



## Drucksache

- öffentlich -

Datum: 26.09.2017

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	05.10.2017	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	10.10.2017	vorberatend
Stadtrat	17.10.2017	beschließend

### **Bebauungsplan Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ hier: Satzungsbeschluss**

#### Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) stimmt den in Anlage 1 der Drucksache Nr. 635 beigefügten Abwägungsvorschlägen zu.**
- 2. Der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) beschließt den als Anlage 2 der Drucksache Nr. 635 beigefügten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ gem. § 10 BauGB i. V. mit § 13a BauGB als Satzung. Der als Anlage 3 der Drucksache Nr. 635 beigefügten Begründung wird zugestimmt.**

#### Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

#### Sachdarstellung:

Am 05.07.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ durch den Rat der Stadt Voerde gefasst (Drucksache Nr. 439). Mit den damals vorliegenden Planungen wurden am 06.07.2016 die Bürgerinnen und Bürger in einer öffentlichen Anhörung beteiligt. Parallel dazu und im Anschluss wurden erste Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.07.2016 bis zum 12.08.2016 vorgenommen. Die hierbei vorgetragenen Anregungen wurden im weiteren Verfahren untersucht und konnten im Bebauungsplan zum größten Teil aufgenommen werden.

Der Offenlagebeschluss wurde am 11.07.2017 durch den Rat der Stadt Voerde gefasst (Drucksache Nr. 617). Dabei wurde auch der Aufstellungsbeschluss geändert, da der Geltungsbereich angepasst wurde. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 13, 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 09.08.2017 bis einschließlich 13.09.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Bauleitplanverfahren beteiligt.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise sind im Verfahren eingebracht worden:

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW**, Regionalforstamt Niederrhein, wurde bereits frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb gefasst worden. Hinsichtlich der Ersatzaufforstungsfläche fand nach dem Offenlagebeschluss eine weitere Abstimmung statt, auf dessen Basis die Stellungnahme vom 14.08.2017 (Anlage 1, Nr. 10b) verfasst wurde. Die Hinweise, die zur Entwicklung der Ersatzaufforstungsfläche eingebracht wurden, werden bei der Umsetzung durch die Stadt Voerde berücksichtigt. Dies steht nicht in direktem Zusammenhang mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss, so dass sich keine Änderung für den Bebauungsplan ergibt.

Der **Regionalverband Ruhr (RVR)** hat im Zuge der landesplanerischen Anfrage darauf hingewiesen, dass die Bestätigung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nur dann in Aussicht gestellt werden kann, sofern eine entsprechende Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Voerder Stadtgebiet im Flächennutzungsplan nachgewiesen wird. Um dies nachzuweisen, soll mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die erforderliche Aufgabe von Wohnbauflächenreserven an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden. Im Zuge der weiteren Beteiligung im Planverfahren hat der RVR mit Schreiben vom 26.09.2017 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abschließend bestätigt.

Seitens der **Anwohnerschaft des Umfeldes** wurden bereits zum Zeitpunkt der Bürgeranhörung Stellungnahmen eingereicht. Themenschwerpunkte waren dabei u. a. der vorgesehene Stellplatzschlüssel als auch die vorgesehene Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage 1, Nr. 23, 24, 25). Diese Themen wurden auch in der Bürgeranhörung behandelt (Anlage 1, Nr. 32). Die Anzahl der oberirdisch möglichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs wird bewusst begrenzt, um ein attraktives Wohnquartier schaffen zu können, welches sich nicht durch große, die Aufenthaltsqualität störende Stellplatzanlagen oder Garagen auszeichnet. Auf dem Gelände steht die Entwicklung von Grünstrukturen und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität zwischen den Baufenstern im Fokus. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können gemäß dem, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, Konzept auf dem Gelände untergebracht werden. Dafür ist u. a. eine Tiefgarage im südlichen Areal vorgesehen. Die Gebäudehöhen innerhalb der jeweiligen Baufelder werden durch die Festsetzungen beschränkt und passen sich an der Bahnhof- sowie Alexanderstraße der dortigen Anschlussbebauung an. Die Baukörperhöhen der direkten Anschlussbebauung an der Bahnhofstraße werden dadurch aufgegriffen und weitergeführt. Im Gegensatz zu der dicht bebauten Struktur entlang der westlichen Bahnhofstraße wird eine offene Bauweise realisiert (Durchblicke in den Wald). In den Randbereichen des Geltungsbereichs werden die maximal möglichen Gebäudehöhen reduziert, um hinsichtlich der Höhenentwicklung den fließenden Übergang zur Bebauung im Umfeld zu ermöglichen.

Eine umfangreiche Stellungnahme wurde von insgesamt **19 Anwohnern aus dem Umfeld** (Alexander- sowie Bahnhofstraße) während der Offenlage eingereicht. Die Stellungnahme gliedert sich in sechs Themenblöcke. Die detaillierte Abwägung bzw. Klarstellung ist in der Anlage 1, Nr. 31 enthalten.

Themenblock 1: Die Einwender fordern den Ausschluss wohnfremder Nutzungen. Entgegen der Aussage der Einwender handelt es sich nicht um ein „gemischtes“ Wohngebiet. Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Danach dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzung Wohnen sind im Allgemeinen Wohngebiet lediglich untergeordnete, das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen zulässig. Diese möglichen ergänzenden Nutzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich ihrer Auswirkungen geprüft, so dass nur tatsächlich nicht störende Nutzungen zulässig sind. Damit ist die Wohnruhe gewährleistet.

Themenblock 2: Zur Höhenentwicklung innerhalb des Areals werden umfassende, detaillierte Forderungen gestellt. Ein zentraler Aspekt dabei ist es, das Keller- / Tiefgaragengeschoss an der Alexanderstraße auf maximal 0,5 Meter oberhalb des derzeitigen Geländeniveaus zu begrenzen. Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden, da die örtlichen Bodenverhältnisse eine Kellernutzung auf dem Areal nur unter erschwerten Bedingungen und unter hohem Kostenaufwand ermöglichen würden. Die Geländeoberkante des Tiefgaragengeschosses wird gemäß vorliegendem städtebaulichem Konzept ca. 1,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau hervorragen (max. 27 m über NHN). Dies wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Voerde im Erschließungsplan zulasten des Bauträgers festgehalten. Zur ergänzenden Klarstellung wird die Begründung der Festsetzung **4.1 „Maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN innerhalb der umschließenden Baugrenze“** um Nachfolgendes ergänzt:

„Im WA2 ist gemäß städtebaulichem Entwurf, der die Basis für den Bebauungsplan darstellt, eine Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang zu den baulichen Anlagen der vier Baufelder vorgesehen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs

wird ein städtebaulicher Vertrag als Anlage zum Kaufvertrag zwischen Investor und Stadt Voerde geschlossen. Der zu dem städtebaulichen Vertrag gehörende Erschließungsplan begrenzt die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens für die Baufelder des WA2 auf maximal 27,0 m über NHN. Die Geländeoberkante im Bereich der Tiefgarage wird ebenfalls auf maximal 27,0 m über NHN beschränkt. Folglich kann diese lediglich ca. 1,0 Meter oberhalb des derzeitigen Geländeneiveaus herausragen.“

Eine weitere Forderung ist die Reduzierung der Anzahl der Geschosse an der Bahnhof- sowie der Alexanderstraße vor dem Hintergrund der aus Sicht der Einwender zu hohen geplanten Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Wie bereits erläutert, greifen die im Geltungsbereich gemäß Bebauungsplanfestsetzungen maximal möglichen Gebäudehöhen die Baukörperhöhen der direkten Anschlussbebauung an der Bahnhofstraße auf und führen diese weiter. Eine Reduzierung der maximal möglichen Geschosse in den Wohngebieten WA1 und WA2 erfolgt aufgrund der Planung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Wohnquartiers daher nicht.

Darüber hinaus wird gefordert, das nordwestlichste der vier Baufenster im WA2 um 2 bis 3 Meter in Richtung Norden zu verschieben. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzeption beruht darauf, Freiräume zwischen den Baukörpern mit Durchblicken zum Waldgebiet zu schaffen. Im Falle der geforderten Verschiebung würde sich zwar ein größerer Bereich für Durchblicke seitens der Alexanderstraße (Höhe Hausnummer 72) ergeben. Jedoch entstünde ein Nachteil für das östlich angrenzende Baufeld im WA 2 (Einschränkung Waldsicht) als auch für die zwischen den Baufeldern geplante Tiefgarage (u. a. erhöhter Bodeneingriff, Baukostensteigerung). Aus den genannten Gründen wird der Anregung zur Verschiebung des Baufeldes daher nicht gefolgt.

Themenblock 3: Die Grundstücksgrenze des WA2 zur Alexanderstraße soll als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden, damit die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage lediglich über die geplante, öffentliche Stichstraße erfolgen kann. Die Tiefgaragenzufahrt ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückskäufer und der Stadt Voerde verbindlich geregelt. Daher ist eine ergänzende Festsetzung nicht notwendig.

Erläuterungen und Klarstellungen zu den drei weiteren Themenkomplexen (4: Sicherheitsabstand zum Wald / nachvollziehbare Waldgrenze in den Plänen, 5: Hinweis vor der Gefahr von Astbruch und 6. Entwässerungsgutachten unter Berücksichtigung der Tiefgarage), zu denen weitere Forderungen gestellt werden, sind in der Anlage 1, Nr. 31 enthalten. Es ergeben sich dadurch keine weiteren Änderungen für den Bebauungsplan. Um die mit der Regionalforstbehörde abgestimmte Planung des Waldrandes ergänzend zu den Erläuterungen in der Anlage 1 zu veranschaulichen, wird der entsprechende Lageplan als Anlage 4 der Drucksache Nr. 635 angehängt.

Die **Bezirksregierung Düsseldorf**, Dezernat 22 (**Kampfmittelbeseitigung**) hat im Rahmen der Trägerbeteiligung den Hinweis gegeben, die zu überbauenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüfen zu lassen (Anlage 1, Nr.04). Dies wird inklusive der **ergänzenden Erläuterungen** der Bezirksregierung in den Bebauungsplan **als Hinweis unter C, Punkt 6 Kampfmittel wie folgt aufgenommen:**

#### 6.1

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die Begründung des Bebauungsplans wird dementsprechend ergänzt.

Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** des Kreises Wesel wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet, die als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen sind (Anlage 1, Nr. 09b). Der Offenlageentwurf des Bebauungsplans Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ enthielt bereits artenschutzrechtliche Hinweise wie Bauzeitenbeschränkungen

und erforderliche Beratungen durch Fledermausexperten oder ökologische Baubegleitung, die sich aus der für den Planbereich durchgeführten Artenschutzprüfung ergaben.

Es handelt sich bei den zu beachtenden Artenschutzbelangen um jederzeit und von jedermann zu beachtende gesetzliche Vorgaben zum Artenschutz. Die Belange werden von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises beurteilt. **Insofern werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen unter Hinweis Nr. 3.1 durch die vom Kreis Wesel aufgelisteten**, umfassenderen Vermeidungshinweise ersetzt. Die Begründung der Festsetzung wird dementsprechend ergänzend angepasst.

Die zuvor genannten Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung sind als redaktionelle Anpassungen zu betrachten und dienen der Klarstellung und ergänzenden Information. Sonstige vorgenommene Korrekturen (wie bspw. die Bemaßung des Bebauungsplans, Benennung von Paragraphen) sind ebenfalls rein redaktioneller Art. Eine erneute Offenlage ist daher nicht notwendig.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 134 „Wohnquartier Pestalozzischule“ kann somit als Satzung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen werden.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Anregungen sind in einem gesonderten Ordner zusammengefasst, der während der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses sowie während der Stadtratssitzung von den Rats- und Ausschussmitgliedern eingesehen werden kann und in dieser Sitzungsperiode im Fachdienst 6.1 den Ratsvertretern zur Einsichtnahme bereitsteht.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Drucksache Nr. 635 Abwägung
- (2) Anlage 2 zur Drucksache Nr. 635 Bebauungsplan
- (3) Anlage 3 zur Drucksache Nr. 635 Begründung
- (4) Anlage 4 zur Drucksache Nr. 635 Lageplan Waldrand
- (5) Tischvorlage zur Drucksache Nr. 635.pdf

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk der Beigeordneten:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FD 1.1 / FD 3.1 / FD 5.1 / FD 6.2 / FD 7.1 / FD 7.2 / StWuL

Stellungnahme der örtlichen Rechnungsprüfung: