gebiet befindlichen einzelnen immissionsintensiveren gewerblichen Nutzungen könnten durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung gesichert werden. Eine detaillierte Betrachtung und Einstufung der Immissionssituation erfolge im weiteren Verfahren.

Für den sich im Kreuzungsbereich Ringstraße/Bahnhofstraße befindlichen Lebensmitteldiscounter sei weiterhin die Möglichkeit einer Erweiterung bis zu 800 m² Verkaufsfläche gegeben (ebenfalls Festsetzung als Mischgebiet).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise erklärte sie, dass die höchstzulässige Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN festgesetzt werde. Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen seien auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

Da der geltende Flächennutzungsplan für den Bereich gewerbliche Baufläche bzw. an der Alexanderstraße gemischte Baufläche darstelle und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln seien, sei der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern.

Vorsitzender Neßbach bat anschließend die Anwesenden ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen.

ZuhörerIn 06 trug vor, dass die zukünftigen Bewohner des Standortes der ehemaligen Pestalozzischule ebenfalls von den Discountern versorgt werden würden und fragte nach, ob der beschriebene Bestandschutz auch für die Geschäfte am Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße gelte.

Herr Behringer bestätigte dies grundsätzlich, wies jedoch darauf hin, dass der Nahversorgungsstandort nicht Teil dieser Bauleitplanung sei.

ZuhörerIn 08 erklärte, dass auch Bestandschutz sich ändern könne.

Die Vertreter der Verwaltung erläuterten, dass eine ausgeübte genehmigte Nutzung auch bei einer Planänderung weiterhin zulässig sei, erst bei Änderung der genehmigten Nutzung seien zukünftig die Regelungen des neuen Bebauungsplans zu beachten und daher je nach Nutzung ggf. eine Anpassung erforderlich.

Seitens einiger anwesender Zuhörer wurde darauf hingewiesen, dass die Ursachen der negativen Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit lägen, z.B. durch den Wegfall des Edeka-Marktes am Marktplatz oder der Ansiedlung des Marktkaufes (früher allkauf) im Gewerbegebiet Grenzstraße. Zum damaligen Zeitpunkt seien die Bedenken der Bürger nicht ausreichend beachtet worden. Sie baten daher darum, im Dialog mit den Bürgern zu bleiben.

Erster Beigeordneter Limke erklärte, dass gewisse Entscheidungen der Vergangenheit heute u.U. nicht mehr so getroffen würden. Es sei jedoch weiterhin Ziel der Verwaltung und der Politik, die Immobilie am Marktplatz zu reaktivieren und einen Frequenzbringer anzusiedeln. Hierzu würden weiterhin Gespräche geführt.

Herr Behringer trug vor, dass gerade auch zur Steuerung des Einzelhandels und damit verbunden auch die Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 erforderlich sei.

Erster Beigeordneter Limke wies darauf hin, dass die Beratungen des Stadtrates zur Bauleitplanung in öffentlicher Sitzung stattfinden. Die Termine würden rechtzeitig im Internet veröffentlicht. Die Bürger hätten im Rahmen der Bürgerfragestunde die Gelegenheit sich zu äußern.

ZuhörerIn 11 führte an, dass die Lebensmitteldiscounter eine wichtige Funktion einnehmen und dass sie gut erreichbar wären, auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Sie erkundigte sich noch einmal, worin denn nun die Änderungen zur bisherigen Planung für den Bereich bestünden.

Herr Behringer führte dazu aus, dass im Wesentlichen der Bestand gesichert werde und das Planungsrecht an die in dem Gebiet bestehenden Strukturen angepasst werden soll. Insbesondere durch die Festsetzungen der Sondergebietsflächen soll klar geregelt werden, dass der Lebensmitteleinzelhandel dort einer Größenordnung entspricht, die die Entwicklung der Innenstadt zukünftig nicht weiter negativ beeinflusst. Der ungesteuerten Entwicklung des Einzelhandels soll durch die Bauleitplanung vorgebeugt werden. Maßgeblich hierfür sind die Ziele der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde.

Herr Behringer gab – nachdem keine weiteren Anregungen mehr vorgetragen wurden – einen Ausblick auf die nächsten Schritte.

Der Offenlagebeschluss werde voraussichtlich im Herbst 2018 gefasst. Die Offenlage für die Dauer eines Monats sei für Ende Oktober geplant. Diese stelle, wie bereits erwähnt, eine weitere Beteiligungsmöglichkeit dar. Er wies nochmals darauf hin, dass Anregungen und Hinweise auch nach der heutigen Bürgeranhörung möglich seien.

Anschließend bedankte sich Vorsitzender Neßbach bei den Anwesenden und beendete die Bürgeranhörung um 19.10 Uhr.

Der Versammlungsleiter

Schriftführerin

Neßbach

Walzel