

Herzlich Willkommen zur Bürgeranhörung

**Bebauungsplan Nr. 149
„Hospiz am Haus Wohnung“
sowie
80. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Hospiz am Haus Wohnung“**

**am 18. Februar 2026, 17:00 Uhr
In Haus Wohnung, Frankfurter Straße 433, 46562 Voerde**

Begrüßung

**Ingo Hülser
Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses**

Tagesordnung

- 1. Einleitung**
- 2. Planungserfordernis**
- 3. Erläuterung der Planung**
- 4. Vorstellung der Bauleitpläne**
- 5. Ausblick**
- 6. Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern**

Einleitung

Nicole Johann
Erste und Technische Beigeordnete
der Stadt Voerde

Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich innerhalb der Bauleitplanverfahren zu beteiligen:

Anhörung der Bürgerinnen und Bürger:

- Frühzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger (Ziele, Zwecke, Auswirkungen)
- Anregungen der Bürgerinnen und Bürger als Informationssammlung

Veröffentlichung:

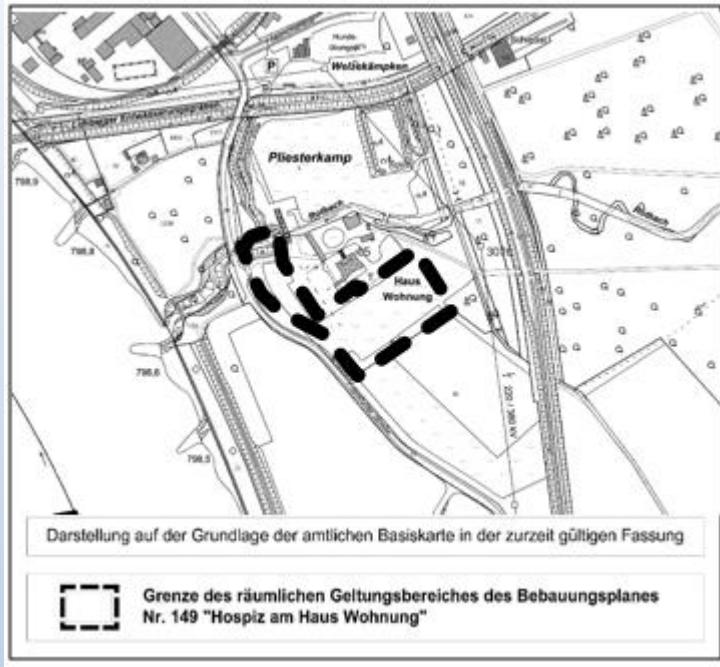
- Veröffentlichung der Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich Begründungen, Gutachten, Kartierungen etc. im Internet und ergänzende öffentliche Auslegung
- vorgebrachte Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger sind abzuwägen und der Abwägungsvorschlag dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

Teilnahme an Sitzungen des Stadtrates bzw. der zuständigen Fachausschüsse

TOP 2: Planungserfordernis

Manfred Müser

Leiter Fachbereich 6
Stadtentwicklung und Baurecht
der Stadt Voerde



Geografie der Fläche:

- Lage des Plangebietes östlich der Frankfurter Straße südlich von Möllen.
- Auf dem Gelände von Haus Wohnung.
- Umfeld geprägt durch das Denkmal von Haus Wohnung und den angrenzenden Naturraum.
- Größe des Plangebietes ca. 1,6 ha.



Verfahren zur Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149

- 2-stufige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2-stufige Behördenbeteiligung
- Beteiligung der Regionalplanung

- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beachtung der Umweltschutzzüter in der Abwägung

Bisherige Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fläche nördlich des Herrenhauses durch den Rat der Stadt Voerde am 21.05.2022
- Gespräche mit RWE bezüglich der Abstände zum Bebauungsplan Nr. 150 „Energiepark Voerde“
- Verschiebung des Geltungsbereiches
- Erneuter Aufstellungsbeschluss und erneuter Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fläche südlich des Herrenhauses durch den Rat der Stadt Voerde am 08.07.2025

TOP 3: Erläuterung der Planung

Mario del Vecchio
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung
mbH Essen

Planungsziel:

- Bestandteil der Gesamtentwicklung für die Nachfolgenutzung von Haus Wohnung
- Errichtung eines Hospizes mit 14 Betten und den dazugehörigen Nebenräumen
- Nachhaltige und energieeffiziente Neubebauung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte



Stadt Voerde
(Niederrhein)



**Städtebauliches Konzept
zum Bebauungsplan
Nr. 149
"Hospiz am Haus
Wohnung"**

Bauherr:

FULLQARE
FullQare Holding GmbH
Düsseldorf | Stadt Niederrhein
46480 Düsseldorf

Architekt:

Jörg Spelleken
Architekturbüro
Dipl. Ing. ROR Architekten, KVVTh Aachen
Görkestraße 56 - 58 46037 Düsseldorf
Telefon: 0211-602020
Fax: 0211-60202020
Telex: 020064-30969711
E-Mail: jsg@jsg-architekten.de
Homepage: www.jsg-architekten.de



Planersteller:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Raumplanung mbH
Düsseldorf | Stadt Niederrhein
46480 Düsseldorf
www.atelier-stadt-haus.de









Grundriss



Schnitt



Planungsalternativen

- Nullvariante (Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens):
 - Das Gelände würde weiterhin als Teil von Haus Wohnung genutzt.
 - Die Nachfrage nach Hospizplätzen kann nicht gedeckt werden.
 - Konzeptionelle Alternativen:
 - Im Rahmen des Planverfahrens standen verschiedene Standorte zur Diskussion. Aufgrund der Nähe zum geplanten Energiepark kommt nur der südliche Standort in Betracht.
- ⇒ Das gewählte Konzept stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung mit geringem Erschließungsaufwand dar.

TOP 4:

**Vorstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
und des Bebauungsplanes Nr. 149
„Hospiz am Haus Wohnung“**



Regionalplan Ruhr:

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
- Regionaler Grüngürtel
- Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“

Daher Bauleitplanung regionalplanerisch
eigentlich unzulässig
Landesregierung NRW:

3. Änderung des Landesentwicklungs-
planes (LEP) NRW im Verfahren.
Darin Ausnahme zu denkmal-
geschützten Nutzungen

Daher Voraussetzung für Bauleitplanung:
Rechtskraft der 3. Änderung des LEP

Landschaftsplan Dinslaken / Voerde



Links:

Festsetzungskarte:

- Landschaftsschutzgebiet L4

Rechts:



Erhaltung

Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

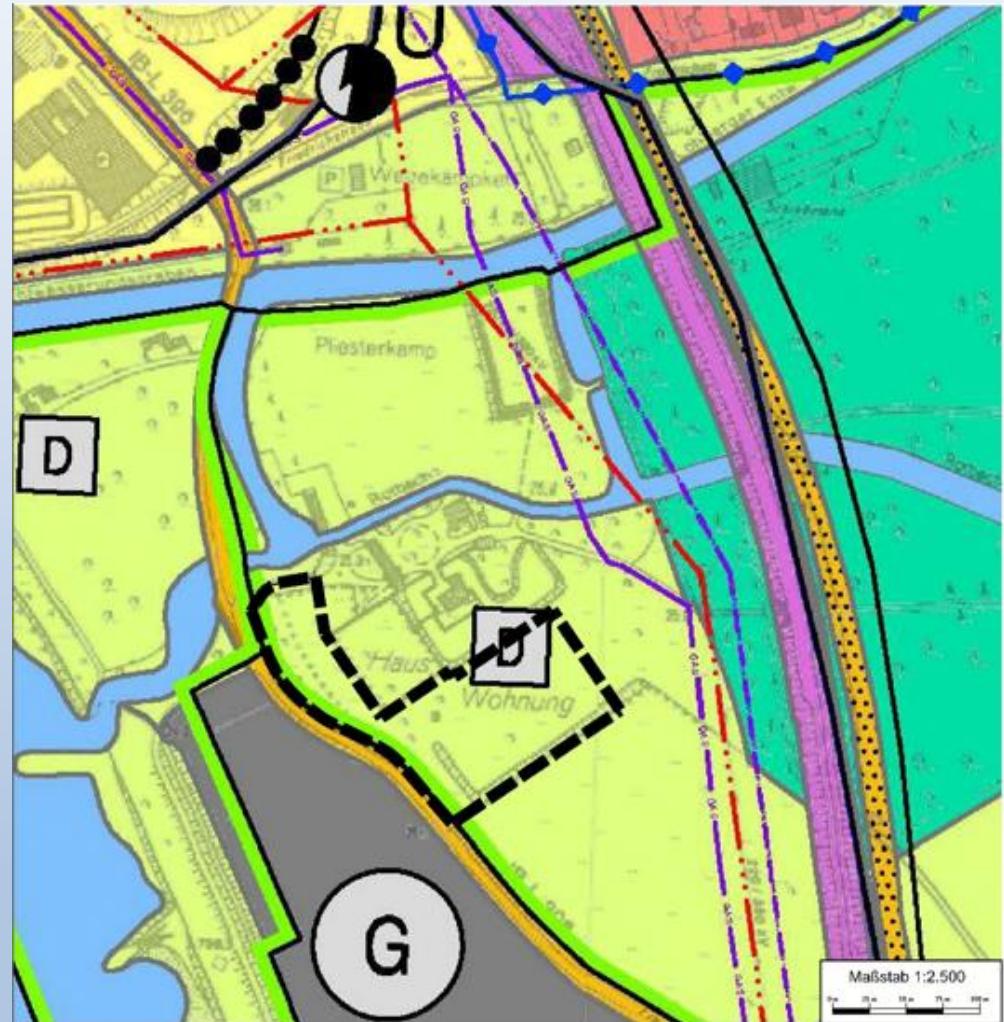
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt LP außer Kraft, wenn Untere Naturschutzbehörde (Kreis Wesel) nicht widerspricht.





Aktueller Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Landschaftsschutzgebiet



Geplante 80. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hospiz
- Flächen für Wald



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149



Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 149

- Sonst. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Palliative Einrichtung / Hospiz“
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- Max. Zahl der Vollgeschosse: I
- Bauhöhenbeschränkung (ca. 7,5 m über Oberkante Gelände)
- Abweichende Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Stellplätze
- Begrünung der Stellplatzanlagen
- Dachbegrünung der Baukörper
- Photovoltaik möglich
- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
- Fläche für Wald (vorhandener Waldsaum)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Flächenhafte Erhaltungsbereiche
- Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal, Hochwasserrisikogebiet am Rhein
- Hinweise (z.B. Auffinden von Bodendenkmälern, Maßnahmen gegen Starkregen, Bergbau)

Auswirkungen der Planung

- Deckung der Nachfrage nach Hospizplätzen
- Sinnvolle Nutzungsergänzung mit dem Bestand von Haus Wohnung
- Inanspruchnahme von Freiflächen; verbunden mit einer zusätzlichen Versiegelung

Fachgutachten/Untersuchungen

Bislang durchgeführt wurden:

- Gutachten zur äußeren Verkehrserschließung
- Bestätigung der erforderlichen Verkehrsqualität der Anbindung an die Frankfurter Straße
- Keine Ampel oder Abbiegestreifen notwendig

- Schallgutachten
- Schutz vor Verkehrslärmimmissionen (Emissionsquelle ist hier die Frankfurter Straße) durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von zulässigen Immissionsrichtwerten an den Fassaden zum Schutz vor Gewerbelärm

Fachgutachten/Untersuchungen

- Baumgutachten
- Von der Planung sind 12 Bäume betroffen.
- Die Bäume im Zufahrtsbereich können unter Berücksichtigung einer angepassten Zufahrtsführung erhalten bleiben.
- Einige Bäume im südlichen Planbereich sind teilweise bereits abgestorben oder weisen Pilzbefall auf.
- Die Bäume mit guten Allgemeinzustand werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume bestätigt (insgesamt 7 Bäume).

Fachgutachten/Untersuchungen

Im weiteren Verlauf werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand noch erarbeitet:

- Artenschutzprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Versickerungsuntersuchung

Auswirkungen der Planung ... auf die Umweltschutzgüter

... nach Kenntnisstand zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung:

Mensch

- Betroffenheit durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen
- Schutz durch Festsetzung von Maßnahmen auf der Grundlage des erarbeiteten Schallgutachtens

Landschaft, Tiere und Pflanzen

- Teilweise Beseitigung von Gehölzen und damit Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Prüfung der Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung
- Teilweiser Ausgleich durch Maßnahmen im Plangebiet (Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzflächen, Dachbegrünung)
- Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen
- An das Landschaftsbild angepasste Bauweise

Auswirkungen der Planung ... auf die Umweltschutzgüter

... nach Kenntnisstand zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung:

Boden:

- Versiegelung von Böden durch die Anlage des Hospizes und der Nebenanlagen

Wasser

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorbehaltlich einer gutachterlichen Prüfung vor Ort versickert oder ortsnah in den Rotbach eingeleitet werden.

⇒ Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft.

TOP 5: Ausblick

- Stellungnahmen und Hinweise sind bis zum 05.03.2026 möglich (an „Stadt Voerde (Niederrhein), FD 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz, Rathausplatz 20, 46562 Voerde“ oder an „stadtplanung@voerde.de“).
- Präsentation auf www.voerde.de bzw. im FD 6.1 bis dahin einsehbar
- Überarbeitung der Planentwürfe und der Begründungen
- Frühzeitige Behördenbeteiligung im Sommer 2026
- Veröffentlichungs- und Offenlagebeschluss durch den Rat der Stadt Voerde nach Rechtskraft der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW
- Dann einmonatige Offenlage bei der Stadt Voerde und im Internet
- Dann Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Voerde
- Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf
- Bekanntmachung der Genehmigung und des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Voerde (Niederrhein), damit Rechtskraft

TOP 6: Dialog

Ihre Meinung ist gefragt!

Fragen, Anregungen und Hinweise
der Bürgerinnen und Bürger

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!