

Bebauungsplan Nr. 142

„Lebensmittelmarkt Rahmstraße“

Teil 1: Entwurf der Begründung

Stand: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB / Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB)

Allgemeine Planungsziele	2
Beschreibung des Geltungsbereichs des Plangebietes	3
Inanspruchnahme von Freiraum (§ 1a Abs. 2 BauGB)	5
1. Bisheriger Verfahrensablauf	8
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.3 Bestehende Bebauungspläne	11
2.4 Landschaftsplan	11
2.5 Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen	12
2.6 Verträglichkeitsuntersuchung	12
2.7 Verkehrsuntersuchung	14
2.8 Immissionen	15
2.9 Hochwasser	17
3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	19
3.1 Stadträumliche Einbindung	19
3.2 Ver- und Entsorgung	19
3.3 Bodenschutz	19
3.4 Denkmalschutz	20
3.5 Kampfmittel	21
3.6 Bergbau	21
3.7 Eigentumsverhältnisse	21
4. Plankonzept	22
4.1 Projekt	22
4.2 Verkehrliche Erschließung / Stellplatzanlage	23
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	24

4.4	Artenschutz	25
4.5	Ver- und Entsorgung	27
4.6	Energie- und Klimaschutz	30
4.7	Auswirkungen auf die Umwelt	30
5.	Planungsrechtliche Umsetzung	31
5.1	Planungsinstrumente	31
5.2	Festsetzungen	31
6.	Städtebauliche Daten	49
7.	Grundlagen und Quellen	49
7.1.	Rechtsgrundlagen	49
7.2.	Gutachten und sonstige Quellen	50

Allgemeine Planungsziele

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Voerder Stadtteil Möllen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ aufgestellt werden. Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 799 m² kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Voerde und darüber hinaus nicht erfolgen werden.

Es ist vorgesehen, in direkter Nachbarschaft, unmittelbar angrenzend an den im Einzelhandelskonzept¹ der Stadt Voerde definierten zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Möllen“ einen modernen Lebensmittelmarkt mit separatem Café zu errichten. Mit der Umsetzung der Planung durch einen Investor, die DI Projekt Voerde GmbH & Co. KG, wird eine Stützung und Stärkung der zentralen Funktion des Stadtteilzentrums Möllen und insbesondere die Verbesserung der Nahversorgung erwartet, da ein adäquater Supermarkt derzeit im direkten Umfeld nicht vorhanden ist. Südlich des Plangebietes befand sich im Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße mit der Straße „Auf dem Bündler“ ein EDEKA-Markt, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² nicht den heutigen Nahversorgungsansprüchen genügt. Ungeachtet dessen, dass sich der Standort des geschlossenen EDEKA-Marktes nicht für die Neuerrichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes eignet, befinden sich innerhalb des Stadtteilzentrums ansonsten keine Flächenreserven für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der beabsichtigten Größe und Qualität. Daher wurde der Standort nordöstlich des Kreuzungsbereichs Dinslakener Straße / Rahmstraße favorisiert.

Die planerische Entwicklung erfolgt auf Flächen, die derzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. In Abstimmung mit der Regionalplanung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen diese im Zuge der Aufstellung des Regionalplans Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und in einem parallel durchzuführenden Änderungsverfahren des FNPs berücksichtigt werden.

Für die vorgesehene Fläche der Einzelhandelseinrichtung besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Daher ist zur Umsetzung der Planung für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes neben der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (s. Kapitel Nr. 2.2 Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

¹ Stadt Voerde Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donata Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Dortmund, 03.02.2017

Beschreibung des Geltungsbereichs des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ befindet sich im Voerder Stadtteil Möllen, östlich der Dinslakener Straße und nördlich der Rahmstraße.



Abb. 1: Übersichtskarte (o. Maßstab)

Das Plangebiet setzt sich aus einem Teil A mit der städtebaulichen Maßnahme und einem Teil B, der die Fläche der Kompensation abgrenzt, zusammen. Die Teilfläche A umfasst eine Fläche von ca. 6.135 m² und umfasst in der Gemarkung Möllen, Flur 3, Teile des Flurstücks 878 und 730 umfasst. Die Teilfläche B erstreckt sich in östlicher Richtung beidseitig entlang der Rahmstraße als ca. 4,0 m breite Streifen, die als Kompensationsflächen zur Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen sind. Auf der nördlichen Seite verläuft die Teilfläche B 1 östlich angrenzend an die Teilfläche A, an der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 878 bis zum Flurstück 881. In diesem Bereich wird ein Zufahrtskorridor in einer Breite von ca. 10 m berücksichtigt. Die Teilfläche B 1 hat eine Größe von ca. 620 m². Die Teilfläche B 2 liegt südlich der Rahmstraße an der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 206 in der Flur 9. Im Westen wird die Fläche durch das Grundstück Haus Nr. 158, im Osten durch das Grundstück der Janusz-

Korczak-Schule (Flurstück Nr. 207) begrenzt. An beiden Seiten werden Zugangs- und -fahrtsmöglichkeiten zu den hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt und ausgenommen. Die Teilfläche B 2 hat eine Größe von ca. 960 m².

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans (BPL) hat eine somit eine Gesamtgröße von ca. 0,77 ha (Teilfläche A + B).

Der räumliche Geltungsbereich ist gemäß der Darstellung „Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilfläche A“ und „Abb. 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilfläche B“ definiert.

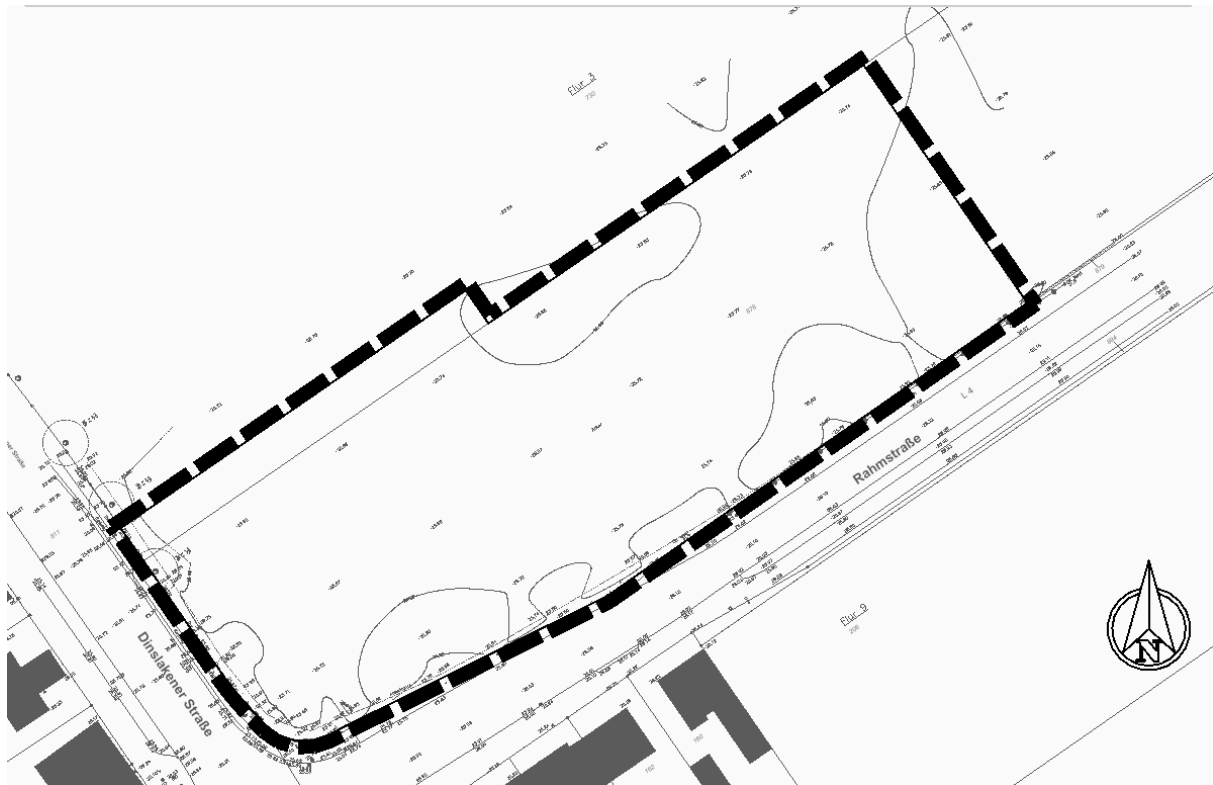


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilfläche A (unmaßstäblich)

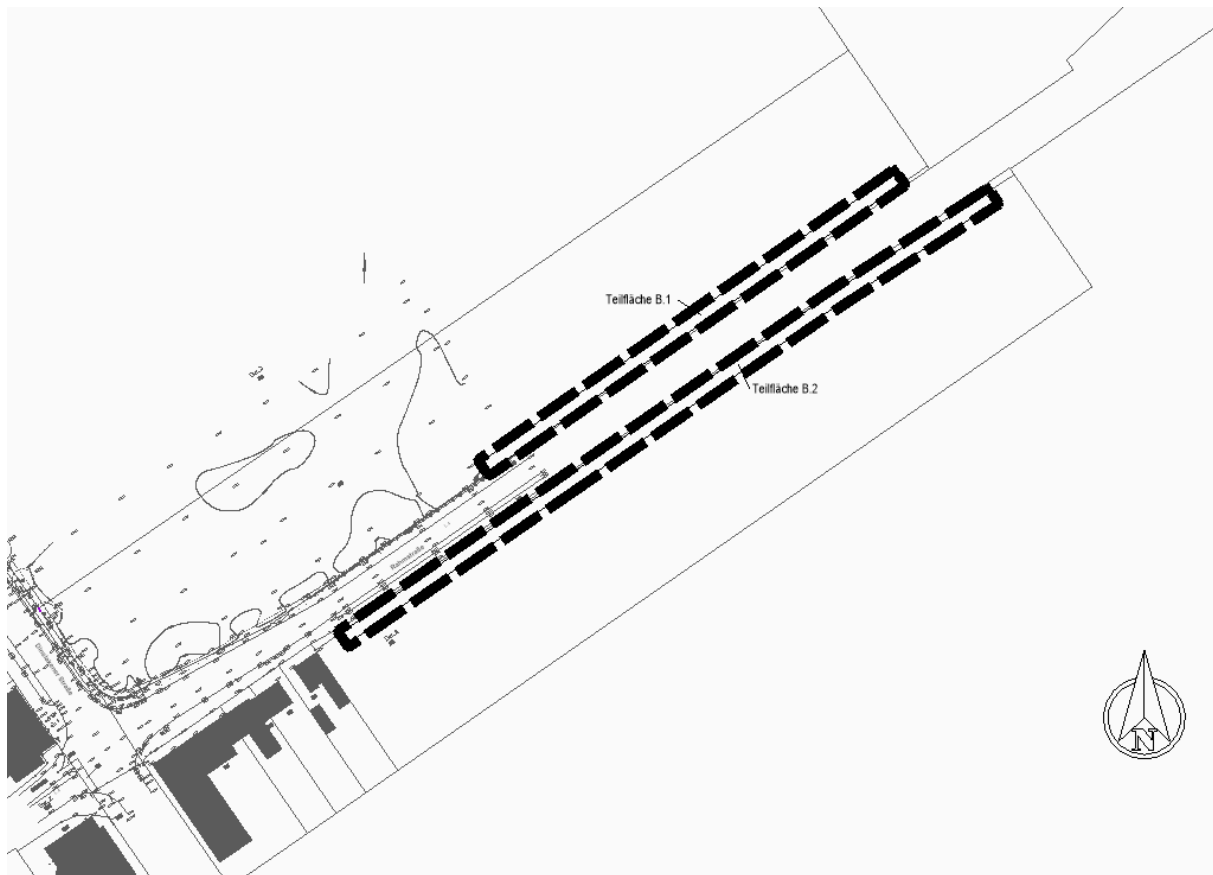


Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Teilfläche B (unmaßstäblich)

Inanspruchnahme von Freiraum (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Es gibt zwei Abwägungsdirektiven im Baugesetzbuch, die bei der Bauleitplanung beachtet werden müssen: Die Bodenschutzklausel mit der Maßgabe des Schutzes von Boden und die sogenannte Umwidmungssperrklausel mit dem Ziel, Flächen für die Landwirtschaft, Wald oder Wohnflächen nur im notwendigen Umfang umzuwidmen.

Abwägungsdirektive 1:

Es soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer ähnlicher Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es soll zukünftig, so der Gesetzgeber, zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von Freifläche durch bauliche Nutzungen kommen.

Sparsam ist als geringer oder wenig Verbrauch an Fläche, schonend als ein pfleglicher Umgang mit Fläche bzw. Boden zu verstehen. Dabei kann sich im Einzelfall ein Konflikt zwischen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine verdichtet angestrebte Bebauung und einem schonenden Umgang durch eine locker angestrebte Bebauung ergeben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 142 wird Freiraum in Form von Außenbereich in Anspruch genommen. Da der Lebensmittelmarkt im baulichen Außenbereich verwirklicht werden soll

und alternativ eine Innenentwicklung im Stadtteil Möllen nicht möglich ist, ist eine Nutzung von Außenbereichsflächen, angrenzend an den Innenbereich (Südlich und westlich der Rahm-bzw. Dinslakener Straße) nicht zu vermeiden. Die Umwandlung eines Teils einer landwirtschaftlichen Fläche in „gewerbliche Fläche“ umfasst ca. 0,57 ha. Auf Grund der gegebenen Standortkriterien ist eine entsprechende Flächenausweisung an dieser Stelle im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Stadtteils zudem als sinnvoll anzusehen.

Durch eine intensive bauliche Nutzung der benötigten Außenbereichsfläche wird sparsam mit Grund und Boden und damit mit Fläche umgegangen. Dabei liegt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 im Toleranzbereich deutlich unter dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für ein GE-Gebiet, zeigt dafür aber hinsichtlich der Gesamtnutzung (Grundflächenzahl inklusive Stellplätze, Fahrbahnen, Nebenanlagen u. ä.) des zur Verfügung stehenden Grundstücks eine relativ hohe Ausnutzung auf. Dabei müssen die Nebenflächen versiegelt werden, da sie von Kunden mit Pkws und befahren und vom Anlieferverkehr intensiv genutzt werden. Der Einbau von Rasengittersteinen oder Ökopflaster ist auch aus diesem Grund daher nicht möglich. Damit wird auch im Hinblick auf die Intensität der Inanspruchnahme stark in den Boden eingegriffen. Durch die hohe Nutzungsdichte handelt es sich daher um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden ist aus den vorgenannten Gründen nicht möglich. Durch den Verzicht auf eine Unterkellerung wird der Eingriff in den Boden selbst jedoch verringert.

Die äußere Erschließung ist in Form der Rahmstraße bereits vorhanden, so dass die Flächen leicht, und ohne viel Fläche etwa für Straßen zu verbrauchen, erschlossen werden können. Dies ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Varianten im Hinblick auf die Umsetzung der Planung auf anderen Flächen sind nicht umsetzbar.

Abwägungsdirektive 2:

Landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden. Der Grundsatz ist dabei in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bezeichnung „Landwirtschaftlich“ nimmt Bezug auf § 201 BauGB, Wald auf das Bundeswaldgesetz sowie die Waldgesetze der Länder. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zu Grunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit geeigneter landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung und den Fortbestand landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Dies gilt für in den Betrieben für Eigentumsflächen wie für Pachtflächen. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der

Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Es ist unvermeidbar, dass bei der Maßnahme zur Realisierung des Lebensmittelmarktes „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Fläche“ umgewandelt wird. Eine Innenentwicklung anstatt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Außenbereich, um die Planungsziele zu erreichen, ist nicht möglich, da keine geeigneten Flächen im Siedlungszusammenhang zur Verfügung stehen (s. Planungsanlass).

Die Nutzung von Außenbereichsflächen, die bisher als Gewerbeflächen vorgesehen sind, alternativ für die Verwirklichung der Rettungswache ist darüber hinaus nicht zielführend, da in einem solchen Fall auf neue gewerbliche Flächen verzichtet werden müsste, diese jedoch für die Stadtentwicklung in Voerde (Ndrh.) dringend benötigt werden, da eine große Knappheit diesbezüglich besteht.

Grundsätzlich gibt es im Stadtgebiet verstreut eine Anzahl einzelner Baulücken, die jedoch fast durchweg in privatem Besitz stehen und zum Teil aus spekulativen Gründen, zum Teil zur späteren Versorgung von Kindern oder sonstiger Interessensgruppen vorgehalten werden und daher für die Planung eines Lebensmittelmarktes nicht mobilisiert werden können und in ihren Eigenschaften nicht geeignet sind.

Die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ ist zudem vertretbar, da sich die Flächen im Eigentum des Investors befinden, so dass lediglich Pachtverhältnisse im Hinblick auf die derzeitige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft aufzulösen sind.

Die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft erfolgt maßvoll, d.h. es wird eine Fläche von ca. 0,57 ha in gewerbliche Fläche umgewandelt. Es besteht ein Bedarf an der Umnutzung dieser Fläche, der anders als durch einen Rückgriff auf derzeit landwirtschaftliche Flächen nicht gedeckt werden kann.

Wechselwirkungen durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche in „Gewerbliche Fläche“ bestehen im Hinblick auf die Versiegelung von Boden und damit einer Beseitigung der oberen Bodenschichten durch eine Bebauung, ein Eingriff in den Wasserhaushalt, wenn auch ein großer Teil des auf der Fläche anfallenden Niederschlagswassers versickert werden soll, ein Eingriff in das Kleinklima durch eine Versiegelung von Fläche und damit die Erhöhung der Temperatur und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung neuer Gebäude im durch offene Landschaft geprägten Freiraum. Durch eine einfriedende Gehölzentwicklung erfolgt eine Einbindung in das Ortsbild.

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Voerde hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Voerde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 02.05.2022 bis einschließlich 20.05.2022 für die beiden Verfahren Aufstellung Bebauungsplan Nr. 142 und 76. Änderung des Flächennutzungsplans. In dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten und sich zur Planung äußern. Zudem wurde die Planung am 02.05.2022 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diskutiert.

Parallel erfolgte im Zeitraum vom 02.02.2023 bis 09.03.2023 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Ihnen wurde mit Schreiben vom 02.02.2023 die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Planung gegeben.

Als nächster Schritt soll durch den Rat der Stadt Voerde der Beschluss betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Parallel erfolgt die 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 142 stellt sich wie folgt dar:

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Voerde;
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Voerde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

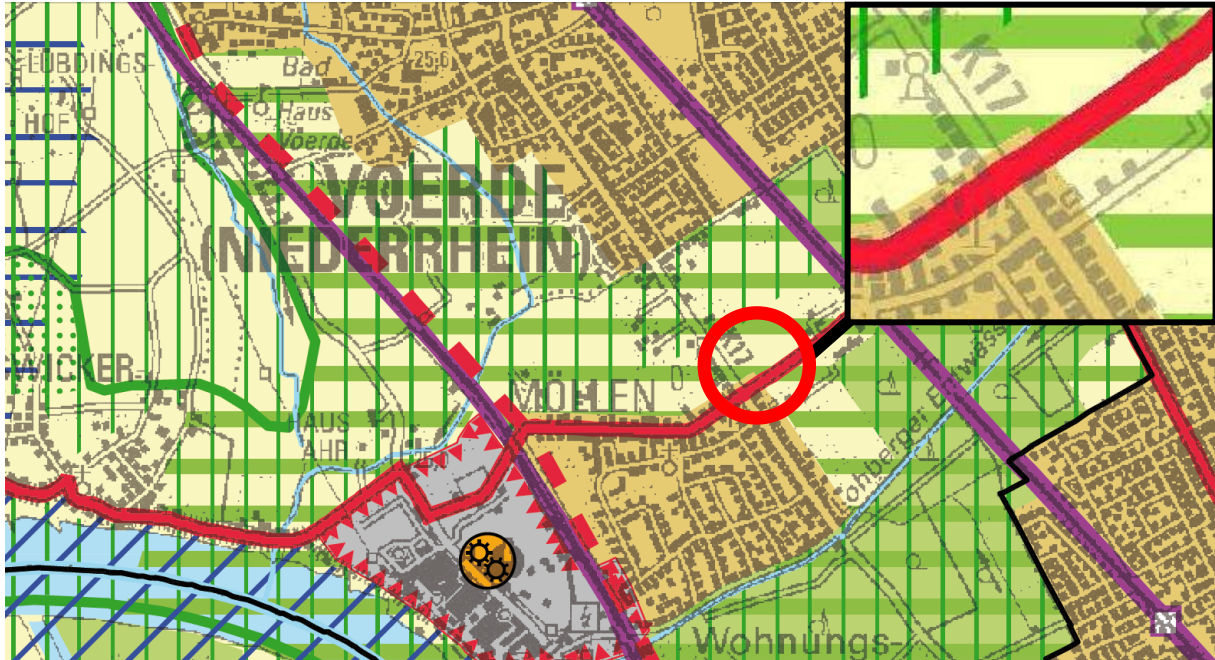


Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan (RP) Ruhr (Stand 2024)

Im aktuellen Regionalplan (RP) Ruhr (Stand der Bekanntmachung Februar 2024) ist der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) gegenüber früheren Planständen über die Rahmstraße in Richtung Norden erweitert worden. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der maßstabsbezogenen Unschärfe des Regionalplans liegt der Geltungsbereich der Bauleitplanung innerhalb des regionalplanerisch festgelegten ASB. Ein Konflikt mit den Freiraumfunktionen ist nicht gegeben.

Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht auszurichten. Die Stadt Vörde weist gemäß der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr 2020 eine Überdeckung mit Gewerbeflächen von 62 ha auf. Damit ist primär die geplante Siedlungsentwicklung nicht bedarfsgerecht. Vor dem Hintergrund des Ziels 6.1-1 LEP NRW wird sekundär auf eine Rücknahmepflicht solcher Flächenüberhänge reagiert. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird durch eine Rücknahme von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht in Anspruch genommenen gewerblichen Bauflächen in gleicher Größenordnung erreicht (s. Begründung zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“).

In den textlichen Ausführungen zum Regionalplan Ruhr (2024) wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u. a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Im Zuge der Siedlungsentwicklung soll die Daseinsvorsorge gesichert und damit auch Einrichtungen der Grundversorgung aufrechterhalten und weiterentwickelt werden (Grundsatz 1.1-4). Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5).

Diesen vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 142 „Rahmstraße“ Rechnung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 142 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem Regionalplan Ruhr (2024).

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

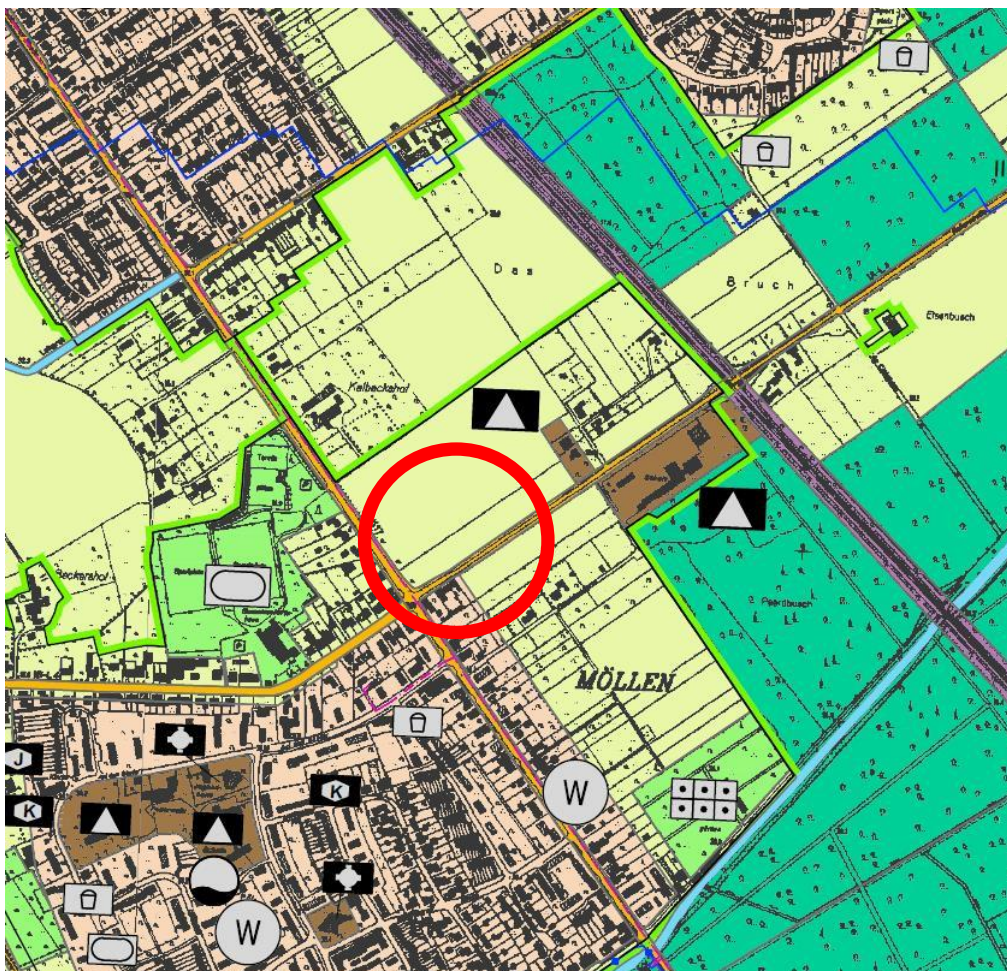


Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Voerde (o. Maßstab)

Die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt als 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ im Parallelverfahren mit der Zielsetzung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

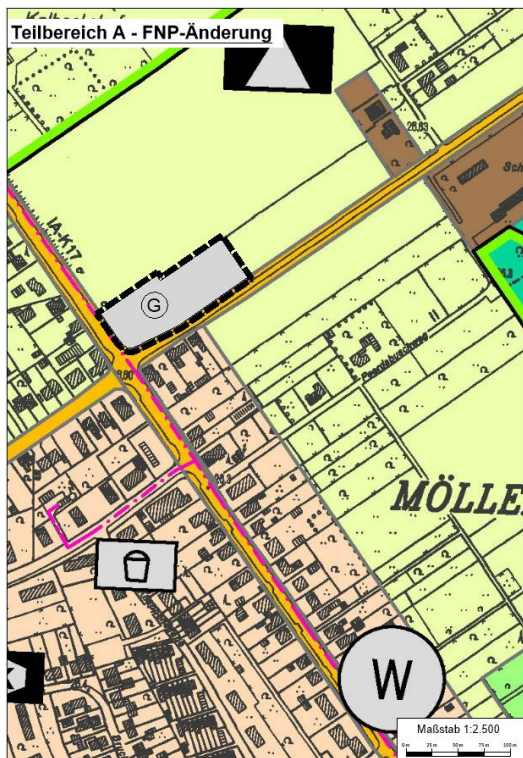


Abb. 8: beabsichtigte 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Voerde (o. Maßstab)

2.3 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen direkt keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. Westlich der Dinslakener Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74, der die Freizeitanlage Möllen planungsrechtlich regelt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Maßnahmen- und Entwicklungsräume des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind jedoch keine schutzbedürftigen Landschaftsteile betroffen.

In der **Festsetzungskarte Teil 1** des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde, Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft verzeichnet.

In der **Festsetzungskarte Teil 2** Maßnahmenräume/Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Darstellung „struktureiche Offenlandbereiche“ festgelegt.

In der **Ereigniskarte** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans einer Fläche zur „Erhaltung“ zugeordnet. Es ist die Erhaltung einer mit naturnahem Lebensraum oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft beabsichtigt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich aus den Darstellungen des Landschaftsplans entnommen.

2.5 Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen

Für das Plangebiet sind keine weiteren geltenden Satzungen und Verordnungen zu berücksichtigen.

2.6 Verträglichkeitsuntersuchung

Im Verfahren wurden die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes gutachterlich in Hinblick auf die Verträglichkeit im Stadtteil und die Einzelhandelssituation in Voerde untersucht². Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„In Voerde ist die Neuansiedlung eines NETTO Marken-Discounts an der Rahmstraße (Ecke Dinslakener Straße) mit 793 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Zudem ist im gleichen Gebäude ein Café mit einer Fläche von 62 m² vorgesehen, das über einen separaten Eingang verfügt. In der Folge sind der Netto-Markt und das Café bei Realisierung des Planvorhabens nicht als Funktionseinheit aufzufassen. Gemäß der projektierten GVKF von 793 m² handelt es sich um ein nicht großflächiges Vorhaben, wenngleich die BGF von 1.200 m² überschritten wird³. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Bereich des Vorhabenstandorts aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden (Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“). Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlichen, dass für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem nahversorgungsstrukturell unterversorgten Gebiet und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche (insb. Möllen) erreichbar.

² Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes in Voerde, Rahmstraße; Büro Stadt+Handel, Dortmund Mai 2022;

³ Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen insgesamt über 1.200 m² betragen und somit den Schwellenwert überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 793 m² der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

- Dem Planvorhaben kommt perspektivisch eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung im aktuell nicht versorgten Stadtteil Möllen sowie den weiteren Siedlungsbereichen im Nordwesten zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % (hier i. S. Worst Case nur 35 %) im wohnortnahen als angemessen dimensioniert zu bewerten.
- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Stadt Voerde weiter qualifiziert und eine bestehende Versorgungslücke nach Wegfall des Edeka-Marktes in Möllen geschlossen.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für den Stadtteil Möllen (nach Schließung des Edeka-Marktes) einnimmt.“

Weitere Auswirkungen, wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Planung ebenfalls nicht zu befürchten⁴.

„Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Voerde oder Umlandkommunen sind nicht zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

Einordnung gemäß kommunalplanerischen Grundlagen

- Der Vorhabenstandort liegt gemäß EHK Voerde 2017⁵ außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Persp. ZVB STZ Möllen.
- Das Planvorhaben versorgt perspektivisch den Stadtteil Möllen und umliegende Siedlungsbereiche, insbesondere im Norden und Westen, mit einem discountierten Lebensmittelangebot.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Voerde sind nicht zu erwarten.

⁴ vgl. hierzu Begründung Teil 2 Umweltbericht, Kapitel 2.5 und 2.6

⁵ EHK Voerde 2017: Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donata Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Dortmund, 03.02.2017

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Voerde 2017.“

2.7 Verkehrsuntersuchung

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine gutachterliche Einschätzung vorgenommen⁶.

Entsprechend der Schlussfolgerung des Gutachtens sind mit der Planung keine gravierenden Belastungen im vorhandenen Straßenverkehrsnetz und den betroffenen Knotenpunkten zu befürchten. Dies begründet sich folgendermaßen:

„Auf der Grundlage der Ergebnisse der Wirkungsanalyse kann unter Ansatz der betrachteten Verkehrsbelastungs- und -erzeugungsszenarien bezogen auf den geplanten Neubau des Nahversorgungsstandortes eine gesicherte Verkehrsqualität im Bereich der geplanten Anbindungen an die Rahmstraße und die Dinslakener sowie des angrenzenden Knotenpunktes Rahmstraße/Dinslakener Straße nachgewiesen werden. Die Leichtigkeit des Verkehrs ist somit sichergestellt.

Die neu induzierten Verkehre des Standortes können leistungsfähig trotz der temporär auftretenden spürbaren Wartezeiten in den Spitzenstunden ausgehend der bestehenden und prognostizierten Grundbelastung im Bereich des Knotenpunktes Rahmstraße/Dinslakener Straße abgewickelt werden. Die temporären Rückstaubildungen an dem Knotenpunkt führt zu keiner Überstauung der Dinslakener Straße und der Rahmstraße über den geplanten Zu- und Ausfahrtsbereich des Nahversorgungsstandortes hinaus. Der Zu- und Abfluss der standortbezogenen Ziel- und Quellverkehren ist hierbei sichergestellt.

Zudem kann der verfügbare Rückstaubereich im Zuge des separaten Linksabbiegestreifens im Zuge der Dinslakener Straße in Fahrtrichtung der Rahmstraße verkürzt werden.

Die verbleibende Aufstellfläche kann für den Zielverkehr des Nahversorgungsstandortes genutzt werden.

Im Ergebnis der bisherigen Abstimmung des Erschließungskonzeptes mit den zuständigen Fachabteilungen der Straßenbauverwaltung des Kreises und des Landes ist die räumliche Trennung und Führung der straßengebundenen Ziel- und Quellverkehre des Nahversorgungsstandortes durch entsprechende Maßnahmen in der Beschilderung und Markierung im inneren und äußeren Erschließungsbereich zu flankieren [...] ⁷. Im Rahmen der weiteren Objektplanung sind diese verkehrsorganisatorischen Maßnahmen unter Einbeziehung der zuständigen Straßenverkehrsbehörden weiter zu detaillieren.“

⁶ Neubau eines Nahversorgungsstandortes im Bereich der Rahmstraße / Dinslakener Straße in Voerde-Möllen (äussere Verkehrserschliessung) - Verkehrstechnische Untersuchung – Endbericht (Fortschreibung 2025); STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Niederlassung NRW Krefeld, Krefeld, den 09.04.2025

⁷ Vgl. Abb. 9 Verkehrsorganisation: Flankierende Beschilderung und Markierung, Quelle: Stadt+Verkehr Ingenieurbüro Terfort

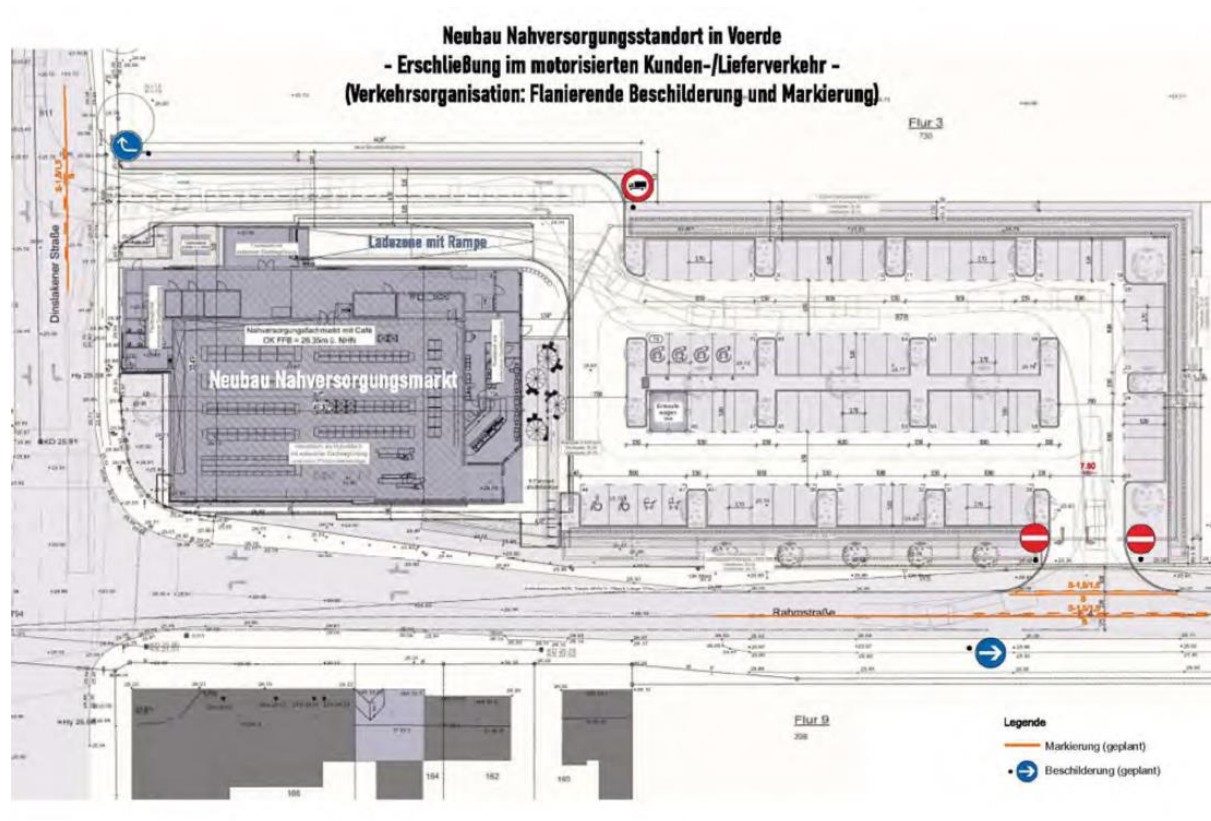


Abb. 9: Verkehrsorganisation: Flankierende Beschilderung und Markierung, Quelle: Stadt+Verkehr Ingenieurbüro Terfort

”

2.8 Immissionen

2.8.1 Schallimmissionen

Unter anderem auf Basis des vorliegenden Verkehrsgutachtens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung frühzeitig untersucht⁸. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden im Verfahren kontinuierlich mit der Fortentwicklung der Planung aktualisiert und ergänzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Betrieb eines Nahversorgermarktes sowie eines Cafés mit Außengastronomie ermittelt und gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt, um den Nachweis zu führen, dass das Emissionsverhalten des geplanten kleinflächigen Lebensmittelmarktes und Cafés dem eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entspricht. Der Bebauungsplan sieht für die Planung eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) vor.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der möglichen gewerblichen Nutzungen zu den umliegenden, bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen können gewerbliche Geräuschemissionen nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist daher für das geplante Gewerbegebiet

⁸ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel; Accon Köln, Köln 04.02.2025

die Festsetzung vorgesehen, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen.

Um den Nachweis zu führen, dass es sich bei dem geplanten kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel um eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung handelt, wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen ermittelt und gemäß der TA Lärm beurteilt.

Im Ergebnis der Beurteilung des Lebensmittelmarktes als eine nicht störende gewerbliche Nutzung wurde dargelegt, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung an allen geprüften Immissionsorten die zugrunde gelegten Richtwerte unterschritten werden. An den Immissionsorten, an denen aus Sicht der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) durch bestehende Gewerbebetriebe (Tankstelle, Physiotherapie, etc.) bereits eine gewerbliche Geräuschvorbelastung vorliegen könnte, wurde der Nachweis geführt, dass die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Gemäß der Prüfung im Regelfall nach 3.2.1 TA Lärm trägt die vom Vorhaben ausgehende Zusatzbelastung an diesen Immissionsorten nicht relevant zur Geräuschsituation bei.

Zur Einhaltung der dokumentierten Werte ist es erforderlich, dass die Einkaufswagen mit Kunststoffkörben ausgestattet sind.

Ferner ergeben die Ausbreitungsberechnungen das unzulässige Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu erwarten sind. Bei den Berechnungen der Geräuschspitzen wurde berücksichtigt, dass es aufgrund von Ladesäulen für Elektrofahrzeugen auch im Beurteilungszeitraum nachts zu Geräuschen durch das Schließen von Türen kommen kann.

2.8.2 Seveso-III-Richtlinie

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung u. a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet wird.

Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“).

Die Umsetzung des Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht erfolgt im BImSchG. In § 3 BImSchG in den Absätzen 5c und 5d werden entsprechend die Begrifflichkeiten „angemessener Sicherheitsabstand“ und „benachbarte Schutzobjekte“ erläutert.

(5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geschaffen werden. Mit der entsprechend vorgesehenen GE-Gebiets-Festsetzung eröffnet sich grundsätzlich aber auch die planungsrechtliche Möglichkeit Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zuzulassen. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, sprich unter der Rücksichtnahme benachbarter Schutzobjekte innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Dies kann durch die planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, in dem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Sicherheitsabstände nicht überschreiten, vorgehalten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass innerhalb dieser angemessenen Abstände keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, bzw. Schutzobjekte in dem betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden.

2.9 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Gemäß den Angaben in den Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW wird das Plangebiet bei Hochwässern mit häufiger und mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit nicht erreicht. Bei einem sogenannten Extremhochwasser wird das Plangebiet - genauso wie fast alle benachbarten Flächen des Siedlungsbestandes - überflutet. Die Starkregengefahrenkarte NRW verzeichnet bei starken und extremen Niederschlägen für das gesamte Plangebiet Überflutungen, die zwischen 0,1 m und 1 m Wasserstandhöhe erreichen können.

Wesentliche Veränderungen an der Struktur von Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Es werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen. Bei Extremwetterlagen bestehen keine Gefahren für den Menschen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Maßnahmen vor. Zu nennen sind vor allem eine Dachbegrünung und die Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rigolenversicke-

rung. Weitere vorbeugende Maßnahmen in Ergänzung der rückhaltenden Maßnahmen sind für das Projekt nicht vorgesehen.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet wird durch die Dinslakener Straße im Westen und durch die Rahmstraße im Süden begrenzt. An diesen Erschließungsstraßen umfasst das Plangebiet einen Teil des angrenzenden Flurstückes Nr. 878, welches auf einer Länge von ca. 133 m und in der Breite des Flurstücks in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird eine Teilfläche des Flurstücks 730 für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, nördlich an das Flurstück 878 in Anspruch genommen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend der Prägung des Plangebietes werden die östlich und nördlich anschließenden Flächen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Auf der Westseite der Dinslakener Straße und südlich der Rahmstraße befinden sich straßenbegleitend noch exponierte Siedlungsflächen einer Wohnnutzung. Im weiteren Fortgang dieser Flächen schließen Freiräume mit Agrarflächen an.

Das Plangebiet soll über die Dinslakener Straße und Rahmstraße angebunden werden. Über die Dinslakener Straße können in nördlicher Richtung das Zentrum von Voerde und in südlicher Richtung das Stadtzentrum von Dinslaken sowie weitere überregionale Verbindungen erreicht werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur liegt innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Das bestehende Kanalnetz innerhalb der Dinslakener Straße hält einen Mischkanal zur Entsorgung der anfallenden Abwässer vor. In der Rahmstraße befindet sich auf der südlichen Seite ebenfalls ein Mischwasserkanal, der entsprechend der Länge der angrenzenden Wohnbebauung die Entwässerung sicherstellt.

33 Bodenschutz

Gemäß der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen wird der Untergrund abgesehen von anthropogenen Veränderungen wie Auffüllungen oder Abgrabungen durch quartäre Hochflutablagerungen aus schwach schluffigen, teils schluffigen Fein- und Mittelsanden gebildet. Die Hochflutsande werden von Sanden und Kiesen der Niederterrasse unterlagert.

Die gesamte Baufläche ist unversiegelt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Zur genaueren Bodenanalytik wurde ein Baugrundgutachten⁹ in Auftrag gegeben. In den ausgewerteten Bodenproben wurde in allen Aufschlussstellen eine ca. 0,5 m-0,7 m dicke Oberbodenschicht vorwiegend aus stark sandigen, teils schwach kiesigen, schwach humosen bis humosen Schluffen erbohrt. Unterhalb des Oberbodens wurden in allen Aufschlüssen

⁹ Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes mit Café, Rahmstraße in Voerde-Möllen, Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung Versickerungsuntersuchung Abfallwirtschaftliche Untersuchung des zu erwartenden Aushubmaterials (LAGA M20) und chemische Untersuchung gemäß BBodSchV; Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg April 2022

Hochflutablagerungen bis in eine Tiefe von 5 m unter GOK aufgeschlossen. Die Hochflutablagerungen setzen sich überwiegend aus teils schwach schluffigen, schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden zusammen. Dabei treten die festgestellten Feinkornanteile vorwiegend in den oberen Bodenzonen auf.

Zur Beurteilung der Sickerkapazität des Baugrundes wurden innerhalb der für eine Versickerung in Betracht kommenden sandigen Böden zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen $k \approx 4,2 \times 10^{-6}$ und $1,4 \times 10^{-6}$ m/s.

Während der Bohrarbeiten am 07.03.2022 wurde Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 2 m unterhalb der Geländeoberfläche angetroffen. Dies entspricht in etwa einer Höhenkote von ca. 23,9 m ü. NHN. Eine Anfrage beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ergab einen Grundwasserstand von 23,21 m NHN2016 am 08. Oktober 2021 an der nächstgelegenen Messstelle Nr. 040200863. Am 19. April 2022 wurde ein Stand von 22,81 m NHN2016 gemessen.

In der hydrogeologischen Karte von Nordrhein-Westfalen ist ein Grundwassergleichenplan konstruiert worden. Aus den dargestellten Grundwassergleichen ist der Grundwasserstand und die Fließrichtung des Grundwassers abzuleiten. Demnach befindet sich im Bereich des Bauvorhabens ein Grundwasserstand etwa in Höhe der Kote zwischen 23 und 24 m ü. NHN mit einer Hauptfließrichtung nach Westen zum Rhein. Somit ergibt sich ein Flurabstand von ca. 2-3 m in Bezug auf die Geländeoberfläche.

Aufgrund der Nähe zum Rhein ist anzunehmen, dass der Grundwasserstand durch die Rheinwasserhochstände beeinflusst wird. Daher wird sicherheitshalber ein Zuschlag auf den höchstgemessenen Grundwasserstand gegeben, sodass von einem möglichen Grundwasserstand von etwa 25 m ü. NHN auszugehen ist.

Der Oberboden weist lediglich für Arsen und TOC leicht erhöhte Werte auf, so dass der Oberboden der Klasse Z 1 der LAGA zugeordnet werden kann. In der untersuchten Mischprobe MP 2 aus dem vorwiegend sandigen Material unterhalb des Oberbodens wurden leicht erhöhte Gehalte an Arsen von 28,2 mg/kg über dem Zuordnungswert Z 0* von 15 mg/kg festgestellt. Demnach ist das Material der Mischprobe MP 2 in die Einbauklasse 1 (Zuordnungswert Z 1) der LAGA M20 „Boden“ (2004) einzustufen.

Durch den geeständlichen Bebauungsplan erfolgt eine Neuversiegelung und somit eine Verringerung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden. Eine Entsiegelung sonstiger bisher baulich beanspruchter Flächen zum Ausgleich des Bodenverlustes ist nicht möglich.

3.4 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Voerde unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW).

Bisher und zum derzeitigen Planungsstand bestehen keine Hinweise, dass Belange des Denkmalschutzes durch die Bauleitplanung Nr. 142 berührt sind. Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.5 Kampfmittel

Im Jahr 2020 wurde an die Bezirksregierung Düsseldorf eine Anfrage zur Kampfmittelsituation im Plangebiet gerichtet. In der Auswertung der Luftbilder liefern diese für die Jahre 1939 – 1945, ergänzt durch Auswertung weiterer Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Daher wird für das weitere Verfahren empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und des konkreten Verdachts zu überprüfen.

Weitere Aussagen der sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hiesfeld XIX“ im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH in Duisburg sowie die Familienstiftung Kaszony in Vaduz/Liechtenstein, vertreten durch die SEDES Treuhand Anstalt und CIT Batthyány Verwaltungs GmbH in Hamburg und TBG Bergwerkseigentum UG.

Ferner liegt der Planbereich über dem bereits erloschenen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Oberhausen.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Walsum-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, in Essen.

Einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg nicht verzeichnet.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes (Teilfläche A und B) ist durch den Investor der Planung gebunden.

4. Plankonzept

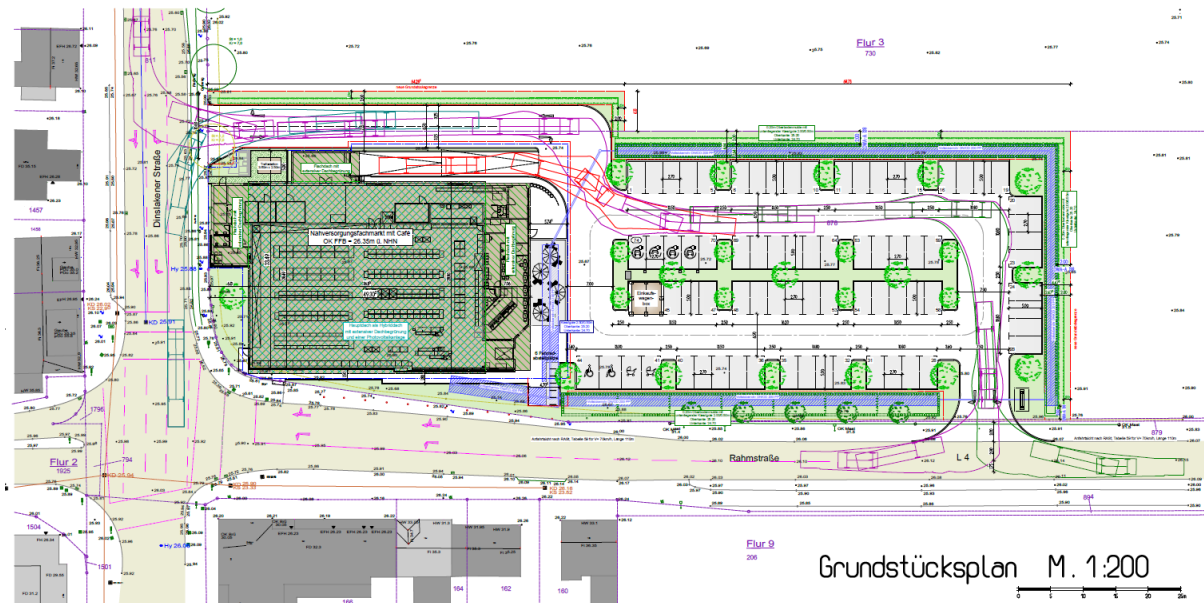


Abb. 9: städtebauliches Konzept (o. Maßstab), Stand Mai 2025

4.1 Projekt

Auf der ca. 6.135 m² großen Teilfläche A, nördlich der Rahmstraße und östlich der Dinslakener Straße ist direkt am Kreuzungsbereich beider Straßen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Hauptbetrieb einschließlich einer ergänzenden autarken Nutzung durch einen gastronomischen Betrieb mit den zugehörigen Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen (Anlieferung, Unterstand Einkaufswagen, Zufahrt und notwendige Erschließungsanlagen) geplant. Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzung ist die Realisierung eines Cafés im Eingangsbereich des Marktes beabsichtigt. Der Baukörper ist im westlichen Teil des Plangebietes zum Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße mit der Rahmstraße orientiert. Mit der Platzierung des Gebäudes an dieser Stelle erfolgt die Realisierung einer baulichen Raumkante zur Fassung des Kreuzungsbereichs. An das Gebäude schließt östlich die Stellplatzanlage des Marktes an.

Der Lebensmittelmarkt soll mit der geplanten Verkaufsfläche von 793 m² unterhalb der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben. Mit der Kleinflächigkeit kann daher von einem Nachweis, ob der Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Voerde sowie der benachbarten Städte und Gemeinden und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat, abgesehen werden. Die Geschossfläche des Lebensmittelmarkt liegt bei ca. 1.232,5 m². Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzung ist ein Café mit Außengastronomie geplant. Das Café hat eine Nutzfläche von ca. 62 m² zzgl. Nebenraum, Kunden-WC und Außengastronomie¹⁰. Es wird darauf hingewiesen, dass der Begriff Café auf eine Gastronomie- und nicht auf eine Einzelhandelsnutzung

¹⁰ vgl. hierzu Kapitel 2.6 Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes in Voerde, Rahmstraße; Büro Stadt+Handel, Dortmund Mai 2022;

hinweist. Der prospektive Umsatzschwerpunkt liegt auf einem Vor-Ort-Verzehr von (kleinen) Speisen und Getränken.

Der Baukörper ist eingeschossig geplant und entspricht dem typischen Aussehen vergleichbarer Lebensmittelmärkte. Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Zufahrt an der Rahmstraße über die entstehende Stellplatzfläche. Die Anlieferung des Marktes ist auf der nördlichen Längsseite des Gebäudes vorgesehen. Von der Anlieferung aus können die im hinteren Gebäudebereich angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung liegt damit abgewandt von den an den Kreuzungsbereich angrenzenden Wohnsiedlungsflächen, westlich der Dinslakener Straße und südlich der Rahmstraße. Beeinträchtigende Belastungen für die vorhandene Wohnbebauung durch Entladungsvorgänge im Bereich der Anlieferung wurden frühzeitig im Verfahren untersucht und gutachterlich bewertet¹¹ (vgl. Kapitel 2.8). In dem Gutachten sind weiterhin die Auswirkungen der Stellplatzanlage beurteilt, die in Abstimmung der Gesamtplanung möglichst weit entfernt von der Wohnbebauung platziert wurde.

4.2 Verkehrliche Erschließung / Stellplatzanlage

Die Sicherstellung der Erschließung des Standortes für den motorisierten Verkehr erfolgt im Zuge von zwei Grundstückszu-/ausfahrten mit Anbindung an die Dinslakener Straße und an die Rahmstraße. Über die Zufahrt im Bereich der Dinslakener Straße, ca. 30 m von dem benachbarten Knotenpunkt Rahmstraße/Dinslakener Straße entfernt, werden die Zielverkehre des Nahversorgungsstandortes geführt. Die konfliktfreie Führung der Verkehre aus Richtung Norden bedingt, u.a. die Mitbenutzung von Teilabschnitten des vorhandenen Linksabbiegestreifens in südlicher Richtung an dem Knotenpunkt Dinslakener Str./ Rahmstraße. Gleichzeitig wird eine Abflussmöglichkeit für den Quellverkehr im Bereich der Dinslakener Straße geschaffen. Mittels Beschilderung 'Zwangspfeil Rechts' wird die Führung der Quellverkehre auf die Fahrtrichtung nach Norden beschränkt. Aufgrund der räumlichen Bedingungen für die innere Führung des Lkw-Verkehrs wird diese Ausfahrtsmöglichkeiten nur auf den motorisierten Verkehr der Kunden begrenzt.

Die Grundstückzufahrt im Bereich der Rahmstraße, ca. 110 m von dem benachbarten Knotenpunkt Rahmstraße/Dinslakener Straße entfernt, übernimmt die Hauptfunktion für die Führung des Quellverkehrs (Lkws in allen Fahrtrichtungen und Pkws in Fahrtrichtung Süden, Osten und Westen).

Insgesamt sieht die Planung die Errichtung von ausreichend Stellplätzen (ca. 74 St) auf dem Grundstück vor. Zusätzlich sind am Eingangsbereichs Fahrradabstellplätze vorgesehen. Ein konkreter Nachweis der Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch den Neubau eines kombinierten Geh- und Radweges südlich entlang des Verkaufsbauwerks wird der geplanten Nahversorgungsstandort fußläufig direkt an den Knotenpunkt Rahmstraße/Dinslakener Straße angebunden.

Unter Berücksichtigung der hohen Grundstücksversiegelung durch den Baukörper und der Parkplatzfläche sowie zur optisch ansprechenden Gestaltung sollen in den Randbereichen des Grundstückes Maßnahmen zur Grüngestaltung umgesetzt werden. Die Parkplatzfläche

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel; Accon Köln, Köln 04.02.2025

und die rückwärtigen Grundstücksseiten sollen durch Eingrünung und Pflanzung einzelner Bäume und Gehölzgruppen gestaltet werden.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Unter Berücksichtigung der höheren Grundstücksversiegelung in einem Gewerbegebiet durch den Baukörper und der Parkplatzfläche sowie zur optisch ansprechenden Gestaltung sollen u. a. in den Randbereichen des Grundstücks Maßnahmen zur Grüngestaltung umgesetzt werden. So soll auf der Parkplatzfläche die Pflanzung von 23 Bäumen vorgenommen werden, die dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen sind. Hierdurch kann neben gestalterischen Aspekten eine Maßnahme der Hitzevorsorge realisiert werden.

Die Anzahl der Bäume übersteigt hierbei das übliche Maß eines Faktors zur Bestimmung der Pflanzung von Bäumen je angenommene Stellplätze. Die Anpflanzung von 23 Bäumen auf der Stellplatzfläche schafft eine intensive Begrünung in einem Verhältnis von knapp 1 Baum / 3 Stellplätze. Das gängige Verhältnis liegt bei ca. 1 Baum / 5 Stellplätze. Mit diesem hohen Anteil an Gehölzpflanzungen und den damit verbundenen, kompensatorischen Wirkfaktoren (Beschattung, Vermeidung von Erhitzung) werden weitere klimaunterstützende Maßnahmen auf der Stellplatzanlage (Photovoltaikanlage) nicht erforderlich. Anstelle der Forderung zur Installation von Solarmodulen auf der Stellplatzfläche als Überdachung oder einer gleichwertigen Pflichterfüllung durch solarthermische Anlagen mit der damit verbundenen Beschattung ist es alternativ auch zu rechtfertigen, dass eine wirksame Verschattung durch geeignete, großwüchsige Bäume, die zugleich als CO₂-Speicher dienen, möglich ist. Mit der Pflanzung von 23 Bäumen wird diesem Aspekt in der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Mit der zusätzlichen Installation von Solarmodulen auf der Dachfläche des Marktes wird dem Gedanken der Schaffung von solarem Strom Rechnung getragen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt eine erneute Prüfung zur Notwendigkeit einer Photovoltaikanlage im Bereich der Stellplatzfläche, bzw. der Kompensation dieser durch geeignete anderweitige Maßnahmen (Baumpflanzung, Nutzung der Sonnenenergie durch Maßnahmen am Gebäude, etc.).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll als weitere Maßnahme zur Hitzevorsorge eine Teilbegrünung der Dachfläche des Marktes umgesetzt werden, da aufgrund des mit der Neubebauung verbundenen Versiegelungsgrades das Plangebiet mit der Realisierung der baulichen Anlagen im Grundsatz zu einer zunehmenden Hitzebelastung beiträgt. Zur Minderung der durch die geplante Bebauung verursachten Versiegelung wird neben den genannten Pflanzmaßnahmen auf der Stellplatzanlage eine extensive Teilbegrünung des Flachdachs (80 %) festgesetzt. Diese wird mit einer Photovoltaikanlage kombiniert.

Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das thermische und energetische Potenzial eines Gebäudes aus. Das Blattwerk, Luftpolster und die Transpiration der Dachsicht vermindern das Aufheizen der Dachfläche im Sommer. Ein weiterer positiver Effekt ergibt sich daraus, dass ca. 70 bis 100 % des Niederschlagswassers in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben werden. Daher ist das Flachdach des Lebensmittelmarktes extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen ei-

nen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und so zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind somit wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Schließlich soll eine attraktive Grüneinfassung entlang der Rahmstraße und vor allem im Übergang zum Freiraum (östliche und nördliche Plangebietsgrenze) erfolgen, daher wird hier eine Schnitthecke und ein Gehölzstreifen (Abgrenzung zur Rahmstraße) mit einer Breite von 3,0 bzw. 4,0 m aus heimischen, standortgerechten Arten gepflanzt.

Die vorgenannten Maßnahmen gewährleisten eine gute Grünausstattung des Plangebietes und tragen zu einem attraktiven Standort des Lebensmittelmarktes bei und fördern gesunde und qualitativ hochwertige zeitgemäße Arbeitsbedingungen.

Mit diesen Maßnahmen kann durch die Planung ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung soll der Ortseingang von Möllen von der Rahmstraße kommend gestaltet und durch Ausbildung einer Allee betont werden. Daher werden beidseitig der Rahmstraße Baumpflanzungen vorgenommen, die durch die Teilflächen B planungsrechtlich gesichert werden. Die Baumpflanzungen stellen gleichzeitig einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Planung des Lebensmittelmarktes in direkter Nähe zur Eingriffsfläche dar.

4.4 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es zu überprüfen, ob es durch die Planung ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde die Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag¹² entsprechende Maßnahmen artenschutzrechtlicher Art formuliert.

Die einzelnen untersuchten Wirkungsfaktoren wurden auf die einzelnen Artengruppen bzw. auf einzelne Arten bezogen angewandt.

¹² Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde-Möllen; umweltbüro essen, Essen, Mai 2025

Für die im FIS verzeichneten Amphibienarten gibt es auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Laichhabitate. Auch legt die Umgebungsnutzung keine Bedeutung als Landlebensraum für diese Arten nahe.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

Von der Planung sind für Vögel keine Bäume unmittelbar betroffen, auch wurden keine Höhlenbäume in unmittelbarer Umgebung festgestellt.

Es wurden keine Horstbäume angetroffen. Das einzige festgestellte Großnest findet sich ca. 100 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Für Tag- und (betreffende) Nachtgreife ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.

Da die Lebensraumvoraussetzungen für die verzeichneten Waldarten offenkundig nicht vorliegen, ist bei diesen Arten eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen. Gleiches gilt generell für alle Arten, die auf fließende oder stehende Gewässer angewiesen sind. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch Kleinstgewässer (in Fahrspuren oder sonstigen kleinen Geländevertiefungen) fehlen. Die nächsten Gewässer weisen eine Distanz von mehr als einem halben Kilometer auf.

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld ist auch nicht für Arten der Halboffenlandschaft geeignet, da die offene Feldflur nahezu keine Strukturen aufweist. An den in einer Distanz von deutlich über 150 - 400 m erkennbaren halboffenen Strukturen (Obstwiesen an Hoflagen) hat das Plangebiet allenfalls einen untergeordneten randlichen Anteil.

Aufgrund des hohen Störungsgrades (Straßen, Siedlungsnutzungen etc.) und der gering strukturierten Habitatstruktur ist die Vorhabenfläche für Offenlandarten nicht geeignet.

Das Vorkommen von planungsrelevanten oder auf der Regionalen Roten Liste stehenden Bodenbrütern der Säume (z. B. Baumpieper) oder generell Arten, die in Gehölzen von Säumen zum Offenland brüten (z. B. Bluthänfling) ist auszuschließen, weil das Plangebiet von Straßen und Fuß- und Radwegen umgeben ist, die stark frequentiert werden und aktuell keine Gehölzsäume vorhanden sind.

Eine erhebliche Betroffenheit ist in Hinblick auf die (sonstigen) gelisteten Arten auszuschließen, da für diese die sonstigen Lebensraumvoraussetzungen nicht vorliegen oder ihre Fluchtdistanzen deutlich unterschritten werden. Hinsichtlich der Betroffenheit nicht planungsrelevanter Vogelarten wird auf die Ausführungen zu den Sonstigen Arten verwiesen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen. Auf die Hinweise zu nicht planungsrelevanten Arten wird verwiesen.

Fledermäuse könnten prinzipiell auf drei Wegen von einem Vorhaben (Windkraftanlagen und Schnellstraßen mit ihren besonderen Anforderungen sind gesondert zu betrachten) betroffen sein:

1. wenn als Leitlinien für Distanzflüge dienende Vegetationsstrukturen beseitigt oder wesentlich verändert werden;

Ausgeprägte Leitlinien für Distanzflüge in Form von Gehölzbeständen sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

2. wenn *essentielle* Jagdhabitats beseitigt werden (nicht essentielle Jagdhabitats unterliegen nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG);

Im Plangebiet gibt es keine essentiellen Jagdhabitats für Fledermäuse. Die vom Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen stellen im räumlichen Kontext häufig anzutreffende Lebensräume dar und sind schon aus diesem Grund nicht als essentiell zu beurteilen.

3. wenn Quartiere bzw. Hangplätze erheblich gestört oder sogar temporär oder dauerhaft beseitigt werden (im ungünstigsten Fall können dabei auch Individuen verletzt oder getötet werden)

Vom Vorhaben sind keine Bäume unmittelbar betroffen, auch wurden keine Höhlenbäume in unmittelbarer Umgebung festgestellt. Es werden auch keine Gebäude dem Vorhaben weichen müssen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

Es werden weder Gebäude noch Gehölze entfallen. Entsprechend ist auch in Hinblick auf die nicht zu den sogenannten „planungsrelevanten“ zählenden, aber europäisch oder national geschützten Vogelarten (v. a. den kulturfolgenden Arten) mit der Umsetzung der Planung kein Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen verbunden.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine erhebliche Beeinträchtigung aller im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Arten auszuschließen. Auch hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Verfahren wurde ein ganzheitliches Entwässerungskonzept¹³ mit Nachweis des Überflutungsschutzes erstellt. Ein genereller Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser wird seitens der Stadt Voerde für das Plangebiet nicht ausgesprochen.

Die in der vorliegenden Baugrunduntersuchung ermittelten Durchlässigkeitswerte weisen die untersuchte Bodenart als ausreichend sickertfähig aus. Ggf. sind im Bereich der geplanten Versickerungsanlage unterhalb der Versickerungssohle Bodenaustauschmaßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben nach DWA-A 138 notwendig. Bei der Planung einer Sickeranlage ist darauf zu achten, dass die Sohle der Versickerungsanlage einen Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,0 m aufweisen muss. Im weiteren Verfahren erfolgt hierzu eine Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt Voerde.

Sollte im Zuge einer veränderten Ausgangslage bei der Entwässerungsplanung ein Notüberlauf für die geplante Versickerungsanlage erforderlich werden, wäre dies im Rahmen einer beschränkten Einleitmenge bis maximal 5l/s machbar.

¹³ Neubau eines Nahversorgerfachmarktes mit Café, Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Ennenkamp-Wahlscheid, Lohmar, August 2022

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

Niederschlagswasser allgemein

Da die Einleitmenge seitens der Stadt Voerde auf 5,0 l/sec begrenzt wurde und vor Erteilung einer Zustimmung ein Negativnachweis zur Verbringung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich ist, wurde eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Hier wurde von folgenden Randbedingungen ausgegangen:

- Die geplante Geländehöhe liegt bei ca. 26,3-25,7 m +NHN.
- Grundwasser steht gem. den vorliegenden Angaben des LANUV¹⁴ bei etwa 23,5 bis 23,7 m +NHN an.
- Die Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens wurden gem. des vorliegenden Bodengutachtens zwischen $K_f \text{ vorh.} = 1,4 \times 10^{-6} \text{ m/sec}$ und $4,2 \times 10^{-6} \text{ m/sec}$ ermittelt.

Gemäß der geltenden DWA A 138¹⁵ ist eine Versickerung in Böden mit $K_f > 10^{-6} \text{ m/sec}$ zulässig, dies gilt voraussichtlich auch für die zu erwartende Neuauflage der DWA A 138. Weiterhin ist der erforderliche Abstand von der Unterkante der Sickeranlage bis zum Grundwasser von 1,0 m, ausgehend von einer Muldensohle bei 30 cm Tiefe von etwa 26,0 m +NHN und einer unterliegenden Rigole von 1,0 m Höhe mit etwa 25,0 m +NHN gegeben.

Niederschlagswasser Verkehrsflächen (Stellplatzanlage)

Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. DWA A 102-2 Anhang A¹⁶ in die Flächengruppe V2, Belastungsgruppe II¹⁷, mäßig belastet einzuordnen. Grundlage ist das vorliegende Verkehrsgutachten das ein DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung) von 950 für den motorisierten Individualverkehr ausweist. Maßgebend für die geplante Reinigungsform bei ei einer Versickerung in das Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA A 138.

¹⁴ LANUV: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

¹⁵ Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb - Entwurf November 2020; DWA: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

¹⁶ Anhang A: Zuordnung von Belastungskategorien für Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen nach Flächentyp und Flächennutzung.

¹⁷ Flächengruppe V2:

- Hof- und Verkehrsflächen außerhalb von Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit mäßigem Kfz-Verkehr (DTV 300 bis 15.000), z. B. Wohn- und Erschließungsstraßen mit Park- und Stellplätzen, zwischengemeindliche Straßen- und Wegeverbindungen, Zufahrten zu Sammelgaragen
- Park- und Stellplätze mit mäßiger Frequentierung (z. B. Besucherparkplätze bei Betrieben und Ämtern)
- Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr (DTV ≤ 2.000), mit Ausnahme der unter SV und SVW fallenden.

Belastungskategorie II:

Mäßig belastetes Niederschlagswasser, grundsätzlich geeignete technische Behandlung erforderlich.

Unter Wahrung der umweltrelevanten Belange ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in eine Oberbodenmulde ($k_f > 10^{-5}$, 20cm dick, abgemagert) einzuleiten. Das Wasser der Flächen (befestigte Flächen Stellplatzanlage) gelangt über „auf Lücke“ gesetzte Bordsteine in die geplante Oberbodenmulde, wird durch die Passage des Oberbodens gereinigt, läuft von dort aus in die Rigole und wird in den Untergrund versickert. Die geplante Rigole umschließt die Stellplatzanlage dreiseitig an der Süd-, Ost- und Nordseite. Die Mulde weist eine Gesamtbreite von 2,0 m auf und ist unter der Sohle mit einer 0,5 m dicken Kiespackung unterbaut.

Niederschlagswasser Dachflächen

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. DWA A 102-2 Anhang A grundsätzlich in die Flächengruppe D, Belastungsgruppe I¹⁸, einzuordnen. Eine Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers ist somit nicht erforderlich, zumal über das Gründach bereits eine Vorreinigung erfolgen wird. Das Wasser der Dachflächen wird über die Fallrohre unmittelbar einer Rigole zugeführt und in den Untergrund versickert.

Ergänzende Informationen

Da das Bodengutachten lediglich punktuelle Aufschlüsse ergibt, ist vorgesehen, die Rigolen untereinander zu verbinden um eine Verteilung des anfallenden Niederschlagswasser im Gesamtsystem sicherzustellen.

Weiter besteht die Möglichkeit, einen Überlauf des Entwässerungssystems mit Anschluss an den Kanal nachzurüsten. In diesem kann eine Drossel eingebaut werden, die hinsichtlich der Vorgaben der Stadt Voerde in Bezug auf den zulässigen Drosselabfluss auszulegen ist.

Überflutungsnachweis

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Vorgesehen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser und das in den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den Mulden und Rigolen zurückzuhalten.

Berechnungen

Die Sickeranlagen wurden nach DWA A 138 dimensioniert, ein Überflutungsnachweis wurde nach DIN 1986-100 geführt. Aufgrund des derzeitigen Projektstandes sind diese Berechnungen als vorläufig anzusehen und werden sich in den weiteren Planungsphasen bis zur Baugenehmigungsplanung ggf. geringfügig ändern.

¹⁸ **Flächengruppe D:** Alle Dachflächen $\leq 50 \text{ m}^2$ und Dachflächen $> 50 \text{ m}^2$ mit Ausnahme der unter Flächengruppe SD1 oder SD2 fallenden.

Belastungskategorie I:

Gering belastetes Niederschlagswasser, Einleitung grundsätzlich ohne Behandlung möglich.

4.6 Energie- und Klimaschutz

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters wird die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden.

Weiterhin werden zur Errichtung des Marktes nachhaltige Baumaterialien verwendet. Weitere Aspekte bei der Umsetzung des Vorhabens sind eine effiziente Wärmedämmung, der Einsatz von LED-Beleuchtung, die Wärmerückgewinnung aus der Lüftungsanlage, die Nutzung der Gewerbekälte aus den Kühlmöbeln für die ganzjährige Beheizung und der Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel. Die Zuschaltung einer Gasbrennwerttherme geschieht, sofern der Bedarf überhaupt noch besteht, lediglich im Zuge extremer langanhaltender Kälteabschnitte.

Des Weiteren ist eine Regenwasserversickerung sowie eine partielle Begrünung der Dachfläche beabsichtigt. Diese wird kombiniert mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung.

4.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Begriff Umwelt beschreibt im Grunde genommen den Raum, in dem menschliches Leben stattfindet; die Umweltbedingungen sind ebenso Voraussetzungen menschlichen Lebens wie auf der anderen Seite jedes menschliche Wirken die Umweltsituation beeinflusst. Die Bedingungen, die wir vorfinden, haben ein hohes Maß an Selbstregulierungskräften entwickelt, die in der Lage sind, Beeinträchtigungen auszugleichen und sich an Veränderungen anzupassen. Ohne diese Selbstregulierungsfähigkeiten wäre Leben nicht möglich.

Es gibt jedoch Eingriffe, die die Selbstregulierungskräfte überfordern. Ihre Ausübung hat zur Folge, dass sich die künftigen Lebensbedingungen verschlechtern und die Handlungsmöglichkeiten der Menschen zukünftig eingeschränkt werden. Hierzu gehören z.B. auch die Auswirkungen des Klimawandels (vermehrte Hitzetage und Starkregenereignisse). Hier ist die Verantwortung der heutigen Akteure gefragt, die diese Eingriffe erkennen, möglichst vermeiden, ihre negativen Auswirkungen kompensieren oder im schlechtesten Fall Ersatz schaffen müssen, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Umweltsystems nicht zu gefährden. Die Möglichkeiten und die Folgen solcher Eingriffe sind bei jeder Planänderung grundsätzlich zu überprüfen.

Um die Beurteilung der komplexen Umweltbedingungen überhaupt zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber bestimmte Kategorien geschaffen, die sog. "Umweltschutzgüter", die die wesentlichen Funktionen der natürlichen Umwelt beschreiben. Demnach geht es unter anderem darum, Auswirkungen auf Menschen und Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erkennen und zu bewerten, bevor eine Entscheidung über eine Planung getroffen wird (§1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Durch die Planung werden die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Mensch (in Bezug auf Lärm ggf. Erschütterungen bzw. Gefahren und Erholung) berührt. Durch die Prüfung der einzelnen Schutzgüter wird die tatsächliche Beeinträchtigung ermittelt.

Da es sich um ein sog. Regelverfahren handelt, wurde für das Planverfahren eine Umweltprüfung mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Um-

weltprüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der eigenständiger Teil dieser Begründung ist.

5. Planungsrechtliche Umsetzung

5.1 Planungsinstrumente

Um die genannten Hauptziele der Planung rechtlich verbindlich umzusetzen, müssen geeignete Planungsinstrumente zur Anwendung kommen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplans sind ausreichend, um die genannten Planungsziele umzusetzen.

5.2 Festsetzungen

In der folgenden Tabelle sind alle einzelnen Inhalte des Bebauungsplans mit der jeweiligen dazugehörigen Begründung dargestellt:

	Planinhalt	Begründung
	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	
1.1	Plangrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB) 	Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,61 ha und umfasst in der Gemarkung Möllen, Flur 3, Teile der Flurstücke 878 und 730.
2.	Nutzungsart	
2.1	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) 	
2.1.1	In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO)	Für das Plangebiet soll die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet für das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen definiert werden.
2.1.2	In dem festgesetzten Gewerbegebiet	In dem geplanten Gewerbegebiet sind un-

biet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde zulässig. Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde* sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde: Sonstige zentrenrelevante Sortimente: - Bastel- und Geschenkartikel - Kosmetika- und Parfümerieartikel - Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/Miederwaren/Bademoden - Leder- und Kürscherwaren - Bücher - Nähmaschinen - Computer, Kommunikations-elektronik - Musikalienhandel - Elektrokleingeräte - Optik - Fahrräder und Zubehör - Sanitätswaren - Foto, Video - Uhren/Schmuck - Gardinen und Zubehör - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik Schuhe und Zubehör - Haus-, Heimtextilien, Stoffe · Spielwaren - Haushaltswaren/ Bestecke - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Hörgeräte - Tonträger - Kunstgewerbe/ Bilder und -	ter anderem Einzelhandelsbetriebe, wie der geplante Lebensmittelmarkt als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis 799 m² allgemein zulässig. Des Weiteren ist der geplante Gastronomiebetrieb (Café) ebenfalls in dem festzusetzenden Gewerbegebiet als autarke Nutzung allgemein zulässig. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels. Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 799 m² kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Voerde und darüber hinaus nicht erfolgen werden.
--	--

	rahmen Waffen, Jagdbedarf Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Nahversorgungsrelevante Sortimente: Arzneimittel (Schnitt-)Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen / Zeitschriften Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör Nicht zentrenrelevante Sortimente Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte Bauelemente, Baustoffe Installationsmaterial Beleuchtungskörper, Lampen, Küchen (inkl. Einbaugeräte) Beschläge, Eisenwaren Kinderwagen / -sitze Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Matratzen Boote, Bootszubehör Möbel (inkl. Büromöbel) Büromaschinen (ohne Computer) Pflanzen und -gefäße Elektrogroßgeräte Rolläden und Markisen Farben und Lacke Werkzeuge motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen Fliesen	
--	--	--

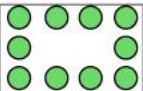
	* Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung, Dortmund Februar 2017	
2.2	Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
2.2.1	In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)	In dem geplanten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig. Hierdurch wird eine an diesem Standort unerwünschte städtebauliche Entwicklung in direkter Nachbarschaft zu dem Stadtteilzentrum „Möllen“ unterbunden und es kann zusätzlicher Verkehr auf den angrenzenden Straßen vermieden werden.
2.2.2	In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	Des Weiteren sind die zulässigen Ausnahmen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe“ in dem geplanten Gewerbegebiet generell nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2.2.3	In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe können für das Gewerbegebiet unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten zu Störungen des Ortsbildes kommen.

2.2.4	In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	men. Mit der generellen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben wird dem Schutzanspruch der Bewohner der benachbarten Wohngebiete Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts soll die Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, innerhalb der Plangebietsfläche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierdurch wird eine Seveso-Relevanz im Hinblick auf benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie innerhalb des Planbereichs als auch außerhalb des Bebauungsplans vermieden.
3.	Dichte des Baugebiets	
3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) GRZ 0,5	Für das geplante Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 beschränkt. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete unterschritten. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach BauNVO für Gewerbegebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein. Im Übergang zur freien Landschaft wird mit einer GRZ von 0,5 eine zurückhaltende Dichte des Gewerbegebietes festgesetzt.
3.2	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die	Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes

	zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf dem Grundstück umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch die Rand- und Stellplatzbegrünung qualitativ aufgewertet wird, so dass insgesamt eine ausreichende Eingrünung der Grundstücksfläche gewährleistet ist.
3.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) I	Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Objektplanung des Lebensmittelmarktes in dem Gewerbegebiet auf I Vollgeschoss begrenzt. Das Umfeld des Vorhabengebietes zeichnet sich durch eher kleinteilige Gebäudestrukturen aus. Die für das Vorhaben vorgesehene grundsätzliche Eingeschossigkeit fügt sich in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe im Wesentlichen in die städtebaulichen Strukturen des näheren Umfeldes der Bebauungsplanung Nr. 142 ein.
4.	Bauhöhen und Baugrenzen	
4.1	Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) GH 33,50 m	Durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse alleine kann noch nicht sichergestellt werden, dass die bauliche Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung angepasst umgesetzt wird, da gerade im gewerblichen Bereich unterschiedliche Ansprüche an die benötigten Raumhöhen gestellt werden. Für das Gewerbegebiet wird daher gemäß § 18 BauNVO ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (gemessen als Maximalwert in Metern über Normalhöhennull - NHN) definiert.
4.2	Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Gemäß § 18	Bei der Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes ist ein Toleranzbereich von ca. 0,5 m in der konstruktiven Ausgestaltung des Gebäudes im Rahmen der weite-

4.3	Abs. 1 BauNVO gilt als oberster Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen über NHN die Gebäudehöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. (Die festgesetzte Gebäudehöhe von 33,5 m über NHN ermöglicht eine absolute Gebäudehöhe von maximal 7,0 m.) Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.	ren Konkretisierung des Planvorhabens bis zu einem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der angenommene untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist zur Festlegung der absoluten Höhe der Gebäude die bisher vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe von 72,5 m über NHN, die ca. der heutigen gemittelten Geländehöhe von knapp ca. 26,50 m entspricht. Mit der Festlegung der genannten Höhen wird das eingeschossige Gebäude eine absolute Höhe von maximal 7,0 m aufweisen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch erforderliche technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die getroffene Festsetzung zur maximalen Höhengestaltung der Hochbauplanung stellt unter Berücksichtigung der Trauf- und Firsthöhen des umgebenden Gebäudebestandes eine städtebaulich tragfähige Lösung dar. Einerseits wird den wirtschaftlichen Ansprüchen an die Gebäudetypologie und interne Ausnutzung Rechnung getragen, andererseits wird in städtebaulich verträglicher Weise gesichert, dass eine erdrückende Wirkung des geplanten Vorhabens auf die umgebende, eher kleinteilige Baustruktur vermieden wird.
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 	Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und gewährleistet innerhalb des eng begrenzten Plangebietes die Realisierung des Lebensmittelmarktes, einschließlich geringfügiger, positioneller Spielräume. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Abstands zu der vorhandenen Wohnbebauung. Hierdurch kann gewähr-

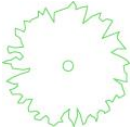
		leistet werden, dass Verschattungen durch das Filialgebäude für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld weitestgehend vermieden werden. Mögliche Lärmbelastungen, u. a. aufgrund des Parkplatz- und Anlieferungsverkehrs werden durch das Filialgebäude selbst oder durch betriebsorganisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen gemindert.
5.	Grünplanerische Festsetzungen	
5.1	Bäume und sonstige Bepflanzungen auf der Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB) Auf der Pkw-Stellplatzanlage sind insgesamt 23 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stamm-umfang 18 - 20 cm alternierend anzupflanzen; für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In Betracht kommende Baumarten sind zum Beispiel <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche); <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn); <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn); <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche); <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere); <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' (Feldahorn); <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde). Andere Arten sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Voerde möglich.	Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern, beleben und eine gestalterische Einbindung in das Umfeld gewährleisten. Auf diese Weise soll die Anlage insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage soweit wie möglich beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Es wird empfohlen, für alle Arten Sorten mit nachgewiesener Eignung für städtische bzw. Straßenräume zu verwenden (vgl. https://strassenbaumliste.galk.de/).

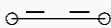
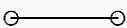
5.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 	Die Pflanzflächen haben die Aufgabe, den Einzelhandelsstandort auch an Stellen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und vor allem zur freien Landschaft, an denen Baumpflanzungen nicht möglich sind, zusätzlich mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll der Einzelhandelsstandort insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung abgemildert werden; durch die Bepflanzung soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).
5.2.1	Die Pflanzgebotsfläche am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Teilfläche A ist dauerhaft zu begrünen. An der nördlichen und östlichen Grenze der Teilfläche A ist eine zweireihige Schnitthecke aus heimischen und standortgerechten Arten (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60 - 100 cm) mit einer Endhöhe von maximal 2 m anzupflanzen. Auf der Südseite von Teilfläche A ist je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. In den Pflanzgebotsflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die dazu erforderlichen Zuwegungen zulässig.	
5.2.2	Die Pflanzgebotsflächen in Teilfläche B1 und B2 sind dauerhaft zu begrünen. Dabei sind innerhalb der Pflanzfläche längs der Rahmstraße 33 mittelkronige Winterlinden der Sorte "greenspire" in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 m² herzustellen und ein	Das Pflanzgebot dient der gestalterischen Einbindung der Straße in Ergänzung zur bestehenden Baumreihe an der Dinslake-ner Straße.

	durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m ³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.	
5.3	Dachbegrünung der Hauptbaukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 80 % zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Das Dachbegrünungssubstrat muss der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“ entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.	Begrünte Dächer wirken sich positiv auf das thermische und energetische Potenzial eines Gebäudes aus. Zudem bilden sie stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Weiterhin leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und so zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Das Flachdach des Marktes ist daher partiell mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Photovoltaikanlagen) oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018).
5.4	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Entlang der Rahmstraße ist im Bereich der südlichen Pflanzgebotsfläche die Pflanzung von fünf Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Baum-

5.4.1 5.4.2	 Innerhalb der Pflanzfläche längs der Rahmstraße sind 5 mindestens mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche ist an der Dinslakener Straße ein Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist der Baum entsprechend nachzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.	pflanzungen erfolgen vor dem Hintergrund der Eingrünung der Stellplatzanlage gegenüber der Rahmstraße und als Teil zur Ausbildung einer Allee am Siedlungseingang zu Möllen. Mit Baumpflanzungen auf der südlichen Seite der Rahmstraße soll die Ausbildung einer Allee komplettiert werden. Des Weiteren wird ein Einzelbaum im Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße und Rahmstraße festgesetzt, der den Abschluss der Baumreihe an der Dinslakener Straße darstellt.
6.	Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)	
	Für Werbeanlagen gelten die folgenden Regelungen: Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist an der Stätte der Leistung die Errichtung eines Pylons	Als gestalterische Festsetzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Bereich des Gewerbegebietes nur ein freistehender Werbepylon in der angegebenen Höhe und Breite und eine Werbetafel in der benannten Abmessung zulässig sind.

	mit einer maximalen Abmessung der Gesamthöhe von 5,0 m und einer Breite 3,0 m zulässig. Weiterhin sind eine Werbetafel mit einer Abmessung von 4,0 m Breite und einer Höhe von 3,0 m sowie eine Werbeanlage als Hinweis für den Betrieb der Elektroladestationen zulässig. Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen. Weitere Werbeanlagen sind unzulässig.	Zur Vermeidung erheblicher optischer Beeinträchtigungen sind bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika von Gebäuden unzulässig.
7.	Sonstige Planzeichen	
	Mit einem Gehrecht zugunsten der Kunden des Lebensmittelmarktes zu belastende Fläche (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)  Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbau-	Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes ist im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Kunden des Marktes entlang der Südseite des Gebäudes vom Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße / Rahmstraße vorgesehen. Weitergehende Regelungen hierzu enthält der abzuschließende städtebauliche Vertrag. Die Anlage von Stellplätzen (Pkw und Fahrrad) für den Lebensmittelmarkt soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung und Ausbildung einer kompakten Stellplatzanlage im Plangebiet sinnvoll, so dass die Grundstücksrandbe-

	baren Grundstücksflächen bzw. der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.	reiche weitestgehend nicht für die Anlage von Stellplätzen herangezogen werden und eine Eingrünung erfahren können. Um zu verhindern, dass Stellplätze in nicht dafür vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden (z. B. Gartenflächen) wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.
	 Parallelbemaßung  Linearbemaßung	
	Sonstige Darstellungen	
1.	Konzeptplanung (ohne Festsetzungsrelevanz) 	Mit der Darstellung der Konzeptplanung wird der geplante Grundstücksnutzung visualisiert und in Abhängigkeit der vorgenommenen Festsetzungen verdeutlicht. Dies dient lediglich der Verständlichkeit der Planzeichnung des Bebauungsplans.
2.	Baumpflanzungen  (Vorschlag Standort)	Durch die Plandarstellung der Pflanzung weiterer Bäume auf der Stellplatzanlage wird die Absicht bekundet, die Stellplatzanlage mit Grün zu gliedern und somit die Aufheizung der befestigten Fläche zu reduzieren. Die Baumstandorte sind als Darstellung in der Planzeichnung vorgeschlagen.
3.	Sichtdreiecke Einfahrt Rahmstraße (o. Festsetzungsrelevanz)	

		
III.	Bestandsdarstellungen	
2.	Bestandsgebäude 	
3.	Flurnummer Flur: 17	
4.	Flurstücksnummer 319	
5.	Flurgrenze 	
6.	Flurstücksgrenze 	
	Nachrichtliche Übernahmen	
	Hochwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB) Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen des Rheins im Falle von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.	
V.	Hinweise Vorbemerkung:	

	Einsichtnahme von Unterlagen Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Vorschriften), Gutachten und Untersuchungen können bei der Stadt Voerde beim Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt - und Klimaschutz im 2. OG des Rathauses, Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Niederrhein), eingesehen werden.	
1.	Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde Gemäß § 15 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Untere Denkmalbehörde oder beim LVR hingewiesen werden.	Die §§ 15-17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW regeln das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern. Diesbezüglich besteht eine Verpflichtung des Bauherren. Aus diesem Grund wird auf die Verpflichtung hingewiesen.
2.	Kampfmittel Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter	Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Bereich des Plangebietes. Es wird daher ein Hinweis auf erforderliche Kampfmittelüberprüfungen in den Bebau-

	Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Planbereich sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.	ungsplan aufgenommen.
3.	Maßnahmen zum Artenschutz Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel der planungsrelevanten Arten und der nicht planungsrelevanten Vogelarten zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Die Fläche des Plangebietes ist während der Baumaßnahme zur Verhinderung von Bruten von Vegetation freizuhalten. Das Plangebiet ist nach seiner Räumung während der Brutzeit mit Flatterband zur Vergrämung von	Diese Artenschutzhinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um brütende Vögel und andere, besonders geschützte Tiere (Fledermäuse) zu schützen. Die Maßnahmen sollen gewährleisten, dass Gelege und Jungvögel nicht ge- bzw. zerstört werden.

	Vögeln auszustatten. Für die Gestaltung der Grünflächen sind bei nicht gehölzbestandenen Teilflächen möglichst arten- und blütenreiche Wiesen (mit sog. Re-gio-Saatgut) und bei gehölzbestan-denen Flächen vorzugsweise ein-heimische und für den Standort geeignete Arten zu wählen. Zudem ist hinsichtlich der Beleuch-tung der künftigen Betriebsflächen (v. a. des Parkplatzes auf eine fle-dermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Dabei ist es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern.	
4.	Versickerung von Niederschlags-wasser Das im Plangebiet anfallende Nie-derschlagswasser ist über geeigne-te Anlagen (z. B. Rigolen oder Mul-den) auf seiner Fläche in den Un-tergrund zu versickern.	Entsprechend der abgestimmten Entwässe-rungskonzeption soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlags-wasser vor Ort versickert werden. Mit diesem Gebot der Versickerung wird § 44 Landeswas-sergesetz NRW Rechnung getragen.
5.	Wasserrechtliche Erlaubnis Werden wasserrechtliche Benut-zungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benut-zung, wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Krei-ses Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG können sein: - Einbau von Recycling-Material - Einleiten von Niederschlagswas-ser in Grundwasser / Oberflä-	

	chengewässer - Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär) - Nutzung von Erdwärme	
6.	Maßnahmen gegen die Auswirkungen von Starkregen Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen der Baukörper wie Eingänge, Gebäudezufahrten u.ä. höher als das Straßenniveau des Baugrundstücks anzuordnen bzw. anderweitige Maßnahmen gegen Überflutungen zu treffen. Gemäß DIN 1986 Teil 100 ist im Zuge der Bauantragsverfahren ggf. ein Überflutungsnachweis zu führen. Die Anordnung einer ggf. erforderlichen Rückhalteeinrichtung muss entsprechend den örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen darf das anfallende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder die öffentliche Verkehrsfläche gelangen.	
7.	Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) Entlang der Rahmstraße (L 410) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. §§ 25+28 StrWG NRW zu beachten.	
8.	Bergbau Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hiesfeld XIX“. Ferner liegt der Planbereich über dem bereits erlo-	

	schenen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ und über dem Bewilligungsfeld „Walsum-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg nicht verzeichnet.	
--	---	--

6. Städtebauliche Daten

Nutzung	Größe	Anteil am Gewerbegebiet	Anteil gesamt
Teilfläche A, Gewerbegebiet	ca. 6.135 qm		100,0 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.837 qm	ca. 30,0 %	
davon Fläche f. Nebenanlagen	ca. 3.165 qm	ca. 51,6 %	
- davon Anpflanzfläche	ca. 921 qm	ca. 15,0 %	
Teilfläche B			100 %
Teilfläche B1, Anpflanzfläche	620 m ²		100 %
Teilfläche B2, Anpflanzfläche	960 m ²		100 %

7. Grundlagen und Quellen

7.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

7.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Stadt Voerde Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donata Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Dortmund, 03.02.2017
- Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes in Voerde, Rahmstraße; Büro Stadt+Handel, Dortmund Mai 2022;
- Neubau eines Nahversorgungsstandortes im Bereich der Rahmstraße / Dinslakener Straße in Voerde-Möllen (äussere Verkehrserschliessung) - Verkehrstechnische Untersuchung – Endbericht (Fortschreibung 2025); STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Niederlassung NRW Krefeld, Krefeld, den 09.04.2025
- 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und B-Plan 142 "Lebensmittelmarkt Rahmstraße": Frühzeitige Trägerbeteiligung gem. §§ 4 (1) u. 2 (2) BauGB - Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Regionalniederlassung Niederrhein vom 22.02.2023 Fachtechnische Stellungnahme; STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Niederlassung NRW Krefeld, Krefeld 25.04.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel; Accon Köln, Köln 04.02.2025
- Neubau eines Nahversorgerfachmarktes mit Café, Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Ennenkamp-Wahlscheid, Lohmar, August 2022
- Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes mit Café, Rahmstraße in Voerde-Möllen, Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung Versickerungsuntersuchung Abfallwirtschaftliche Untersuchung des zu erwartenden Aushubmaterials (LAGA M20) und chemische Untersuchung gemäß BBodSchV; Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg April 2022
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde-Möllen; umweltbüro essen, Essen, Mai 2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ der Stadt Voerde; umweltbüro essen, Essen, Mai 2023
- Regionalplan (RP) Ruhr, Stand 2024

Essen, den 28.05.2025, cm