



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 29.05.2019

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 "Bahnhofstraße/Ringstraße" 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhofstraße/Ringstraße" hier: Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Am 20.03.2018 hat der Rat der Stadt Voerde den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 135 und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Drucksache 16/731 DS). Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12a, die 1. Änderung und die 2. vereinfachte Änderung sollen aufgehoben werden. Ein gesondertes förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert

Ein wichtiges Ziel aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde ist die Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt. Der Bebauungsplan Nr. 135 und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans haben zur Aufgabe die Entwicklung der zentrenrelevanten Sortimente entlang der Bahnhofstraße/Ringstraße zu steuern, um die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen. Das große Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel am Standort Bahnhofstraße steht in erheblicher Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, wodurch eine Begrenzung des Einzelhandelsbesatzes zwingend notwendig ist. Langfristig ist die Verlagerung bestehender Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu fördern.

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind heute im weiteren Plangebiet nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzungen zu etwa gleichen Teilen vorhanden. Dies entspricht nicht dem Gebietscharakter des ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiets. Nördlich der Ringstraße sowie entlang der Bahnhofstraße werden dementsprechend wohnverträgliche Mischgebiete festgesetzt, die eine neue städtebauliche Ordnung schaffen.

Am 15.05.2018 wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Vorentwürfe der beiden Bauleitpläne vorgestellt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger begrüßen den Erhalt des Einzelhandelsstandortes. Die Niederschrift der Bürgeranhörung ist der Drucksache 16/975 als Anlage beigefügt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 26.04.2018 – 08.06.2018 ebenfalls frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.

Gemäß der Anregung des Regionalverbands Ruhr sowie des Dezernats 35 der Bezirksregierung als Genehmigungsbehörde wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die genaue Zweckbestimmung (Nahversorgung/Lebensmittel), die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Sondergebiete dargestellt.

Das Dezernat 53 (Immissionsschutz) der Bezirksregierung Düsseldorf merkt an, dass das Plangebiet sowohl im Risikogebiet HQ extrem des Rheins als auch innerhalb des Wasserschutzgebiets „Löhnen in der Zone IIIb“ liegt. Beide Anmerkungen sind als nachrichtliche Übernahme in die Bauleitpläne übernommen.

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt an, die Mischgebietsausweisung im Bereich der Bahnhofstraße 151-155 aufgrund der vorhandenen Strukturen durch eine Gewerbegebietsfestsetzung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Flurstücke 212 sowie 234. Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind jedoch zum Großteil als nicht wesentlich störend einzustufen, wodurch eine Mischgebietsausweisung verträglich ist. Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Des Weiteren verlaufen Baugrenzen teilweise durch Gebäudeteile in der Ringstraße 4 und 6. Die Fremdkörperfestsetzung für den Kfz-Betrieb auf den Flurstücken 79,80 und 244 soll laut Handwerkskammer ebenfalls für den größeren Kfz-Betrieb auf dem Flurstück 212 festgesetzt werden. Den Anregungen wird gefolgt.

Im laufenden Verfahren sind die Planungsinhalte nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durch einen weiteren gerichtlich vorgeschlagenen Vergleich modifiziert worden. Für den im Plangebiet ansässigen Discounter LIDL ist nun eine Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Im Zuge der Gleichbehandlung wird dem Aldi-Markt eine moderate Erweiterung um 150 qm Verkaufsfläche zugestanden (aktuell 1.050 qm VK). Der vorhandene Netto-Markt darf eine Verkaufsflächenobergrenze von 799 qm nicht überschreiten. Auf der Fläche der seit längerem leerstehenden Einzelhandelsimmobilie (Flurstücke 208, 209) wird Gewerbegebiet festgesetzt. Die grundsätzliche Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens hat sich durch die Anpassung der Verkaufsflächen nicht verändert.

Ein durch die Verwaltung in Auftrag gegebenes Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit bestätigt, dass durch die zukünftig zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen der Betriebe (Aldi; Lidl; Netto) keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Um eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu vermeiden sind zentrenrelevante Sortimente in den Mischgebieten (Ausnahme Standort Netto-Markt) sowie im Gewerbegebiet auszuschließen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz ist der Regionalplanungsbehörde vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) eine Ausfertigung der modifizierten Bauleitplanentwürfe zugeleitet worden. Die Regionalplanungsbehörde hat bereits gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW Stellung genommen und festgestellt, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Diese Einschätzung wird weiterhin vertreten.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden durch die Regionalplanungsbehörde folgende Hinweise des Dezernats 35 der Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Funktion als Genehmigungsbehörde gemäß § 6 BauGB weitergeleitet. Dort heißt es, dass die Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts vor allem im Bezug auf Lärmimmissionen notwendig ist. Die Aussagen zu den einzelnen Lärmarten sind insgesamt klarer darzustellen und zu konkretisieren. Immissionsbezogene Aussagen zu den Einzelhandelsnutzungen sind zu ergänzen.

Die Anregung der Bezirksregierung erfordert eine Modifizierung des bereits erstellen Schallschutzgutachtens in Bezug auf die Verkaufsflächenerweiterung der Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund des kurzfristigen Eingangs der Stellungnahme konnten die Inhalte des Schallschutzgutachtens noch nicht angepasst werden. Sofern im Ergebnis zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese nachträglich im Bebauungsplan festzusetzen und in den städtebaulichen Begründungen näher zu definieren.

Weitere Anmerkungen der Bezirksregierung zur nachrichtlichen Übernahme des Risikogebiets HQ extrem im Planwerk, der Auseinandersetzung mit dem Thema Störfallschutz und die ergänzende Erläuterung zur Darstellung der Ringstraße als örtlicher Hauptverkehrsweg auf Ebene des Flächennutzungsplans sind bereits angepasst.

Durch den Kreis Wesel ist im Rahmen der Beteiligung nach § 34 Abs. 5 LPIG ebenfalls eine Stellungnahme eingegangen. Dort heißt es, dass aus Sicht des Kreises Wesel als untere staatliche Verwaltungsbehörde keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung der Erweiterung der Lebensmittelmärkte vor dem Hintergrund der Nachbarschaftsverträglichkeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angeregt. Darüber hinaus wird auf eine zusätzliche Altlastenverdachtsfläche hingewiesen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Begründung_FNP_73Änderung
- (2) Planurkunde_FNP_73Änderung
- (3) Begründung_BPlan135
- (4) Planurkunde_BPlan135
- (5) Niederschrift_Bürgeranhörung
- (6) Schallschutzgutachten
- (7) Einzelhandelsuntersuchung
- (8) Auszug_geltender_FNP
- (9) Auszüge_BPlan_12a

HINWEIS:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Originalstimmungen können vor bzw. während der Sitzung durch die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die o.g. Mitglieder die Stellungnahme im Original im Rathaus Zimmer 232 einzusehen.

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: