

# **76. Änderung des Flächennutzungsplans -Lebensmittelmarkt Rahmstraße- für den Teilbereich A, -Rahmstraße- und den Teilbereich B, -Am Industriepark-**

## **Teil 1 Entwurf der Begründung**

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

|              |                                                            |           |
|--------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>    | <b>Planungsgrundlagen</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>1.1</b>   | <b>Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich</b>            | <b>2</b>  |
| <b>1.2</b>   | <b>Planungsanlass</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>1.3</b>   | <b>Verfahren</b>                                           | <b>6</b>  |
| <b>2.</b>    | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>2.2</b>   | <b>Flächennutzungsplan (FNP)</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>2.3</b>   | <b>Bestehende Bebauungspläne</b>                           | <b>10</b> |
| <b>2.4</b>   | <b>Landschaftsplan</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>2.5</b>   | <b>Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen</b>        | <b>11</b> |
| <b>2.6</b>   | <b>Verträglichkeitsuntersuchung</b>                        | <b>11</b> |
| <b>2.7</b>   | <b>Verkehrsuntersuchung</b>                                | <b>13</b> |
| <b>2.8</b>   | <b>Schallimmissionen</b>                                   | <b>14</b> |
| <b>3.</b>    | <b>Räumliche und strukturelle Ausgangssituation</b>        | <b>16</b> |
| <b>3.1</b>   | <b>Stadträumliche Einbindung</b>                           | <b>16</b> |
| <b>3.2</b>   | <b>Eigentumsverhältnisse</b>                               | <b>16</b> |
| <b>3.3</b>   | <b>Denkmalschutz</b>                                       | <b>16</b> |
| <b>4.</b>    | <b>Städtebauliche Planung</b>                              | <b>17</b> |
| <b>4.1</b>   | <b>Teilfläche A, Grundzüge der städtebaulichen Planung</b> | <b>17</b> |
| <b>4.1.1</b> | <b>Projekt Neubau eines Lebensmittelmarktes</b>            | <b>17</b> |
| <b>4.1.2</b> | <b>Verkehrliche Erschließung / Stellplatzanlage</b>        | <b>18</b> |
| <b>4.1.3</b> | <b>Grün- und Freiraumkonzept</b>                           | <b>19</b> |
| <b>4.1.4</b> | <b>Artenschutz</b>                                         | <b>19</b> |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.1.5 Ver- und Entsorgung</b>                  | <b>21</b> |
| <b>4.1.6 Umwelt- und Klimaschutz</b>              | <b>24</b> |
| <b>4.2 Teilfläche B, Grundzüge der Planung</b>    | <b>24</b> |
| <b>5. Planungsrechtliche Umsetzung</b>            | <b>25</b> |
| <b>5.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> | <b>25</b> |
| <b>6. Flächenbilanz</b>                           | <b>26</b> |
| <b>7. Grundlagen und Quellen</b>                  | <b>27</b> |
| <b>7.1. Rechtsgrundlagen</b>                      | <b>27</b> |
| <b>7.2. Gutachten und sonstige Quellen</b>        | <b>27</b> |

---

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ ist in zwei Teilflächen A + B räumlich unterschiedlich abgegrenzt.

Der Änderungsbereich der **Teilfläche A -Rahmstraße-** befindet sich im Voerder Stadtteil Möhlen, östlich der Dinslakener Straße und nördlich der Rahmstraße. Dieser Teil umfasst die Flächen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“<sup>1</sup>.

Der Änderungsbereich der **Teilfläche B -Am Industriepark-** liegt im Voerder Stadtteil Holt hausen am nördlichen Randgebiet der Stadt Voerde, im Kreuzungsbereich südlich der Straße Am Industriepark und westlich der Hindenburgstraße<sup>2</sup>.

---

<sup>1 2</sup>vgl. Abb. 1 Übersichtskarte 76. Flächennutzungsplanänderung, Abgrenzung Teilfläche A + B.

---



Abb. 1: Übersichtskarte 76. Flächennutzungsplanänderung, Abgrenzung Teilflächen A + B (o. Maßstab), © Stadt Voerde

Die **Teilfläche A**, die im Wesentlichen identisch mit dem Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (BPL) Nr. 142 ist, hat eine Größe von ca. 0,61 ha und umfasst in der Gemarkung Möllen, Flur 3, Teile der Flurstücke 878 und 730.

Die genaue Abgrenzung ist der Darstellung „Abb. 2 Abgrenzung des Änderungsbereich Teilfläche A (gleichzeitig Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142)“ zu entnehmen.

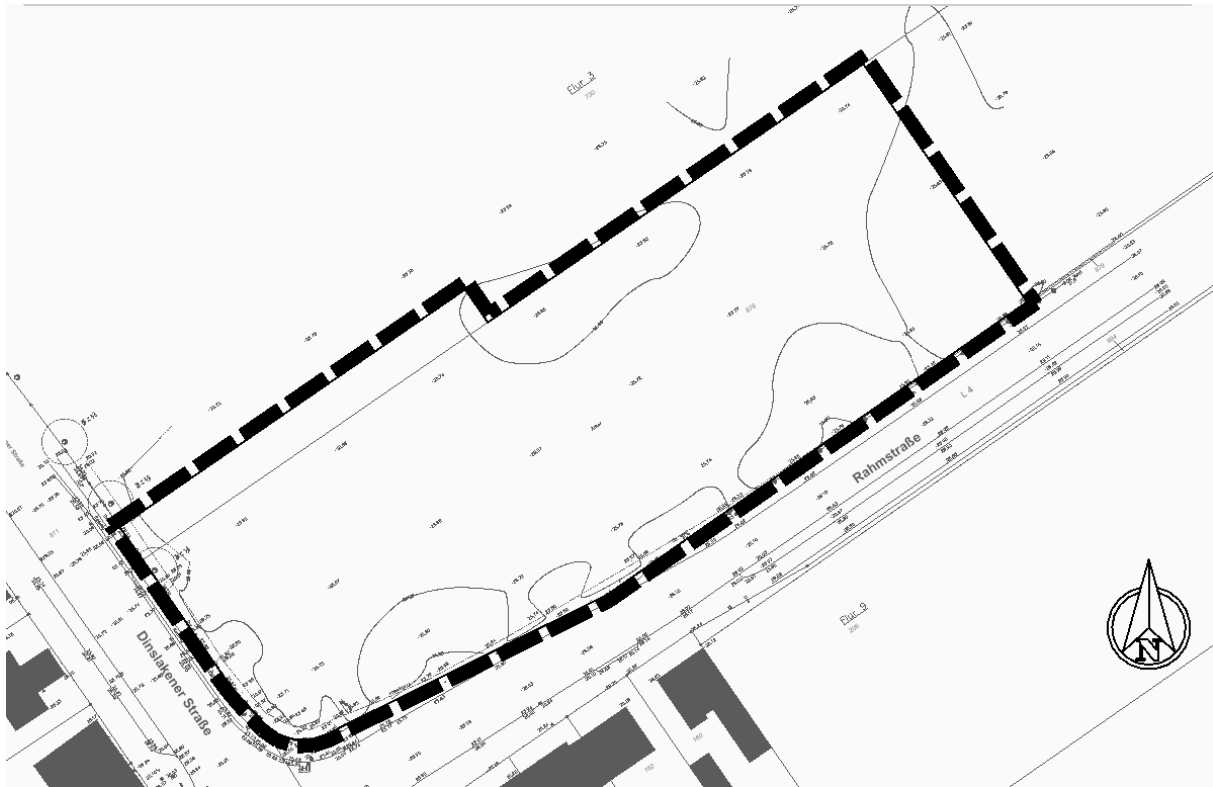


Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereich Teilfläche A, o. Maßstab; © eigene Darstellung

Die Teilfläche B an der Straße „Am Industriepark“ gelegen hat eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst in der Gemarkung Holthausen, Flur 25, Teile des Flurstücks 812.

Die genaue Abgrenzung ist der Darstellung „Abb. 3 Abgrenzung des Änderungsbereichs Teilfläche B“ zu entnehmen.

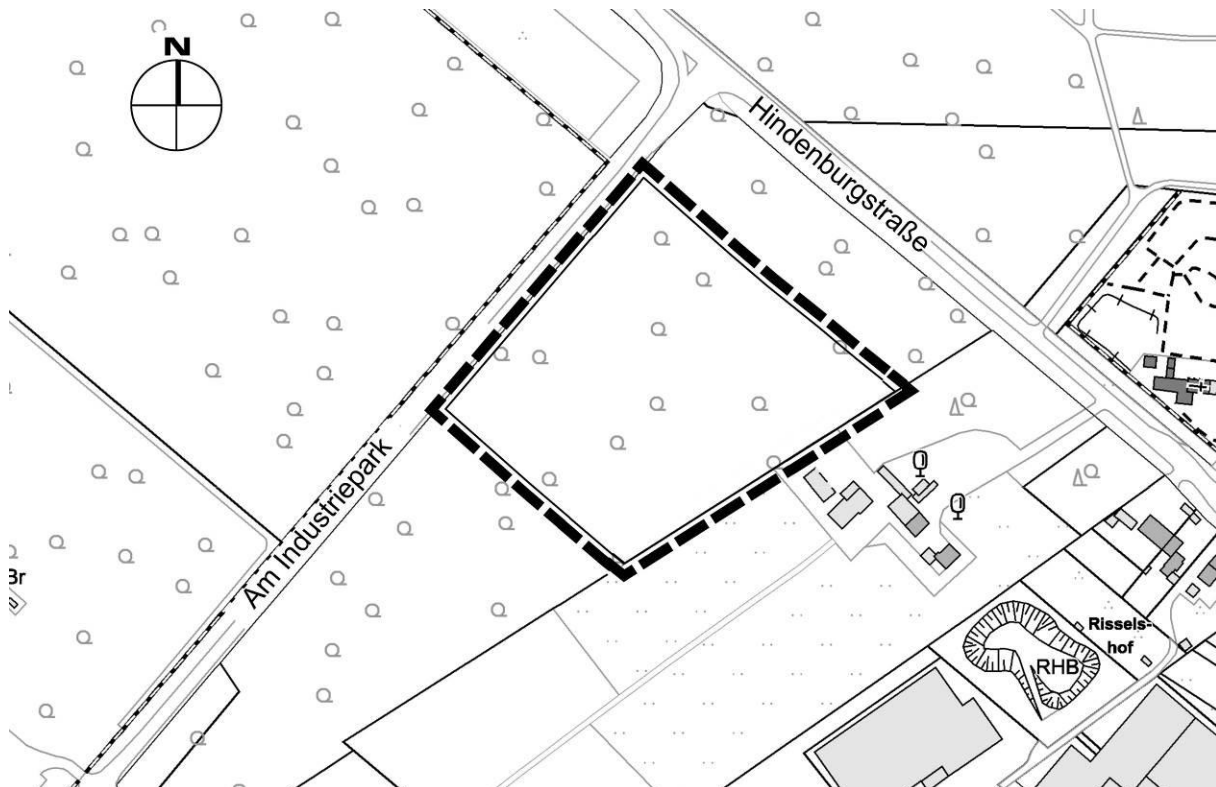


Abb. 3: Abgrenzung des Änderungsbereich Teilfläche B, o. Maßstab © Stadt Voerde

## 1.2 Planungsanlass

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Voerder Stadtteil Möllen soll der Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ aufgestellt werden. Dieser sieht die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auf derzeit landwirtschaftlich gewidmeten Flächen vor. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 entsprechend der heutigen Nutzung durch Darstellung landwirtschaftlicher Flächen betätigt.

In Abstimmung mit der Regionalplanung sind bei der Neuaufstellung des Regionalplans diese Flächen bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) berücksichtigt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) werden die Flächen als Gewerbeflächen berücksichtigt.

Zur Realisierung der Planung ist daher in dem vorliegenden Verfahren die 76. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig mit der Zielsetzung, für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 142 gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Gemäß der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr 2020<sup>3 4</sup> besteht mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 eine Überdeckung an Gewerbeflächen. Daher wurde in das 76. Änderungsverfahren des Flächennut-

---

<sup>3</sup> Ruhr FIS Siedlungsflächenbedarfsberechnung 2017 Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenkontingente; Regionalverband Ruhr Bereich Planung, Essen, August 2016.

<sup>4</sup> SFM Ruhr 2020 Siedlungsflächenmonitoring Ruhr Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen; Regionalverband Ruhr Bereich Planung, Essen, März 2021.

---

zungsplans der Stadt Voerde zur Kompensation des Angebotes gewerblicher Bauflächen die Teilfläche B aufgenommen. Mit der Einbeziehung dieser Teilfläche soll eine bestehende gewerbliche Baufläche (im Bereich der Straße Am Industriepark) in eine Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft umgewandelt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist es vorgesehen durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan, unmittelbar angrenzend, in direkter Nachbarschaft an dem im Einzelhandelskonzept<sup>5</sup> der Stadt Voerde definierten zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Möllen“ einen modernen Lebensmittelmarkt mit Café zu errichten.

Die Umsetzung der Planung lässt eine Stützung und Stärkung der zentralen Funktion des Stadtteilzentrums Möllen und insbesondere die Verbesserung der Nahversorgung erwarten, da ein adäquater Lebensmittelmarkt derzeit im direkten Umfeld nicht vorhanden ist. Südlich des Plangebietes befand sich bis kürzlich im Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße mit der Straße „Auf dem Bündler“ ein EDEKA-Markt, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> nicht den heutigen Nahversorgungsansprüchen genügte. Innerhalb des Stadtteilzentrums befinden sich für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes ansonsten keine Flächenreserven in der beabsichtigten Größe und Qualität. Daher wurde der Standort nordöstlich des Kreuzungsbereichs Dinslakener Straße / Rahmstraße favorisiert und mit der Fortschreibung des Regionalplans abgestimmt.

Die im Parallelverfahren durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da auf der für die Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Fläche kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) besteht.

### 1.3 Verfahren

Am 23.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Voerde zum Bebauungsplan Nr. 142 „Rahmstraße“ gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 22.04.2022 im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Voerde.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) eine landesplanerische Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) durchgeführt. Eine Einschätzung wurde mit Schreiben vom 09.12.2021 durch den RVR abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 02.05 – 20.05.2022. Innerhalb dieser Zeit bestand für die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Im Zeitraum vom 02.02 2023 bis 09.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2023 kontaktiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

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.

---

<sup>5</sup> Stadt Voerde Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donata Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Dortmund, 03.02.2017

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. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplanung

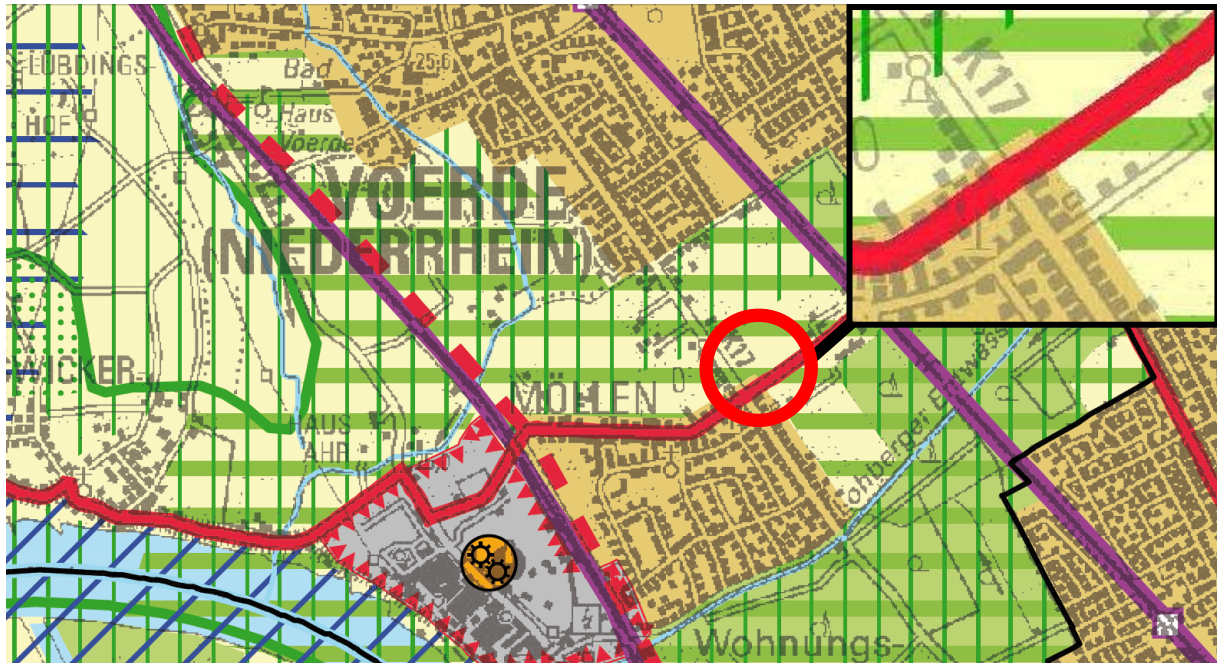


Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan (RP) Ruhr (Stand 2024)

Im aktuellen Regionalplan (RP) Ruhr (Stand der Bekanntmachung Februar 2024) ist der All-gemeine 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 Voerde 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.

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).

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehene Darstellung einer gewerblichen Baufläche entsprechen somit dem Regionalplan Ruhr (2024).

Die Teilfläche B ist im Regionalplans Ruhr (Stand 2024) bereits als Grünfläche, überlagert durch die Darstellung eines „Regionalen Grünzuges“ beschrieben. Damit folgt die Änderung der Teilfläche B als ein Baustein der planerischen Darstellung eines zusammenhängenden regionalen Grünzuges.

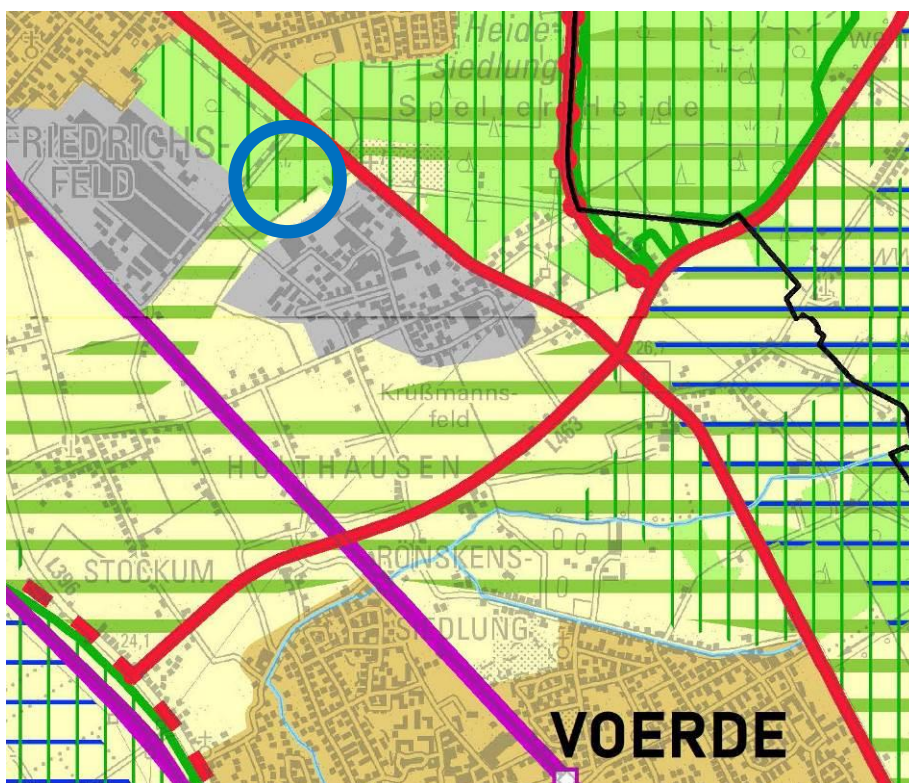


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr, Teilfläche B (Stand 2024)

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Änderungsbereich der Teilfläche A als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Teilfläche B ist als gewerbliche Baufläche dargestellt und mit der Darstellung eines Biotops gemäß § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) überlagert.

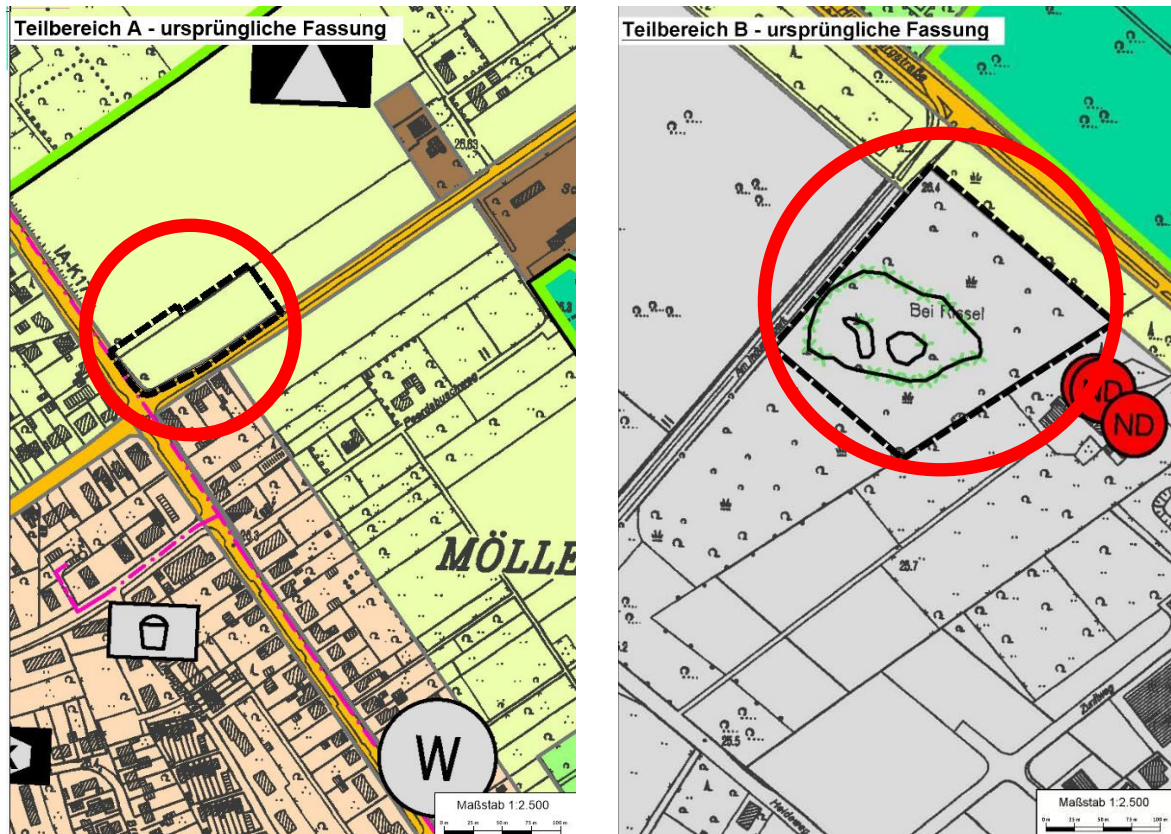


Abb. 8: Flächennutzungsplan der Stadt Voerde Teilfläche A + B mit Darstellung des Änderungsbereichs (o. Maßstab)

Die Durchführung der notwendigen Flächennutzungsplanänderung erfolgt als 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 mit der Zielsetzung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche für die Teilfläche A und einer kompensatorischen Darstellung als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft für die Teilfläche B.<sup>6</sup>

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die **Teilflächen** der Flächennutzungsplanänderung existieren für die Änderungsbereiche an sich keine Bebauungspläne. Direkt angrenzend sind für beide Teilflächen ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Für die **Teilfläche A** besteht westlich der Dinslakener Straße der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74, der die Freizeitanlage Möllen planungsrechtlich regelt.

Für den Änderungsbereich der **Teilfläche B** bestehen umliegend rechtskräftige Bebauungspläne, die überwiegend Industrie- und Gewerbegebiete festsetzen.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes erfordern somit keine Änderung vorliegender Bauleitpläne.

## 2.4 Landschaftsplan

<sup>6</sup> vgl. Kapitel 4 Städtebauliche Planung

### **Teilfläche A**

Die Teilfläche A befindet sich innerhalb der Grenzen der Maßnahmen- und Entwicklungsräume des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde. Für die Teilfläche A 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 Änderungsbereichs der Teilfläche A die Darstellung „struktureiche Offenlandbereiche“ festgelegt.

In der **Ereigniskarte** ist der Änderungsbereich „Teilfläche A“ 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplans wird der Geltungsbereich aus den Darstellungen des Landschaftsplans entnommen.

### **Teilfläche B**

Die Teilfläche B liegt nicht innerhalb der Grenzen der Maßnahmen- und Entwicklungsräume des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde.

In der **Festsetzungskarte Teil 1** des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde, Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft und in der **Festsetzungskarte Teil 2**, Maßnahmenräume/Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist innerhalb des Änderungsbereichs ein geschütztes Biotop gem. § 62 BNatSchG dargestellt.

In der **Ereigniskarte** ist der Änderungsbereich Teil einer Fläche zur „temporären Erhaltung“ der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Verfahren.

## **2.5 Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen**

Für den Änderungsbereich sind keine weiteren geltenden Satzungen und Verordnungen zu berücksichtigen.

## **2.6 Verträglichkeitsuntersuchung**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes gutachterlich in Hinblick auf die Verträglichkeit im Stadtteil und die Einzelhandelssituation in Voerde untersucht<sup>7</sup>. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In Voerde ist die Neuansiedlung eines NETTO Marken-Discounts an der Rahmstraße (Ecke Dinslakener Straße) mit 793 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Zudem ist im glei-*

---

<sup>7</sup> Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes in Voerde, Rahmstraße; Büro Stadt+Handel, Dortmund Mai 2022;

*chen Gebäude ein Café mit einer Fläche von 62 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein nicht großflächiges Vorhaben, wenngleich die BGF von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird<sup>8</sup>. 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.*
- 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***

---

<sup>8</sup> Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen insgesamt über 1.200 m<sup>2</sup> betragen und somit den Schwellenwert überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 793 m<sup>2</sup> der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

---

***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 befürchten<sup>9</sup>.

***„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 2017<sup>10</sup> 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.*

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

## **2.7 Verkehrsuntersuchung**

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine gutachterliche Ersteinschätzung vorgenommen<sup>11</sup>.

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 Rahm-*

---

<sup>9</sup> vgl. hierzu Begründung Teil 2 Umweltbericht, Kapitel 2.5 und 2.6

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> 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

*straße/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 Nahversorgungsstandorte 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 [...]. Im Rahmen der weiteren Objektplanung sind diese verkehrsorganisatorischen Maßnahmen unter Einbeziehung der zuständigen Straßenverkehrsbehörden weiter zu detaillieren.“*

## **2.8 Schallimmissionen**

Unter anderem auf Basis des vorliegenden Verkehrsgutachtens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung frühzeitig untersucht<sup>12</sup>.

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 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.

---

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel; Accon Köln, Köln 04.02.2025

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 Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten durch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu erwarten sind. Bei den Berechnungen der Geräuschspitzen wurde berücksichtigt, dass es auf-grund von Ladesäulen für Elektrofahrzeugen auch im Beurteilungszeitraum nachts zu Geräuschen durch das Schließen von Türen kommen kann.

### 3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

#### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Bereich der **Teilfläche A** wird durch die Dinslakener Straße im Westen und durch die Rahmstraße im Süden begrenzt. An diesen Erschließungsstraßen umfasst der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs 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.

Die **Teilfläche B** ist zwar als gewerbliche Baufläche im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt, real stellt sich diese Fläche jedoch als Silikat-Trockenrasenfläche dar, die von Wald in Form von Einzelbäumen und kleinen Gehölzgruppen umfasst ist. Westlich dieser Fläche schließen teils dicht baumbestandene Gehölzflächen an. Auf der Nordseite der Straße „Am Industriepark“ zieht sich diese Nutzung fort. Im Süden schließen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an.

Weitere Aussagen zur Bestandssituation der Ver- und Entsorgung, zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz, zur Situation möglicher Kampfmittel und zum Bergbau können der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ entnommen werden.

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Teilfläche A ist durch den Investor der Planung gebunden.

#### 3.3 Denkmalschutz

Im Bereich der **Teilfläche A** liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Informationen über mögliche Bodendenkmäler vor.

Im Plangebiet der **Teilfläche B** befindet sich ein Vermutetes Bodendenkmal (Voerde VBD 0005). Eine Neuaufnahme (1891-1912) bestätigt eine als „Laboratorium“ bezeichnete Anlage. Voraussichtlich befand sich dort eine "Munitionsanstalt", sowie Lauf- und Deckungsgräben. Die Existenz ist auf einer Luftaufnahme von 1926 noch ersichtlich.

---

## 4. Städtebauliche Planung

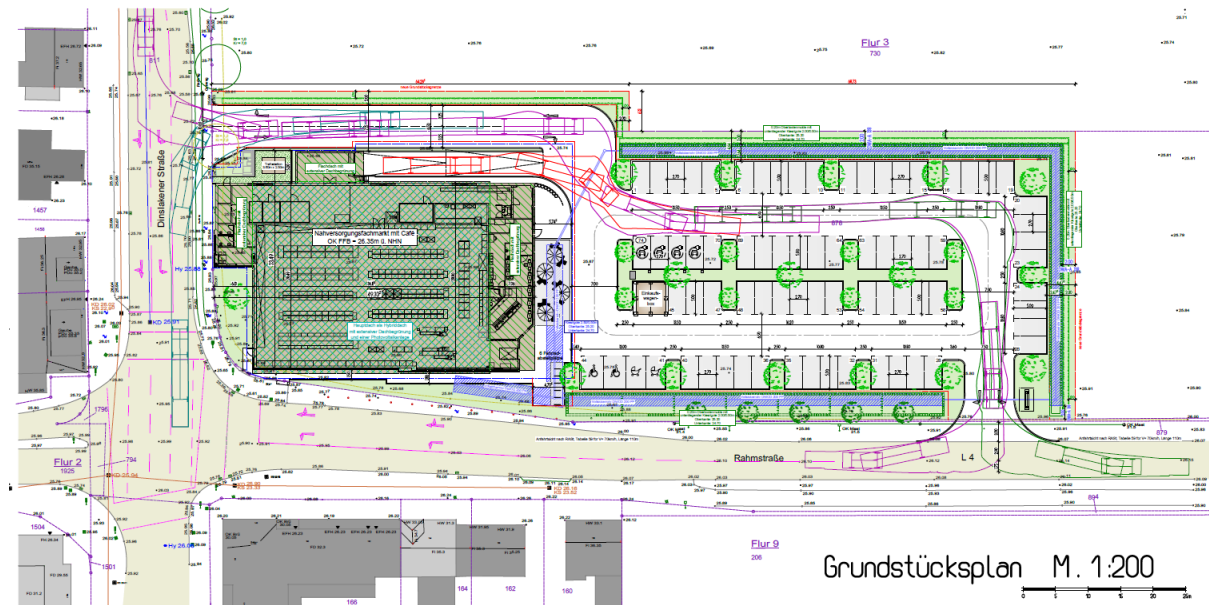


Abb. 9: städtebauliches Konzept (o. Maßstab), Stand Mai 2025

### 4.1 Teilfläche A, Grundzüge der städtebaulichen Planung

#### 4.1.1 Projekt Neubau eines Lebensmittelmarktes

Auf der ca. 6.135 m<sup>2</sup> großen Teilfläche A, nördlich der Rahmstraße und östlich der Dinslake-ner 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 Plangebie-tes zum Kreuzungsbereich der Dinslake-ner Straße mit der Rahmstraße orientiert. Mit der Platzierung des Gebäudes an dieser Stelle erfolgt die Realisierung einer baulichen Raumkan- te zur Fassung des Kreuzungsbereichs. An das Gebäude schließt östlich die Stellplatzanlage des Marktes an.

Der Lebensmittelmarkt soll mit der geplanten Verkaufsfläche von 793 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Als den Hauptbetrieb ergän- zende Nutzung ist ein Café mit Außengastronomie geplant. Das Café hat eine Nutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenraum, Kunden-WC und Außengastronomie<sup>13</sup>. Es wird darauf hingewie-

<sup>13</sup> vgl. hierzu Kapitel 2.6 Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Netto-Marktes in Voerde, Rahmstraße; Büro Stadt+Handel, Dortmund Mai 2022;

sen, dass der Begriff Café auf eine Gastronomie- und nicht auf eine Einzelhandelsnutzung 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 bewertet<sup>14</sup> (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.

#### **4.1.2 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 auf dem Grundstück vor. Zusätzlich sind am Eingangsbereichs Fahrradabstellplätze vorgesehen.

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

---

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel; Accon Köln, Köln 04.02.2025

---

des Grundstückes Maßnahmen zur Grüngestaltung umgesetzt werden. Die Parkplatzfläche und die rückwärtigen Grundstücksseiten sollen durch Eingrünung und Pflanzung einzelner Bäume und Gehölzgruppen gestaltet werden.

#### **4.1.3 Grün- und Freiraumkonzept**

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. Auch die Parkplatzfläche und die rückwärtigen Grundstücksseiten sollen durch die Pflanzung einzelner Bäume und Gehölzgruppen gegliedert 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 Teilfläche B des Bebauungsplans Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Baumpflanzungen stellen gleichzeitig einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Planung des Lebensmittelmarktes in direkter Nähe zur Eingriffsfläche dar.

Des Weiteren ist eine extensive Teilbegrünung der Dachfläche des Lebensmittelmarktes beabsichtigt.

Mit diesen Maßnahmen kann ein positiver Klimabeitrag der Planung geleistet werden.

#### **4.1.4 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 Artenschutzfachbeitrag<sup>15</sup> entsprechende Maßnahmen artenschutzrechtlicher Art formuliert.

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

---

<sup>15</sup> 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.

#### **4.1.5 Ver- und Entsorgung**

Im Verfahren wurde für die Planung im Änderungsbereich der Teilfläche A ein ganzheitliches Entwässerungskonzept<sup>16</sup> 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. Sollte im Zuge einer veränderten Ausgangslage bei der Entwässerungsplanung ein Notüberlauf für eine geplante Versickerungsanlage erforderlich werden, wäre dies im Rahmen einer beschränkten Einleitmenge bis maximal 5l/s machbar.

#### *Schmutzwasser*

---

<sup>16</sup> Neubau eines Nahversorgerfachmarktes mit Café, Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Ennenkamp-Wahlscheid, Lohmar, August 2022

---

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 LANUV<sup>17</sup> bei etwa 23,5 bis 23,7 m +NHN an.
- Die Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens wurden gem. des vorliegenden Bodengutachtens zwischen  $K_f$  vorh. =  $1,4 \times 10^{-6}$  m/sec und  $4,2 \times 10^{-6}$  m/sec ermittelt.

#### *Niederschlagswasser Verkehrsflächen (Stellplatzanlage)*

Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. DWA A 102-2 Anhang A<sup>18</sup> in die Flächengruppe V2, Belastungsgruppe II<sup>19</sup>, 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 einer Versickerung in das Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA A 138.

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

---

<sup>17</sup> LANUV: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

<sup>18</sup> Anhang A: Zuordnung von Belastungskategorien für Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen nach Flächentyp und Flächennutzung.

<sup>19</sup> 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  $\leq 2.000$ ), mit Ausnahme der unter SV und SVW fallenden.

Belastungskategorie II:

Mäßig belastetes Niederschlagswasser, grundsätzlich geeignete technische Behandlung erforderlich.

---

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 I<sup>20</sup>, 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 Niederschlagswassers 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*

Aufgrund der Randbedingungen 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 Projekt-

---

<sup>20</sup> 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.

---

standes sind diese Berechnungen als vorläufig anzusehen und werden sich in den weiteren Planungsphasen bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ggf. geringfügig ändern.

#### **4.1.6 Umwelt- 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 Lüftungsanlagen und Kühlmöbeln und der Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel. Des Weiteren ist eine Regenwasserversickerung und -nutzung sowie eine partielle Begrünung der Dachfläche durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung vorgesehen.

#### **4.2 Teilfläche B, Grundzüge der Planung**

Die Teilfläche B südlich der Straße „Am Industriepark“ dient der Kompensation einer Überdeckung an Gewerbeflächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 und der notwendigen 76. Änderung des Flächennutzungsplans entsteht.

Daher soll die derzeit im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche in eine Waldfläche umgewandelt und teils durch eine Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft für den Bereich der Trockenrasenfläche überlagert werden.

---

## 5. Planungsrechtliche Umsetzung

### 5.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

#### **Teilfläche A und B, Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) soll an die Zielsetzung der beabsichtigten Planung angepasst werden, so dass für die **Teilfläche A** die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen ist. Die bisherige Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche soll zugunsten der o. g. Darstellung geändert werden.

Gemäß der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr 2020<sup>21 22</sup> besteht mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, ergänzt um die **Teilfläche A** eine Überdeckung an Gewerbeflächen. Daher wurde in das 76. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Voerde die **Teilfläche B** aufgenommen.

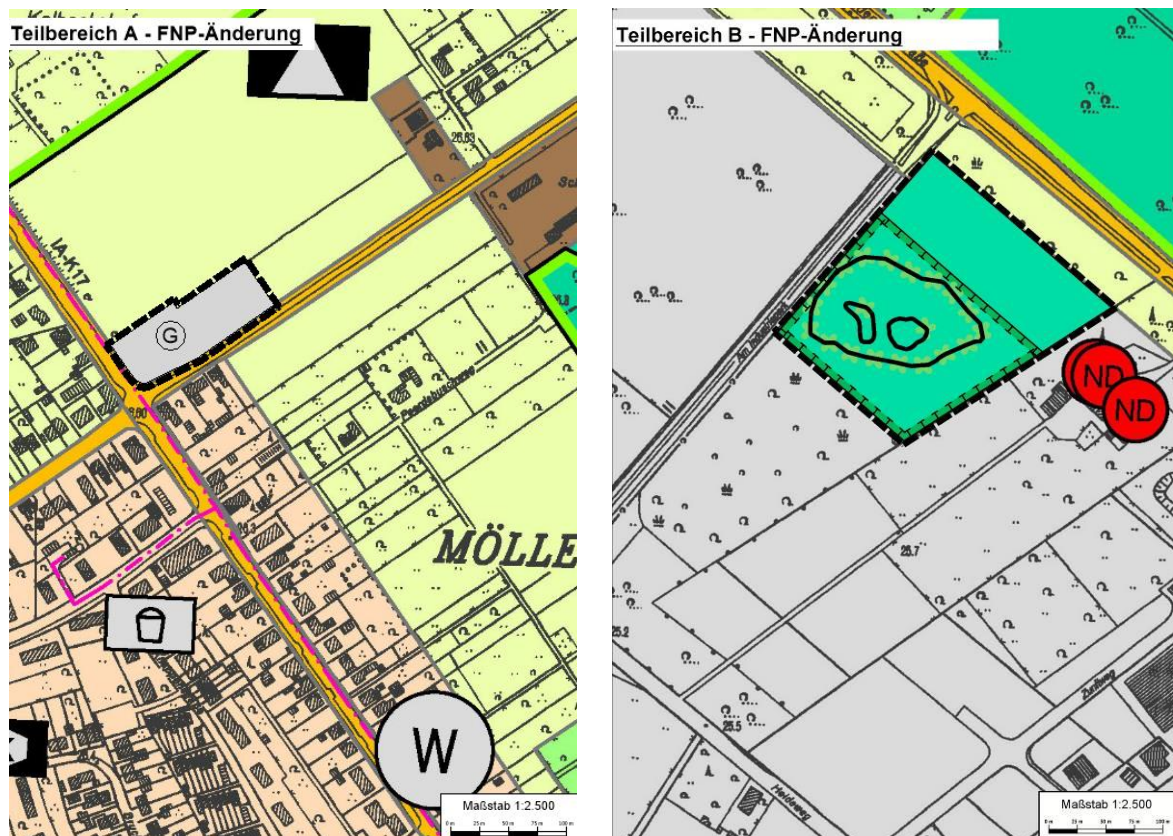


Abb.10: Bereich und Gegenstand der 76. Änderung des Flächennutzungsplans,  
Teilfläche A + B (nicht maßstäblich)

<sup>21</sup> Ruhr FIS Siedlungsflächenbedarfsberechnung 2017 Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenkontingente; Regionalverband Ruhr Bereich Planung, Essen, August 2016.

<sup>22</sup> SFM Ruhr 2020 Siedlungsflächenmonitoring Ruhr Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen; Regionalverband Ruhr Bereich Planung, Essen, März 2021.

Mit der Einbeziehung der **Teilfläche B** soll wegen der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes an der Dinslakener Straße als Kompensation eine bestehende gewerbliche Baufläche (im Bereich der Straße „Am Industriepark“) in eine Waldfläche umgewandelt werden. Die Fläche wird für die Trockenrasenfläche zum Teil durch eine Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Die Darstellung des Biotops gem. § 62 BNatSchG wird plangrafisch bestätigt.

Weiterhin ist die Fläche des vermuteten Bodendenkmals in der 67. Änderung des Flächennutzungsplans für die **Teilfläche B** nachrichtlich übernommen worden. Im Bereich der **Teilfläche B** ist bei Eingriffen in den Boden mit weiteren Teilen der Feldstellung des 20. Jh. zu rechnen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Im Bereich des Vermuteten Bodendenkmals ist in Umsetzung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 II DSchG NRW erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung von Maßnahmen erfolgt eine weitere Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Voerde.

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Planungszielen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist als Teil des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans gefertigt worden und liegt als eigenständiges Dokument Teil B der Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bei.

## 6. Flächenbilanz

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| Gebiet der Änderung Teilfläche A | 6.135 m <sup>2</sup>      |
| Gebiet der Änderung Teilfläche B | ca. 35.700 m <sup>2</sup> |

## **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
  - Auswirkungenanalyse 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

---