



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 07.09.2021

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2021	zur Kenntnis
Stadtrat	05.10.2021	zur Kenntnis

Rheindorfer Konzept der Stadt Voerde (Niederrhein)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt das Rheindorfer Konzept und die damit verbundene sofortige Anwendung zur Kenntnis.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input type="radio"/> ja, negativ*	<input checked="" type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input type="radio"/> ja*		<input type="radio"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Rheindorfer-Konzept nur städtebaulich verträgliche Befreiungen im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu einem Bauvorhaben zulässt. Weiterhin wird hierdurch bei Erhaltung der planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen die Ausnutzbarkeit im bebauten Innenbereich gefördert und der Schutz des Außenbereiches durch die Vermeidung einer Inanspruchnahme geschützt.		

Sachdarstellung:

Im Stadtgebiet Voerde befinden sich die Rheindorfer Götterswickerhamm, Löhnen, Mehrum und Ork. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Dörfer ist durch eine lockere, mit Grün- und Freiflächen durchzogene, offene oder auch hofartige, nicht linienhafte Bebauungsstruktur wesentlich geprägt. In der Mehrzahl findet man ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach auf oft großen Grundstücken. Zur städtebaulichen Ordnung wurden die Bebauungspläne Nr. 48 mit Rechtskraft 1988 für Löhnen und die Bebauungspläne Nr. 46 und 47 für die Ortsteile Mehrum und Götterswickerhamm 1997/98 aufgestellt. Im Ortsteil Ork wurde mit einer Innenbereichssatzung gearbeitet, so dass die folgenden Regelungen nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Konzeptes fallen.

Die erhöhte Wohnraumnachfrage zeigt sich insbesondere durch den mehrfach vorgetragenen Wunsch der Bewohner und Bewohnerinnen der Rheindörfer, eine familienbezogene Weiterentwicklung, der im eigenen Eigentum stehenden Grundstücke, vornehmen zu können. Hierbei wird neben dem separaten Neubau auch die bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäudesubstanz in Höhe und/oder Tiefe angestrebt. Es handelt sich also nicht nur um den Wunsch der jüngeren Generation eine eigenständige Baumöglichkeit auf dem elterlichen meist großen Grundstück zu erhalten, sondern auch das Mehrgenerationswohnen unter einem Dach zu ermöglichen. Neben den finanziellen Vorteilen für die jüngere Generation bietet sich hierdurch verstärkt wieder die Möglichkeit der Betreuung der älteren Generation und insgesamt eine Verjüngung der Altersstruktur in den Rheindörfern.

Die bisherigen engen Regelungen der genannten Bebauungspläne lassen oft eine solche Entwicklung nicht zu. In der Folge muss ein Bauantrag ohne Befreiung negativ beurteilt werden. Das Instrument der Befreiung nach § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) kann im Einzelfall begründet angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der Regel werden Befreiungen zugelassen, wenn die beantragten Tatbestände städtebaulich vertretbar sind. Hierbei sind nachbarliche Interessen zu würdigen. Beide Voraussetzungen sind im Rheindörfer-Konzept berücksichtigt.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber im Juni 2021 diverse Veränderungen in den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschlossen. Ziel der Novellierung ist es, den Gemeinden die Mobilisierung von Bauland zu erleichtern. Um das Ziel zu erreichen, wurden im Gesetz die folgenden wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau
- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten
- Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich
- Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung
- Einführung der neuen Baugebietskategorie Dörfliches Wohngebiet
- Erklärung der Obergrenzen beim Festsetzen des Maßes baulicher Nutzung in Orientierungswerte

Mit dem Konzept wird auf die Novellierung bezogen auf die Rheindörfer reagiert und somit eine Arbeitsgrundlage zum Verwaltungshandeln in der fachlich zuständigen unteren Bauordnungsbehörde der Stadt Voerde (Niederrhein) in Bezug auf bestimmte beantragte Befreiungen eingeführt. Durch die Vorgabe von bauordnungsrechtlichen und städtebaulichen Leitlinien wird ein einheitliches Handeln in Bezug auf die im Rheindörfer-Konzept genannten Befreiungstatbestände bei Erhaltung der Grundzüge der städtebaulichen Planung und planerischen Ziele sichergestellt. Bei den Tatbeständen handelt es sich um:

- 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

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Anträge und Anfragen des letzten Jahres wurden diese Befreiungstatbestände ermittelt und dabei überprüft, ob in der vorgeschlagenen Form eine städtebaulich vertretbare Lösung erzielt werden kann, ohne dabei das Erscheinungsbild der Rheindörfer oder die jeweiligen städtebaulichen Ziele negativ zu verändern. Gegenwärtig kann mit der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes fünf Bauwilligen in den Ortsteilen Götterswickerhamm und Löhnen derart weitergeholfen werden, dass Baumöglichkeiten in gewünschter veränderter Form (z.B. durch Verlegung der überbaubaren Grundstücksfläche) ermöglicht werden oder sogar erstmalig überhaupt eine weitere Baumaßnahme positiv beurteilt werden kann. In Folge ist mit weiteren gleichgelagerten Anträgen zu rechnen. Das Rheindörfer-Konzept wird dem Rat der Stadt Voerde hiermit vor der erstmaligen Anwendung zur Kenntnis gegeben.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Leitlinien Rheindörfer Konzept

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: