



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 16.09.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtrat	27.09.2022	beschließend

Bebauungsplan Nr. 53, 4. Änderung "Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie"; hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) hebt den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und § 2 BauGB vom 07.12.2021 (Drucksache 17/285 DS) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) fasst erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 1 der Drucksache 17/413 DS dargestellten Geltungsbereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) folgt den in der Anlage 2 der Drucksache 17/413 DS dargestellten Vorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung „Friedrichsfelder Straße / Bahnlinie“ einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Es gelten für den Besuch des Rathauses die zum Zeitpunkt der Offenlage aktuellen Zugangsregelungen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und für Gutachten u.ä. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 4. Änderung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und von dem Vorhabenträger übernommen.

Die Stadt trägt alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Sach- und Personalkosten. Weitere Kosten sind für die Stadt Voerde nicht zu erwarten.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---

Begründung:	Gegenüber der gegebenen planungsrechtlichen Situation wird das Klima nicht negativ verändert. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 ist eine bis zu 8-geschossige Bebauung zulässig. Diese maximale Geschossigkeit wird durch die derzeitige Planung deutlich verringert. Die Versiegelung wird ähnlich hoch sein. Gegenüber der derzeitigen Situation vor Ort wird aber in das Schutzgut Klima eingegriffen. Dies geschieht zum einen durch die Versiegelung von Fläche. Diese heizt sich durch die Baumaßnahme stärker und schneller auf. Als Freifläche diente sie bisher der Abkühlung der Luft, insbesondere im Sommer. Zum anderen entstehen durch die Neubebauung Hindernisse für den Kaltluftaustausch. Da jedoch westlich des Plangebietes jenseits der Friedrichsfelder Straße mehrgeschossige Gebäude bereits vorhanden sind, ist die Fläche für den Luftaustausch nicht sehr bedeutsam. Zu einer Bebauung der Fläche bestehen keine Handlungsalternativen, da der Siedlungskörper östlich der Friedrichsfelder Straße geschlossen und die Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes baulich miteinander verbunden werden soll und sich die Fläche in besonderem Maß für die Entwicklung zu Wohnbauland eignet.
-------------	---

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.09.2022 wurden Anregungen zu den Themenfeldern Erschließung, Energiekonzept, Tiefgaragen, und Versickerung von Niederschlagswasser vorgetragen. Hieraufhin wurde das Verkehrsgutachten vom Büro STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Krefeld fortgeschrieben (siehe Anlage 3, Endbericht (2. Fortschreibung) vom 19.09.2022), der Entwurf des Bebauungsplanes um die textliche Festsetzung Nr. 11.1 (siehe Anlage 1) und der Entwurf der Begründung (Anlage 2) an den unten angegebenen Stellen ergänzt. Ein Auszug findet sich in der folgenden Ausführung.

ERSCHLIESSUNG / Notzufahrt (Begründung Seite 16/17 und 27/28)

Entsprechend der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung ist die geplante Anbindung an die Friedrichsfelder Straße ausreichend zur Erschließung des Siedlungsbereiches. Im Ergebnis einer **ergänzenden Verkehrszählung** vom 15.09.2022 beträgt die werktägliche Gesamtverkehrsbelastung im Bereich der Straße Bahnacker (Zufahrt zur Kindertagesstätte) 186 Kfz/24 Std. Mit einer Querschnittsbelastung von 44 Kfz in der Stunde fällt die maßgebende Frühspitzenstundenbelastung in den Zeitraum 08.00 – 09.00 Uhr. Die maßgebende Nachmittagsspitzenstundenbelastung tritt in dem Zeitraum 14.00 – 15.00 Uhr mit 39 Kfz pro Stunde auf. Damit liegen Verkehrsspitzen bezogen auf die bestehende Kindertagesstätte außerhalb der verkehrstarken Zeiträume des Quartiers und der durchgehenden Strecke der Friedrichsfelder Straße. (Spitzenstundenbelastung mit 569 Kfz/Std am Morgen im Zeitraum 11.00 – 12.00 Uhr und am Nachmittag im Zeitraum 16.00 – 17.00 Uhr mit 588 Kfz/Std.)

Die neu induzierten Verkehre des Standortes und die Ziel- und Quellverkehre der vorhandenen Kindertagesstätte können leistungsfähig ohne spürbare Wartezeiten und Beeinträchtigungen des Verkehrs im Zuge der Friedrichsfelder Straße an dem zukünftigen Knotenpunkt abgewickelt werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsqualität kein Erfordernis zur Realisierung einer zweiten Anbindung des Quartiers besteht. Als flankierende bauliche Maßnahmen sollten außerhalb des Plangebietes zur sicheren Führung des gebietsbezogenen Fußgänger- und Radverkehrs Querungsmöglichkeiten mittels Anlage von Aufstellflächen mit Bordabsenkungen im Bereich der Friedrichsfelder Straße an dem Knotenpunkt geschaffen werden.

Aufgrund des angestrebten, verkehrsberuhigten Charakters des geplanten Wohnquartiers sollte bei der Gestaltung der Wohnwege in/aus Richtung der bestehenden Kindertagesstätte auf die Anwendung des Trennprinzips verzichtet werden. Stattdessen wird empfohlen, durch eine 'weiche' Separation von niveaugleichen Geh- und Fahrflächen, z.B. mittels unterschiedlich farblich gestalteter Mischverkehrsflächen, die sichere Führung von Kindern zu unterstützen.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass bei einem Unfall o.ä. im Einmündungsbereich der Straße Bahnacker die Zufahrt zum Wohngebiet bzw. der Kindertagesstätte temporär nicht möglich sein sollte, könnte die Erreichbarkeit des rückwärtigen Siedlungsbereiches für Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge über den o.g. Anschluss an die Straße Waldacker gewährleistet werden. Der hier vorgesehene Fußweg könnte als **Notzufahrt** auch für Kraftfahrzeuge geöffnet werden.

ENERGIEKONZEPT

Photovoltaik (Begründung Seite 30-32, Festsetzung Seite 45)

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist vorgesehen, die 7 Mehrfamilienhäuser mit Fernwärme der Fernwärme Niederrhein zu versorgen. Die Fernwärme Niederrhein verfügt über einen außergewöhnlich guten Primärenergiefaktor von 0,22 und einen Anteil erneuerbarer Energien von deutlich über 80%. Die 78 Doppelhaushälften sollen nach derzeitigem Stand über Luft-Wärmepumpen versorgt werden. Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist im Plangebiet dagegen nicht vorgesehen, zumal aus wirtschaftlichen Gründen Öl- und Gasheizungen nicht mehr nachgefragt werden.

Mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gibt es seit der Einführung in das BauGB 2004 in der aktuellen Fassung die Möglichkeit, Gebiete festzusetzen, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Zur Förderung der Nutzung von Photovoltaikanlagen sollen daher in diesem Bebauungsplan Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB getroffen werden, mit denen neben dem zu berücksichtigendem Energiefachrecht (Gebäudeenergiegesetz) entsprechend den Aufgaben der Bauleitplanung ein Beitrag zum Klimaschutz und damit auch ein Beitrag zum Einsatz erneuerbarer Energien geleistet wird. So wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden die Dachflächen der Hauptgebäude mit baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom (Vorrüstung für Photovoltaik-Anlagen) auszustatten sind.

Sämtliche bauliche Vorrüstungen für eine Photovoltaikanlage werden durch den Investor vorgenommen, so dass eine Nachrüstung mit Photovoltaikanlagen durch die bereits erfolgte Vorrüstung jederzeit möglich ist. Zudem ist die im städtebaulichen Konzept dargestellte Ausrichtung der Dächer bewusst so gewählt worden, dass eine maximale Energiegewinnung durch Photovoltaik ermöglicht wird. Nach Angaben des Investors wird jeweils eine Photovoltaikanlage sowohl mit als auch ohne Speicher als Sonderwunsch für die Erwerber angeboten. Die zukünftigen Eigentümer haben somit die Wahl, sich selbstständig eine Photovoltaikanlage auf das Dach anzubringen, den Sonderwunsch des Investors wahrzunehmen oder von einer Photovoltaikanlage abzusehen.

Festsetzung Nr. 11.1 (Bebauungsplan und Begründung Seite 45):

Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB):

- Nr. 11.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom (Vorrüstung für Photovoltaik-Anlagen) auszustatten. Ausgenommen von dieser Pflicht sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen.

E-Ladesäulen und Wallboxen (Begründung Seite 32),

Des Weiteren sieht der Investor für jeden Stellplatz (Garage, private Stellplätze) das Vorrüsten von Wallboxen oder E-Ladesäulen vor. Die Wallboxen werden als Sonderwunsch angeboten, so dass sich die zukünftigen Eigentümer somit individuell entscheiden können. Durch die Vorrüstung ist eine Installation der Wallbox jederzeit unkompliziert möglich.

TIEFGARAGE (Begründung Seite 26)

Im Vorfeld wurde geprüft, ob auch eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen möglich ist. Allerdings wären aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserstandes umfangreiche Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Wegen der damit verbundenen Erstellungskosten wären die Wohnungen wirtschaftlich nicht umsetzbar, so dass auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet wird.

EINSATZ VON ÖKOPFLASTER**Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Stellplatzanlagen****Hinweis Nr. 8** (auf Planurkunde bereits enthalten)

- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen (z.B. Rigolen oder Mulden) auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund zu versickern.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend) gilt gem. § 51 a Nr. 12.3 Landeswassergesetz (LWG) als schwach belastet (gering verschmutzt). Eine direkte Versickerung über Ökopflaster o.ä. ist daher nicht zulässig. Niederschlagswasser von Garagenzufahrten bei Einzelhausbebauung ist gem. § 51 a Nr. 12.2 unbelastetes (unverschmutztes) Niederschlagswasser. Hier ist Ökopflaster möglich.

Die Dokumente wurden insoweit überarbeitet.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Entwurf Bebauungsplan
- (2) Begründungsentwurf
- (3) Verkehrsgutachten

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: