

Entwurf der Begründung zur

1. Aufhebungssatzung

**für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67b
„Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage“
zwischen Winkelstraße und Rheinstraße**

2. Aufhebungssatzung

**für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14
„Spellen-Mitte“
zwischen Winkelstraße und Rheinstraße**

(Stand: Offenlage)

Inhalt

1.Vorbemerkung	2
2.Aufhebung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
3.Rechtliche Ausgangslage für die Aufhebung	3
4.Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen	3
5.Inhalte der aufzuhebenden Teile der Bebauungspläne Nr. 14 u. 67b	4
6.Inhalte des Regionalplanes Ruhr.....	6
7.Flächennutzungsplan	6
8.Landschaftsplan.....	6
9.EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur vom 24.06.2024	7
10.Ziele und Zwecke der Aufhebungssatzungen	7
11.Voraussichtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzungen.....	8
12.Erschließung.....	9
13.Alternativen	9
14.Städtebauliche Daten	10
15.Kosten	10

1.Vorbemerkung

Mit Bekanntmachung der Genehmigung und der Auslegung gemäß § 12 Bundesbaugesetz vom 28.11.1985 trat der Bebauungsplan Nr. 67b „Ausbauplan Rheinstraße, Spellen Ortslage“ in Kraft. Der Geltungsbereich dieses Planes umschließt die Rheinstraße von der Schweizer Straße bis zur Friedrich-Wilhelm-Straße in einer Breite von circa 50 m südlich und circa 100 m nördlich der Rheinstraße. Dabei setzt er entlang der Rheinstraße zum Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum Teil Mischgebiet (MI), für den Planbereich jedoch nur Mischgebiet (MI), fest.

Der zuvor dort geltende Bebauungsplan Nr. 14 „Spellen-Mitte“, dessen Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 Bundesbaugesetz ortsüblich am 27.01.1969 bekanntgemacht wurde, trat mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67b für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen außer Kraft. Auch er hatte für das Plangebiet Mischgebiet (MI) zum Inhalt.

Mit der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67b würde, ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, für den dann aufgehobenen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 67b der davor gültige Bebauungsplan Nr. 14 „Spellen-Mitte“ wieder in Kraft treten, da er bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67b nicht förmlich in einem Planverfahren aufgehoben worden ist.

In der Zeit zwischen dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 und dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67b wurden für diesen Planbereich keine Änderungsverfahren weder an dem Bebauungsplan Nr. 67b noch an dem Bebauungsplan Nr. 14 rechtskräftig.

Im Laufe der Zeit wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67b in dem betroffenen Baugebiet praktisch nur Wohngebäude zugelassen und errichtet. Es sind zudem in Zukunft grundsätzlich weiter Bau- und Nutzungsabsichten zu erwarten, welche die im Bereich prägend vorhandene Wohnnutzung weiter verfestigen würden. Das festgesetzte Mischgebiet hat daher im Laufe der Zeit zu einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt nach Planaufstellung die für das Baugebiet mindestens notwendige Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe unterschritten und tatsächlich den Gebietscharakter als Mischgebiet verloren. Im betroffenen Baugebiet ist kein Betrieb mehr vorhanden, der mischgebietstypisch ist.

Von der Aufhebung des Teiles des Bebauungsplanes Nr. 67b nördlich der Rheinstraße werden die übrigen Teile dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Insbesondere die Verkehrsflächen von Winkelstraße und Rheinstraße bilden inhaltlich und räumlich deutliche Grenzen. Die verbleibenden Teile des Bebauungsplanes können insoweit unverändert wirksam bleiben. Eine Aufhebung weiterer Teile oder deren Überplanung ist städtebaulich derzeit nicht vorgesehen. Änderungen erfolgen dort gegebenenfalls zukünftig in weiteren Planverfahren.

2.Aufhebung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Zulässigkeit der Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Absatz 4 BauGB. Nach dieser Vorschrift gelten § 13a Absatz 1 bis 3 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind.

Der Planbereich und dessen Umgebung ist fast vollständig bebaut. Ziel ist es, die Rechtsunsicherheit für den Bebauungsplanteilbereich im Hinblick auf die Zulässigkeit der Art der Nutzung zu beheben, um die Bautätigkeit in diesem Innenbereich zu beschleunigen und rechtlich abzusichern und ihn zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) weiterzuentwickeln. Ziel ist dabei, Wohnraum in guter Qualität zu schaffen, ohne dass dafür die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder die Änderung des rechtskräftigen Planes erforderlich wären. Es handelt sich insoweit um eine Nachverdichtung und sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Zulässigkeit der Aufhebung des Teilbereiches der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Die zulässige Grundfläche von maximal 20.000 qm wird nicht überschritten. Durch die Aufhebung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

Folgen der Durchführung der Aufhebungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind, dass einem Bedarf an Investitionen zum Beispiel zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll und dass Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Auf Grund der Regelungen des § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

3. Rechtliche Ausgangslage für die Aufhebung

Auf Grund der Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. 67b und zuvor im Bebauungsplan Nr. 14 erscheint die Zulassung weiterer Wohnnutzung im Plangebiet derzeit planungsrechtlich problematisch, da die Bebauungspläne Nr. 14 und 67b für die Bereiche der Aufhebungssatzungen zwar jeweils ein Mischgebiet (MI) festsetzen, in der Örtlichkeit sich daraus jedoch tatsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt hat. Diesem Widerspruch zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet und der tatsächlichen Eigenart des Gebietes soll durch die Aufhebungssatzungen entgegengewirkt werden.

4. Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen

Der Bereich des Aufhebungsbeschlusses liegt nördlich der Rheinstraße, westlich und südlich der Winkelstraße sowie östlich der Westgrenzen der Flurstücke Gemarkung Spellen, Flur 11, Nummern 338 und 98 (dies entspricht ungefähr einer südlichen Verlängerung der Straße „Im Winkel“). Insgesamt umfasst das Plangebiet der Aufhebungssatzungen die Flurstücke Nummern 338, 98, 572, 665, 666, 475, 476, 477,

478, 471, 472, 465, 464, 588, 611, 493 und 494 (alle Flurstücke in der Gemarkung Spellen, Flur 11).

Die Grenzen der Aufhebungsbeschlüsse können entlang der Grenzen der derzeitigen Verkehrsflächenflurstücke und weiterer Flurstücke an den Stellen, wo die Grenze nicht im Bereich von Verkehrsflächen erfolgt, verlaufen, da die Verkehrsflächen der Rheinstraße und der Winkelstraße nahezu vollständig nach dem Bebauungsplan Nr. 67b ausgebaut worden sind. Die im Bebauungsplan Nr. 67b festgesetzten Verkehrsflächen bleiben damit vollständig von der Aufhebung unberührt und als solche erhalten. Das Flurstück Nummer 611 wird in Gänze in den Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen aufgenommen, da die darauf in beiden Bebauungsplänen festgesetzte Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich ist.

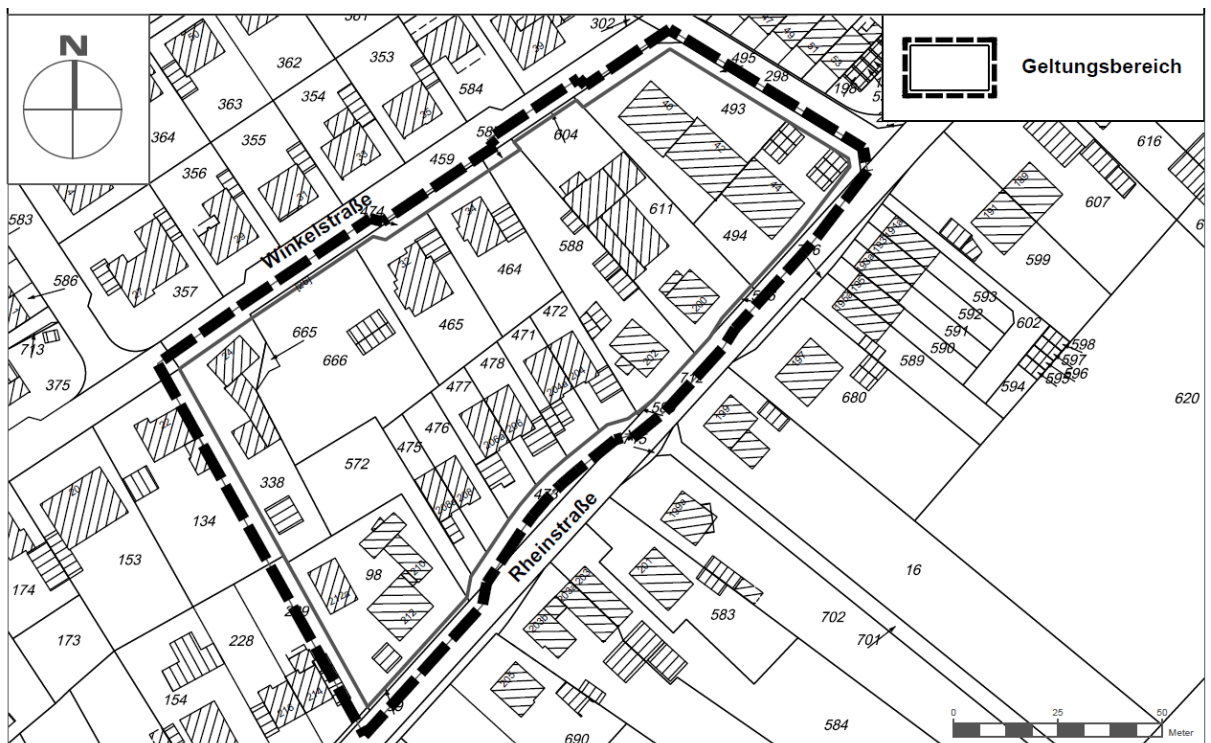


Abbildung oben: Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen, unmaßstäblich

5. Inhalte der aufzuhebenden Teile der Bebauungspläne Nr. 14 u. 67b

Für den Aufhebungsbereich setzt der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 67b Mischgebiet (MI), maximal 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, großflächig überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie an der Rheinstraße eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. Grundlage ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

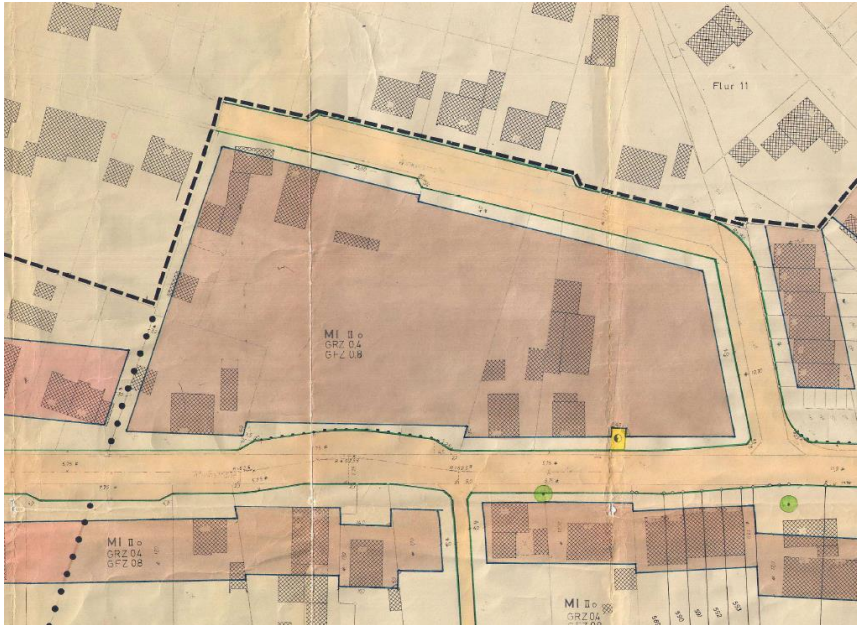


Abbildung oben: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 67b

Der durch den Bebauungsplan Nr. 67b für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen außer Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 14 setzt wie der Bebauungsplan Nr. 67b Mischgebiet (Mi), maximal 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie großflächig überbaubare Grundstücksflächen fest. Grundlage war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.

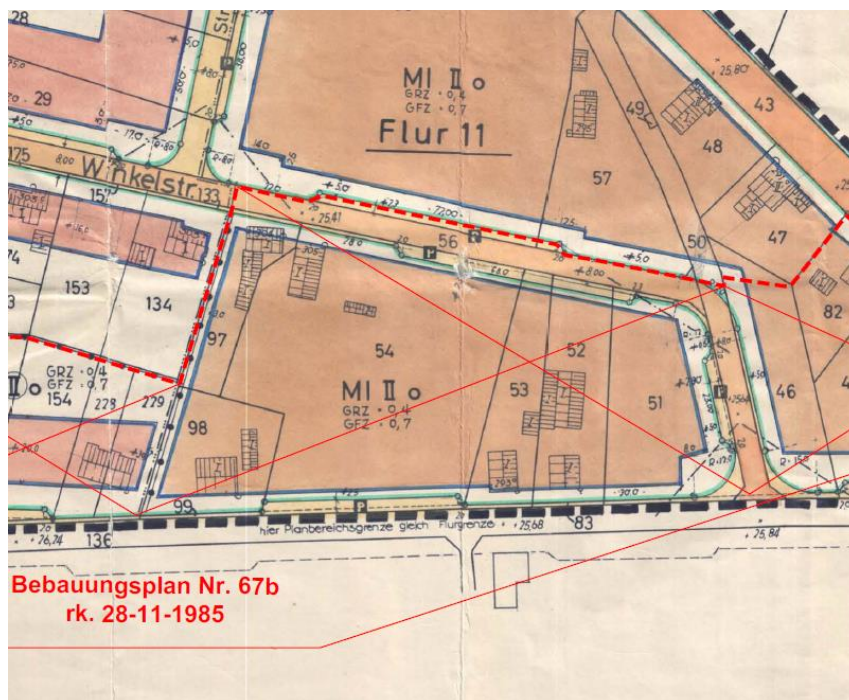


Abbildung oben: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14

6. Inhalte des Regionalplanes Ruhr

Gemäß den Inhalten des Regionalplanes Ruhr liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) von Voerde-Spellen.

7. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt Mischgebiet dar. Insoweit erfüllen der Bebauungsplan Nr. 67b und der Bebauungsplan Nr. 14 diese gesetzliche Anforderung. Durch deren Aufhebung entsteht ein Gebiet außerhalb von Bebauungsplänen. Es ist dabei unschädlich, dass der zukünftige Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilen sein wird und damit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

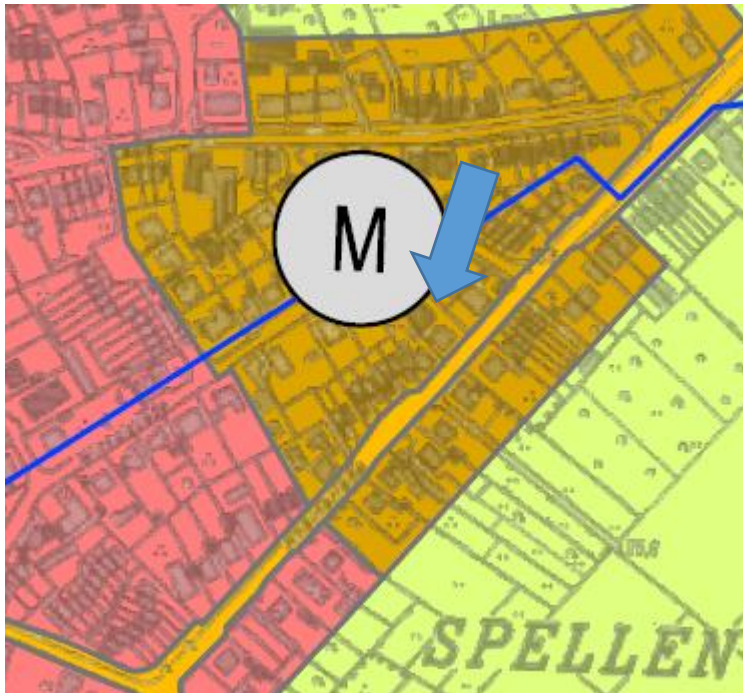


Abbildung oben: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

8. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde des Kreises Wesel.

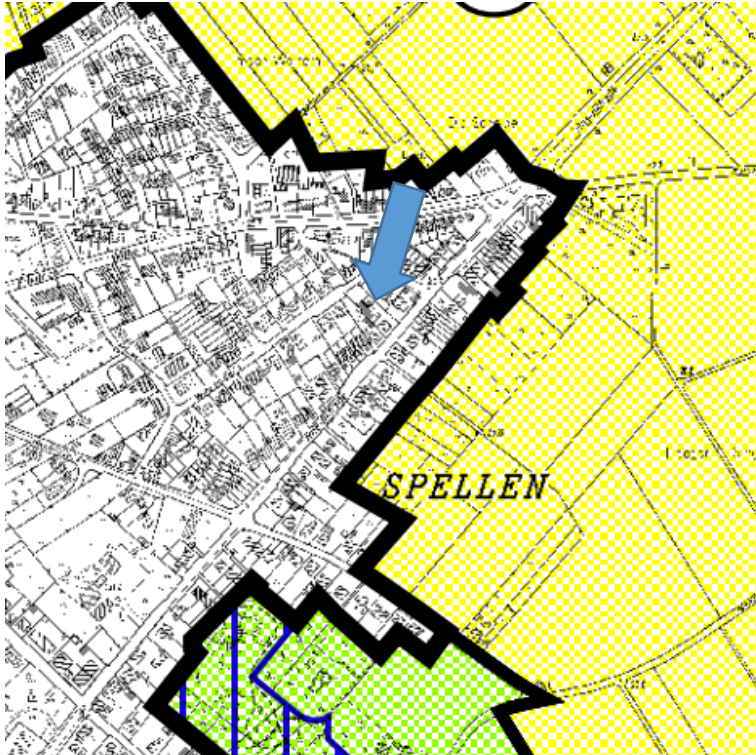


Abbildung oben: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde des Kreises Wesel

9. EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur vom 24.06.2024

Auch soll die „EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur“ beachtet werden. Ihr Ziel ist die kontinuierliche Erholung der Natur, insbesondere die Erhöhung der Artenvielfalt und der Widerstandsfähigkeit der Ökosysteme sowie die Erfüllung der Klimaschutzziele und der internationalen Vereinbarungen. Sie baut auf bereits bestehenden EU-Richtlinien wie der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie auf.

Demnach dürfen städtische Ökosysteme bis 2030 keinen Nettoverlust an städtischer Grünfläche und Baumüberschirmung erleiden und sollen danach weiter wachsen.

Zentrale Elemente werden die nationalen Wiederherstellungspläne sein, die alle Mitgliedsstaaten erstellen müssen.

Im Zuge der sich aus der EU-Verordnung ergebenden Bilanzierung wird durch die Aufhebungssatzungen keine städtische öffentliche Grünfläche oder sonstige Ökosysteme in Bauland oder in andere Nutzungen umgewandelt. Auch an der Baumüberschirmung ändert sich nichts.

10. Ziele und Zwecke der Aufhebungssatzungen

Ziel der Aufhebungssatzungen ist es, das zwar planungsrechtlich noch festgesetzte, jedoch faktisch nicht mehr vorhandene Mischgebiet (MI) aufzuheben und einen Bereich entstehen zu lassen, der bauplanungsrechtlich nicht mehr gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu bewerten ist, sondern gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sein wird.

Innerhalb eines solchen Gebietes ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, sich also an der vor Ort vorhandenen Baustruktur orientiert. Die derzeitige Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet als Allgemeines Wohngebiet (WA), einer Grundflächenzahl (GRZ) von zum Teil 0,4, zum Teil auch geringer, einer offenen Bauweise und maximal zwei Vollgeschossen. In diesen Rahmen der näheren Umgebung soll sich eine zukünftige Bebauung einfügen. Aus diesem Grund werden die Aufhebungssatzungen aufgestellt.

Dabei soll sich von der Baustruktur her die weitere Bebauung an die grundsätzlichen Strukturen von Wohngebieten anpassen mit einer dichteren Zeilenbebauung auf Grund des dort schmaler werdenden Plangebietes und der vorhandenen Bebauung im Nordosten sowie einer klassischen Straßenrandbebauung in der Mitte und im Südwesten.

Es ist vorrangig für das Plangebiet die Entwicklung von Wohnnutzung das Ziel. Damit fügt sich die Planung auch in die Nutzungsstruktur der weiteren Umgebung des Plangebietes ein, die gleichfalls durch faktische oder planungsrechtlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA) geprägt wird.

Insgesamt soll Spellen als Wohnstandort durch diese Maßnahme gestärkt werden.

Durch die Umwandlung von einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet in ein faktisches Allgemeines Wohngebiet wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen, dadurch dass der zulässige Störgrad in dem Gebiet heruntergestuft und nur die in einem Allgemeinen Wohngebiet typischen Einrichtungen und Betriebe zulässig werden. Damit wird zugleich den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Erschließung der Grundstücke soll weiterhin über die Rheinstraße und die Winkelstraße erfolgen. Der Bau neuer Erschließungsanlagen ist damit nicht notwendig. Damit werden die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

11. Voraussichtliche Auswirkungen der Aufhebungssatzungen

Durch die Aufhebung von Teilen der Bebauungspläne Nr. 14 und 67b zwischen Winkelstraße und Rheinstraße sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten.

Zukünftig hat sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Insoweit ändert sich für die Zulässigkeit von Bauvorhaben der rechtliche Beurteilungsmaßstab.

Es kommt durch die Planung zum einen nicht zu einer höheren Zulässigkeit der Versiegelung. Damit wird weder stärker in die Wasserhaushaltsbilanz oder in das Grundwasser noch in den Boden oder das Mikroklima eingegriffen, dadurch dass sich etwa durch eine höhere Versiegelung die Luft stärker im Sommer durch die Sonneneinstrahlung aufheizen würde. Auch ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die rechtliche Zulässigkeit der Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, was wiederum keine Veränderung des Mikroklimas oder Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge hat.

Eine Artenschutzprüfung wird zukünftig noch erstellt. Durch die Aufhebung der Teile der Bebauungspläne Nr. 14 und 67b im Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen ist voraussichtlich mit einer Gefährdung des Erhaltungszustandes von gefährdeten Tierarten nicht zu rechnen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden mit großer Wahrscheinlichkeit nicht ausgelöst.

Durch die Anpassung des planungsrechtlichen Beurteilungsmaßstabes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu der tatsächlichen Situation ergeben sich zum Teil Änderungen in der Bebaubarkeit von Grundstücken. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund, eine wohngebietstypische Baustruktur zu schaffen und eine Struktur, die für Mischgebiete typisch ist, zu vermeiden, städtebaulich ausdrücklich gewünscht.

Auf Grund der Tatsache, dass durch die neue Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht erhöht wird, ist kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich, da gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Übrigen wird die Aufhebung der Bebauungsplanteile im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB betrieben, so dass gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung gilt gemäß § 1a Absatz 8 BauGB entsprechend für die Aufhebung eines Bebauungsplanes.

12.Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden von der Winkelstraße im Norden und Osten und von der Rheinstraße im Süden aus erschlossen. An diesem Erschließungssystem ändert sich weder verkehrlich noch was die Abwasserentsorgung oder die Wasserversorgung angeht, durch die Aufhebungssatzungen etwas. Die Versorgung mit Strom, Energie und Telekommunikationsleitungen und die Abfallentsorgung ist weiterhin unverändert gewährleistet.

13.Alternativen

Die planungsrechtliche Situation könnte alternativ zur Aufstellung von Aufhebungssatzungen auch durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes geändert werden, der den gültigen Bebauungsplan Nr. 67b überlagern könnte oder durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67b selbst angepasst werden. Der Plan könnte dann auch die entsprechenden Festsetzungen enthalten für die städtebauliche Ordnung. Diese Planungsinstrumente würden jedoch bei gleicher Wirkung einen höheren Aufwand bei ihrer Aufstellung für die Stadt Voerde (Niederrhein) bedeuten. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes sind insoweit städtebaulich nicht erforderlich. Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher sollen diese Planungsinstrumente nicht angewandt werden. Im Übrigen besteht gemäß § 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch.

Ziel wäre jedoch auch bei einer Anwendung der Instrumente der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder der Änderung des rechtskräftigen Planes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), denn städtebaulich soll dieses Gebiet wie dessen Umgebung durch Wohnnutzung geprägt bleiben.

Der Verzicht sowohl auf die Aufhebung der Teilbebauungspläne als auch auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67b würde dazu führen, dass weiterhin eine Diskrepanz zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung des Plangebietes durch Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) und der tatsächlichen Situation als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestünde, die ja gerade durch die Aufhebung der Bebauungsplanteile beseitigt werden soll. Die Zulassung weiterer Wohnbauvorhaben im festgesetzten Mischgebiet wäre ohne die Planung als schwierig zu beurteilen. Daher kommt die Nullvariante, das heißt ein Verzicht auf die Aufstellung der Aufhebungssatzungen, nicht in Betracht.

14. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen umfasst eine Fläche von circa 12.850 qm.

15. Kosten

Durch die Aufhebung der Teile der Bebauungspläne Nr. 14 und 67b im Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen entstehen für die Stadt Voerde (Niederrhein) keine Kosten.

Voerde (Niederrhein), den

Nicole Johann
(Erste Beigeordnete)