

## Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am Donnerstag, den 24.06.2021 im Rathaus Voerde (Raum 101) um 18:00 Uhr.

Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“	
Anwesende Bürgerinnen und Bürger:	8
Anwesende Ratsmitglieder	████████████████████ ████████
Versammlungsleiter:	Herr Neßbach (Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss)
Von der Verwaltung:	Erste Beigeordnete Johann, Herr Müser, Frau Bohlen-Sundermann, Herr Dignaß
Schriftführerin:	Frau Walzel
Presse:	1

Herr Neßbach eröffnete als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses die Versammlung um 18:00 Uhr und begrüßte die Anwesenden.

Einleitend wies Frau Johann darauf hin, dass die eingangs erfolgte Angabe der Kontaktdaten einerseits zur Nachverfolgung von möglichen Corona-Infektionsketten erforderlich sei, andererseits würden diese Angaben aber auch als Ersatz für die sonst übliche Anwesenheitsliste bei Bürgeranhörungen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auf Dauer aufbewahrt.

Weiter erklärte sie, dass es sich heute um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ handle. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes würden Anregungen der Öffentlichkeit als Informationen für das weitere Bauleitplanverfahren gesammelt. Diese Beteiligung sei ein frühzeitiger von mehreren öffentlichen Beteiligungsschritten. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes bestünde dann für die Öffentlichkeit erneut die Gelegenheit sich zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken würden anschließend durch den Stadtrat behandelt und abgewogen.

Anschließend erläuterte Frau Johann zunächst die bestehende Situation. Die Erdgeschossflächen der Kernimmobilie zentral in der Voerder Innenstadt stünden bereits seit Jahren leer. Die Obergeschosse würden als Wohnraum genutzt. Insgesamt bestünde ein hoher Modernisierungsbedarf. Inzwischen sei der südliche Gebäudeteil und das Parkdeck abgerissen worden. An dieser Stelle werde ein Neubau mit Lebensmitteldiscounter und Jobcenter entstehen. Im Bereich des ehemaligen Parkdecks werde eine ebenerdige Parkplatzanlage geschaffen. Weiter sei geplant auch den Bereich rund um die Immobilie und die Gassen bis zur Friedrichsfelder Straße entsprechend anzu-

passen. Für diesen 2. Bauabschnitt des Rathausplatzumbaus sei ein Städtebauförderungsantrag für September 2021 geplant. In diesem Zusammenhang solle dann der noch fehlende Teil des Marktplatzes angrenzend an den Geltungsbereich mit ausgebaut werden (Pflasterung bis an die zukünftige Gebäudekante). Als nächster Schritt solle nun das Bestandsgebäude am Marktplatz abgerissen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Insgesamt solle die Planung dazu beitragen, die städtebauliche Situation in der Innenstadt zu verbessern.

Herr Müser erläuterte weiter, dass Teile des geplanten Gebäudes sich bis zu drei Meter auf den Marktplatz ausdehnen und somit über die bisherigen Baugrenzen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 hinausgehen würden. Durch diese Überschreitung werde neues Planrecht bzw. die Überplanung eines Teilbereiches des geltenden Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld – Bundesbahnstrecke Oberhausen – Emmerich“ und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 erforderlich. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes umfasse lediglich die zukünftige Westzeile der Rathausplatzimmobilie.

Die angrenzend an das Bestandsgebäude verlaufenden Gassen des Rathausplatzes sowie der Marktplatz seien nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“, würden aber zukünftig eine Verbindungsmöglichkeit in Richtung Friedrichsfelder Straße darstellen. Somit werde ein Übergang zu dem zukünftig ansässigen Lebensmitteldiscounter geschaffen und die Gassen können ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen belebt werden. Zusätzlich zu den Gassen werde auch die Bushaltestelle neu angelegt und ausgebaut.

Hinsichtlich des aktuellen Verfahrensstands trug Herr Müser vor, dass der Rat der Stadt Voerde in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung des Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) gem. § 13a BauGB beschlossen habe. Im beschleunigten Verfahren könne von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan stelle für diesen Bereich gemischte Baufläche dar, dementsprechend sei eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Bezüglich der Planinhalte erklärte Herr Müser, dass neben dem Wohn- und Geschäftshaus im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt auf der Nordgasse geplant sei. Weitere Stellplätze sollen außerhalb des Geltungsbereiches zwischen Rathaus und dem Geschäftshaus Rathausplatz 14-18 errichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sei bereits durchgeführt worden. Seitens der Träger seien keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden.

Weiter trug Herr Müser vor, dass wesentlich unterscheidende Planvarianten - insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen im Plangebiet - nicht gegeben seien, da es sich um die Revitalisierung eines modernisierungsbedürftigen Standortes handele. Auf Basis des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53) hätte seit über 10 Jahren keine Entwicklung initiiert werden können. Die vom Investor vorgelegte Planung des Wohn- und Ge-

schäftshauses biete hingegen optimale Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung der zentralen Innenstadtlage. Im Rahmen der Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens seien Details in verschiedenen Varianten durchdacht und geprüft worden. U. a. sei dabei die Staffelung der Geschosse als Übergang zum Bestandsgebäude der Nordzeile entstanden. Die Option, anstelle einer Bebauung eine Freifläche zu entwickeln, widerspräche den Zielen der Innenentwicklung und den Bedarfen nach Wohnraum und Gewerbenutzungen innerhalb der Innenstadt. Dies stelle daher keine Alternative bzw. Planvariante zum vorgelegten Konzept dar.

Anschließend stellte Frau Johann den städtebaulichen Entwurf vor. Die im Erdgeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses vorgesehenen 8 Gewerbeeinheiten sollen ihre Zugänge größtenteils hin zum Marktplatz erhalten, so dass diese zukünftig zur weiteren Belebung des bereits neu gestalteten Marktplatzes beitragen können. Jeweils eine Gewerbeeinheit solle hin zu den Gassen des Rathausplatzes ausgerichtet sein. Die drei Obergeschosse zzgl. Staffelgeschoss würden nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 32 Einheiten bieten, die dem Wohnen oder auch als Büroflächen dienen sollen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolge über jeweils einen Ein-/Ausgang im Erdgeschoss an Nord- und Südgasse. Das geplante Gebäude (ca. 52,60 Meter lang, rd. 29,0 Meter tief) werde an der höchsten Stelle (Staffelgeschoss) 18,10 m hoch sein. Dieses Staffelgeschoss (4. Obergeschoss) springe von der Gebäudeaußenkante zurück, so dass es optisch seitens des Marktplatzes nicht direkt wahrgenommen werde. Das darunterliegende Geschoss (3. Obergeschoss) werde eine Höhe von 14,70 m vorweisen. Hin zum Marktplatz als auch im Übergang zur östlichen Bestandsbebauung seien zur Abstufung lediglich drei Vollgeschosse mit einer Höhe von rd. 11,30 m vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolge - wie bereits erwähnt - über die Nordgasse von Seiten der Friedrichsfelder Straße. Der Marktplatz sei autofrei - eine Überquerung des Platzes werde durch Pkws nicht möglich sein. Eine Umfahrung des Gebäudes angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sei ebenfalls nicht vorgesehen. Lediglich der Anlieferungsverkehr für die im Erdgeschoss geplanten Gewerbeeinheiten solle dort ermöglicht werden. Stellplätze sollen nur in den Gassen und nicht am Marktplatz selbst vorgesehen werden, die genaue Lage und die Anzahl der Stellplätze, werde im weiteren Planungsprozess geprüft. Ziel sei die Belebung des Marktplatzes und die Option, für die zukünftigen Gewerbeeinheiten bspw. Außenbe- stuhlung und -gastronomie auf dem Platz anzubieten.

Die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im Anschluss durch Herrn Müser. Auf Basis der vorliegenden Planung für das Wohn- und Geschäftshaus und der bisherigen Erkenntnisse sei der Bebauungsplanentwurf durch die Verwaltung erarbeitet worden. Es sei analog zum bisherigen Bestand und Planungsrecht weiterhin ein Kerngebiet vorgesehen. Die Baugrenzen reichen - wie bereits dargestellt - abweichend zur bisherigen Bebauung drei Meter weiter auf den Marktplatz. An den Randbereichen des Gebäudes sowie des Marktplatzes springe die Baugrenze jeweils sechs Meter zurück. Dadurch solle 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 springe in diesen Eckbereichen insgesamt drei Meter zur bisher bestehenden Gebäudekante zurück. Die maximal mögliche Grundflächenzahl im Geltungsbereich werde für ein

Kerngebiet entsprechend bei 1,0 festgelegt. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl des Gebietstyps Kerngebiet liege bei 3,0. Diese Obergrenze könne aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sei oder durch Maßnahmen ausgeglichen werde, durch die sichergestellt sei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden würden. Die Geschossfläche für das geplante Objekt liege bei 3,8. Durch den unmittelbar angrenzenden Freiraum „Rathausplatz“ sei insgesamt von einem angemessenen Dichtewert auszugehen. Als gestalterische Festsetzung werde ein Flachdach festgesetzt. Dort sei eine extensive Dachbegrünung und die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange, die im Planverfahren auch ohne Umweltprüfung zu beachten seien, seien nicht zu erwarten. Es handele sich um einen in Gänze bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich, der aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweise. Von der Durchführung einer Artenschutzprüfung könne daher abgesehen werden. Als nächster Verfahrensschritt sei nun der Offenlagebeschluss für Ende des Jahres geplant.

Herr Neßbach bat anschließend die Anwesenden, ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Zuhörer 08 befürchtete, dass durch den Wegfall der Arkaden und die großen Glasflächen des geplanten Gebäudes sich der Marktplatz an Sommertagen noch stärker als bisher aufheize. Frau Johann erklärte, dass eine Begrünung des Marktplatzes und damit auch die Schaffung eines gewissen Maßes an Beschattung Ziel der Verwaltung sei. Herr Müser bestätigte dies und ergänzte, dass dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 144, sondern im Rahmen der weiteren Platzgestaltung geregelt werde.

Zuhörer 05 gab zu Bedenken, dass mit Vorspringen der Gebäudekante um drei Meter eine weitere Verkleinerung des Marktplatzes einhergehe. Weiter bemängelte er die ungünstige Zugänglichkeit des Marktplatzes von der Bahnhofstraße auch für Rettungsfahrzeuge. Ferner erkundigte er sich nach der Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage. Herr Müser trug vor, dass die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge von der Bahnhofstraße gegeben sei. Die Zufahrt zur der geplanten Tiefgarage erfolge über die Nordgasse, nicht über den Marktplatz. Frau Johann ergänzte, dass das Gebäude im mittleren Bereich zwar drei Meter weiter in den Platz hineinrage, die Flächeninanspruchnahme aber durch ein Rückspringen der Eckbereiche hinter die derzeitige Raumkante kompensiert werde. Es erfolge somit eine Öffnung und Verbreiterung der Gassen und somit auch eine Verbesserung der Situation für die Rettungsfahrzeuge.

Zuhörer 03 begrüßte die neue Planung. Kritisch sah er die Zufahrt zu der Tiefgarage über die Nordgasse. Es würden 32 neue Wohneinheiten/Büros o.ä. geschaffen, für diese müsse die Parksituation geregelt werden. Frau Johann erklärte hierzu, dass die Stellplatzregelung zentrales Thema der Planung gewesen sei. Eine Umfahrung des Platzes werde es nicht geben.

Zuhörer 05 erkundigte sich wie viele Stellplätze in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung stehen werden. Herr Müser trug vor, dass in der Tiefgarage 23 Stellplätze geplant seien. Weitere 14 Stellplätze seien zwischen Rathaus und dem ehemaligen Postgebäude vorgesehen. Er wies darauf hin, dass sich durch den Wegfall der Post die Parksituation in diesem Bereich insgesamt entspannt habe. Für den Neubau des Discounters werde eine Stellplatzanlage an der Stelle des ehemaligen Parkdecks errichtet.

Zuhörer 01 erkundigte sich nach der Lage der neuen Gebäudekante. Herr Müser erklärte, dass der Mittelbereich abweichend zur bisherigen Bebauung drei Meter weiter auf den Marktplatz hineinreiche. An den Randbereichen des Gebäudes sowie des Marktplatzes springe die Baugrenze jeweils sechs Meter zurück. Dadurch werde der Zugang vom Marktplatz hin zu der Süd- sowie Nordgasse geöffnet. Auf Nachfrage von Ratsherrn Dickmann, erläuterte Herr Lehmann (Architekt), dass der Abstand der neuen Gebäudekante zu den bestehenden Bänken elf Meter betrage.

Auf die Frage von Zuhörer 09 erklärte Herr Lehmann, dass noch nicht abschließend entschieden sei, welches Material für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses verwendet werde, sein bevorzugtes Material an dieser Stelle wäre Klinker. Herr Müser ergänzte, dass der Bebauungsplan keine diesbezügliche Regelung enthalte.

Zuhörer 01 erkundigte sich nach der Zufahrt zur Tiefgarage. Herr Lehmann trug vor, dass diese einspurig erfolgen und durch eine Ampelregelung gesteuert würde.

Zuhörer 06 befürchtete, dass die bestehenden Bänke eine Barriere für die zukünftigen Gewerbeeinheiten darstellen könnten, wenn das Gebäude weiter in den Marktplatz hineinrage. Frau Johann erläuterte, dass die zukünftig verbleibende Fläche in einer Tiefe von elf Metern eine vielfältige Gestaltung und Erschließungsmöglichkeit zulasse. Herr Müser ergänzte, dass nach der Errichtung des Gebäudes die weitere Platzgestaltung und insbesondere das Thema Aufenthaltsqualität zu diskutieren sei.

Auf Nachfrage von Zuhörer 05 erklärte Herr Müser, dass bis auf die Stellplätze in der Tiefgarage und die Stellplätze zwischen Rathaus und ehemaligem Postgebäude noch nicht abschließend bestimmt sei, wo und wie viele Stellplätze zusätzlich errichtet würden. Dies werde im weiteren Verfahren geprüft.

Zuhörer 03 ergänzte, dass er es als ungünstig ansehe, einerseits durch den Rücksprung des Gebäudes Raum zu schaffen, der dann andererseits durch die Errichtung von Stellplätzen wieder entfalle.

Herr Müser erläuterte auf Nachfrage von Zuhörer 03, dass die Offenlage des Bebauungsplanes für Ende dieses Jahres geplant sein, nach der Offenlage könnte dann unter bestimmten Voraussetzungen (§ 33 BauGB) die Baugenehmigung erteilt werden. Herr Lehmann ergänzte, dass eine zeitnahe Errichtung geplant sei. Frau Johann griff dies auf und fasste zusammen, dass ein genauer Zeitpunkt für die Errichtung nicht genannt werden könne und derzeit von einer zeitnahen Umsetzung ausgegangen werde.

Auf Nachfrage von Zuhörer 05 erklärte Herr Müser, dass der Eingang zu dem im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter vom ehemaligen Parkdeck aus vorgesehen sei.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, bedankte sich Herr Neßbach bei den Anwesenden und beendete die Bürgeranhörung um 19:20 Uhr.

Der Versammlungsleiter

Schriftführerin

Neßbach

Walzel

#### Hinweis

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein. Die Originalstellungnahmen 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 Stellungnahmen im Original im Rathaus, Zimmer 232 einzusehen.