



# **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.

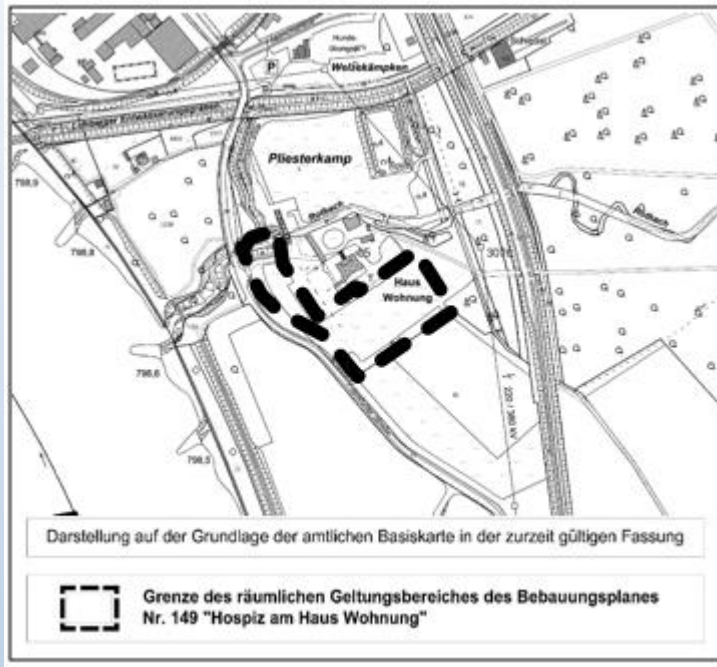
## **Teilnahme an Sitzungen des Stadtrates bzw. der zuständigen Fachausschüsse**

## 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 Umweltschutzgüter 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 Baugebungsplan Nr. 149 "Hospiz am Haus Wohnung"

Bauherr:

**FULLQARE**

FullQare Holding GmbH · Dörfler-Str. 10  
47699 Dinslaken

Architekt:



**Architekturbüro  
Jörg Spelleken**  
Hof-Str. 10 · 47699 Dinslaken  
Telefon: 05161 - 3992770  
Telefax: 05161 - 3992771  
E-Mail: joerg.spelleken@spelleken.de  
Homepage: www.spelleken-architekten.de



Planersteller:

**atelier stadt & haus**  
Königsplatz 10 · 47699 Dinslaken  
Telefon: 05161 - 3992770  
Telefax: 05161 - 3992771  
E-Mail: atelier.stadt.und.haus@spelleken.de  
Homepage: www.spelleken-architekten.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 Grünzug
- Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Daher Bauleitplanung regionalplanerisch eigentlich unzulässig

Landesregierung NRW:

3. Änderung des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW im Verfahren.  
Darin Ausnahme zu denkmalgeschützten 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

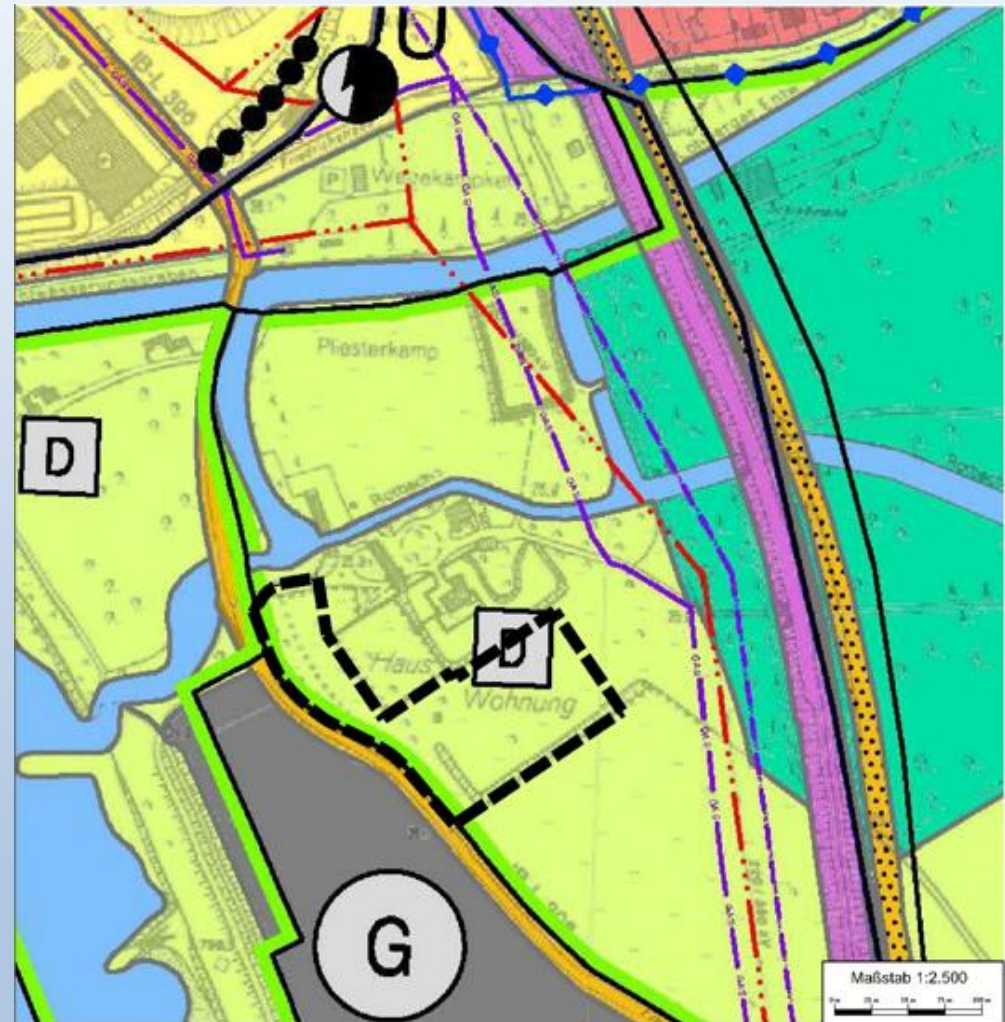
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt LP außer Kraft, wenn Untere Naturschutzbehörde (Kreis Wesel) nicht widerspricht.





## 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 gutem 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.vuerde.de](http://www.vuerde.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!