



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 05.06.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	25.06.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2019	vorberatend
Stadtrat	09.07.2019	beschließend

Bebauungsplan Nr. 136 "Poststraße/Am Dreieck" hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 „Poststraße/Kurierweg“ vom 03.07.2018 (Drucksache Nr. 16/786) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/981 dargestellten Bereich.
3. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Ein neuer Aufstellungsbeschluss ist aus folgenden Gründen zu fassen: Einerseits wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig angepasst und andererseits wird eine Anpassung der angestrebten Nutzung an die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vorgenommen. Weiterhin wird die Verkehrsführung geändert und die Bezeichnung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Bei der Überprüfung des Geltungsbereiches wurde festgestellt, dass dieser um ein Grundstück an der Poststraße im Nordwesten des Plangebietes reduziert werden kann, da für dieses Grundstück kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Die Einbeziehung des Wendehammers an der Nordstraße erfolgt zur Klarstellung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es weiterhin den bisher gewerblich bis industriell geprägten Teilbereich des Bebauungsplanes-Nr. 63, 2. Änderung in eine neue wohnnutzungsverträgliche Form der gewerblichen Nutzung zu überführen. Im Bebauungsplan erfolgt dazu eine gliedernde Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) in Nachbarschaft zur Wohnbebauung Am Dreieck im Süden, ein Mischgebiet (MI) im Südosten in Nachbarschaft zu bestehenden Mischgebieten am Kurierweg, die überwiegend gewerblich geprägt sind sowie für den nördlichen Abschnitt nördlich der Haupterschließungsachse Gewerbegebiete (GE), die in östlicher und westlicher Richtung an bestehende Gewerbegebiete angrenzen. Die Festsetzung als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen gewährleistet hierbei eine Verpflichtung der zukünftigen Nutzer der Flächen, Immissionswerte einzuhalten, die mit der benachbarten Wohnnutzung rechtlich vereinbar

sind. Eine Ausnahme bildet am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein bestehender Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der in seiner Nutzung und Entwicklung nicht eingeschränkt werden darf. Die Abstände zu den schützenswerten Nutzungen sind dabei nachweislich ausreichend.

Im Süden sind angrenzend an den Wohnsiedlungsbestand im Bereich Nordstraße und Am Dreieck Wohnbebauungen in Form von Eigenheimen auf großzügigen Grundstücken und kleinteiligem zweigeschossigem Geschosswohnungsbau geplant. Das Wohnungsangebot weist nach derzeitiger Planung rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 20 Eigenheime, vornehmlich als Doppelhaushälften aus. Alternativ können hier auch in geringem Umfang weitere Einheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Mit diesem Wohnflächenangebot wird auch auf die erhöhte Nachfrage und nachgewiesenem Bedarf des Handlungskonzeptes Wohnen städtebaulich reagiert.

Nördlich schließt die Entwicklungsmaßnahme der Volksbank für ein neues Verwaltungsgebäude an. Auf dem rund 8.300 m² großen Grundstück sollen künftig 120 Mitarbeiter beschäftigt sein. Das Gebäude wird zweigeschossig mit Dachgeschoss vorgesehen, Parkplätze für die Mitarbeiter sind im Westen und Norden des Betriebsgrundstücks, angrenzend an vorhandene und künftige gewerbliche Strukturen verortet. Insgesamt sind rund 100 Stellplätze geplant. Die übrigen Grundstücksflächen sollen repräsentativ mit Rasen- und Pflanzflächen ausgestattet werden.

In östlicher Richtung werden kleinteilige kleingewerbliche Strukturen für Gewerbebetriebe ergänzt. Diese kleinteiligen Strukturen werden im nördlichen Abschnitt, angrenzend an die neue Volksbank-Verwaltung fortgesetzt. Die städtebauliche Planung sieht eine Nutzung durch die Verwaltung der Volksbank auch für nördliche Grundstücksflächen in Richtung des Wesel-Datteln-Kanals. Hier soll ein grüner Park zur Nutzung für die Mitarbeiter entstehen. Die Flächen liegen nicht im Eigentum der Volksbank, sondern werden zu diesem Zweck angepachtet. Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Ausweisung als Grünfläche; vielmehr soll der Bereich bei entsprechendem Bedarf ggf. auch als Gewerbefläche nutzbar sein und wird daher als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die bauliche Nutzung im Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten, so dass die Intensität der baulichen Dichte gegenüber den südlich angrenzenden Wohnstrukturen verträglich ausgebildet werden kann. Dieses Prinzip wird in den neuen Gewerbegebieten mit der Festsetzung GRZ 0,6 fortgesetzt. Hier wird ebenfalls eine geringere bauliche Dichte gegenüber den vorherrschenden Strukturen in Gewerbegebieten angestrebt. In Verbindung mit der eingeschränkten Nutzungsintensität (nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEe)) wird eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnstrukturen hergestellt. Weiterhin erfolgen Regelungen zur räumlichen Steuerung der baulichen Anlagen über die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen). Gegenüber den großflächigen Festsetzungen von Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 63, 2. Änderung werden im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kleinteiligere, dezidierte Festsetzungen getroffen. Die Baugrenzen orientieren sich nunmehr eng an der städtebaulichen Planung und lassen nur im Detail begrenzte Spielräume für die spätere bauliche Umsetzung zu.

Bereits im Bebauungsplan-Nr. 63 war die Erschließung des Plangebietes über die Poststraße und den Kurierweg vorgesehen. Die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse lassen derzeit die Durchsetzung dieser Planung nicht zu, so dass eine alternative Verkehrsführung unumgänglich ist, da eine alleinige Erschließung über die Poststraße als nicht ausreichend anzusehen ist. Aus diesem Grunde wird nun die Straße Am Dreieck als weitere Erschließungsstraße an das Plangebiet angebunden. Die Straße Am Dreieck ist in ihrem Charakter als Anliegerstraße oder Wohnstraße zu sehen mit einem im Bestand deutlich geringeren Verkehrsaufkommen als auf der Poststraße. Die Maximalbelastung soll hier unter 400 Kfz/h liegen. Bei einer überschlägigen Betrachtung des derzeitigen Verkehrsaufkommens ist anzunehmen, dass auch bei einer Zunahme um 52 Kfz/h der Maximalwert bei Weitem nicht erreicht wird. Insgesamt ist daher nach einer ersten fachlichen Begutachtung durch die zu erwartende Veränderung des Verkehrsaufkommens auf der betroffenen Straße Am Dreieck als verträglich anzusehen.

Durch die Bebauung im Plangebiet gehen gegenüber dem Ist-Zustand neue Versiegelungen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden und Grundwasser einher. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung im Innenbereich eine Inanspruchnahme wertvollerer Freiraumstrukturen im Außenbereich vermieden, so dass insgesamt nur geringe, nichtwesentliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Gegenüber der historischen gewerblich-industriellen Nutzung darf durch die Entsiegelungen und Bodenaufbereitungen sowie Anlage von Hausgärten der Wohngrundstücke und Freiflächengestaltungen für den Verwaltungsbau und den kleinteiligen Gewerbenutzungen sogar von einer langfristigen Verbesserung der umweltbezogenen Schutzgüter ausgegangen werden. Im Sinne des § 13a BauGB wird auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu betrachten und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Für Teile des wegebegleitenden Baumbestandes im Süden des Plangebietes wird eine Erhaltungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung wird in diesem Bereich um gestalterische Festsetzungen der Einfriedungen der Hausgärten entlang des öffentlichen Fußweges ergänzt. Hier soll der Anpflanzung von Hecken der Vorrang gegenüber geschlossenen baulichen Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen gegeben werden.

Als nächster Verfahrensschritt wird nun die Bürgerbeteiligung durchgeführt, die nach dem derzeitigen Stand für Anfang September terminiert wird. Weiterhin wird eine landesplanerische Abstimmung wiederholt, damit auch dort bei den zuständigen Stellen der Regionalplanung die Änderungen bekannt sind.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich des BPlans Nr. 136
- (2) Ausschnitt 2. Änderung des BPlans Nr. 63 mit Geltungsbereich des BPlans Nr. 136
- (3) Bebauungskonzept für den BPlan Nr. 136
- (4) Vorentwurf des BPlans Nr. 136

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 6

FD 6.1

FD 7.1

FB 4

STWuL