

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhofstraße/Ringstraße“**

### **1. Städtebauliche Ausgangslage und Planungsziel**

Zweck der 73. Änderung des Flächennutzungsplans ist vor allem die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele und Grundsätze aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde. Hierbei ist für das Plangebiet die „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt“ und „die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung“ von besonderer Bedeutung. Die in integrierter Lage befindliche Einzelhandelskonzentration entlang der Bahnhofstraße - zwischen Alexanderstraße und B8 – stellt aufgrund des großen Angebots im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine erhebliche Konkurrenz für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar, wodurch eine Weiterentwicklung dieses Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht anzustreben ist. Vielmehr sollte die Strategie verfolgt werden, den Einzelhandelsbesatz im Plangebiet langfristig zu reduzieren. Gleichzeitig ist die Nahversorgung für den Bereich östlich der Bahnlinie im Stadtteil Voerde zu gewährleisten.

Das 7,2 ha große Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Voerde und ist fast vollständig bebaut. Die Erschließung der Grundstücke wird über die Bahnhofstraße, die Alexanderstraße und die Ringstraße gesichert. Entlang der Bahnhofstraße sind bereits drei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Lidl, Netto) ansässig sowie eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie, die ursprünglich durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter betrieben wurde.

Aufgrund der begründeten Zweifel an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 12a und dessen 1. Änderung (Ursprungsplan des Änderungsbereiches) sowie infolge von Klageverfahren ist mit zwei Betreibern der Lebensmitteldiscounter ein Vergleich geschlossen worden, der eine großflächige Erweiterung der Märkte ermöglicht. Im Sinne der Gleichbehandlung erhalten beide Märkte die Möglichkeit auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche (Sondergebiete) zu erweitern. Bei Änderungen oder Erweiterungen des dritten Lebensmitteldiscounters (Bahnhofstraße 151 – Flurstück 114 - Gemischte Baufläche) muss die Verkaufsfläche unter 800 qm betragen. Für die aktuell leerstehende Immobilie (Bahnhofstraße 145) erfolgt die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“. Für die sonstigen Flächen im Plangebiet wird gemäß der tatsächlichen sowie angestrebten Nutzungsstruktur „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Um die Verträglichkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen nachzuweisen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Einzelhandelsuntersuchung mit den eben genannten Verkaufsflächenbeschränkungen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden selbst bei vollständiger Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenzen der drei Lebensmitteldiscountmärkte keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwartet. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind zwar wettbewerbliche Effekte festzuhalten, die Betriebsaufgabe eines einzelnen Anbieters ist jedoch auszuschließen. Zudem wird künftig in einem ausreichenden Maße die Nahversorgung für den Bereich östlich der Bahnlinie im Stadtteil Voerde gesichert ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt einzuschränken.

Die 73. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ wurden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben.

## **2. Landesplanerische Abstimmung**

Im Rahmen der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW ist seitens der Regionalplanungsbehörde vorgebracht worden, dass die vorgesehene Überplanung der Einzelhandelsagglomeration an der Bahnhofstraße unterstützt wird. Es handelt sich um eine Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel im Sinne von Ziel 6.5-7 LEP NRW, mit dem einer Verfestigung und Erweiterung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden soll. Insofern entspricht die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Regionalplanungsbehörde hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel schon auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben ist, sondern es sind grundsätzlich auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (z.B. Gesamtverkaufsfläche sowie Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) darzustellen.

In den Hinweisen des Dezernats 35 der Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Funktion als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans wurde vorgebracht, dass Sondergebiete, die genaue Zweckbestimmung, die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen ist. Für die Darstellung der gewerblichen Baufläche ist ebenfalls eine Auseinandersetzung mit dem Thema Störfallschutz notwendig. Des Weiteren ist es schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geboten, sich in den dargestellten gemischten Bauflächen mit der zukünftigen Gewährleistung der erforderlichen Nutzungsmischung konkreter auseinanderzusetzen. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ extrem und ist somit nachrichtlich im Plan zu übernehmen.

Gemäß § 34 Abs. 5 LPlG haben die Kommunen vor Beginn der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne der Regionalplanungsbehörde erneut eine Ausfertigung des Entwurfes des Bauleitplanes zuzuleiten. Hierbei wird seitens der Regionalplanungsbehörde weiterhin die Einschätzung vertreten, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Das Dezernat 35 der Bezirksregierung als Genehmigungsbehörde hat zusätzlich angemerkt, dass immissionsbezogene Aussagen zu den Einzelhandelsnutzungen zu ergänzen sind. Die Aussagen zu den einzelnen Lärmarten sind insgesamt klarer darzustellen und zu konkretisieren. Ebenso ist die Darstellung der Straßenverkehrsflächen genauer zu begründen.

Aus Sicht des Kreises Wesel als untere staatliche Verwaltungsbehörde bestehen gegen die 73. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes in Form einer Artenschutzprüfung zu berücksichtigen sind.

Alle Anregungen aus der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG sind in der Planurkunde bzw. in der Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhofstraße/Ringstraße“ berücksichtigt worden.

## **3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Die durch den Umweltbericht vorgenommene „umweltinterne“ Bewertung der Veränderung der Umweltsituation durch bzw. infolge der Planung hat ergeben, dass die gemäß § 1

BauGB zu berücksichtigenden Umweltschutzgüter nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die damit einhergehenden Besucher- und Kundenparkplätze großflächig versiegelt. Bestehende Biotoptstrukturen werden aus den wenigen gärtnerisch angelegten Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen der Wohngebäude gebildet. Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der hohen Störungsintensität durch die bestehenden Nutzungen von untergeordneter Bedeutung. Klassifizierte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Lage innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Löhnen“ in der Zone IIIB verpflichtet, die Schutzgebietsverordnung einzuhalten. Ebenfalls befinden sich weite Teile des Änderungsbereiches nach § 73 WHG im Risikogebiet HQ extrem des Rheins, das durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden könnte. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der hohen Versiegelung der Flächen und der bestehenden Gebäudestrukturen werden ebenfalls keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Fläche sowie Boden erwartet. Durch die Planung sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung betroffen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde geklärt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden. Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch die bestehenden Nutzungen davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen verschiedene Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe. Lärmemissionen ergeben sich durch die umliegenden Verkehrswege sowie die gewerblichen Nutzungen und wirken hierbei vor allem auf das Schutzgut Mensch ein. Für die ansässigen Betriebe im Plangebiet sind Lärmemissionsansätze für die jeweiligen Betriebsabläufe sowie für das Verkehrsaufkommen auf Basis eines Verkehrsgutachtens angenommen worden. Für die Ermittlung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung wurden innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets unterschiedliche Immissionsorte festgelegt. Zusätzlich wurden die als atypisch für Gemischte Bauflächen einzustufenden Betriebe (Kfz-Werkstätten, Steinmetz) schalltechnisch näher untersucht. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets unterschritten.

Auf das Plangebiet wirken zudem Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ein. Die Beurteilungspegel im Plangebiet aus Verkehr an den zur Bahnhofstraße ausgerichteten Fassaden werden tags um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 10 dB überschritten (DIN 18005). Nördlich der Ringstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gemischte Bauflächen tags und nachts nahezu eingehalten. In den als „Gewerbliche Baufläche“ und „Sondergebiet“ ausgewiesenen Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden der Bestandsbebauung eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert an den der Bahnhofstraße nächstliegenden Fassaden um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind in der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An den Fassaden der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Änderungsbereiches (südlich der Bahnhofstraße) ergeben sich durch die Planung Erhöhungen der Lärmimmissionen von < 1 dB tags. Nachts ergeben sich nahezu keine Veränderungen (< 0,1 dB). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbauflächen werden sowohl tags als auch nachts an den straßenseitigen Fassaden bereits im Nullfall ohne den Zusatzverkehr durch die Planung um bis zu 11 dB tags und 14 dB nachts überschritten. Die Planung verursacht keine Verschlechterung der Lärmsituation an den Bestandsgebäuden. Die prognostizierten Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm liegen jeweils inklusive des Verkehrs aus dem Änderungsbereich tags und nachts an allen relevanten Immissionsorten unter den als gesundheitlich bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

##### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 15.05.2018 wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Entwurf zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem damaligen Planungsstand vorgestellt. Wesentliche Bedenken oder Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgebracht worden.

##### Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit sind eingegangen.

Der **Betreiber des Lebensmitteldiscounters auf der Bahnhofstraße 145a** regt in seiner Stellungnahme an, entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche ebenfalls für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf der Bahnhofstraße 151 (Darstellung gemischte Baufläche) zu ermöglichen. Gleiches gilt für den aktuellen Leerstand auf der Bahnhofstraße 145 (Darstellung gewerbliche Baufläche), da auch hier – aufgrund des möglichen Bestandschutzes - ein Lebensmitteldiscountmarkt denkbar wäre.

Vor dem Hintergrund gerichtlich geschlossener Vergleiche werden im Änderungsbereich zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Nahversorgung/Lebensmittel dargestellt. Anhand einer Einzelhandelsuntersuchung wurde die Verträglichkeit der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen untersucht. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sind nicht verträglich und würden den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schädigen.

#### **5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

##### Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 26.04.2018 – 08.06.2018 statt.

Seitens des **Dezernats 53 (Immissionsschutz) der Bezirksregierung Düsseldorf** wurde angemerkt, dass der Änderungsbereich im Risikogebiet HQ extrem des Rheins liegt. Die Anregung ist im Entwurf für die öffentliche Auslegung berücksichtigt worden.

Die **Handwerkskammer Düsseldorf** regte an, die Gemischten Bauflächen im Bereich der Bahnhofstraße 151-155 aufgrund der vorhandenen Strukturen durch eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen zu ersetzen. Gleiches gilt für die Flurstücke 212 sowie 234.

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind jedoch zum Großteil als nicht wesentlich störend einzustufen, wodurch eine Darstellung von gemischten Bauflächen verträglich ist.

Im laufenden Verfahren sind die Planungsinhalte nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch einen weiteren gerichtlich vorgeschlagenen Vergleich modifiziert worden. Die grundsätzliche Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens hat sich durch die Anpassung der Verkaufsflächen nicht verändert.

#### Stellungnahmen aus der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die **Handwerkskammer Düsseldorf** weist darauf hin, dass das Sondergebiet SO (Bahnhofstraße 141 und 143) neben dem Discounter auch die ansässige Bäckerei und die Kfz-Werkstatt umfasst. Die Bäckerei und der Discounter würden um die dargestellte Verkaufsfläche konkurrieren. Ebenso passe der ansässige KFZ Betrieb nicht zu der getroffenen Sondergebietsdarstellung. Die Handwerkskammer schlägt für den Bereich der Bäckerei sowie der Kfz-Werkstatt (Bahnhofstraße 143) eine Darstellung einer gewerblichen Baufläche vor.

Die Stadt Voerde schafft mit der Bauleitplanung unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die beiden großflächigen Discounter gemäß der im Vergleich getroffenen Verkaufsflächen zu ermöglichen. Dies ist nur mit einer Sondergebietsausweisung möglich. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes in der Größenordnung von 1.200 qm VKF ist jedoch nicht auf den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen zu realisieren. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche ist notwendig und liegt im Bereich des Bäckereibetriebs sowie der Kfz-Werkstatt. Die dort bestehenden Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz. Zukünftig soll auf der gesamten Sondergebietsfläche (Bahnhofstraße 141) lediglich ein einziger Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden.

## **6. Abwägung sonstiger Planungsalternativen**

Da sich das vorliegende Planvorhaben auf eine konkrete städtebauliche Situation bezieht sind zur Steuerung und Entwicklung unter anderem der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde keine plankonformen Alternativen mit geringeren städtebaulichen und/oder ökologischen Auswirkungen gegeben.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Voerde, den  
In Vertretung

gez. Johann