



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 10.05.2023

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2023	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2023	vorberatend
Stadtrat	20.06.2023	beschließend

Bebauungsplan Nr. 47 "Götterswickerhamm"/ 4. Änderung "Hofverlagerung" Hier: Erweiterung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 und § 2 BauGB für die in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 17/594 dargestellten Bereiche eine Erweiterung des Geltungsbereichs des mit Drucksache Nr. 16/1028 seit 08.10.2019 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Götterswickerhamm“/4. Änderung „Hofverlagerung“.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input checked="" type="checkbox"/> ja, negativ	<input type="checkbox"/> keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?		<input checked="" type="checkbox"/> ja*	<input type="checkbox"/> nein*
Begründung:	Es findet ein geringer Eingriff in einen Teilbereich einer bestehenden Grünstruktur statt, der über Baum- und Gehölzpflanzungen sowie langfristige Sicherung der verbleibenden, un bebauten Bereiche der Grünfläche ausgeglichen wird.		

* Erläuterung siehe Begründung

Sachdarstellung:

Am 08.10.2019 hat der Rat der Stadt Voerde mit Drucksache Nr. 16/1028 die Aufstellung der 4. Änderung „Hofverlagerung“ zum Bebauungsplan Nr. 47 „Götterswickerhamm“ für ein Hofgrundstück am Unteren Hilding beschlossen. Der hier bestehende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb möchte seinen Standort aus Platzmangel und Gründen einer besseren Bewirtschaftung an den nördlicher liegenden Wardenweg verlagern. Die Einwilligungen der Landwirtschaftskammer und vom Kreis Wesel zur Verlagerung des Hofes an den neuen Standort liegen vor, ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt.

Der Eigentümer möchte auf den Flächen der aufzugeben Hofstelle sowohl eine neue Wohnbebauung als auch den seit Jahren auf dem Hof betriebenen Pflegedienst und eine soziale Einrichtung planen. Inzwischen ist eine soziale Einrichtung, wie z.B. betreutes Wohnen, statt eines zunächst angedachten Hospizes vorgesehen.

Mit dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag für die extern zu erstellende Bauleitplanung und die Erschließungsplanung abgeschlossen. Für diesen städtebaulichen Vertrag wurde der Untere Hilding sicherheitshalber als Erweiterungsbereich mit einbezogen, um z.B. Abwasserhebe-pumpen auch ggf. in der Straßenfläche des Unteren Hilding planen zu können.

In Abstimmung mit dem Hofeigentümer wurde im März 2022 das Planungsbüro bms Stadtplanung GbR aus Mühlheim a.d.R. (Herr Matjeka) beauftragt. Im fortgeschrittenen Planungsprozess ergaben sich zwei weitere Bauwünsche für das dem Hofgrundstück westlich benachbarte Weideland mit Obstbäumen. Dieses ist im hier geltenden Bebauungsplan Nr. 47, wie auch das Hofgrundstück, als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Auf festgesetzter Landwirtschaftsfläche dürfen keine zusätzlichen Grünfestsetzungen, z.B. zur Erhaltung von Bäumen, getroffen werden.

Über eine Erweiterung des im Oktober 2019 beschlossenen Geltungsbereichs könnten zwei weitere Baumöglichkeiten, zurückliegend zum Oberen Hilding geschaffen werden und gleichzeitig der das Ortsbild prägende Grünbereich größtenteils als zu erhaltende und zu ergänzende Obstwiese, langfristig gesichert werden. So ist eine behutsame bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der für Götterswickerhamm geltenden städtebaulichen Leitbilder möglich (z.B. Dorfbild und dörfliche Atmosphäre erhalten, Erhalt, Wiederherstellung und Ergänzung von Pflanzstrukturen, behutsame Eigenentwicklung durch Innenentwicklung mit aufgelockertem Charakter und Grünvernetzung). Für die Zufahrten der auf der Grünfläche zurückliegend geplanten zwei Baugrundstücke wird eine bereits bestehende, randliche Wegenutzung auf der Grünfläche und eine vorhandene Zufahrt zum Oberer Hilding 24 b aufgegriffen. Somit ist die Erschließung im Planbereich gesichert.

Über Ergänzungen der Obstbaumpflanzungen und ein Zufahrtsverbot entlang des Oberen Hilding wird die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Obstwiese aufgewertet und als solche festgesetzt und erhalten. So können weitere bauliche Inanspruchnahmen oder andere Nutzungen dieser den Ortseingangsbereich prägenden Grünfläche ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2 „Bebauungskonzept“ zur Drucksache Nr. 17/594).

Für das Planverfahren wurde eine Vermessung und im Januar 2023 eine Artenschutzprüfung durch ein Landschaftsbüro durchgeführt, die große Teile der dem Hof benachbarten Grünfläche zum Oberen Hilding bereits mit betrachten. Derzeit werden Gutachten erstellt, um die Verträglichkeit der Planung mit dem benachbarten Autohaus, die Verträglichkeit der Parkplatznutzung Pflegedienst und Betreutes Wohnen und die Belastbarkeit des Unteren Hilding zu belegen.

Wenn die ausstehenden Gutachten vorliegen und eine Entscheidung des Stadtrates über die hier erläuterten Erweiterungswünsche für den Bebauungsplanentwurf getroffen ist, können für die externe Planung des Planbereichs der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 eine Bürgeranhörung und anschließend eine Trägerbeteiligung als nächste Verfahrensschritte durchgeführt werden.

Die potentiellen Erweiterungsflächen sind in der Anlage 1 dargestellt. In der Anlage 2 zur Drucksache Nr. 17/594 ist der dazu vom Planungsbüro bms geplante, städtebauliche Entwurf beigelegt.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur DS 17/954 Erweiterung Geltungsbereich
- (2) Anlage 2 zur DS 17/954 städtebaul. Entwurf

