STADT VOERDE (Niederrhein)

Drucksache 17/357 DS

Drucksache

- öffentlich -

Datum: 01.03.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	29.03.2022	vorberatend
Stadtrat	05.04.2022	beschließend

Bebauungsplan Nr. 144 "Rathausplatz (Marktplatz)"
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) folgt den in der Anlage 1 dieser Drucksache 17/357 dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den im gesamten Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt den als Anlage 4 dieser Drucksache 17/357 beigefügten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB einschließlich der in Anlage 2 dieser Drucksache 17/357 dargestellten Änderungen als Satzung. Der als Anlage 5 dieser Drucksache 17/357 beigefügten Begründung wird einschließlich der in Anlage 3 dieser Drucksache 17/357 dargestellten Änderungen zugestimmt.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt die Verwaltung, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Darstellungen der Anlage 6 dieser Drucksache 17/357 zu berichtigen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Der Satzungsbeschluss verursacht für die Stadt Voerde keine Ausgaben.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	◉ ja, positiv*	○ ja, negativ*	○ nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	○ ja*	○ nein*	

* Erläuterung siehe Begründung

Begründung:	Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Im Osterfeld / Bundesbahnstrecke“ sowie des Bebauungsplans Nr. 53 sehen bereits eine Grundflächenzahl von 1,0 für das Kerngebiet vor. Demzufolge sind weite Teile des Rathausumfelds bereits vollständig versiegelt. Der Abriss und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses verursacht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu Lasten von unversiegelten Flächen. Somit folgt das Vorhaben dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die vorgesehene Dachbegrünung sowie den neuen Standards entsprechende Bauweise kann zu einer Zustandsverbesserung beitragen. Die Errichtung einer PV-Anlage ist auf dem Flachdach ebenfalls möglich. Durch die Nutzungsintensivierung des neuen Wohn- und Geschäftshauses ist mit einer Zunahme des Anlieger- und Kundenverkehrs zu rechnen, der vorwiegend über die Nordgasse und die dortige Zufahrt zur Tiefgarage verkehrstechnisch abgewickelt werden soll.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ gefasst (siehe DS 17/59), um die Errichtung eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses im unmittelbaren Zentrum von Voerde zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 144 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Mit den damaligen Planungsinhalten sind den Bürgerinnen und Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 24.06.2021 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Ergebnisse der bis dahin vorliegenden Untersuchungen sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Anhörung vorgestellt worden. Ferner erfolgte im Zeitraum von Mitte April bis Ende Mai 2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Zudem hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Beschluss zur Offenlage sowie den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ gefasst (siehe DS 17/288), da der Geltungsbereich für das geplante Vorhaben in der Zwischenzeit angepasst wurde. Demzufolge konnte der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144, seine Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 03.03.2022 im Rathaus Voerde beim Fachdienst 6.1 sowie im Internet eingesehen werden.

Zuvor wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 25.02.2022 gebeten.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise sind im Verfahren eingebracht worden.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 24.06.2021 wurden Bedenken vor allem hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze in Richtung des Marktplatzes, des Zufahrtsbereichs der Tiefgarage, den zu erwartenden Hitzebelastungen durch die starke Versiegelung sowie aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs vorgebracht. Der Umgang mit diesen

Anregungen kann der Anlage 1 dieser Drucksache entnommen werden. Planänderungen haben sich durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger im Frühjahr 2021 hat zu Ergänzungen von Hinweisen für die Themenfelder Bergbau, Kampfmittel und Altlasten geführt. Zusätzlich sind zwei nachrichtliche Übernahmen für die Hochwassergefahr sowie die Wasserschutzzone in die Planurkunde aufgenommen worden.

Die landesplanerische Anfrage im Hinblick auf die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW hat ergeben, dass seitens der Regionalplanungsbehörde (Regionalverband Ruhr) eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung Landesplanung bestätigt wird. Die Beteiligungsschritte gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG NRW wurden seitens des Regionalverbands Ruhr zusammengefasst.

Mit den angepassten Planunterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist im Zeitraum vom 31.01.2022 bis einschließlich 03.03.2022 die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Hieraus sind keine weiteren Stellungnahmen hervorgegangen, die für das weitere Verfahren zu berücksichtigen wären.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu einer weiteren Ergänzung der „Hinweise“ auf der Planurkunde geführt.

Der Kreis Wesel hat aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes erklärt, dass durch das geplante Vorhaben mit einem Anstieg der bisherigen Lärmemissionen zu rechnen ist, da die gestiegene Anzahl an Wohn- und Gewerbeeinheiten auch zusätzlichen Verkehr erzeugt. Als Lärmquellen werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, der Anlieferverkehr und die Nutzung der Außenflächen durch mögliche gastronomische Betriebe genannt. Gemäß den Angaben des Kreises Wesel wären die Bedenken ausgeräumt, sofern eine textliche Festsetzung auf die Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinweist. Die Planurkunde wurde um den entsprechenden Hinweis „Immissionsschutz“ ergänzt.

Die Thyssen Vermögensverwaltung hat zudem auf die Tiefenbohrung „Voer3E1“ hingewiesen, die sich in einer Entfernung von etwa 200m zum Plangebiet befindet. Der bereits vorhandene Hinweis „Bergbau“ wird um die Angabe der Tiefenbohrung ergänzt. Eine Kontaktaufnahme mit der Bergschadensabteilung wird empfohlen.

Zusätzlich wurde die Kartengrundlage für den Bauleitplan aktualisiert, damit die Bestandsangaben auch der Örtlichkeit entsprechen.

Alle Stellungnahmen, die während der Offenlage, der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie im gesamten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144 vorgebracht wurden, sind in der Anlage 1 dieser Drucksache zu finden. Der Abwägungstabelle kann auch der entsprechende Abwägungsvorschlag für die jeweilige Stellungnahme entnommen werden.

Die vorgenommenen Änderungen im Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 144 sind in der beigefügten Anlage 2 dieser Drucksache dargestellt und in roter Schrift hervorgehoben.

Die erforderlichen Änderungen innerhalb der Begründung sind in der Anlage 3 dieser Drucksache dargestellt. Neben der Ergänzung des Kapitels „Verfahrensablauf“ ist der Hinweis zur Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde in den Kapiteln Auswirkungen auf die Umwelt, Schutzgut Mensch, Lärm sowie in der Festsetzungstabelle ergänzt worden. Zusätzlich wurde der Hinweis „Bergbau“ innerhalb der Festsetzungstabelle um die Angabe der Tiefenbohrung erweitert.

Die im Planentwurf und im Entwurf der Begründung vorgenommenen Ergänzungen sind klarstellend. Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, so dass eine erneue Offenlage des Bauleitplans nicht erforderlich ist.

Daher und weil das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren erfolgte, kann der in Anlage 4 dieser Drucksache dargestellte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Satzung beschlossen und für seine Begründung (siehe Anlage 5 dieser Drucksache) die Zustimmung erteilt werden, nachdem bzw. wenn den in der Anlage 1 dargelegten Abwägungsvorschlägen zu allen im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zugestimmt wurde.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Anregungen sind in einem gesonderten Ordner zusammengefasst, der während der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, des Haupt- und Finanzausschusses sowie während der Sitzung des Stadtrates und im Fachdienst 6.1 „Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz“ den Rats- und Ausschussmitgliedern zur Einsichtnahme bereitsteht.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Rathausplatz (Marktplatz)“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Obwohl die angestrebte Bauleitplanung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann der Bebauungsplan Nr. 144 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 erfolgen.

Für den westlichen Streifen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 144 stellt der Flächennutzungsplan „Straßenverkehrsfläche“ dar. Durch die Erweiterung des Baufelds verschiebt sich die westliche Baugrenze um 3,50m in Richtung des Marktplatzes. In den Randbereichen springt die Baugrenze wieder zurück, so dass für diese Flächen keine Berichtigung erfolgen muss. Für den restlichen Streifen ist eine Anpassung von „Straßenverkehrsfläche“ in „gemischte Baufläche“ vorzunehmen, um die bauliche Umsetzung zu ermöglichen.

HINWEIS:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten bzw. Anonymisierungen durch Vergabe von Nummern beigefügt sein.
Die Stellungnahmen 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 Rathaus Voerde beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz), Zimmer 227 nach Vereinbarung eines Termins einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):
(1) Tabelle aller Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 144 sowie der dazugehörenden Abwägungsvorschläge
(2) Planentwurf mit Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 144
(3) Auszugsweise Darstellung der Änderungen des Begründungsentwurfs des Bebauungsplans Nr. 144
(4) Planentwurf für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 144
(5) Endfassung des Begründungsentwurfs des Bebauungsplans Nr. 144
(6) Angestrebte Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 6 Stadtentwickl. und Baurecht

FD 6.1 Stadtentwickl.

FD 7.1 Tiefbau

FD 7.2 Baubetrieb

FD 5.1 Feuerwehr, Allg. Ord. Verkehr Verkehr“

Stabst. Wirtschaftsförderung/Liegensch