



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 04.06.2024

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2024	vorberatend
Stadtrat	02.07.2024	beschließend

### **74. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B sowie Bebauungsplan Nr. 128 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B**

**Hier: Aufstellungsbeschlüsse für beide Bauleitplanungen sowie Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Bauleitplanungen**

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt den am 29.06.2021 zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Heidesiedlung“ gefassten Aufstellungsbeschluss (Drucksache 17/195 DS und Drucksache 17/195 DS 1. Ergänzung) auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt, die 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB für die in den Anlagen 1 und 2 der Drucksache 17/787 DS dargestellten Geltungsbereiche der Teilbereiche A und B aufzustellen.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ vom 02.04.2019 (Drucksache 16/940 DS) auf.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt zudem den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Östlich Heidesiedlung“ vom 29.06.2021 (Drucksache 17/195 DS und Drucksache 17/195 DS 1. Ergänzung) auf.
5. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B für die in den Anlagen 3 und 4 der Drucksache 17/787 DS dargestellten Geltungsbereiche der Teilbereiche A und B.
6. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Voerde (Niederrhein) wird beauftragt, für die 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B und für den Bebauungsplan Nr. 128 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="checkbox"/> ja*		<input type="checkbox"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Die Aufhebungs- und Aufstellungsbeschlüsse sowie die Durchführung der Bürgeranhörungen haben keine relevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Innerhalb des Verfahrensablaufes der aufzustellenden 74. Flächennutzungsplanänderung und des zu erarbeitenden Bebauungsplans Nr. 128 sind aufgrund gesetzlicher Regelungen Maßnahmen zur Kompensation negativer Eingriffe und Auswirkungen zu regeln. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind u. a. die Belange des Umweltschutzes und in dem Zusammenhang auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der angestrebten Bauleitplanungen auf die Umweltbelange werden demzufolge im Laufe des Planverfahrens ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt umfassend dargestellt.		

Sachdarstellung:

In Friedrichsfeld befindet sich südlich der Heidestraße hinter einer Zeile von Wohnbebauungen das Gelände des Fußballplatzes, für den der ortsansässige Sportverein im Jahr 2019 die Sport- und Vereinsnutzungen aufgegeben hatte. Um in diesem Bereich sowie auf angrenzenden Privatgrundstücken Wohnbauflächen zu schaffen, hatte der Rat der Stadt Voerde in seiner Sitzung am 02.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ beschlossen (siehe Drucksache Nr. 16/940 aus März 2019) und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 am 10.12.2019 erweitert (siehe Drucksache Nr. 16/1075 aus November 2019).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) sollte gemäß § 13b BauGB (Entwicklung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) im beschleunigten Verfahren erfolgen (siehe Drucksache Nr. 16/940 aus März 2019). Dies hätte ermöglicht, beispielsweise auf die Durchführung einer umfangreichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu verzichten, selbst wenn auch dann die erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu beachten sind.

Darüber hinaus wäre für den Bereich trotz abweichender Darstellungen keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich gewesen. Weil durch das angestrebte Wohnquartier die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt worden wäre, hätte der Flächennutzungsplan der Stadt Voerde nach Aufstellung des B-Plans im Wege der Berichtigung angepasst werden können.

Durch das am Südrand der Heidesiedlung geplante Wohnquartier werden Gehölzflächen in Anspruch genommen, die vom Regionalforstamt Niederrhein (Landesbetrieb Wald und Holz NRW) als Waldflächen bewertet werden. Dies ist durch einen Waldersatz zu kompensieren. Weil die Waldqualitäten der im Bebauungsplans Nr. 128 beanspruchten Gehölzflächen in engem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Waldgebiet der Spellner Heide stehen, soll der geforderte Waldersatz etwa 1 km östlich auf einer Ackerfläche durchgeführt werden, die auch direkt nördlich an dieses Waldgebiet angrenzt (siehe Anlage 4 der Drucksache Nr. 17/194 aus Juni 2021).

Die vorgeschlagene Waldersatzfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Alte Hünxer Str. / Hans-Richter-Str.“ – Südteil, der für diesen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ festsetzt. Weil die Anlegung von Waldflächen Grundzüge dieses Bebauungsplans berührt, ist eine Bebauungsplanänderung bzw. ein Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Daher beschloss der Rat der Stadt Voerde in seiner Sitzung am

29.06.2021 für den Bereich der erforderlichen Waldersatzmaßnahmen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Östlich Heidesiedlung“ (siehe Drucksache Nr. 17/195 und 1. Ergänzung zur Drucksache Nr. 17/195 aus Juni 2021).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, sodass auch hier die angestrebte Waldersatzfläche Grundzüge der Bauleitplanung berührt. Da im normalen B-Plan-Verfahren hierfür vorab oder parallel eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist, beschloss der Rat der Stadt Voerde am 29.06.2021 die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Heidesiedlung“ (siehe Drucksache Nr. 17/195 und 1. Ergänzung zur Drucksache Nr. 17/195 aus Juni 2021).

Anders als beim Bebauungsplan, der sich laut Ratsbeschluss nur auf die erforderliche Waldersatzfläche beziehen sollte, erfolgt die 74. FNP-Änderung bereits für einen größeren Bereich östlich der Heidesiedlung. So soll auf Ebene des FNP vorbereitet werden, dass in Zukunft in diesem Areal weitere erforderlich werdende Waldersatzmaßnahmen oder ökologische Ausgleichsmaßnahmen (in Form von Wald) bauleitplanerisch ermöglicht werden können. Dann wäre zukünftig für weitere Erstaufforstungen in diesem Bereich nur noch das B-Plan-Verfahren durchzuführen.

### **1. Erforderlicher Verfahrenswechsel für Bebauungsplans Nr. 128**

Mit Urteil vom 18.07.2023 erklärte das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB (Entwicklung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) für unionsrechtswidrig. Daraufhin wurde § 13b BauGB abgeschafft.

Für den Bebauungsplan Nr. 128 war daher zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des neu eingeführten § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt und abgeschlossen werden kann. Weil die bereits vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zeigen, dass der aufzustellende Bebauungsplan erhebliche Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind und zudem Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind (z. B. durchzuführende Waldersatz- und Artenschutzmaßnahmen), sind nunmehr gemäß § 215a Abs. 3 BauGB beispielsweise die Durchführung einer Umweltprüfung, die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung erforderlich. Ein beschleunigtes Verfahren wie es ursprünglich angestrebt wurde, ist auf diesem Wege demnach nicht mehr möglich.

Daher wurde wie zu Beginn des Verfahrens noch einmal die Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geprüft. Aber auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsnormen und Rechtsprechungen ist es nicht möglich. Auch wenn der Standort des angestrebten Wohngebietes noch innerhalb des im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiches liegt, sind die westlich angrenzenden Kleingärten und die Sportanlagenbereiche nicht als Innenbereichsbauungen zu betrachten. Der für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB relevante Bereich der Innenentwicklung endet demnach in diesem Friedrichsfelder Gebiet bereits an der Heidestraße. Ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 128 ist daher auch gemäß § 13a BauGB nicht möglich.

Die durchgeführte Verfahrensprüfung ergab somit, dass für den Bebauungsplan Nr. 128 der Wechsel zum Normalverfahren vorzunehmen ist.

### **2. Erforderliche Flächennutzungsplanänderung für das angestrebte Wohngebiet und deren Einbeziehung in die 74. FNP-Änderung**

Die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entsprechen nicht den angestrebten Zielsetzungen für das geplante Wohngebiet (überwiegend: öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung Sportplatz sowie Flächen für die Landwirtschaft, in geringem Maß: Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / siehe auch Seite 2 der beigelegten Anlage 1). Daher kann der Bebauungsplan Nr. 128 im nunmehr stattfindenden Normalverfahren nur mit einer parallel erfolgenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

Die FNP-Änderung für das angestrebte Wohnquartier steht in engem Zusammenhang mit der 74. Änderung des FNP, deren Aufstellung für den Bereich des Waldersatzes des Wohngebietes

bereits im Juni 2021 beschlossen wurde (siehe oben unter Sachstand). Deshalb wird vorgeschlagen, die Flächennutzungsplanänderungen beider Bereiche in einem Bauleitplan zu vereinen (Wohngebiet als Teilbereich A und Waldflächen als Teilbereich B). Dies erspart beispielsweise die Zusammenhänge auf den Plänen doppelt darstellen und in den Begründungen und Umweltberichten doppelt erläutern zu müssen.

Um dies zu ermöglichen, ist die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B erforderlich (siehe beigefügte Anlagen 1 und 2 dieser Drucksache 17/787). Vorab muss hierfür der im Juni 2021 gefasste Beschluss zur Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Heidesiedlung“ (siehe damalige Drucksache 17/195 DS und Drucksache 17/195 DS 1. Ergänzung) aufgehoben werden.

### **3. Zusammenführung der ehemaligen Bebauungspläne Nr. 128 und Nr. 147 zum Bebauungsplan Nr. 128 mit den Teilbereichen A und B**

Weil nunmehr beide Bebauungspläne (B-Plan Nr. 128 und B-Plan Nr. 147) im Normalverfahren aufzustellen sind, wird ebenso wie bei der 74. Flächennutzungsplanänderung vorgeschlagen, sie zu vereinen (siehe Punkt 2) und im B-Plan Nr. 128 als zwei Teilbereiche fortzuführen (das angestrebte Wohngebiet als Teilbereich A und die erforderliche Waldersatzfläche als Teilbereich B).

Hierfür sind die gefassten Beschlüsse zur Aufstellung der B-Pläne Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ und Nr. 147 „Östlich Heidesiedlung“ aufzuheben (siehe Drucksache 16/940 DS aus April 2019 sowie Drucksache 17/195 DS und Drucksache 17/195 DS 1. Ergänzung aus Juni 2021) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung“ – Teilbereiche A und B zu beschließen.

Der Teilbereich A (Wohngebiet) des nunmehr angestrebten B-Plans Nr. 128 ist angepasst bzw. verkleinert worden (vergleiche Anlage 1 der Drucksache 16/1075 DS aus November 2019 mit Anlage 3 dieser Drucksache 17/787). Zum einen wurde für den südlichen Gartenbereich eines angrenzenden Privatgrundstückes erklärt, dass er nicht mehr als Wohnbaufläche entwickelt werden soll (betrifft Flurstück 541 der Flur 25 der Gemarkung Spellen). Darüber hinaus hat sich mittlerweile geklärt, dass es nicht erforderlich ist, im Osten des Geltungsbereiches das Vereinshaus von SV 08/29 Friedrichsfeld e.V., die daran anschließende Tennishalle und den südlich der Tennishalle liegenden Bereich in die Überplanung mit einzubeziehen.

Auch der Teilbereich B (Waldflächen) des nunmehr angestrebten B-Plans Nr. 128 musste angepasst, jedoch vergrößert werden (vergleiche rot umgrenzte Fläche der Anlage 4 der Drucksache 17/195 DS aus Juni 2021 mit Anlage 4 dieser Drucksache 17/787). Dies ist erforderlich, weil die im normalen B-Plan-Verfahren durchzuführende ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der durch die angestrebte Planung stattfindende bauliche Eingriff nicht allein durch die Garten-, Grün- und anderen Freiflächen des Wohngebietes und die geplante Waldersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Weil das verbleibende Defizit von ökologischen Werteinheiten am flächensparendsten und wirtschaftlichsten durch Erstaufforstung von Ackerflächen ausgeglichen werden kann und Voerde zu den waldarmen Kommunen zählt, wird vorgeschlagen, die demzufolge erforderliche Waldersatzfläche (mind. 10.500 qm) entsprechend zu vergrößern (weitere ca. 6.600 qm). Der in der beigefügten Anlage 4 dargestellte Geltungsbereich des Teilbereiches B des B-Plans Nr. 128 ist ca. 17.190 qm groß.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die nunmehr angestrebten Bauleitplanungen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 128 (beide mit den Teilbereichen A und B)**

Ende April 2022 gab es zu den damaligen Bauleitplanungen (B-Plan Nr. 128 für das Wohngebiet und 74. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 174 für den Waldersatz) gemeinsam durchgeführte Bürgeranhörungen. Bei dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde u. a. darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 128 für das angestrebte Wohngebiet in dem damals noch vorgesehenen beschleunigten § 13b BauGB-Verfahren aufgestellt würde und in dem Verfahren auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen in

einem Umweltbericht verzichtet werden könne. Zudem wurde informiert, dass für diesen Bereich keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich sei, sondern der FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst würde.

Weil nun jedoch für das angestrebte Wohngebiet der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt wird und nunmehr eine Flächennutzungsplanänderung erfolgt (beides mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht), ist für den Teilbereich A des B-Plans Nr. 128 nochmals eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und für den Teilbereich A der 74. FNP-Änderung zum ersten Mal. Weil das Baugebiet (Teilbereich A) und die Waldflächen (Teilbereich B) aufgrund des erforderlichen Waldersatzes und ökologischen Ausgleiches in unmittelbarem Zusammenhang stehen (sowohl bei der 74. FNP-Änderung als auch beim B-Plan Nr. 128), werden die Bürgeranhörungen bei beiden Bauleitplanungen für beide Teilbereiche durchgeführt.

## 5. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat berät die Beschlussvorschläge und Inhalte dieser Drucksache 17/787 am 02.07.2024. Sollten die Beschlüsse gefasst werden, finden die Bürgeranhörungen für die beiden Bauleitplanungen gemeinsam nach den Sommerferien statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB würde ab Juli durchgeführt werden.

Haarmann

### Anlage(n):

- (1) Geltungsbereich des Teilbereiches A der 74. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung" - Teilbereiche A und B (Seite 1 von 2) sowie Auszug aktueller FNP und angestrebte FNP-Darstellung für den Teilbereich A (Seite 2 von 2)
- (2) Geltungsbereich des Teilbereiches B der 74. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung" - Teilbereiche A und B (Seite 1 von 2) sowie Auszug aktueller FNP und angestrebte FNP-Darstellung für den Teilbereich B (Seite 2 von 2)
- (3) Geltungsbereich des Teilbereiches A des Bebauungsplans Nr. 128 "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung" - Teilbereiche A und B
- (4) Geltungsbereich des Teilbereiches B des Bebauungsplans Nr. 128 "Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Heidestraße sowie Waldflächen östlich Heidesiedlung" - Teilbereiche A und B