



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 03.06.2019

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

Ergänzung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ork" Hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde beschließt die bestehende „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ork“ gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB um den in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/913 dargestellten Bereich zu ergänzen.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) durchzuführen, da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit nicht absehbar ist sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu geben.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine

Sachdarstellung:

Im Januar 2019 wurde in einem Workshop des Planungs- und Umweltausschusses eine Priorisierung von 15 Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dabei wurde mit eher hoher Priorität für neue Baumöglichkeiten in Ork votiert, insbesondere aufgrund des demographischen Wandels und zur Stärkung des Dorf- und Familienlebens sowie des Baudrucks. Aufgrund der Lage im Raum, der für das Dorf essentiellen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe, festgesetzter Schutzgebiete und landesplanerischer Ziele bestehen jedoch enge Grenzen für eine bauliche Entwicklung. Eine behutsame Entwicklung für den Eigenbedarf unter Beachtung langfristiger Entwicklungsziele für Ork mit seinen 400 Einwohnern soll jedoch kurzfristig ermöglicht werden und zwar in der „Dorfmitte“, die zurzeit als ackerbaulich genutzter Grünkeil ins Dorf ragt (vgl. Anlage 1 zur DS Nr. 16/913).

Für die geplante kleine Ergänzung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ork“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zielführend. Derzeit ist insbesondere aufgrund der einzuhaltenen Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben in Ork nur ein kleiner Teil der „Dorfmitte“ bebaubar. Dem bisher in Voerde bestehenden Grundsatz einer behutsamen Entwicklung der Rheindörfer sowie dem landesplanerischen Ziel einer nur geringen Eigenbedarfsentwicklung für Ortschaften unter 2.000 Einwohnern würde widersprochen. Um jedoch eine behutsame Eigenentwicklung zu ermöglichen, soll - nach Ermittlung der baulichen Tätigkeiten in den letzten 10 Jahren in Ork sowie Erfassung der noch gegebenen Baupotentiale und Rahmenbedingungen- ein durch benachbarte bauliche Nutzung stark vorgeprägter Teil der Dorfmitte zunächst über eine kleine Ergänzung der seit 2006 bestehenden „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ork“ um 4 möglich Baugrundstücke erweitert werden. Da es sich um baulich vorgeprägte, einzelne Außenbereichsflä-

chen (etwa 2.750 m²) handelt, ist eine Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans, der hier Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist nicht erforderlich.

Die Auswahl dieser Ergänzungsflächen ergibt sich aus der benachbarten, hier beidseitig vorhandenen Bebauung an der Vogellake bis zur Verlängerung der beidseitig bebauten Annastraße. So wird eine Entwicklung in der Dorfmitte in einem Bereich begonnen, der bereits jetzt eine kernartige Bebauung aufweist und damit wesentlich stärker baulich geprägt ist als die Laakstraße oder die Talackerstraße. Langfristig ist die weitere Entwicklung dieses Grünkeils als Dorfmitte mit z.B. Grün- bzw. Obstwiesenflächen zwischen der künftigen Bebauung, die gleichzeitig als Ausgleichs- und als Retentionsflächen oder auch als öffentliche Spielflächen genutzt werden könnten, städtebaulich sinnvoll. Dadurch wird zudem das Dorfbild und das Dorfleben gestärkt und eine weitere bandartige Bebauungsstruktur vermieden (vgl. Anlage 3: „Beispiel für eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Dorfmitte Ork“).

Für den geplanten Ergänzungsbereich gilt der Landschaftsplan Kreis Wesel Raum Dinslaken/ Voerde, der jedoch keine besonderen Festsetzungen trifft. Das relativ eng um Ork festgesetzte Vogelschutzgebiet erfasst den Grünkeil nicht (vgl. Anlage 2). Es wird bei vorherrschender Süd-Süd-West Windrichtung in Voerde nicht von einer wesentlichen Geruchsbelästigung für den geplanten, kleinen Ergänzungsbereich ausgegangen, der über 50 m Abstand zu den Landwirtschaftlichen Betrieben einhält. Bereits jetzt müssen die Landwirtschaftlichen Betriebe die bestehende, näher an den Höfen liegende Wohnbebauung bei Hofentwicklungen berücksichtigen.

Für Ergänzungssatzungen können **einzelne** Festsetzungen wie bei einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 BauGB oder auch gestalterische Festsetzungen getroffen und nachrichtliche Übernahmen (z.B. Hochwasserrisikogebiete) dargestellt werden. Da sich der geplante Ergänzungsbereich an der bestehenden „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ork“ orientiert, wird auch hier eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m², Einzel- und Doppelhausbebauung und der Ausgleich auf den großen Baugrundstücken vor Ort festgesetzt (entsprechend eines Ausgleichs für eine Bebauung im Außenbereich). Es sind zudem keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da es sich um einen kleinen Teilbereich (0,27 ha) einer ackerbaulich genutzten, 2,2 ha großen Fläche in der Dorfmitte handelt.

Für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfolgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 im vereinfachten Verfahren. Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit jedoch nicht absehbar ist, soll eine Bürgeranhörung durchgeführt werden.

Die Satzung bedarf abschließend nicht mehr einer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde, die wie andere berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren bereits beteiligt wird.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anl 1 DS 16 913 Geltungsbereich
- (2) Anl 2 DS 16 913 Grundlagen
- (3) Anl 3 DS 16 913 Entwicklungsmöglichkeiten Dorfmitte

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: