

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
am Donnerstag, den 02.05.2024 im Rathaus Voerde (Raum 137).

Beginn:

17:00 Uhr

Ende:

18:05 Uhr

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“

Anwesende Bürgerinnen und Bürger:

16

Anwesende Ratsmitglieder / sachkundige Bürgerinnen und Bürger:

3

Versammlungsleiter:

Herr Neßbach (Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses)

Von der Verwaltung:

Herr Müser, Frau Bohlen-Sundermann, Frau Gründer

Schriftführer:

Herr Gudd

Presse:

-

Herr Neßbach eröffnet als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses die Veranstaltung und begrüßt die Teilnehmenden.

Anschließend erläutert Fachbereichsleiter Herr Müser die Tagesordnung und entschuldigt die erkrankte Erste Beigeordnete, Frau Johann. Er stellt dar, dass die Power-Point-Präsentation nach der heutigen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger bis einschließlich zum 17.05.2024 auf der Internetseite der Stadt Voerde (NdrRh.) veröffentlicht werde und dass innerhalb dieses Zeitraumes Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 vorgebracht werden könnten.

Nachfolgend erläutert Herr Müser die bisherigen Verfahrensschritte. Es habe seitens des Fachdienstes Tiefbau letztes Jahr eine Versammlung der Anwohnerinnen und Anwohner gegeben, bei der die Straßenausbauplanung für die Straßen „Am Steg“ und „Auf dem Hövel“ vorgestellt und diskutiert worden sei. Dort sei es um die Ausgestaltung der Verkehrsflächen gegangen. Es habe sich nicht um einen Verfahrensschritt der Bauleitplanung gehandelt. Im Bebauungsplan Nr. 151 würden diese Straßen lediglich als Verkehrsflächen festgesetzt.

Anregungen zur späteren Ausbauplanung seien nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung werde gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt: Zunächst die Durchführung der frühzeitigen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger, dann beschließe der Rat der Stadt Voerde die Offenlage der Planunterlagen im Fachdienst 6.1 und im Internet. Dazu würden auch die Träger öffentlicher Belange und die Behörden angeschrieben. Zu dem bis dahin weiter entwickelten offenliegenden Planentwurf für die Offenlage könnten dann erneut Anregungen vorgebracht werden. Auch eine Information in den politischen Gremien, nämlich im Stadtentwicklungsausschuss und im Stadtrat, bei einer Beratung des Planverfahrens als Tagesordnungspunkt, sei für die Bürgerinnen und Bürger möglich.

Herr Müser erläutert dann den Planbereich und die Planung. Es gehe bei dem Bebauungsplan Nr. 151 zum einen um die Vorbereitung der Straßenausbauplanung, zum anderen um die Umwandlung der Fläche südlich der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ in Bauland. Diese Fläche liege zwischen der Böschung zum Mommbach und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten. Es handele sich um eine städtische, im Bebauungsplan Nr. 17, 5. Änderung „Auf dem Hövel“ festgesetzte, öffentliche Grünfläche entlang des Mommbachs, die an der Straße „Am Steg“ als Spielplatzfläche vorgesehen gewesen sei. Dieser festsetzte, jedoch nicht angelegte Spielplatzbereich auf der öffentlichen Grünfläche werde derzeit zu wesentlichen Teilen als offene Wiesenfläche genutzt. Zwar habe der Spielflächenbedarfsplan von 2020 für den Spielplatzbezirk eine Unterdeckung ermittelt, ein Ausgleich erfolge jedoch im näheren Umfeld am Seemannskath, im Park von Haus Voerde und an der Stockumer Schule. Gemäß dem Spielflächenbedarfsplan sei hier nun keine weitere Spielfläche erforderlich. Herr Müser informiert darüber, dass die Stadt Voerde die Absicht habe, Flächen, die nicht mehr als Spielflächen benötigt würden, für eine andere Nutzung zu entwickeln. Dies solle mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Auf dem Hövel / Am Steg“, der den seit 1979 geltenden Bebauungsplan Nr. 17, 5. Änderung im Bereich der festgesetzten Grünfläche überplant, nun erfolgen.

Es seien entweder ein freistehendes Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften vorgesehen. Die Planung umfasse auch den Ausbau des durch den Mommbach getrennten und für den motorisierten Verkehr Sackgassen bildenden Verlaufs der Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“. Somit sei die Herstellung einer Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ und die Neuordnung der bisher nicht ausgebauten Wendeanlage der Straße „Am Steg“ vorgesehen. Auf Letzterer sollen neue Parkplätze hergestellt werden. Mit diesen Maßnahmen verbunden seien ökologische Aufwertungsmaßnahmen. Ziel sei ein möglichst geringer ökologischer Eingriff und die Berücksichtigung des hier für die Grünflächen geltenden Landschaftsplanes des Kreises Wesel.

Dann stellt Herr Müser die Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vor. Die Aufstellung erfolge in einem beschleunigten Verfahren. Die rechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch seien erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung beziehungsweise der Nachverdichtung handele. Es werde eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine einstufige Behördenbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführt. Auch die Regionalplanung werde beteiligt. Zwar sei in einem beschleunigten Verfahren keine Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, jedoch würden die Umweltschutzgüter vollständig berücksichtigt. Es komme auf Grund des

beschleunigten Verfahrens rechtlich nicht zu einem ökologischen Eingriff im eigentlichen Sinn, jedoch seien Maßnahmen auf dem baumfreien Bereich der vorhandenen Obstwiese nördlich der Straße „Auf dem Hövel“, die planungsrechtlich durch den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 Teil B als zu erhaltende Obstwiese geschützt sei, sowie östlich des Mommbaches geplant. Insoweit sei für den Eingriff des Bebauungsplan Nr. 151 in die hier nach Bebauungsplan Nr. 99 „Tönningstraße / Auf dem Hövel“ – Teil B festgesetzte Obstwiesenfläche ein Ausgleich vorgesehen.

Herr Müser stellt dann das derzeit gültige Planrecht dar. Nördlich der Straßen „Auf dem Hövel“ und „Am Steg“ gelte der Bebauungsplan Nr. 99, Teil A und B, der hier Wohnbauflächen vorsehe. Südlich der Straße „Am Steg“ stelle der hier geltende Bebauungsplan Nr. 17, 5. Änderung gleichfalls Wohnbauflächen dar. Gleiches gelte für die Flächen südlich der Straße „Auf dem Hövel“ durch den Bebauungsplan Nr. 54. Diese dort festgesetzten Baugebiete seien durch die Straßen „Am Steg“ und „Auf dem Hövel“ sowie durch den entlang des Mommbachs verlaufenden Rad- und Fußweg „Küttemannweg“ voneinander getrennt.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 151 mit dem neu geplanten Baugebiet liege innerhalb des Landschaftsplans. Herr Müser erläutert dessen Inhalte. Die Fläche sei Teil eines Biotopkomplexes entlang des Mommbachs mit hoher struktureller Vielfalt. Es handele sich um ein Vernetzungsbiotop. Der Bereich habe Bedeutung für Höhlenbrüter, Amphibien und Libellen. Als Zielsetzung formuliere der Landschaftsplan das Anpflanzen von Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen, Obstwiesen, Feldrainen und Krautsäumen. Er legt dar, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 151 die entgegenstehenden Inhalte des Landschaftsplanes außer Kraft träten, sofern die Untere Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan nicht widerspreche. Ziel sei bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Ziele des Landschaftsplanes umzusetzen und diesen hierdurch zu ersetzen.

Dann erläutert Herr Müser die Ergebnisse des für den Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachtens von August 2023. Auf der Fläche gebe es verschiedene Lebensraumtypen. Mit schlechtem Erhaltungszustand kämen derzeit an Tieren potentiell eine Fledermausart, eine Krötenart sowie verschiedene Vogelarten vor. Es werde in Gehölzstrukturen, in die Obstwiese und in Rasenfläche eingegriffen. Der nur temporär Wasser führende Mommbach und dessen Uferbereiche seien von der Planung nicht betroffen. Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen würden im Bebauungsplan neue Heckenstrukturen und ein Blühpunkt für Insekten und Vögel mit einem Lesesteinhaufen für Reptilien vorgesehen. Eine Gefährdung von geschützten Arten sei gemäß Artenschutzgutachten nicht zu erwarten. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände würden nicht ausgelöst.

Er erläutert die Ergebnisse einer Boden- und Versickerungsuntersuchung aus dem Jahr 2013 für einen benachbarten, nördlich angrenzenden Bereich, die für den Bebauungsplan Nr. 151 herangezogen werden könne. Demnach sei die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse möglich.

Im Anschluss stellt er die wesentlichen Planinhalte dar. Zum Teil bleibe öffentliche Grünfläche im Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 151 erhalten, jedoch nicht als Spielplatz, sondern als Parkanlage. Man setze, wie in der Umgebung, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest, das bedeute, es seien neben Wohngebäuden auch in geringem Umfang andere

Nutzungen wie etwa Büros denkbar. Der Planentwurf setze Baugrenzen, innerhalb deren Grenzen gebaut werden könne, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die voraussichtlich in städtischem Eigentum bleiben würden sowie Verkehrsflächen, deren Ausbau jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens sei, und Parkplätze an der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ fest. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wie in der Umgebung, sei geplant, was zu einer Versiegelungszahl der Grundstücke von insgesamt 0,6 führe. Das bedeute, 40 % der Grundstücksflächen dürften zukünftig maximal durch Hauptgebäude überbaut und 60 % der Grundstücksflächen dürften maximal versiegelt werden. Diese Grenze dürfe nicht überschritten werden. Weiter werde der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, was entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung einer Zweigeschossigkeit entspräche. Es handele sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung, das bedeute, der Erwerber entscheide selbst, wie er bauen werde. Er müsse jedoch den durch den Bebauungsplan vorgegebenen maximalen Rahmen einhalten. Es sei eine maximale Zweigeschossigkeit mit Flach- oder Satteldach zulässig, es würden Flächen für private Stellplätze festgesetzt, eine Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen vorgeschrieben, gestalterische Festsetzungen bei dem Bau von Doppelhäusern sowie der Eingrünung von Abfallbehältern aufgenommen und ein Verbot von Schottergärten festgesetzt. Daneben werde auf die hier geltende Wasserschutzzone III B, das Hochwasserrisikogebiet des Rheines und auf die Gefahr von Einwirkungen durch den Bergbau hingewiesen sowie ein Artenschutzhinweis und ein Hinweis bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer Unterkellerung der neuen Gebäude sei gegebenenfalls eine weitere Boden- beziehungsweise Versickerungsuntersuchung notwendig.

Herr Müser erläutert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf verschiedene Weise umgesetzt werden könnten. Zum einen sei eine Bebauung durch ein freistehendes Einzelhaus mit einem Südgarten, das von Norden erschlossen sei, hier möglich, zum anderen bei gleicher Orientierung und Erschließung eine Bebauung durch zwei Doppelhaushälften. Schließlich sei auch eine von Osten durch einen kleinen Wohnweg erschlossene Bebauung durch zwei Doppelhaushälften, deren Freiflächen nach Westen orientiert sein könnten, denkbar.

Im Hinblick auf mögliche Planalternativen erläutert er eine Variante, bei der die Wendeanlage der Straße „Am Steg“ größer festgesetzt sei, die Hecke entlang der westlichen Seite der Neubebauung als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen sei und sie damit im öffentlichen Raum liege und nicht als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant sei und die ökologische Ausgleichsfläche westlich der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ eine andere Form im Hinblick auf ihre äußere Begrenzung habe. Wie bei der vorgeschlagenen Planung werde auch bei diesen Alternativen der notwendige Abstand zum Mommbach eingehalten. Weitere Varianten seien die Erhaltung der nun zur Bebauung vorgesehenen Fläche als öffentliche Grünfläche und deren Nutzung als Parkanlage, des Weiteren ihre Erhaltung als Grünfläche, jedoch mit der Errichtung eines Spielplatzes und ein Verzicht auf eine Hecke zwischen dem neuen Wendehammer der Straße „Auf dem Hövel“ und der nördlich davon gelegenen Obstwiese. Die Herstellung eines Kinderspielplatzes widerspreche dabei den Zielsetzungen des Spielflächenbedarfsplanes, durch die Erhaltung der gesamten Grünfläche als Parkanlage werde kein neues Wohnbauland im Innenbereich geschaffen, bei einem Verzicht auf die Hecke werde die Obstwiese nicht vor Menschen und Fahrzeugen auf der Straße „Auf dem Hövel“ abgeschirmt. Insoweit schieden die dargestellten Varianten und Alternativen aus, da sie die Planungsziele nicht erfüllten.

Im Weiteren legt Herr Müser dar, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werden müsse, da durch die Planung Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werde. Die restliche, nicht von der geplanten Wohnbaufläche betroffene Grünfläche entlang des Mommbaches bleibe erhalten. Ein eigenes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sei nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werde und dann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen sei.

Dann stellt Herr Müser die wesentlichen Auswirkungen der Planung vor.

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft würden Bäume und Sträucher beseitigt, es komme zu einer Versiegelung von Freiflächen und zu einem ökologischen Eingriff in die Obstwiese durch die Herstellung der Wendeanlage für Kraftfahrzeuge auf der Straße „Auf dem Hövel“. Die Artenschutzprüfung habe ergeben, dass Eingriffe bei Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Kröten nicht auszuschließen seien, es jedoch nicht zu einer Gefährdung der jeweiligen Art kommen werde, auch da im direkten Umfeld gleichartige Ausweichlebensräume vorhanden seien. Als Ausgleichsmaßnahmen würden Vorschriften für das Anpflanzen von Hecken entlang der Neubebauung beziehungsweise zur Grünfläche entlang des Mommbaches hin und zu der Wendeanlage der Straße „Auf dem Hövel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch würden Regelungen für einen Blühpunkt für Vögel und Insekten, für einen Lesesteinhaufen für Reptilien und für Dachbegrünung in dem Bebauungsplan festgesetzt. Zudem seien Artenschutzhinweise und ein 100%iger Ausgleich für die Auswirkungen in die Obstwiese vorgesehen.

Zu den Umweltschutzgütern „Boden“ und „Fläche“ erläutert Herr Müser, dass es zu Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur, zu einem Eingriff in den Boden durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude und durch die Versiegelung von Fläche komme. Positiv sei jedoch die durch die Planung verfolgte bauliche Innentwicklung anstelle einer Entwicklung im unbeplanten, meist landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Als Minderungsmaßnahmen würden ein schonender Umgang mit Boden beim Bau vorgegeben und die Wendeanlagen für Kraftfahrzeuge so gering wie möglich geplant.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ komme es aufgrund der geplanten Neuversiegelung zu einer Veränderung der Grundwasserzufuhr und eventuell zu einer Verschmutzung im Rahmen der Baumaßnahmen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen solle in den Mommbach eingeleitet werden. Als Schutzmaßnahmen sei ein Abstand zum Mommbach einzuhalten, der durch die Uferzone, den Küttemannweg und einen verbleibenden Streifen öffentlicher Grünfläche gebildet werde. Auch sei eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone angedacht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ seien durch die Veränderung des Mikroklimas, durch die Beseitigung von Gehölzen und durch die Versiegelung zu erwarten. Auch komme es zu einer, wenn auch sehr geringfügigen, Veränderung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Es seien keine Auswirkungen auf die Luftzirkulation zu erwarten und kaum Veränderungen der Zusammensetzung der Luft, etwa durch den Eintrag von Schadstoffen durch zusätzliche Kfz-Fahrten. Als Minderungsmaßnahmen für dennoch potentiell mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut würden Anpflanzungen von Gehölzen und Dachbegrünung sowie die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern festgesetzt werden.

Lärm und Erschütterungen seien durch die Baumaßnahmen und in sehr geringem Umfang durch zusätzlichen Kfz-Verkehr möglich. Schutzmaßnahmen seien diesbezüglich nicht möglich und nicht erforderlich.

Altlasten seien derzeit nicht bekannt.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Erholung“ fiel bei dem zu bebauenden Bereich Erholungsfläche weg, bei der es sich allerdings um eine durch eine Böschung abgetrennte Restfläche zur tiefer liegenden, gut genutzten Naherholungsfläche entlang des Mommbachs handele. Die Errichtung eines Spielplatzes sei gemäß dem Spielflächenbedarfsplan nicht mehr notwendig. In die eigentliche Erholungsfläche entlang des Mommbaches werde nicht eingegriffen. Als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut würden die Eingrünung der verbleibenden Erholungsfläche durch eine Hecke und die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die Neubebauung auf zwei festgelegt.

Der Planbereich liege in einem Hochwasserrisikogebiet des Rheines, insoweit bestehe die Gefahr von Überschwemmungen bei extremem Hochwasser in Verbindung mit einem Deichbruch. Es bestehe dagegen keine Gefahr bei extremem Starkregen. Das Hochwasserrisikogebiet des Rheines werde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schließlich weist Herr Müser erneut darauf hin, dass bis einschließlich 17. Mai 2024 die Power-Point-Präsentation auf der Internetseite der Stadt Voerde einsehbar sei und in diesem Zeitraum Anregungen schriftlich und als E-Mail vorgetragen werden könnten. Auch könne die Planung im Fachdienst 6.1 der Stadt Voerde eingesehen werden.

Abschließend stellt er dar, dass als nächster Verfahrensschritt ein Offenlagebeschluss durch die politischen Gremien anstehe. Danach erfolge die Abwägung und ein Beschluss über alle eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss zum Planentwurf. Schließlich trete der Bebauungsplan Nr. 151 mit dessen Bekanntmachung in Kraft.

Nach dem Vortrag von Herrn Müser gibt Herr Neßbach die Veranstaltung für die Diskussion sowie für Fragen und Anregungen frei.

Frau fragt, wer den Spielflächenbedarfsplan aufgestellt habe. Es gebe in dem Bereich viele kleine Kinder. Die Fläche liege verkehrsgünstig für Kinder zum Spielen. Sie sehe einen Bedarf an einer Spielfläche, auch weil es immer zu einem Wechsel von Alt auf Jung bei den Bewohnern des Gebietes komme. Die Spielfläche an der Stockumer Schule sei eher als Treffpunkt für Jugendliche geeignet. Herr Müser antwortet, der Spielflächenbedarfsplan basiere auf einem externen Gutachten und sei vom Rat der Stadt Voerde beschlossen worden. Bei dessen Aufstellung habe es zudem eine Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.

Frau stellt die Notwendigkeit einer Wendeanlage am Ende der Straße „Auf dem Hövel“ in Frage und fragt, warum diese gebraucht werde, da dadurch ein Teil der hier bestehenden Obstwiese beseitigt werde. Ihre Terrasse liege direkt benachbart. Sie weist weiter darauf hin, dass das Grundwasser in dem Bereich sehr hoch stehe und es zu Feuchtigkeitsschäden komme und zu Grundwasser im Keller. Sie regt deswegen an, auf die Wendeanlage zu verzichten. Das gegenüberliegende Grundstück sei derzeit unbebaut. Daraus kann die

Anregung abgeleitet werden, den Wendehammer dorthin zu verschieben. Bei großen Veranstaltungen der Stockumer Schule nutze der Parkverkehr schon jetzt die Grünstraße und die Straße „Auf dem Hövel“ und werde dann zukünftig die Wendeanlage zum Parken nutzen. Herr Müser erläutert dazu, dass Parken auf Wendehammerflächen eine verkehrstechnische Frage sei und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Fläche der Wendeanlage werde möglichst klein ausgestaltet. Zuständig für den Ausbau und die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen sei der Bau- und Betriebsausschuss der Stadt Voerde, der darüber beschließe. Herr erklärt dazu, er baue derzeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Er habe, was das Parken auf der Wendeanlage angehe, die gleichen Bedenken, weise jedoch darauf hin, dass die Anlage sehr klein sei. Derzeit wendeten Paketboten ihre Autos in den privaten Einfahrten oder zukünftig auf seinem Grundstück. Herr Müser erläutert, dass Parken auf Wendeanlagen nicht zulässig sei. Die Fläche der Anlage sei sehr klein geplant und werde durch Hecken abgeschirmt. Die Frage des Grundwasserstandes müsse im weiteren Verfahren geprüft werden.

Frau fragt nach dem Abstand zwischen dem Mommbach und der neuen Wohnbebauung. Herr Müser erläutert, dass zwischen der westlichen Baugrenze des Neubaugebietes und dem Mommbach circa 25 m Abstand lägen.

Frau fragt, wie groß die zu bebauende Fläche des Neubaugebietes sei. Herr Müser erklärt, dies sei im Detail im Fachdienst 6.1 zu erfragen, stellt aber dar, dass nur die blau durch Baugrenzen umrandete Fläche bebaubar sei und eine Überbauung der Grundstücksfläche zu maximal 40 % zulässig werde. Die Einhaltung dieser Vorgaben würde im Baugenehmigungsverfahren geprüft und kontrolliert. Frau erklärt, sie wohne am L..... und schaue selbst bei einer Zweigeschossigkeit der neuen Gebäude nur auf Steine, da sie benachbart tiefer liege. Nach den derzeitigen Vorgaben passe ein großes Gebäude auf das Grundstück. Herr Müser weist darauf hin, dass die Anregung möglich sei, die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss zu begrenzen. Er erläutert, dass auch ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss möglich sei. Dies werde im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Herr merkt an, dass die Häuser am Laakmannshof eher 1 ½ geschossig seien und fragt nach der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bei gleichzeitiger Begrünungspflicht. Herr Müser erläutert, dass diese Pflicht für neue Wohngebäude bald generell gelte. Die Begrünungsvorschrift gelte in Verbindung mit PV-Anlagen für Flachdächer. Für Steildächer sei eine Begrünung schwierig.

Frau fragt, wie die Fläche vermarktet werden solle. Herr Müser erklärt, dass ein Erwerb durch einen Bauträger ausgeschlossen sei und weist auf die Liste für Bauwillige bei der Stadt Voerde hin. Es gebe einen Kriterienkatalog bei der Vergabe von Baugrundstücken mit Punkten. Am Ende entscheide der Rat der Stadt Voerde darüber, wer ein städtisches Grundstück für eine Bebauung erwerben könne. Die Voraussetzungen für einen Erwerb könnten bei der Stadt Voerde erfragt werden.

Herr fragt nach der Größe der Grünfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche. Auf der Nordseite der Straße „Am Steg“ liege die festgesetzte Mindestgröße bei 450 qm. Herr Müser legt dar, dass auf der Südseite der Straße „Am Steg“, wo sich der Planbereich befinde, bereits Doppelhäuser vorhanden seien und dass die nach früherem Ratsbeschluss bisher für Einfamilienhäuser vorgesehenen Mindestgrößen von Grundstücken vor dem Hintergrund der derzeitigen Baupreise nicht haltbar seien. Es sollten vielmehr kleinere Grundstücke

vorgesehen werden. Er erläutert, dass die Fläche des geplanten Baulandes circa 750 bis 900 qm betrage, bei einer Bebauung mit Doppelhäusern entspräche dies einer Grundstücksgröße von dann 350 bis 450 qm. Herr wendet ein, dass ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang des Mommbaches im nördlich benachbarten Bebauungsplan habe eingehalten werden müssen und fragt, wie das im neuen Bebauungsplan sei. Herr Müser verweist auf die anstehende Trägerbeteiligung zum Planentwurf und wasserrechtlichen Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung von Gewässerrandstreifen.

Herr fragt nach, wie der Spielplatzbedarf berechnet werde. Bei nun 11 Kindern müsse sich die Berechnung ändern. Er legt dar, dass er bereit sei, die an sein Grundstück angrenzende Hecke und die Gehölzfläche auf der Wendeanlage der Straße „Am Steg“ zu kaufen. Er habe dies schriftlich mitgeteilt, jedoch keine Antwort erhalten. Herr Müser antwortet, dass die derzeitige Restfläche auf der Wendeanlage verkauft werden könne, um diese in den Privatgarten zu integrieren. Er begrüßt den Vorschlag. Herr legt dar, dass er vorschlage, die Baufläche als Obstwiese zu gestalten oder sie als zum Schutz vor Hunden als eingezäunte Spielwiese herzustellen. Herr merkt dazu an, dass die Stadt den Spielplatz 20 Jahre lang nicht gebaut habe. Herr Neßbach erläutert, dass Druck auf der Stadt Voerde liege, Bauflächen anzubieten. Frau Bohlen-Sundermann ergänzt, dass es bei einem Verkauf von unbebauten Baugrundstücken durch die Stadt Voerde in der Regel auch eine Bauverpflichtung für den Erwerber gebe.

Frau regt an, anstelle einer Bebauung einen Spielplatz herzustellen. Herr Müser verweist auf die vorgenannten Planungsziele und erläutert, dass dazu die Zuständigkeit beim Fachbereich „Soziales und Jugend“ liege.

Herr Neßbach bedankt sich bei den Beteiligten für die Teilnahme und schließt um 18:05 Uhr die Veranstaltung

Voerde (Ndrhh.),

Voerde (Ndrhh.),

Der Versammlungsleiter

Schriftführer

Neßbach

Gudd