



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 04.07.2024

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	24.09.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024	vorberatend
Stadtrat	08.10.2024	beschließend

Bebauungsplan Nr. 151 "Auf dem Hövel / Am Steg", hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“ einschließlich des Entwurfes seiner Begründung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Durch die Bauleitplanung ergeben sich durch den Verkauf des im Bebauungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teils des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 18, Nr. 665, das sich als öffentliche Grünfläche zurzeit im Eigentum der Stadt Voerde (Niederrhein) befindet, Käuferlöse.

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ruft jedoch Kosten hervor.

Für den Straßenbau an den Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ ergeben sich Bruttokosten von geschätzt circa 525.000 Euro, wobei durch Zuschläge für die Jahre 2024 und 2025 berücksichtigt wurde, dass die Fertigstellung für das Jahr 2025 geplant ist (geschätzte Kosten, Stand Mai 2023).

Für die Erschließungsmaßnahmen insgesamt kann die Stadt Voerde (Niederrhein) Erschließungsbeiträge nach BauGB erheben. Im Hinblick auf die Erschließungsmaßnahmen nach BauGB verbleiben damit dann gemäß § 129 Absatz 1 Satz 3 BauGB 10 % der Kosten als Eigenanteil bei der Stadt Voerde (Niederrhein).

Auch entstehen Kosten durch die Herstellung und Pflege der MSPE-Fläche (ökologische Ausgleichsfläche) westlich der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ und der Anpflanzung der Hecke auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Straße „Auf dem Hövel“. Letztere liegt im Eigentum der Wohnbau Dinslaken GmbH. Da der Eingriff in deren Fläche (Obstwiese) im Hinblick auf die Anpflanzung der Hecke jedoch durch die Stadt Voerde (Niederrhein) durch den Bau der Wendeanlage der Straße „Auf dem Hövel“ veranlasst wird, hat die Stadt Voerde (Niederrhein) die entsprechenden Herstellungskosten zu tragen. Die Pflegekosten für die Hecke verbleiben schließlich bei der Wohnbau Dinslaken GmbH als Eigentümerin der Fläche.

Des Weiteren sind Kosten für die Herstellung der Hecke auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der neu geplanten Wohnbebauung zum Momm bach hin zu erwarten. Diese

Maßnahme erfolgt jedoch auf der privaten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes. Insofern hat der zukünftige Eigentümer / die zukünftige Eigentümerin des Grundstücks ihre Herstellungs- und Pflegekosten zu übernehmen.

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 type="checkbox"/> ja*		<input checked="" type="checkbox"/> nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	<p>Durch die Umwandlung des ursprünglich vorgesehenen Kinderspielplatzes „Am Steg“ in Wohnnutzung und die Herstellung einer Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Grünflächen genutzt wurden. Es kommt zu einer Versiegelung von Freifläche. Der Bereich ist jedoch so klein, dass die Maßnahmen nur sehr geringfügige Auswirkungen im Hinblick auf die Erhöhung der Temperatur und die Veränderung der Luftfeuchtigkeit haben und damit kaum Folgen für eine Veränderung des Mikroklimas haben werden. Da die Umgebung des Plangebietes bereits bebaut ist, wird die Frischluftzirkulation nicht zusätzlich beeinträchtigt. Eine Handlungsalternative besteht lediglich in einem Verzicht auf die Planung (Null-Variante) und damit der Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage. Die Herstellung der Wendeanlage an der Straße „Auf dem Hövel“ ist verkehrstechnisch erforderlich, die bauliche Nutzung des ehemals vorgesehenen Kinderspielplatzes vor dem Hintergrund des Zieles der baulichen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll.</p>		

Sachdarstellung:

Verfahrensschritte:

Am 16.05.2023 hat eine Versammlung der Anwohnerinnen und Anwohner, organisiert durch den Fachdienst 7.1 - Tiefbau - der Stadt Voerde (Niederrhein) stattgefunden mit der Zielsetzung, eine Ausbauplanung für die Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ mit den Bürgerinnen und Bürgern zu erörtern.

In seiner Sitzung am 14.09.2023 hat der Bau- und Betriebsausschuss (Drucksache 17/584 DS) die Straßenausbauplanung beschlossen. Darin ist eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf den Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“, die Neugestaltung der Wendeanlage der Straße „Am Steg“, die Herstellung einer kleinen Wendeanlage mit Mindestgröße am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ sowie eine Entwässerung des Niederschlagswassers der Straßen in den Mombach vorgesehen.

Auf der Grundlage dieser Planung wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“ durch den in der Sitzung des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) vom 26.09.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet (Drucksache 17/623 DS). In der gleichen Sitzung wurde der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Am 02.05.2024 wurde schließlich diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Anhörung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt.

Die Regionalplanungsbehörde, das heißt der Regionalverband Ruhr, wird gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW im weiteren Verfahren beteiligt.

Nun schließt sich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und weiterer Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB an. Auch erfolgt die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB.

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) wird über die bei den verschiedenen Beteiligungsschritten des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung entscheiden und den Bebauungsplan schließlich als Satzung beschließen. Mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“ schließlich in Kraft.

Ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser, weil für den Bebauungsplan ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Im Zuge dieser Berichtigung wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass für die Fläche, für die der Bebauungsplan Nr. 151 „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzen wird, öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Geltungsbereich und Bestand:

Im Hinblick auf den Bestand liegt das Plangebiet im äußersten Nordwesten des Siedlungsbereiches von Voerde-Mitte.

Der zukünftige Geltungsbereich umfasst die Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“, eine Grünfläche östlich des Mommbaches und südwestlich der vorhandenen Wendeanlage der Straße „Am Steg“ sowie einen 13 Meter breiten Streifen nördlich des Endes der Straße „Auf dem Hövel“. Es liegt im westlichen Teil von Voerde-Mitte zwischen Tönningstraße und Grünstraße.

Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

- Das Flurstück Gemarkung Voerde, Flur 18, Nr. 953 (Straße Am Steg) in Gänze,
- die Flurstücke Gemarkung Voerde, Flur 20, Nrn. 85, 84 und 86 (Straße Auf dem Hövel) in Gänze,
- eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 20, Nr. 589 (Fußgängerbrücke über den Mommbach),
- eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 18, Nr. 665 und
- eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 20, Nr. 591.

Das Plangebiet ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung im östlichen sowie Geschosswohnungsbau und weiterer Einfamilienhausbebauung im westlichen Teil. Es wird von Nord nach Süd durchquert durch den Mommbach, der nicht immer durchgängig Wasser führt, und dem mit ihm verbundenen Frei- und Grünflächensystem, das durch den Küttemannweg erschlossen wird. Nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ befindet sich eine durch den Bebauungsplan Nr. 99, Teil B, „Tönningstraße / Auf dem Hövel“ festgesetzte private Grünfläche mit Obstbäumen als Streuobstwiese, die eingezäunt ist und nur privat genutzt wird, aber zum Freiraumsystem „Mommbach“ zu zählen ist. Der Bereich der geplanten Neubebauung selbst wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt und ist Teil des Freiraum- und Ökosystems entlang des Mommbaches. Es besteht im Wesentlichen aus Rasenfläche, die jedoch durch eine Böschung vom Küttemannweg und vom Mommbach abgetrennt ist und damit optisch und ökologisch als schlecht genutzte Restfläche wirkt.

Die Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ sind vorhanden, jedoch nicht vollständig ausgebaut. Sie enden jeweils am Mommbach und sind durch einen nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Fuß- und Radweg miteinander verbunden, der über den Bach führt. Während die Straße „Am Steg“ an deren Ende bereits über eine Wendeanlage verfügt, die jedoch insbesondere für den ruhenden Verkehr nicht vollständig hergestellt ist, umfasst die Straße „Auf dem Hövel“ keine Wendeanlage, so dass derzeit Fahrzeuge häufig auf privaten Grundstücken wenden oder zurücksetzen müssen. Das Parken im öffentlichen Raum ist zudem in beiden Straßen bisher ungeordnet.

Planziele und Planinhalte:

Der Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 besteht nun zum einen darin, neues Wohnbauland im Rahmen einer Innenentwicklung zu schaffen, zum anderen, die Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ Instand zu setzen und auszubauen. Durch den Bebauungsplan können ein bis zwei Baugrundstücke an Wohnbauland in hochwertiger Lage geschaffen werden. Des Weiteren wird durch die vorgesehene Einbeziehung der Straße „Auf dem Hövel“ in ihrer Gesamtheit in den Bebauungsplan Nr. 151 erreicht, dass diese planungsrechtlich abgesichert wird, da sie bisher außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“ hat folgende wesentliche Planinhalte:

- ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung,
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Zahl der Vollgeschosse von eins als Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser,
- Begrenzung der Traufhöhe auf 3,5 m über Gelände und der Firsthöhe auf 9,5 m über Gelände der Hauptgebäude,
- eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei,
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien und zum Teil mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie Flächen für Stellplätze und Garagen,
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Hecken,
- Dachbegrünung auf Flachdächern,
- eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Fläche),
- bauliche Maßnahmen für Photovoltaik auf den Dächern,
- gestalterische Regelungen für Vorgärten, Fassaden und Gebäude,
- nachrichtliche Übernahmen wie Regelungen aus dem Wasserschutzgebiet Löhnen und zu dem Hochwasserrisikogebiet des Rheines und
- Hinweise zum Bergbau, zum Artenschutz, Umgang beim Auffinden von Bodendenkmälern und den Umgang mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg.

Der Plan ermöglicht durch die Art der festgesetzten Baugrenzen eine Orientierung der Gärten nach Süden. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Steg“ von deren Wendeanlage aus. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4; maximale Zahl der Vollgeschosse 1) und die Begrenzung der Gebäudehöhen fügt sich die Neubebauung in die Struktur der Umgebung ein. Zwischen der öffentlichen Grünfläche östlich des Mommbaches und der Neubebauung soll eine Hecke die privaten und öffentlichen Nutzungen voneinander trennen, zugleich ein belebendes Landschaftselement darstellen und damit zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes beitragen. Auch zur Streuobstwiese nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ soll eine Hecke gepflanzt werden. Der ruhende Verkehr auf den Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ soll neu geordnet und die beiden Straßen neu ausgebaut werden. Am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ wird zudem eine Wendeanlage für Pkw hergestellt.

Bezüglich der Folgen für Tiere und Pflanzen und für den Naturhaushalt werden in Form eines ökologischen Ausgleichs zum Teil begleitende Maßnahmen vorgesehen. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten zwar Eingriffe im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist auf der Grundlage der Eingriffsregelung rein rechtlich kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Dennoch wird mit dem Bebauungsplan Nr. 151 durch die Schaffung einer neuen Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ in eine Fläche eingegriffen, die im Bebauungsplan Nr. 99, Teil B „Tönningstraße / Auf dem Hövel“ als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt und gesichert ist. Dabei wird in Wiesenfläche eingegriffen, jedoch werden keine vorhandenen Obstbäume beseitigt. Dieser Eingriff soll durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 zu 100 % auf der Ausgleichsfläche westlich der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ (MSPE-Fläche) durch die Her-

richtung eines Blühpunktes für Vögel und Insekten und eines Reptilienbiotops sowie durch das Anpflanzen einer Hecke an der Wendeanlage der Straße „Auf dem Hövel“ zur Obstwiese hin ausgeglichen werden.

Bestehende Planungen:

Der Regionalplan Ruhr setzt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest und stellt den Mombach als Fließgewässer dar. Die zukünftigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 151 sind aus dem Regionalplan Ruhr entwickelt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Voerde (Niederrhein) stellt den Mombach als Wasserfläche, die östlich daran angrenzenden Freiflächen sowie die nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ westlich des Gewässers liegenden Bereiche als öffentliche Grünflächen und die südlich der Straße „Auf dem Hövel“ westlich des Mombaches liegenden Freibereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Alle übrigen Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Verkehrsflächen der Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ sind Teil der Wohnbauflächen. Insoweit ist der Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich der neuen Wohnbebauung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde (Niederrhein) entwickelt. Daher soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Ziel ist es, für die Flächen, für die im Bebauungsplan Nr. 151 eine neue Bebauung mit der Nutzung „Wohnen“ als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, im Flächennutzungsplan zukünftig „Wohnbaufläche“ darzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht berührt.

Die Bereiche der Freiflächen entlang des Mombaches (öffentliche Grünflächen) und nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“) liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde des Kreises Wesel. Er enthält hier als Entwicklungsziel für die Landschaft die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und den Entwicklungsraum E 8. Demnach stellt der Bereich als gut ausgebildeter Biotopkomplex mit einer hohen strukturellen Vielfalt insgesamt ein Vernetzungsbiotop dar und hat eine Bedeutung für gefährdete Pflanzen- und Tierarten, insbesondere für Höhlenbrüter, Amphibien und Libellen. In seiner Festsetzungskarte, Teil 2, setzt er als Entwicklungs- / Pflege- und Erschließungsmaßnahmen als ortsgebundene Maßnahmen den strukturnahen Offenlandbereich M 12 fest. Demnach sind als Entwicklungsmaßnahmen die Anlage von Biotopstrukturen durch das Anpflanzen von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen, das Anpflanzen von Baumgruppen, die Anlage von Streuobstwiesen und die Anlage von Feldrainen und Krautsäumen vorgesehen. Vorrangig sollen zur Verbesserung des Biotopverbundes und des Landschaftsbildes die vorhandenen Biotopstrukturen durch Gehölze ergänzt werden. Durch Maßnahmen wie das Anpflanzen von Hecken und die Herrichtung eines Blühpunktes wird dazu beigetragen, den Landschaftsplan umzusetzen.

Eine förmliche Änderung des Landschaftsplanes Dinslaken / Voerde wird vorbehaltlich der Stellungnahme des Trägers der Landschaftsplanung (Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Wesel) nicht erforderlich, denn gemäß § 20 Absatz 4 Satz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW treten bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 151 widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht widersprochen hat.

Der östlich des Mombachs südlich der Straße „Am Steg“ liegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, 5. Änderung „Auf dem Hövel“ vom 23.11.1979. Er setzt für die Straße „Am Steg“ Verkehrsfläche und für die Freifläche südlich der Straße „Am Steg“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die bisherige planungsrechtliche Festsetzung der Grünfläche macht für die dortige planungsrechtliche Umsetzung einer neuen Wohnbebauung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 erforderlich. Auf der Westseite des Mombaches ist durch den Bebauungsplan Nr. 99, Teil B „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ festgelegt. Diese Fläche

wird zu einem geringen Teil in den Bebauungsplan Nr. 151 einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene Straße „Auf dem Hövel“ liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt in Gänze im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B der Wasserfassungsanlage Löhnen.

Gutachten:

Im August 2023 wurde zum Bebauungsplan Nr. 151 eine Artenschutzprüfung durch die Stadt Voerde (Niederrhein) erarbeitet. Demnach ist durch die Planung eine sehr geringfügige Beeinträchtigung von Lebensräumen auch gefährdeter planungsrelevanter Arten nicht vollständig auszuschließen, die jedoch auch durch Ausgleichsmaßnahmen zum Teil kompensiert werden kann. Zudem ist das Plangebiet Teil eines größeren Freiraum- und Grünflächensystems, auf das die Tiere insbesondere während der Zeit der Baumaßnahmen ausweichen können. Mit der Gefährdung des Erhaltungszustandes von gefährdeten Tierarten ist durch die Planung nicht zu rechnen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Anlässlich der Aufstellung des nördlich an den Bebauungsplan Nr. 151 angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 99, Teil B, wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Böcke, Dinslaken, das Baugrund- und Versickerungsgutachten „Bodenuntersuchung für den Neubau von Eigentumswohnungen an der Straße „Auf dem Hövel“ in Voerde“ im Jahr 2013 erstellt. Dieses Gutachten kann auch zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für den Bebauungsplan Nr. 151 herangezogen werden. Im Hinblick auf die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist festzustellen, dass im Zuge der konkreten Baumaßnahme durch den Bauherrn das anfallende Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen ist. Die Art der Beseitigung bestimmt die Untere Wasserbehörde. Der Grundstückseigentümer / die Grundstückseigentümerin hat hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bisherige Beteiligungsschritte:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Anhörung der Bürgerinnen und Bürger am 02.05.2024 durchgeführt. Bis einschließlich 19.05.2024 hatte die Öffentlichkeit darüber hinaus Gelegenheit, die Planunterlagen im Fachdienst 6.1 - Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz - der Stadt Voerde (Niederrhein) und im Internet einzusehen und Anregungen dazu vorzutragen.

In der öffentlichen Veranstaltung wurden Anregungen vorgetragen, die im Folgenden kurz dargestellt werden sollen:

Es sei ein Bedarf an einer Spielfläche auf der als Bauland vorgesehenen Fläche gegeben. Die Fläche, die im Bebauungsplan als neues Bauland vorgesehen sei, solle als Spielplatz gestaltet werden. Die Berechnung des Spielflächenbedarfsplanes solle überprüft werden. Im Jahr 2020 wurde durch die Stadt Voerde (Ndrh.) der Spielflächenbedarfsplan aufgestellt. Bei seiner Aufstellung wurde der Bedarf an Spielflächen für die einzelnen Bezirke ermittelt. Ergebnis war, dass für den Spielplatzbezirk „Voerde-Süd“ zwar zum Zeitpunkt seiner Aufstellung eine Unterdeckung festgestellt wurde, diese jedoch durch einen neuen Spielplatz mit regionaler Bedeutung bei Haus Voerde sowie der Errichtung einer neuen Spielfläche am Seemannskath und an der Stockumer Schule ausgeglichen wird. Der Spielflächenbedarfsplan ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151. Eine neue Bedarfsermittlung ist auf Grund der Aktualität der ihm zu Grunde liegenden Zahlen nicht notwendig. Der Anregung zur Herstellung eines Spielplatzes auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des Plangebietes wird nicht gefolgt.

Die Pkw-Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ sei nicht erforderlich. Parkverkehr der Stockumer Schule werde zukünftig die Wendeanlage zum Parken nutzen. Auf die Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ soll nicht verzichtet werden. Zurzeit drehen die in die Straße einfahrenden Fahrzeuge auf privaten Grundstücksflächen oder müssen zurücksetzen. Diese verkehrliche Situation soll verbessert werden. Durch die Wendeanlage wird die Situation für Pkw wesentlich verbessert, ohne in zu starkem Umfang ökologische Belange im Hinblick auf die Streuobstwiese zu berühren. Das illegale Parken ist ein verkehrsrechtliches Problem und kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Grundwasser im Bereich der Straße „Auf dem Hövel“ sehr hoch stehe. Es komme zu Feuchtigkeitsschäden an den Gebäuden und zu Grundwasser in den Kellern der Gebäude. Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird die Situation, was den Grundwasserstand angeht, auf den Grundstücken entlang der Straße „Auf dem Hövel“ nicht wesentlich verändert, da die Fließrichtung des Grundwassers vom Plangebiet aus in Richtung Süden erfolgt.

Aus weiteren Anregungen der Bürgerinnen und Bürger kann abgeleitet werden, dass angeregt wurde, die überbaubaren Grundstücksflächen zu verkleinern und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf eines zu verringern. Der Anregung wird auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange gefolgt.

Es solle eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der hohen Bau- und Grundstückspreise erscheint auch eine Grundstücksgröße von 330 qm beim Bau eines Doppelhauses sinnvoll und vertretbar.

Es wurden weitere Stellungnahmen im Nachgang zu der öffentlichen Veranstaltung vorgetragen, die hier kurz inhaltlich wiedergegeben werden sollen.

Die Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ sei zu klein, insbesondere für Lieferwagen, die weiterhin zurücksetzen müssten. Pkw könnten dort nicht in einem Zug drehen. Die Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ soll im Hinblick auf ihre Fläche so gering wie möglich ausgebaut werden, um den Eingriff in vorhandene Nutzungen und die verursachte Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Es ist insoweit nicht vorgesehen, dass Pkw dort in einem Zug wenden können. Insoweit ist ihre Dimensionierung verkehrstechnisch richtig und angemessen. Nach Durchführung einer Anhörung der Anwohnerinnen und Anwohner hat der Bau- und Betriebsausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2023 (Beschlussvorlage 17/584 DS) die Planung, wie sie nun im Bebauungsplan vorgesehen ist, beschlossen.

Auf das Anlegen einer Hecke zwischen der Straße „Auf dem Hövel“ und der Obstwiese solle verzichtet werden. Die Hecke soll auf der Obstwiese brütende Vögel vor den Einwirkungen durch den Menschen schützen. Sie bleibt daher als Zielsetzung der Planung bestehen.

Es solle eine Baudichte wie die der Nachbarschaft festgesetzt werden. Der Anregung soll gefolgt werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf eins reduziert, die Geschossflächenzahl (GFZ) soll gestrichen werden. Zudem wird eine Begrenzung der Traufhöhe auf 3,5 m und die der Firsthöhe auf 9,5 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit liegt die Gebäudehöhe etwas über derjenigen der Umgebung. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der Reduzierung der Geschossigkeit vertretbar, um die Baufläche baulich sinnvoll ausnutzen zu können.

Es solle ein Einfamilienhaus geplant und auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Fläche soll eine Flexibilität in der Bauweise weiterhin erhalten bleiben. Im Übrigen befinden sich in der direkten Nachbarschaft im Wesentlichen Doppelhäuser.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Wesentlichen, dass der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert wird, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Baufensters und die maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins reduziert werden. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt, da sie entbehrlich ist. Zudem wird eine Begrenzung der Traufhöhe auf 3,5 m über Gelände und der Firsthöhe auf 9,5 m über Gelände in den Bebauungsplan aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden reduziert.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dies soll hier geschehen.

Sonstiges:

Alle Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf vorgetragen wurden, werden detailliert in Anlage 1 der Drucksache

17/796 DS dargestellt. Dort ist auch ausgeführt, wie sie im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Darüber hinaus wird als Anlage 8 die Niederschrift aus der Anhörung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beigefügt.

Aus Datenschutzgründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten beigefügt sein.

Die gesamten bisherigen Stellungnahmen aus dem Bauleitplanverfahren können vor beziehungsweise während der Sitzungen durch die Ausschuss- und Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht für die oben genannten Mitglieder die Möglichkeit, die Stellungnahmen im Rathaus Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Abwägung der Stellungnahmen
- (2) Entwurf des Bebauungsplanes
- (3) Entwurf der Begründung
- (4) Ursprüngliches Planrecht
- (5) Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- (6) Artenschutzprüfung
- (7) Boden- und Versickerungsgutachten
- (8) Niederschrift_Öffentlichkeitsbeteiligung