



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 29.05.2018

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.06.2018	vorberatend
Bau- und Betriebsausschuss	21.06.2018	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	26.06.2018	vorberatend
Stadtrat	03.07.2018	beschließend

### **Bebauungsplan Nr. 136 „Poststraße / Kurierweg“ Hier: Aufstellungsbeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrhh.) beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Poststraße / Kurierweg“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/786 dargestellten Bereich.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

#### Sachdarstellung:

Das Plangebiet überlagert, wie in Anlage 2 zu dieser Drucksache dargestellt, einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 - 2. Änderung „Lippe-Seiten-Kanal / Alte Hünxer Straße“. Der Satzungsbeschluss für diese Änderung wurde im Dezember 2010 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 03.02.2011. Aufgrund eines Klageverfahrens wurde der Bebauungsplan durch das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG) mit Urteil vom 30.11.2012 für unwirksam erklärt. Grundlage hierfür waren im Wesentlichen Mängel bei einzelhandelsbezogenen Festsetzungen. Zur Behebung der festgestellten Mängel wurde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt. Im Jahr 2013 wurde schließlich mit Abschluss dieses Verfahrens der Bebauungsplan rückwirkend zum 03.02.2011 in Kraft gesetzt.

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung bisher, gegliedert durch die festgesetzten Erschließungsstraßen, im südlichen Teil Mischgebiet (MI) sowie im zentralen und im nördlichen Teilbereich Gewerbegebiet (GE) fest. Entsprechend den GE-Festsetzungen sollte im Wesentlichen eine Industriebrache zur Ansiedlung von mittelständischen Gewerbebetrieben reaktiviert werden. Teil dieser Brachfläche ist auch das genannte Mischgebiet.

Seit Jahresbeginn 2011 konnte bis heute eine erfolgreiche Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele nicht erreicht werden. Das Plangebiet wurde stattdessen über Jahre durch die vorhandenen leerstehenden, zunehmend verfallenden Altgebäude geprägt. Aus Sicht der Stadtentwicklung blieben damit wichtige Flächenpotenziale für die Innenentwicklung ungenutzt. Für das städtebauliche Erscheinungsbild ergaben sich keine Verbesserungen.

Größter Grundstückseigentümer des überwiegenden Teils des Plangebietes ist die Volksbank Rhein-Lippe eG. Interne Überlegungen seitens des Eigentümers haben dazu geführt, ein neues Nutzungskonzept zu verfolgen, um eine Entwicklung des Areals erfolgreich umsetzen zu können.

Dafür ist grundsätzlich vorgesehen, im zentralen Bereich des Plangebietes ein Verwaltungsgebäude für die Volksbank zu errichten. Da darüber hinaus eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken am Wohnungsmarkt festzustellen ist, soll der zulässige Anteil an Wohnnutzungen im Plangebiet erhöht werden.

Diese veränderten Entwicklungsabsichten wurden der Stadtverwaltung vorgestellt und erörtert. Da die bisherigen planerischen Zielvorstellungen für den Bereich des Plangebietes nicht zu einer nachhaltigen Folgenutzung geführt haben, wird eine Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens aus städtischer Sicht ebenfalls als erforderlich angesehen. Durch die planungsrechtliche Umsetzung des Nutzungskonzepts und eine entsprechende bauliche Entwicklung würde absehbar eine Wiedernutzbarmachung des Areals erreicht werden können. Damit würde dem stärkeren Erfordernis der Innenentwicklung und gleichzeitig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Der Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich kann damit gleichzeitig entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung besteht für den Bereich des Planvorhabens insbesondere ein Anpassungserfordernis bezüglich des für den zentralen Bereich ausgewiesenen Gewerbegebiets. Dieser Gebietstyp steht dem künftigen Nutzungskonzept insofern entgegen, als dass derzeit in diesem Teilbereich eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht gegeben ist. Daher ist vorgesehen, dort ein Mischgebiet festzusetzen. Für die weitere Nutzungsgliederung im Plangebiet soll der nördlich angrenzende Teilbereich auch zur Sicherung der bestehenden Nutzungen wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im südlichen Teilbereich ist im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straßen „Am Dreieck“ und der Nordstraße die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung vorgesehen.

Die Haupteerschließung soll im Wesentlichen beibehalten werden. Das Plangebiet ist aktuell über die im Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Westen an die Poststraße angebunden. Im Osten erfolgen zwei weitere Anbindungen an das Erschließungsnetz zum Kurierweg hin. Mit der Beibehaltung dieser Anschlüsse, soll eine Einbindung in die bisherigen Strukturen gewährleistet bleiben. Da auch in Abhängigkeit vom weiteren Planverfahren das konkrete Erschließungs- und Nutzungskonzept noch nicht festgelegt werden kann, sind insbesondere in Bezug auf die interne Erschließung noch Anpassungen bzw. Veränderungen möglich.

Um grundsätzlich eine Nachnutzung des Gebiets voranzubringen, hat der Flächeneigentümer in den letzten Monaten das Gelände unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden hergerichtet. Derzeit ist vorgesehen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung (Fachdienst 7.1) auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 - 2. Änderung einen Teil der im Süden festgesetzten Haupteerschließung bereits herzustellen. Eine entsprechende Drucksache (Nr. 16/784) für einen städtebaulichen Vertrag wird im Bau- und Betriebsausschuss am 21.06.2018 beraten.

Für die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen eines ehemaligen Gewerbe- und Industriegrundstücks in Anspruch genommen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung Schutzgüter betroffen sein können. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im nachfolgenden Planverfahren eingehend untersucht.

Als nächster Verfahrensschritt wird die Bürgeranhörung durchzuführen sein, in der die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung unterrichtet werden und Ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird.

Anlage(n):

- (1) PDF-Anlage 1 Geltungsbereich BP Nr 136
- (2) PDF Anlage 2 Geltungsbereich mit BP Nr. 63-2

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Dezernenten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: