



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 27.04.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	09.06.2020	beschließend

Bebauungsplan Nr. 129 "Rönskenhof"

hier: städtebaulicher Entwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt den in der Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Entwurf sowie den daraus entwickelten Bebauungsplanentwurf in der Anlage 2 als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung zu einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne des §3 Abs. 1 BauGB einzuladen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input checked="" type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input checked="" type="radio"/> ja*		<input type="radio"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	<p>Dieses Bauleitplanverfahren folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich. Das Areal wird ergänzend zu den dortigen Bestandsgebäuden durch eine Vielzahl von Bäumen geprägt. Dieser Baumbestand kann im Rahmen der geplanten Bebauung lediglich in Teilen erhalten werden. Das Planverfahren für den Bebauungsplan ist ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen. Die Detailplanung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu vorgesehenen Ersatzpflanzungen wird im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgen. Am nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs im Übergang zur Friedhofsnutzung befindet sich eine eingezäunte Wasserfläche. Die Konzeption sieht dort Bebauung (freistehendes Einfamilienhaus) vor. Der Zustand der Wasserfläche, inwieweit eine Bebauung in diesem Bereich aus ökologischer Sicht machbar ist und welche Maßnahmen getätigt werden müssen, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft.</p>		

Sachdarstellung:

Die evangelische Kirchengemeinde Götterswickerhamm möchte nach Aufgabe des ehemaligen Gemeinde- und Pfarrhauses ihr Gelände städtebaulich entwickeln und an Investoren veräußern. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 02.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 „Rönskenhof“ gefasst.

Auf dem Areal befindet sich das nicht mehr genutzte ehemalige Pfarrhaus sowie Gemeindehaus der evangelischen Kirche. Das Areal wird derzeit durch Fußgänger als Verbindung zwischen Friedhofstraße und Friedhofsgelände sowie dem neuen Gemeindehaus an der Rönkenstraße genutzt.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurde im Auftrag der evangelischen Kirchengemeinde der in der Anlage 1 dargestellte städtebauliche Entwurf für das Areal erarbeitet. Im Vordergrund dabei stand ein Gebiet zu entwickeln, welches sich in die bestehende Wohnbebauung im Umfeld einfügt und bedarfsgerechten Wohnraum schafft.

Konzeption – bauliche Struktur

Im südlichen Übergang zur Straße Im Rönkenfeld wird der dort vorhandene, mehrgeschossige Wohnungsbau aufgegriffen. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen. Ergänzt werden diese durch eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. Die vorliegende Konzeption bietet dabei eine Kapazität für insgesamt 22 Gebäude.

Die beiden, dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sollen durch eine eingeschossige Bebauung miteinander verbunden werden. Diese könnte bspw. als Aufenthaltsraum genutzt werden. Zwischen den entlang der Straße Im Rönkenfeld bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern befinden sich jeweils sogenannte „Höfe“, die in Form von Rasen- und Spielflächen als Treffpunkt für die Bewohner dienen. Dieser Ansatz soll auch durch den eingeschossigen Anbau aufgegriffen und in das Quartier übernommen werden. Auch der öffentliche Raum vor den beiden Mehrfamilienhäusern könnte als ein „Treffpunkt / Hof“ im Quartier dienen. Ein weiterer Grundgedanke ist, älteren Bewohnern im Umfeld die Möglichkeit zu geben, aus ihrem bisherigen Eigenheim in eine altengerechte Wohnung zuziehen und somit in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Im gesamten Quartier soll, in Anlehnung an die Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Voerde, bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden. Alle Segmente im Neubau (freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften und Reiheneigenheime) sollen bedient werden. Dabei sollen auch Wohnformen im günstigen Preissegment angeboten werden, um u. a. jungen Haushalten und Familien die Möglichkeit der Eigenheimbildung zu bieten.

Konzeption – Erschließung und ruhender Verkehr

Die Konzeption sieht eine öffentliche Erschließung mit zwei Anschlüssen an die Friedhofstraße vor, die eine Umfahrung innerhalb des Gebietes ermöglichen. Die nördliche Erschließungsstraße verläuft parallel zu dem an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Friedhofstraße 49, um das von Seiten der Friedhofstraße hinterste Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus zu erschließen.

Auf Höhe des hintersten Grundstücks endet die Erschließungsstraße. Dort könnte zukünftig ein Fußweg durch die Grünfläche hin zum Kommunalfriedhof verlaufen. Dadurch könnte eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Friedhofstraße und dem Kommunalfriedhof weiterhin sichergestellt werden. Die genaue Wegeführung ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen und zu konkretisieren.

Gleichzeitig bietet die Erschließungsstraße die Möglichkeit, den an den Geltungsbereich angrenzenden, bereits bestehenden Fußweg zum Gemeindezentrum an der Rönkenstraße zu erreichen.

Die zweite Zufahrt in das Quartier erschließt die beiden Mehrfamilienhäuser sowie im Anschluss an die „Platzstruktur“ die hin zum Kommunalfriedhof gelegenen, neu geplanten Grundstücke bis hin zur nördlichen Erschließungsstraße.

Bebauungsplanentwurf

Auf Basis der vorliegenden Konzeption und der bisherigen Erkenntnisse wurde der in Anlage 2 beigefügte Bebauungsplanentwurf seitens der Verwaltung erarbeitet. Es ist ein Allgemeines

Wohngebiet geplant. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs endet das Friedhofsgelände, folglich wird dieser Teilbereich als öffentliche Grünfläche (Friedhof) festgesetzt. Im Übergang zum Gelände des Gemeindezentrums der evangelischen Kirche an der Friedhofstraße sollen die dortigen Grünstrukturen bestehen bleiben – entsprechend wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche soll im weiteren Verfahren noch ein öffentlicher Fußweg in Richtung Friedhof vorgesehen und festgesetzt werden. Angrenzend an die Grünfläche befindet sich das Außengelände der an der Rönkenstraße gelegenen evangelischen Kindertageseinrichtung. Dieser Bereich wird dementsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt.

Die Baufenster orientieren sich an der geplanten Gebäudestruktur. Die Geschosse werden für die 21 Eigenheime auf 2 und für die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf 3 Geschosse begrenzt. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baufenster unterzubringen. Für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden separate Flächen vor den Gebäuden festgesetzt, eine Detailplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Straßenflächen werden mit einer Breite von 8 Metern festgesetzt, um das Parken im Straßenraum, ausreichend dimensionierte Fußwegeverbindungen und die Pflanzung von Straßenbegleitgrün zu ermöglichen. Im Bereich der nördlichen Stichstraße wird die Straßenbreite für die Erschließung des Einzelhauses auf 6 Meter reduziert.

Es handelt sich um einen ersten Entwurf des Bebauungsplans. Insbesondere die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes stehen noch aus.

Umweltbelange

Das Planverfahren kann für den bereits teilweise bebaut und genutzten, etwa 13.650 m² großen Planbereich im Ortskern Voerde beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 129 überplant Teilbereiche des derzeit dort rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 92 „Kommunalfriedhof Voerde“. Dieser setzt dort bislang Flächen für den Gemeinbedarf fest. Ebenso regelt der Bebauungsplan Nr. 92 in einer textlichen Festsetzung, dass Bäume mit einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen 1,0 m über dem Boden, zu erhalten sind. Bäume mit geringerem Stammumfang sind solange zu erhalten, wie sie einer baulichen Maßnahme nicht entgegenstehen. Bei Verlust durch eine bauliche Maßnahme, ist der Baum entsprechend seinem Laubvolumen durch entsprechende Neuanpflanzungen von Laubbäumen gleichwertig auf dem eigenen Grundstück zu ersetzen.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt als bebauter Innenbereich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Wesel – Raum Dinslaken/Voerde.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange, die im Planverfahren auch ohne Umweltprüfung zu beachten sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen in Teilen bereits bebauten Bereich, der aufgrund seines Baumbestands, der Freiflächen im Planbereich, der angrenzenden Friedhofstrukturen und einer Wasserfläche am Rande des Geltungsbereichs ökologische Qualitäten aufweist.

Tabelle Ersteinschätzung Umweltauswirkungen

Schutzgüter/ Klimawandel	Beschreibung der Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete	Bereits bebauter Bereich im Stadtteil Voerde, der aufgrund seines Baumbestands, der Freiflächen im Planbereich, der angrenzenden Friedhofstrukturen und einer Wasserfläche ökologische Qualitäten aufweist. Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit den ökologischen Qualitäten, der Erhalt von Bäumen und die erforderlichen Ersatzpflanzungen genauer betrachtet und im Bebauungsplan verankert. Ein Artenschutzgutachten wird erstellt. Keine Beeinträchtigungen Natura2000-Gebiete	nein	nicht erforderlich
Boden, Fläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, für Wohnzwecke genutzte Flächen, Landschaft	Größtenteils werden bisherige Flächen für Gemeinbedarf in Wohnbauflächen umgenutzt, höhere Versiegelung als Bestand, kein Vorhandensein von zu schützendem Boden, keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen, Wohnbaufläche gemäß FNP wird in Anspruch genommen und erweitert	nein	keine
Wasser	Versiegelungsgrad wird durch neue Bebauung erhöht, Detailplanung hinsichtlich Ver- und Entsorgung (Regenwasser, Schmutzwasser etc.) folgen im weiteren Verfahren. Am nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs im Übergang zur Friedhofsnutzung ist eine Wasserfläche vorzufinden. Weitere Ausführungen siehe Klimawandel, Klimaanpassung. Die WSZ III b ist zu beachten.	nein	nicht erforderlich
Klima und Luft	wie zu Landschaft, Tiere und Pflanzen, die angrenzenden Grünstrukturen des Friedhofs und der Erhalt der Bäume auf dem Planareal (sowie Ersatzpflanzungen) gewährleisten eine klimaangepasste Neubauung	nein	nicht erforderlich
Mensch, Lärm, Geruch, Erschütterungen und Bergbauauswirkungen	Zu den Zeiten der Abriss- und Baumaßnahmen ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben mit Lärmemissionen zu rechnen; Verkehrs- und Lärmauswirkungen aus der Umgebung auf den Planbereich sowie der durch das Gebiet entstehende Verkehr werden im weiteren Verfahren untersucht.	nein	nicht erforderlich
Mensch, Überschwemmungsgefahren	Nur bei Deichbruch ist mit Überschwemmungen zu rechnen (Hochwasser: HQ extrem, bis 50 cm Höhe)	nein	keine
Mensch, Altlasten und Bodenbelastungen	derzeit nicht bekannt	nein	nicht erforderlich
Mensch, Erholung	Die fußläufigen Zugangsmöglichkeiten zum Grundstück des Gemeindezentrums an der Rönkenstraße sowie der Anschluss der Friedhoffläche sollen erhalten bleiben. Die Friedhoffläche soll dabei zukünftig abweichend zur bisherigen Verbindung über die nördliche Erschließungsstraße und einen daran anschließenden, neuen Fußweg für die Öffentlichkeit erreichbar sein. Die Umsetzung und Wegeführung wird dabei im weiteren Verfahren noch geprüft.	nein	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	nein	keine
Katastrophenschutz	Betriebe der StörfallVO sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.	nein	nicht erforderlich
Klimawandel, Klimaanpas-	Der Baumbestand innerhalb und an den	nein	nicht erforderlich

sung	<p>Geltungsbereich angrenzend entlang der Friedhofstraße kann im Rahmen der geplanten Bebauung lediglich in Teilen erhalten werden. Eine erste Begutachtung zu erhaltender Bäume innerhalb des Geltungsbereichs, die durch die geplante Bebauung nicht tangiert werden, hat bereits durch die Verwaltung stattgefunden. Die zum jetzigen Zeitpunkt als erhaltenswert und gesund eingestuften Bäume sind im Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) als zu erhaltender Baum festgesetzt.</p> <p>Die Detailplanung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu vorgesehenen Ersatzpflanzungen für die aufgrund der neuen Bebauung wegfallenden Bäume wird im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgen. Am nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs im Übergang zur Friedhofsnutzung befindet sich eine eingezäunte Wasserfläche. Die Konzeption sieht dort Bebauung (freistehendes Einfamilienhaus) vor. Der Zustand der Wasserfläche, inwieweit eine Bebauung in diesem Bereich aus ökologischer Sicht machbar ist und welche Maßnahmen getätigt werden müssen, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft. Mögliche negative Auswirkungen auf die Klimabelange der Stadt Voerde sollen dementsprechend durch alternative Handlungsoptionen im weiteren Verfahren kompensiert und im Bebauungsplan gesichert werden.</p>		
------	---	--	--

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist anschließend im Wege der Berichtigung im Wesentlichen von Fläche für Gemeinbedarf in Wohngebiet und eine ca. 540 m² große Fläche für Gemeinbedarf in öffentliche Grünflächen (Parkanlage) anzupassen.

Innerhalb der zukünftig als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Fläche befindet bereits eine 218 m² große Ausgleichsfläche der an der Rönkenstraße gelegenen Kindertageseinrichtung. Diese bleibt von der Planung unberührt.

Ausblick und weiteres Vorgehen

Auf Basis des Bebauungsplanentwurfs und der Konzeption soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgen. Aufgrund der anstehenden Sommerpause wird vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vor den Sommerferien durchzuführen. Als nächster Schritt soll eine Artenschutzprüfung beauftragt werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und der Stadt Voerde soll die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Beitrag zur Familienförderung geregelt werden.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Städtebaulicher Entwurf
- (2) Bebauungsplanentwurf