



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 03.02.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2021	vorberatend
Stadtrat	23.03.2021	beschließend

### **Bebauungsplan Nr .144 „Rathausplatz (Marktplatz)“**

**hier: Planung eines Wohn- und Geschäftshauses und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt die in der Anlage 2 dargestellte Planung für das Wohn- und Geschäftshaus sowie den Bebauungsplanentwurf in der Anlage 3 als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Stadtentwicklungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	* Erläuterung siehe Begründung
Begründung:	Dieses Bauleitplanverfahren folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich. Die innerstädtische Fläche ist bereits heute zu 100 % versiegelt. Die dort stehende Häuserzeile weist zahlreiche Modernisierungsbedarfe (Wärmedämmung, Dach, Heizungsanlage etc.) auf. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatz für die bestehende Häuserreihe geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt sich dabei mit dem Klimaschutz auseinander, es soll eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Daher ist im Vergleich zum Ist-Zustand mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

#### Sachdarstellung:

Zentral in der Voerder Innenstadt am Rathausplatz (Marktplatz) gelegen befindet sich die Immobilie Rathausplatz 1-51 mit dazugehörigem Parkdeck. Die Immobilie zwischen Marktplatz und Friedrichsfelder Straße steht in großen Teilen der Erdgeschossflächen bereits seit Jahren leer. Die Obergeschosse werden als Wohnraum genutzt.

Teile des bestehenden Gebäudes (südliche Bebauung, Hsnr. 41-51) sowie das Parkdeck sollen in Kürze abgerissen werden. Das geplante Gebäude angrenzend an den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans Nr. 144 soll zukünftig als Standort für einen Lebensmitteldiscounter sowie das Jobcenter dienen. Auf der Fläche des bisherigen Parkdecks soll eine Stellplatzanlage entstehen. Die Nordzeile des Gebäudes bleibt nach aktuellem Stand unverändert.

Die Überplanung der Westzeile des Gebäudes hin zum Marktplatz, den Gebäudeteil Rathausplatz 13-39, erfordert neues Planrecht bzw. die Überplanung eines Teilbereiches des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 (siehe Anlage 1). Die Überplanung sieht den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Neben der Überschreitung der nach bisherigem Planungsrecht möglichen Geschossflächenzahl werden sich Teile des Gebäudes bis zu drei Meter auf den bisherigen Marktplatz ausdehnen und somit über die bisherigen Baugrenzen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 hinausgehen.

Vor dem Hintergrund der Stärkung der Innenstadt ist eine städtebauliche Überplanung dieses zentralen Kernelementes der Innenstadt zielführend und in Anbetracht der bereits lange bestehenden Leerstandssituation und des Sanierungsbedarfs der Bestandsimmobilie dringend geboten. Die Anpassung des bestehenden Bauplanungsrechts ist dabei aus stadtentwicklungspolitischer Sicht erforderlich, da die bisher rechtskräftigen bauleitplanerischen Zielvorstellungen für den Bereich des Plangebietes seit mehreren Jahren nicht zu einer nachhaltigen Folgenutzung der zentral am Marktplatz gelegenen Häuserzeile geführt haben.

Nachdem der Rat der Stadt Voerde am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 gefasst hat, soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

#### Konzeption – bauliche Struktur, Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich befindet sich direkt angrenzend an den Rathausplatz (Marktplatz). Dort soll zukünftig ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen (siehe Anlage 2). Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage vorgesehen. Im Erdgeschoss sind bis zu acht Gewerbeeinheiten geplant. Diese sollen ihre Zugänge größtenteils hin zum Marktplatz erhalten, so dass die zukünftigen Gewerbeeinheiten zur weiteren Belebung des bereits neu gestalteten Marktplatzes beitragen können. Jeweils eine Gewerbeeinheit soll hin zu den Gassen des Rathausplatzes ausgerichtet sein. Diese Gassen stellen die Verbindungsmöglichkeit in Richtung Friedrichsfelder Straße dar. Somit wird ein Übergang zu dem zukünftig dort ansässigen Lebensmitteldiscounter geschaffen und die Gassen können ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen belebt werden. Die drei Obergeschosse zzgl. Staffelgeschoss bieten nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 32 Einheiten, die dem Wohnen oder auch als Büroflächen dienen sollen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über jeweils einen Ein-/Ausgang im Erdgeschoss an Nord- und Südgasse.

Das geplante Gebäude (ca. 52,60 Meter lang, rd. 29,0 Meter tief) soll an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) 18,10 m 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 14,70 m vorweisen. Hin zum Marktplatz als auch im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung sind zur Abstufung lediglich drei Vollgeschosse mit einer Höhe von rd. 11,30 m vorgesehen (siehe Anlage 2).

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Nordgasse von Seiten der Friedrichsfelder Straße. Der Marktplatz ist autofrei – eine Überquerung des Platzes wird durch Pkws nicht möglich sein. Eine Umfahrung des Gebäudes angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 -gastroonomie auf dem Platz anzubieten.

Neben den insgesamt 23 geplanten Tiefgaragenstellplätzen werden außerhalb des Geltungsbereiches weitere Stellplätze für die zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden vorgehalten. Zwischen Rathaus und dem Geschäftshaus Rathausplatz 14 bis 18 sollen darüber hinaus 14 weitere, bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderliche Stellplätze hergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt dabei über die Nordgasse.

### Bebauungsplanentwurf

Auf Basis der vorliegenden Planung für das Wohn- und Geschäftshaus und der bisherigen Erkenntnisse wurde der in Anlage 3 beigefügte Bebauungsplanentwurf seitens der Verwaltung erarbeitet. Es ist analog zum bisherigen Bestand und Planungsrecht weiterhin ein Kerngebiet vorgesehen.

Die Baugrenzen reichen abweichend zur bisherigen Bebauung drei Meter weiter auf den Marktplatz. An den Randbereichen des Gebäudes sowie des Marktplatzes springt die Baugrenze jeweils 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.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird für ein Kerngebiet entsprechend bei 1.0 festgelegt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl des Gebietstyps Kerngebiet liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 3.0. 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 werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Geschossfläche für das geplante Wohn- und Geschäftsfläche liegt bei 3,8. Durch den unmittelbar angrenzenden Freiraum „Rathausplatz“ ist insgesamt von einem angemessenen Dichtewert auszugehen.

Ziel der Planung ist es, eine Mischung aus Gewerbeeinheiten, Wohn- und Büronutzungen zentral in der Voerder Innenstadt zu ermöglichen. Diese angestrebte Nutzungsmischung weist einen hohen Flächenbedarf auf. Durch den geplanten Neubau wird die Voerder Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort gestärkt. Der urbane Ort „Rathausplatz (Marktplatz)“ erhält eine neue sich an den Platz anpassende Raumkante. Durch diesen mehrschichtigen Stadtaufbau kann in innerstädtischer zentraler Lage eine Nachverdichtung stattfinden. Die Immobilie kann im Vergleich zur bisherigen Situation einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden, die ihren Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten kann. Dies stellt eine Stärkung der innerstädtischen Funktion auch im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sowie des Förderprojektes „Lebendige Innenstadt – Voerde 2030“ dar.

Gleichzeitig führt der Neubau dazu, dass fortlaufende negative Auswirkungen auf Umwelt vermieden werden. Der derzeit bestehende Modernisierungstau der Bestandsimmobilie wird beseitigt und klimarelevante Maßnahmen, wie die Einrichtung der Dachbegrünung, werden geschaffen. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach jetzigem Kenntnisstand entsprechend nicht zu erwarten.

Die Wohneinheiten sollen nur in den Obergeschossen möglich sein, damit das Erdgeschoss der innerstädtischen Lage entsprechend für Gewerbeeinheiten vorgehalten werden kann. Die Dachform wird mit einem Flachdach festgesetzt. Dort ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Die angrenzend an das Bestandsgebäude verlaufenden Gassen des Rathausplatzes sowie der Marktplatz sind nicht Teil des Geltungsbereichs. Dort ergeben sich durch die geplanten baulichen Veränderungen keine neuen Steuerungsbedarfe. Es sei lediglich erwähnt, dass neben dem bereits fertiggestellten Marktplatz nach Umsetzung der baulichen Veränderungen der Rathausplatzimmobilie sowie des bisherigen Parkdecks eine Neugestaltung des restlichen Rathausplatzes (Gassen, Umfahrung Parkdeck, Bushaltestelle Rathausplatz) mit Hilfe von Städtebaufördermitteln angestrebt wird.

Umweltbelange

Das Planverfahren kann für den bereits in Gänze bebauten und genutzten etwa 1.560 m<sup>2</sup> großen Planbereich im Ortskern Voerde beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt als bebauter Innenbereich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Wesel – Raum Dinslaken / Voerde. Bodendenkmale im Planbereich sind nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange, die im Planverfahren auch ohne Umweltprüfung zu beachten sind, sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen in Gänze bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich, der aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweist. Von der Durchführung einer Artenschutzprüfung wird daher abgesehen.

**Tabelle Einschätzung Umweltauswirkungen**

<b>Schutzgüter/ Klimawandel</b>	<b>Beschreibung der Auswirkungen</b>	<b>erhebliche Auswirkungen?</b>	<b>Maßnahmen-vorschläge</b>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete	bereits bebauter Innenstadtbereich, keine wesentlichen Nutzungsänderungen, die zu stärkeren Beeinträchtigungen als bisher führen, zu erwarten. In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden sich mehrere Grün- und Aufenthaltsräume (u. a. Helmut-Pakulat-Park, Park an der Friedrichsfelder Straße). Keine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete	nein	nicht erforderlich
Boden, Fläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, für Wohnzwecke genutzte Flächen, Landschaft	bereits heute in Gänze versiegelter Bereich, kein Vorhandensein von zu schützendem Boden, keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen, gemischte Baufläche gemäß FNP wird weiterhin als solche genutzt und Wohnen in den Obergeschossen weiterhin ermöglicht.	nein	keine
Wasser	keine Veränderung der Versiegelung sowie wasserbelastender Nutzungen zu erwarten	nein	nicht erforderlich
Klima und Luft	wie zu Landschaft, Tiere und Pflanzen, weitere Ausführungen siehe „Klimawandel, Klimaanpassung“	nein	nicht erforderlich
Mensch, Lärm, Geruch, Erschütterungen und Bergbauauswirkungen	wie zu Landschaft, Tiere und Pflanzen, zu den Zeiten der Abriss- und Baumaßnahmen ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben mit Lärmemissionen zu rechnen	nein	nicht erforderlich
Mensch, Überschwemmungsgefahren	Nur bei Deichbruch ist mit Überschwemmungen zu rechnen (Hochwasser: HQ extrem, bis 50 cm Höhe)	nein	keine
Mensch, Altlasten und Bodenbelastungen	derzeit nicht bekannt	nein	nicht erforderlich

Mensch, Erholung	der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Marktplatz sowie der in direkter Nähe befindliche Helmut-Pakulat-Park bieten Erholungs- und Aufenthaltsräume für alle Generationen	nein	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	nein	keine
Katastrophenschutz	Betriebe der StörfallVO sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.	nein	nicht erforderlich
Klimawandel, Klimaanpassung	keine Veränderung der Versiegelung / keine deutliche Steigerung der Nutzungsintensitäten zu erwarten, Neubau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit zeitgemäßer Bauweise sowie energieeffizienter Technik – stellt eine Verbesserung zur derzeitigen Gebäudesubstanz dar. Geplante Festsetzungen zu extensiver Dachbegrünung dient als Maßnahme zur Klimaanpassung, u. a. soll damit übermäßiges Aufheizen an strahlungsreichen Tagen vermieden und Regenwasser gespeichert werden.	nein	nicht erforderlich

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Berichtigung ist daher nicht notwendig. Dies gilt auch für den Teilbereich des Geltungsbereichs der bisher als Marktplatz genutzt wird.

#### Ausblick und weiteres Vorgehen

Auf Basis der Planung für das Wohn- und Geschäftshaus und des Bebauungsplanentwurfs soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgen. Die Bürgeranhörung soll schnellstmöglich, sobald dies vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie möglich ist, stattfinden.

Haarmann

#### Anlage(n):

- (1) Anlage 1 bisheriges Planungsrecht
- (2) Anlage 2 Planung Wohn- und Geschäftshaus
- (3) Anlage 3 Bebauungsplanentwurf

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

Fachdienst 5.1