



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 10.04.2025

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2025	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.07.2025	vorberatend
Stadtrat	08.07.2025	beschließend

Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung "Prinzenstraße, Herzogring" **hier: Beschluss zur Veröffentlichung und Offenlage**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung „Prinzenstraße, Herzogring“ einschließlich des Entwurfes seiner Begründung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Durch den Verkauf des Flurstücks Gemarkung Voerde, Flur 12, Nr. 498 (Spielplatz Königring-Nord) als Bauland sind für die Stadt Voerde (Niederrhein) Einnahmen zu erwarten.

Die Personal- und Sachkosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Voerde (Niederrhein).

Die Erstellung der Planurkunde wurde an ein externes Planungsbüro vergeben.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	() ja, positiv	(X) ja, negativ	() keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	() ja*	(X) nein*	
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Durch die Planung wird Freifläche in Anspruch genommen und klimabeeinflussende Vegetation zum Teil zerstört. Durch die Versiegelung kommt es zu einer, wenn auch sehr geringen, Veränderung des Mikroklimas durch einen Anstieg der Temperatur. Auch verändert sich hierdurch die Luftfeuchtigkeit durch eine geringere Verdunstung. Diese Auswirkungen sind jedoch sehr gering, da die Fläche des Plangebietes sehr klein ist. Gegenmaßnahmen sind eine Begrünung von Freiflächen der Grundstücke wie Gärten und Vorgärten, die Begrünung von Dächern und der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern.		

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 28.03.2023 hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung „Prinzenstraße, Herzogring“ gefasst und den Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Diese fand in Form einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger am 28.08.2024 statt. Danach wurde zusätzlich der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen bis einschließlich 11.09.2024 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Mit Schreiben vom 08.01.2025 beteiligte die Stadt Voerde (Niederrhein) die betroffenen Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen werden. Parallel dazu wird die 2. Stufe der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Prinzenstraße, Herzogring“ vom 25.07.1977 wurde ein wesentlicher Teil des südwestlichen Bereichs von Voerde (Niederrhein) zwischen der Steinstraße, der Dinslakener Straße und der Bahnlinie Dinslaken – Wesel planungsrechtlich umgesetzt. Ein kleiner Teil dieses Planes soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert werden. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 65 im Wesentlichen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Anlass der Planung ist, dass die Stadt Voerde (Niederrhein) ihren Spielflächenbedarfsplan neu aufgestellt hat. Er wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) am 23.06.2020 (Drucksache 16/737, 2. Ergänzung DS) abschließend beschlossen. Der Spielplatz „Königring-Nord“ soll demnach aufgegeben werden, unter der Voraussetzung, dass an anderer Stelle in diesem Bezirk ein neuer Spielplatz gesucht und hergerichtet wird beziehungsweise die vorhandenen Spielplätze aufgewertet werden können. Der Spielplatz „Königring-Nord“ ist nicht mehr eingerichtet und sollte bis zur endgültigen Aufgabe beziehungsweise bis zum Verkauf der Fläche an Bauwillige nicht mehr bestückt werden, sondern lediglich als Freifläche bestehen bleiben.

Ziel des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 65, 1. Änderung, ist es nun, den Spielplatz „Königring-Nord“ endgültig aufzugeben, in Wohnbauland als Nachfolgenutzung umzuwandeln und dort Einfamilienhäuser in Form von 2 Doppelhaushälften planungsrechtlich umzusetzen.

Zusätzlich zu dem eigentlichen ehemaligen Spielplatz wird ein Streifen mit einer Breite von 7,5 m nordöstlich der Nordostgrenze des Kinderspielplatzes mit in den Planbereich integriert. Hintergrund hierfür ist, dass ein Teil der als Parkplatz im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Fläche in Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung umgewandelt werden muss, um die neuen Baugrundstücke erschließen zu können.

Folgende wesentliche Inhalte sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes:

- Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR),
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3,
- maximal 2 Vollgeschosse,
- Baugrenzen,
- Bauweise „D“ für Doppelhaus,
- Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“,
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Bindungen für Bepflanzungen (Dachbegrünung),
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports,
- Beseitigung von Niederschlagswasser,
- Gestalterische Festsetzungen gemäß Bauordnung (BauO) NRW (Dachneigung, Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern, Vorgärten),

- Nachrichtliche Übernahmen (Wasserschutzzone und Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und
- Hinweise (Ergänzende Inhalte zur Beseitigung von Niederschlagswasser, Umgang mit dem Mutterboden, Maßnahmen zum Artenschutz, Bodendenkmäler, Bergbau und Kampfmittel).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

Ein ökologischer Ausgleich wird rechtlich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen, da gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die hierdurch zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten.

Zum Teil sollen die vorhandenen Gehölze am Rand der Fläche, soweit dies die Neubebauung zulässt, erhalten werden. Dies gilt insbesondere für Heckenstrukturen sowie einen sehr markanten und gesunden Baum im Südosten des Plangebietes. Ein wesentlicher Teil der Bäume ist in einem schlechten Erhaltungszustand und daher nicht erhaltungswürdig. Im Norden soll in den Vorgärten eine Hecke neu angepflanzt werden. Dabei sind Aussparungen für die Erschließung der Grundstücke von einer solchen Anpflanzungsfestsetzung freizuhalten. Auf den Grundstücken soll, als Ersatz für die Beseitigung von Gehölzen, jeweils ein neuer Baum angepflanzt werden. Damit kann der zukünftige Eigentümer beziehungsweise die zukünftige Eigentümerin dessen Standort auf dem Grundstück selbst bestimmen, so dass sich eine Flexibilität ergibt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Durch die Bebauungsplanung wird daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Regionalplan Ruhr sind der Änderungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Bauleitplanung kann damit als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Aus der Landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW ergab sich, dass gemäß Schreiben des Regionalverbandes Ruhr vom 09.05.2025 die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

An Gutachten wurden zum einen eine Artenschutzprüfung der Stufe I vom Dezember 2023 erstellt. Demnach eignen sich die vorhandenen Gehölze für einige planungsrelevante Vogelarten zum Brüten. Es sollten daher Artenschutzhinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dahingehend, dass während der Brutzeit keine Gehölze beseitigt werden dürfen. Insgesamt stellt die umzuwandelnde Parkanlage keinen einzigartigen Lebensraum dar. Es ist jedoch durch die Planung eine sehr geringfügige Beeinträchtigung von Lebensräumen weniger, auch gefährdeter planungsrelevanter Arten nicht vollständig auszuschließen. Dabei können diese Arten jedoch auf benachbarte Bereiche ausweichen und nach der Baumaßnahme auch die neu geschaffenen Gärten als Lebensräume nutzen. Zudem ist das Plangebiet sehr klein und seine Bebauung hat nur geringe Auswirkungen. Mit der Gefährdung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von gefährdeten Tierarten ist durch die Bauleitplanung nicht zu rechnen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht ausgelöst.

Des Weiteren wurde eine Bodenuntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsverhältnisse vom Juni 2024 erarbeitet. Demnach fällt der Bemessungsflurabstand für eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden auf den Privatgrundstücken ausreichend aus. Oberflächennah wurden Auffüllungen und Hochflutablagerungen ermittelt, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Die Terrassenablagerungen sind dafür ausreichend durchlässig. Es wird daher gutachterlich empfohlen, die Auffüllung und die Hochflutablagerung bei einer Versickerung zu entfernen.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen vorgetragen, die hier kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen. Gleiches gilt für die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und Nachbargemeinden aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und § 2 Absatz 2 BauGB. Die

Niederschrift zur Anhörung der Bürgerinnen und Bürger wird als Anlage 4 der Drucksache 17/921 DS beigelegt.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Großkronige Bäume sollten weitestgehend erhalten werden. Diese Anregung kann nur teilweise umgesetzt werden, da ein Großteil der vorhandenen Bäume nicht mehr gesund ist.

Es gäbe an der Kaiserstraße ein Überangebot an Parkplätzen. Die Flächen sollten in Grünflächen umgewandelt werden. Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Die Parkplätze sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Es solle verdichteter gebaut werden. Auf die Festsetzung eines Einzelhauses solle verzichtet werden. Der Anregung wird gefolgt. Es wird nur ein Doppelhaus zugelassen.

Die Fläche solle zur Erholung der Anlieger genutzt werden. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es soll neuer Wohnraum geschaffen werden.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung:

Der Kreis Wesel weist mit Schreiben vom 14.02.2025 auf die hohe Verdichtung und Versiegelung im Umfeld hin. Es sei zu überlegen, ob das Konzept der Bebauung der Grünfläche vor dem Hintergrund von § 1 Absatz 5 BauGB nicht durchbrochen werden sollte. Auf die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 werde hingewiesen. Insofern werde dazu geraten, die im Sinne der Verordnungszielvorgaben faktisch gegebene Kompensationsverpflichtung abwägend zu bedenken. Von einer Bebauung der Grünfläche soll nicht abgesehen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Kinderspielplatz „Königring-Süd“, der auch als Erholungsfläche für die Anwohner genutzt werden kann. Im Übrigen ist nur ein begrenzter Teil der Grundstücke in der Umgebung sehr dicht bebaut. Die Grünstrukturen werden zum Teil erhalten. Die Verordnung der EU wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Es wird der ökologische Eingriff im Sinne der Verordnung ermittelt, um ihn zukünftig in vollem Umfang ausgleichen zu können. Es wird angeregt, verschiedene Hinweise zum Arten-, zum Boden- und zum Grundwasserschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zum Teil werden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf oder die Planbegründung aufgenommen.

Der Lippeverband regt mit Schreiben vom 13.02.2025 an, die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf alle Flachdächer auszudehnen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Fachbereich „Soziales und Jugend“ der Stadt Voerde (Niederrhein) bittet mit Schreiben vom 11.02.2025 um Klarstellungen in der Planbegründung bezüglich der Ziele im Hinblick auf die Aufgabe des Spielplatzes „Königring-Nord“. Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Entwurf der Begründung wird an den entsprechenden Stellen angepasst.

Die kompletten Stellungnahmen aus diesen Beteiligungsschritten mit einem Abwägungsvorschlag sind der Anlage 1 der Drucksache 17/921 DS „Abwägung der Stellungnahmen“ zu entnehmen.

Aus Datenschutzgründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten beigelegt 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) Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung
- (5) Artenschutzprüfung
- (6) Versickerungsuntersuchung