

Rheindörfer-Konzept Stadt Voerde 2021
zur behutsamen baulichen Weiterentwicklung der
Rheindörfer Götterswickerhamm, Löhnen und Mehrum

Zielsetzung

Die Leitlinien dienen der Vereinheitlichung der bauordnungsrechtlichen Bearbeitung von Befreiungsanträgen nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) in den Rheindörfern im Einzelfall. Ziel ist es, die im Rheindörfer-Konzept benannten Befreiungstatbestände auf der Grundlage und Zielsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne einfacher, transparenter und schneller zu ermöglichen, um auf diesem Wege eine jeweils dorfangepasste Versorgung mit Wohnraum in den Rheindörfern zu verbessern. Auslöser der Leitlinie ist der mehrfach vorgetragene Wunsch der Bewohner und Bewohnerinnen der Rheindörfer eine familienbezogene Weiterentwicklung der im eigenen Eigentum stehenden Grundstücke vornehmen zu können. Das Rheindörfer-Konzept stellt eine Arbeitsgrundlage zum Verwaltungshandeln in Bezug auf beantragte Befreiungen nach § 31 BauGB in Verbindung mit § 69 (2) BauO NRW dar und wird dem Rat der Stadt Voerde vor Anwendung in der Praxis zur Kenntnis gegeben. Eine Befreiung zur baulichen Erweiterung der Geltungsbereiche in den Außenbereich ist nicht vorgesehen und wird mit den Leitlinien auch nicht ermöglicht.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Anwendung des Rheindörfer-Konzepts für Befreiungen nach § 31 BauGB ist auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Götterswickerhamm (B-Plan Nr. 47), Löhnen (B-Plan Nr. 48) und Mehrum (B-Plan Nr. 46) beschränkt.

Inhaltlicher Geltungsbereich

Das Rheindörfer-Konzept kann nur für folgende Tatbestände durch Vorlage eines begründeten Befreiungsantrages gemäß § 31 BauGB i.V.m. § 69 (2) BauO NRW angewendet werden:

- **Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Verschieben der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche**
- **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)**
- **Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhenbegrenzung von Gebäuden**
- **Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung**

Einzuhaltende Leitlinien

- 1. Die mit der Befreiung in Verbindung stehende bauliche Maßnahme muss sich städtebaulich in die dörfliche Umgebung einfügen.**
- 2. Im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen dürfen baulich nicht in Anspruch genommen werden.**
- 3. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf um maximal 50 % erhöht werden und maximal 0,35 pro Grundstück betragen.**
- 4. Eine abweichende Geschossigkeit oder Höhenbegrenzung ist zulässig, wenn sich die bauliche Maßnahme in die nähere Umgebung einfügt und eine maximale Firsthöhe von 11 m nicht überschritten wird.**
- 5. Eine Unter- oder Überschreitung der Dachneigung ist zulässig, soweit es sich um ein geneigtes Dach mit einer Mindestdachneigung von 35 Grad handelt und es sich in die nähere Umgebung städtebaulich einfügt.**
- 6. Ein zusätzlich entstehender Stellplatzbedarf muss auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden. Eine Ablösung oder Baulastsicherung auf fremden Grundstück ist nicht zulässig.**

Begründung

Das Dorfbild der Rheindörfer wird durch eine lockere mit Grün- und Freiflächen durchzogene, offene oder auch hofartige, nicht linienhafte Bebauungsstruktur wesentlich geprägt. Vorherrschend findet man ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach auf oft großen Grundstücken. Die Grundstücksgrößen sind einerseits historisch aus der dörflichen Nutzung entstanden und andererseits durch die Festlegung geringer Grundflächenzahlen (GRZ) mit in der Regel 0,2, was planerisch in den Bebauungsplänen auch so gewollt war. Entsprechend wurden die städtebaulichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen mit Rechtskraft 1988 (BPL-Nr. 48 Löhnen) und 1997/98 für die Bebauungspläne Nr. 46 und 47 (Mehrum und Götterswickerhamm) getroffen.

Die erhöhte Wohnraumnachfrage ergibt sich hauptsächlich durch den Wunsch der jüngeren Generation eine eigenständige Baumöglichkeit auf dem elterlichen meist großen Grundstück anzustreben. Neben den finanziellen Vorteilen bietet sich hierdurch verstärkt wieder die Möglichkeit des Mehrgenerationswohnens und einer Verjüngung der Altersstruktur in den Dörfern. Alle drei Dörfer weisen in den letzten Jahren eine gleichbleibende Einwohnerzahl auf. Ein Vergleich mit der Einwohnerzahl von 2008 zeigt allerdings, dass alle drei Ortsteile seit dem rund 50 Einwohner/innen verloren haben. Dies sind hauptsächlich die Auswirkungen des demografischen Wandels, die oft auch zu vereinsamten älteren und alleinstehenden Einwohnern führen. Um ein generationenübergreifendes Wohnen auch in den Rheindörfern zu unterstützen, sollen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Hierbei entsteht die Möglichkeit, dass die ältere Generation durch neuen eigenständigen, weniger großen Wohnraum auf dem bisherigen Grundstück und dann mit direktem Familienanschluss im alten Wohnhaus auf gleichem Grundstück und

gegenseitigen Unterstützungsmöglichkeiten, entlastet werden. Dies kann z.B. durch kleinere Anbauten oder eigenständige Wohneinheiten erreicht werden. Im Ergebnis wird das Mehrgenerationenwohnen bei größtmöglicher Erhaltung des Dorfbildes und der Dorfgemeinschaft gefördert sowie eine Überlastung der Infrastruktur und der Pflegeeinrichtungen vermieden. Über das Rheindörferkonzept soll eine positive aber behutsame, bedarfsorientierte Bevölkerungsentwicklung in den Rheindörfern sichergestellt werden und kein Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung entstehen, was mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auch nicht vereinbar wäre, da nur eine bedarfsgerechte Entwicklung für Ortsteile unter 2.000 Einwohner/innen vorgesehen ist.

Aufgrund des geringen möglichen Versiegelungsgrades durch die vom Stadtrat beschlossene Grundflächenzahlfestsetzung ist eine offene Gebäudestruktur mit vielen Freiflächen entstanden bzw. erhalten geblieben. Auf diese Weise wurde der besonderen Situation der Rheindörfer in Bezug auf die Lage in der ökologisch und kulturell bedeutenden Mommniederung Rechnung getragen und hierbei ein Gleichgewicht der konkurrierenden Flächenansprüche aus Landwirtschaft, Wassergewinnung, Naturschutz und Naherholung sowie der städtebaulichen Gestaltung, der Infrastruktur und des Sozialgefüges sichergestellt. Primäres Ziel einer städtebaulichen Weiterentwicklung durch das vorliegende Konzept ist es deshalb, die städtebaulichen Vorgaben so zu definieren, dass dieser gewachsene und auch von den Bewohnern und Bewohnerinnen geschätzte Dorfcharakter nicht beeinträchtigt wird.

Demgegenüber zeigt sich eine Diskrepanz zwischen der geringen Ausnutzbarkeit der Grundstücke einerseits und der Weiterentwicklung der Grundstücke durch bedarfsgerechte Baumöglichkeiten andererseits. Nach § 1 (1) BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung auf städtebauliche Veränderungen entsprechend zu reagieren und die Grundstücke durch eine Überarbeitung der Bebauungspläne zu leiten. Da es im vorliegenden Sachverhalt aber nur um einige wenige planungsrechtliche Regelungen geht, wird statt einer Überarbeitung von drei Bebauungsplänen mit einer Arbeitsanweisung für die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Voerde als Entscheidungsträgerin gearbeitet. Über alle möglichen Befreiungen steht aber die Grundforderung, dass sich jedes durch eine Befreiung ermöglichte Bauvorhaben städtebaulich in das nähere Dorfbild einfügen muss.

Die durchgeführten Bauberatungen haben gezeigt, dass ohne ein Rheindörfer-Konzept Bauwünsche meist an drei Sachverhalten scheitern. Erstens ist oft die überbaubare Grundstücksfläche zu klein für eine weitere Bebauung und/oder befindet sich an einem Standort, der nicht dem gewünschten Bauort der Bauherrschaft entspricht. Hier soll eine ortsbildverträgliche Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden. Die Ausnutzung des Grundstückes beschränkt sich weiterhin durch die Grundflächenzahl, so dass keine städtebaulichen Nachteile entstehen können. Bei einer vollständig anderen Standortwahl als der festgesetzte Standort, muss es unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange zu einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast kommen. Dadurch kann dem Bauwilligen einerseits der neue gewünschte Standort in gleicher Größe zum alten Standort zugestanden werden und andererseits wird das Baurecht am alten Standort öffentlich-rechtlich gesichert entzogen. Die Anordnung der Baukörper soll dabei insbesondere das Dorfbild stärken, so dass die im Erscheinungsbild der Rheindörfer vorherrschende offene,

von der Straße vor- und zurückgezogene und hofformartige Bebauung möglichst aufgegriffen wird. Eine wohngebietstypische gerade und gleichförmige Bebauung entlang der Straße und mit geringem Seitenabständen soll vermieden werden.

Zweitens kann die Grundflächenzahl, die in der Mehrheit 0,2 beträgt, von der Bauherrschaft in vielen Fällen nicht gehalten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass man zu den Zeiten der Bebauungsplanerstellung davon ausgegangen ist, dass Terrassenflächen bei der Grundflächenermittlung nicht mitzurechnen sind. Eine entsprechende Rechtsrecherche hat gezeigt, dass diese Einschätzung nicht mehr zutrifft, so dass alleine durch die Erstellung von Terrassenflächen es zu Überschreitungen kommen kann.

Nach den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zur Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung wäre für die hier ausgewiesenen Dorfgebiete schon bei der Bebauungsplanaufstellung eine GRZ von 0,6 möglich gewesen. Eine solche intensive Bebauung ist für enge Dorfstrukturen mit geschlossener Bauweise geeignet. Die Rheindörfer sollen dagegen ihren offenen Charakter mit den entsprechenden Freiräumen beibehalten. Deshalb wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, die Grundflächenzahl um 50 % zu übersteigen, solange ein maximaler Wert von 0,35 nicht überschritten wird. Hieraus ergibt sich bei einem 1.000 qm großen Grundstück und der bisherigen vorherrschenden Festsetzung von 0,2 eine Erhöhung auf 0,3 und damit eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche um 100 qm in Summe auf 300 qm. Diese Grundfläche ist dann für den Neubau oder Ausbau eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses ausreichend. Bei vereinzelt bereits festgesetzter höherer GRZ von 0,4 sind die maximal dorfverträglichen Versiegelungsmaße erreicht und eine Anwendung der Erleichterung nicht möglich. Die Vielzahl und Größen der festgesetzten Grünflächen sichern die aufgelockerte dörfliche Struktur, die beibehalten werden soll, um den Charakter des Dorfgebietes wie dargestellt nicht zu verändern.

Drittens werden in einer geringeren Fallzahl die Geschossigkeit, die Höhenfestsetzungen oder die Dachneigung bei neuen Bauwünschen nicht eingehalten. Grundsätzlich sind in allen drei Bebauungsplänen der Rheindörfer Bereiche mit ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, so dass die zwei Vollgeschosse als unüberwindbare Obergrenze festgesetzt wird. Dies ermöglicht den Bauwilligen aber bei einer eingeschossigen Bauweise die Zweigeschossigkeit z.B. durch selbständige und unselbständige Dachaufbauten zu erreichen und damit Bestandsgebäude ohne weiteren Flächenverbrauch auszubauen. Die Höhenbegrenzungen des Bebauungsplanes-Nr. 46 Mehrum sind entsprechend einer Zweigeschossigkeit anzuwenden. Eine Abweichung von der eingeschossigkeit soll nur möglich sein, wenn dadurch neuer Wohnraum oder eine zusätzliche Wohneinheit entsteht. Ein Herausragen eines einzelnen Gebäudes aus einem bisher einheitlich in eingeschossiger Bauweise gestaltetem Bereich muss vermieden werden, um das ruhigere Erscheinungsbild der Baustruktur beizubehalten. Um eine höhere Bebauung weiterhin zu vermeiden, wird eine maximale Firsthöhe von 11 m bei einer Mindestdachneigung von 35 Grad festgesetzt. Die Veränderung der Dachneigung ist zudem nicht nur eine Gestaltungsfrage, da beim Verzicht auf eine Dachneigungsfestsetzung auch dorfuntypische Staffelgeschoss- und Flachdachgebäude errichtet werden könnten. Da dies nicht zum städtebauliche Erscheinungsbild der Rheindörfer passt, wurde diese Bauart mit der Anforderlichkeit einer Dachneigung in den Leitlinien ausgeschlossen.

Der durch eine bauliche Maßnahme ausgelöste zusätzliche Stellplatzbedarf muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Da die durch Befreiungen ermöglichten Bauvorhaben eine behutsame bauliche Erweiterung darstellen sollen, müssen die dadurch ausgelösten Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst angelegt werden, um eine Beeinträchtigung des Dorfbildes und Überlastung des schmalen, dorfprägenden Straßenraumes zu verhindern. Weiterhin sind in diesem Zusammenhang Baulasten und Stellplatzablösungen nicht anwendbar, um eine Überausnutzung der Grundstücke in Form von Mehrfamilienhäusern zu verhindern.

In Summe stellen die somit eröffneten Befreiungsmöglichkeiten eine Grundlage zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs in den Rheindörfern und bei Beachtung der Leitlinien eine behutsame und dorfverträgliche Entwicklung für die Zukunft dar. Die Befreiungsmöglichkeiten sind aufgrund der Leitlinien mit dem Klimaschutz und den erforderlichen Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und der Biodiversität vereinbar. Dies wird auch in der eindeutigen Fassung des räumlichen Geltungsbereiches deutlich, da die Anwendung allein auf den Innenbereich beschränkt bleibt, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf den angrenzenden, ökologisch und kulturell bedeutenden Natur- und Landschaftsraum zu befürchten sind. Ferner wird der sorgsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen unterstützt und dabei der Boden- und Hochwasserschutzes beachtet. Denkmal- und bodendenkmalpflegerische Belange sind unabhängig von den Leitlinien dieses Rheindorfer-Konzeptes zu beachten.