

Niederschrift

über die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am Mittwoch, den 26.06.2019 (17.00 Uhr) im Rathaus Voerde (Raum 137)

Behandelter Bauleitplan:	Bebauungsplan Nr. 14/ 4. Spellen-Mitte
Anwesende Bürger lt. Anwesenheitsliste:	13
Anwesende Ratsmitglieder lt. Anwesenheitsliste:	Herren Langenfurth und Krieg
Versammlungsleiter:	Herr Neßbach (Vorsitzender Planungs- und Umweltausschuss)
Von der Verwaltung:	Herr Limke, Herr Müser, Fr. Bohlen-Sundermann
Weitere Externe:	Architekt Herr Armin Stockhausen
Schriftführerin:	Frau Krechter

Herr Neßbach eröffnete als Vorsitzender des Planungs- und Umweltausschusses die Versammlung um 17.00 Uhr und begrüßte die Anwesenden.

Einleitend informierte Erster Beigeordneter Limke, dass man mit dieser Bauleitplanung neue Wohnflächen im Ortsteil Spellen schaffen möchte, um jungen Familien in diesem Ortsteil Wohnraum zu schaffen. Da die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich laut Landesplanung nicht erwünscht sei, werde durch die Aufgabe einer Gärtnerei im Innenbereich von Spellen ein neues kleines Wohngebiet entstehen.

Im Anschluss daran erläuterte Frau Bohlen-Sundermann, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden könne.

Die positive Stellungnahme des Regionalverbands Ruhr zur landesplanerischen Abstimmung wird in den nächsten Tagen erwartet, da der Geltungsbereich im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ läge.

Auch der Flächennutzungsplan (FNP) weise in diesem Bereich ein Gebiet für „Wohnbauflächen“ aus, so dass für das Wohngebiet keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich sei. Da jedoch ein Teilstück des Geltungsbereiches als Waldfläche festgesetzt werden soll, müsse der FNP hierfür im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bereits am 02.04.2019 hat der Rat der Stadt Voerde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen. Anhand eines Lageplans stellte Frau Bohlen-Sundermann den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes vor und informierte eingehend über die zukünftige Plankonzeption des neuen Baugebietes. Sie teilte mit, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von fünf freistehenden Einfamilienhäusern und vier Doppelhäusern geschaffen würden.

Teilbereiche des Plangebiets sind im kommunalen Eigentum, die anderen Teilbereiche im Besitz eines privaten Investors sowie im Eigentum des ehemaligen Gartenbaubetriebes. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Voerde wurde bereits geschlossen.

Da im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Waldfläche von ca. 63 qm aufgegeben werde, war eine Abstimmung mit dem Regionalforstamt Niederrhein erforderlich. Die

wegfallende Waldfläche werde im Verhältnis 1:2 mit einer Waldrandbepflanzung ausgeglichen. Eine vertragliche Regelung zur Umsetzung besteht bereits. Die Einmessung der bestehenden Bäume im Plangebiet wurde ebenfalls durchgeführt. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die überbaubaren Flächen zum Wald einen Mindestabstand von 25 m einhalten müssen. Ferner werde in dieser Bauleitplanung eine hohe Priorität auf die Integration von öffentlichen Grünflächen, Wegebeziehungen und ortsbildprägenden Bäumen gelegt.

Anhand der Folien 14 und 15 der Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt sind, stellte Frau Bohlen-Sundermann den derzeitigen Bearbeitungsstand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes 14/4. Änderung als auch des Entwurfs des Baukonzeptes dar.

Abschließend wies Frau Bohlen-Sundermann darauf hin, dass auch nach der Bürgeranhörung die Bürger ihre Anregungen und Bedenken vortragen könnten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planes einschließlich der Begründung habe man erneut die Gelegenheit sich zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken würden dann nach der Offenlage durch den Stadtrat behandelt und abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werde.

Vorsitzender Neßbach bat nun die Anwesenden ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Zuhörer 03 begrüßte, dass auch die städtische Grünfläche sowie der Spielplatz in das neue Wohngebiet einbezogen werden. Den geplanten Straßenverlauf innerhalb des neuen Wohngebietes betrachte er ebenfalls positiv.

Herr Limke bestätigte, dass der Entwurf des neuen Spielflächenbedarfsplans der Stadt Voerde an der Stelle der neuen Wohnbaugrundstücke keinen Bedarf für einen Spielplatz sehe. Man könne sich jedoch sehr gut vorstellen, eventuell einen Waldspielplatz zu entwickeln.

Zuhörer 04 fragte nach, welche Bedeutung das „gelbe Feld“ in den beiden Konzepten habe und ob die Spielplatzfläche getauscht oder noch zusätzlich erforderlich sei. Herr Limke erklärte nochmals, dass an der Stelle der neuen Wohnbaugrundstücke kein Spielplatz vorgehalten werden müsse.

Zuhörer 04 möchte ferner wissen, ob nicht auch Eigentumswohnungen geplant seien.

Herr Limke antwortete, dass es nicht vorgesehen sei, Eigentumswohnungen zu bauen, sondern nur Ein- und Zweifamilienhäuser.

Herr Müser ergänzte, in jedem Haus könnten bis zu 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

Zuhörer 01 erkundigte sich nach dem Baubeginn der Häuser.

Frau Bohlen-Sundermann informierte, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach den jetzigen Erkenntnissen bis zum Ende des Jahres 2019 erarbeitet sein sollten. Die Erschließung des Gebietes durch eine Baustraße könnte im Frühjahr 2020 beginnen.

Herr Stockhausen ergänzte, dass er, als Bauträger, parallel dazu im Frühsommer 2020 mit dem Bau der Häuser beginnen werde. Die Bauzeit betrage je nach Witterungsverhältnissen zwischen 8 bis 12 Monaten. Er setze sich für eine zeitnahe Um-

setzung des Projektes ein. Ob jedoch alle Grundstücke kurzfristig umgesetzt werden können, könne man zum heutigen Zeitpunkt nicht absehen. Ein Teilbereich könnte in 2 Jahren fertiggestellt sein; die gesamte Siedlung eventuell in 2-3 Jahren.

Frau Bohlen-Sundermann erklärte, dass es eine große Nachfrage bezüglich der Grundstücke im Ortsteil Spellen gäbe. Ferner wies sie darauf hin, dass die Grundstücke, die von der Stadt erworben würden, innerhalb einer Frist von 2 Jahren zu bebauen seien.

Herr Stockhausen ergänzte, dass auch Bauträgermaßnahmen in 2 Jahren abgeschlossen sein sollten.

Zuhörer 10 erkundigte sich nach den Grundstücksvergabekriterien der Stadt. Er möchte wissen, welche Voraussetzungen ein Grundstückerwerber erfüllen müsse. Ferner fragte er nach, ob dieser Plan noch geändert werden könne.

Herr Müser antwortete, der Rahmen des Bebauungsplanentwurfs müsse eingehalten werden. Inwieweit eine flexible Grundstücksaufteilung erfolgen könne, hänge von Faktoren ab, die heute noch nicht beurteilt werden könnten. Die Kriterien zur Vergabe von Grundstücken könne bei Herr Paradowski, Leiter der Stabstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, erfragt werden.

Herr Stockhausen erklärte ebenfalls, dass das Bebauungskonzept nicht mehr geändert werden könne. Dies zeige eine maximale Bebauung auf. Es seien Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten geplant. Da die Grundstücksgröße begrenzt sei, seien Reihenhäuser nicht geplant.

Zuhörer 09 möchte erfahren, ob das alte Wohnhaus der Gärtnerei bestehen bleibe.

Herr Stockhausen antwortete, dass es beabsichtigt sei, ein seniorenrechtliches Haus zu bauen und danach das alte Haus abzureißen.

Auf Nachfrage von **Zuhörer 01**, ob die in dieser Bürgeranhörung dargestellten Unterlagen kopiert werden könnten, teilte Frau Bohlen-Sundermann mit, dass für die Offenlage die Planunterlagen ins Internet gestellt, so dass jeder Bürger diese einsehen könne.

Frau Bohlen-Sundermann gab – nachdem keine weiteren Anregungen mehr vorgebracht wurden – einen Ausblick auf die nächsten Schritte.

Die Offenlage für die Dauer eines Monats sei für Mitte November 2019 geplant. Diese stelle, wie bereits erwähnt, eine weitere Beteiligungsmöglichkeit dar.

Anschließend bedankte sich Vorsitzender Neßbach bei den Anwesenden und beendete die Bürgeranhörung um 17:45Uhr.

Der Versammlungsleiter

Schriftführerin

Neßbach

Krechter