



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 15.10.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	26.11.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2019	vorberatend
Stadtrat	10.12.2019	beschließend

### **Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung „Spellen-Mitte“ hier: Offenlagebeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 – 4. Änderung „Spellen-Mitte“ einschließlich Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 13, 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens (externe Betreuung; Gutachten; Erschließung etc.) werden auf Grundlage eines bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Voerde und dem Bauträger geregelt.

Die finanziellen Auswirkungen werden demzufolge in der nicht-öffentlichen Drucksache 16/1067 dokumentiert.

#### Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input checked="" type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input checked="" type="radio"/> ja*		<input type="radio"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Dieses Bauleitplanverfahren folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich. Zur Realisierung der Planungskonzeption ist die Flächeninanspruchnahme von öffentlicher Grünfläche notwendig. Als Handlungsalternativen bieten sich die Nichtdurchführung der Planung oder die Verkleinerung der zukünftigen Wohnbauflächen, wodurch jedoch der vorhandene Bedarf an neuem Wohnbauland nicht gedeckt werden könnte. Es müssten weitere Flächen entwickelt werden, die unter Umständen im Außenbereich liegen könnten.		

### Sachdarstellung:

Nach Aufgabe eines Gartenbaubetriebs an der Handwerkerstraße soll das Planrecht des Bebauungsplans Nr. 14 „Spellen-Mitte“ durch die 4. Änderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB angepasst werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, um dem steigenden Bedarf im Stadtteil Spellen gerecht zu werden. Demzufolge hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) am 02.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 – 4. Änderung beschlossen (Drucksache 16/915).

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten hat am 26.06.2019 die Bürgeranhörung im Rathaus Voerde stattgefunden. Es wurden hierbei keine Bedenken an den Grundzügen der Planung geäußert. Die Niederschrift der Bürgeranhörung ist der Drucksache als Anlage beigefügt (s. Anlage 3):

Gemäß § 34 Abs. 1 LPlIG NRW ist die landesplanerische Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde sowie dem Kreis Wesel erfolgt. Mit Antwortschreiben vom 01.07.2019 merkt der RVR an, dass sich das Plangebiet in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Löhnen befindet. Die Festsetzungen in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen seien zu berücksichtigen. Der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz sei umzusetzen. Es seien alle Planungen und Maßnahmen auszuschließen, die die Wasservorkommen nach Menge, Qualität und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Sofern eine Gefährdung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgeschlossen wird, bestehen seitens der Regionalplanungsbehörde keine landesplanerischen Bedenken.

Der Kreis Wesel hingegen konnte zur Altlastensituation im Plangebiet seinerzeit keine Aussage treffen. Da es sich bei einer ehemaligen Gärtnerei um einen Altstandort handelt, der in der Vergangenheit mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen ist, ist für die geplante sensiblere Wohnnutzung eine orientierende Gefährdungsabschätzung durch das Büro „Geokom“ durchgeführt worden.

Aufgrund der Erkenntnisse der Ortsbesichtigung vom 17.09.2019 ist auf die Durchführung von Bohrungen und Probennahmen verzichtet worden. Dennoch wird empfohlen, nach dem Rückbau aller Baulichkeiten das oberflächennahe Bodenprofil zu überprüfen, da aufgrund von versiegelter sowie verwilderter Brachfläche nicht alle Bereiche zugänglich waren. Vermutlich muss für den Fall der Gestaltung von Wohngärten ein Oberboden aus Fremdboden in Vorsorgequalität gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Gestaltung der durchwurzelbaren Bodenzone in unversiegelten Gartenbereichen eingebaut werden. Die Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchung sind der Drucksache als Anlage beigefügt (s. Anlage 4).

Zusätzlich ist eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) durch das Büro ILS Essen erfolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten wird aus gutachterlicher Sicht, bei Beachtung der üblichen Maßnahmen zur Vermeidung (insbesondere: Baufeldräumung/Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 01.03 bis 30.09), ausgeschlossen. Weitere Ausführungen zur Betroffenheit der einzelnen Arten können aus der beigefügten Anlage entnommen werden. (s. Anlage 5)

Die Planinhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Spellen-Mitte“ sind im weiteren Verfahren konkretisiert worden. Dabei orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen an der näheren Umgebung des Plangebiets (WA; 0,4; 0,8; II; ED). Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind die im östlichen Änderungsbereich gelegenen Flächen als Wald sowie öffentliche Grünfläche zu sichern. Dies erzeugt einen durchgrünten Siedlungscharakter mit einer Mischung aus Wohnen sowie Naherholung. Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnbauland ist eine Waldrandzone in der Größenordnung von 135m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets neu zu bepflanzen. Der Waldabstand von 25m zur überbaubaren Fläche wird eingehalten. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festzusetzen, wodurch der zusätzliche Bedarf gemäß Spielflächenbedarfsplanung gedeckt werden kann. Die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Handwerkerstraße in Form einer Stichstraße. Im Zuge der Flächeninanspruchnahme muss für den Bau der erforderlichen Erschließungsstraße ein Gehölzstreifen gerodet werden. Eine alternative Straßenführung ist aufgrund der Bestandsbebauung nur eingeschränkt möglich. Das nordöstlich gelegene Baufenster ist über die Festsetzung einer Fläche mit Geh- und Leitungsrechten erschlossen.

Gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Außenwandflächen und Dachziegeln sollen ein geordnetes städtebauliches Bild schaffen, ohne die Eigentümer in der individuellen Gestaltung zu stark einzuschränken.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben sich aus den beigefügten Anlagen.

Als nächster Verfahrensschritt steht nunmehr die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an.

**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 Stimmnahme im Original im Rathaus Zimmer 232 einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Begründung
- (2) Planurkunde
- (3) Niederschrift\_Bürgeranhörung
- (4) Orientierende\_Bodenuntersuchung
- (5) Artenschutzprüfung

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmers:

Weitere Sichtvermerke/Stimmnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: