



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 02.05.2025

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2025	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.07.2025	vorberatend
Stadtrat	08.07.2025	beschließend

76. Änderung des Flächennutzungsplanes "Lebensmittelmarkt Rahmstraße" und Bebauungsplan Nr. 142 "Lebensmittelmarkt Rahmstraße"; hier: Erneuter Beschluss zur Veröffentlichung und Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hebt seine Beschlüsse der Drucksache 17/562 DS vom 20.06.2023 zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ auf.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) fasst erneut den Beschluss zur Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 2 der Drucksache 17/923 DS dargestellten Geltungsbereich.
3. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) fasst erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB für den in der Anlage 3 der Drucksache 17/923 DS dargestellten Geltungsbereich.
4. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragt den Bürgermeister erneut, den Entwurf der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ (Anlage 4 der Drucksache 17/923 DS) sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ (Anlage 7 der Drucksache 17/923 DS) einschließlich der Entwürfe ihrer Begründungen und ihrer Umweltberichte als gesonderte Teile der Begründungen sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, gemäß der Sachdarstellung zur Drucksache 17/923 DS im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für Gutachten und die Erstellung der Bauleitpläne werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und übernimmt der Investor.

Die Kosten für das Anpflanzen und für die Pflege und Erhaltung der neu anzupflanzenden Bäume entlang der Rahmstraße in den Teilbereichen B1 und B2 des Bebauungsplanes Nr. 142 trägt der Investor. Näheres wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 142 geregelt.

Mit Übertragung der Flächen auf den Landesbetrieb Straßenbau NRW trägt dieser zukünftige Eigentümer die noch ausstehenden Kosten hinsichtlich Pflege und Bepflanzung.

Sonstige Kosten, abgesehen von Personalkosten für die Durchführung der Bauleitplanverfahren, entstehen der Stadt Voerde (Niederrhein) nicht.

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	☐ ja, positiv	☒ ja, negativ	☐ keine
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	☐ ja*		☒ nein*
* Erläuterung siehe Begründung			
Begründung:	Durch die Bauleitplanung kommt es für den Teilbereich A (Bereich des Bauvorhabens) zur Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 vor. Insgesamt dürfen durch Festsetzung einer VersiegelungsGRZ zum Beispiel durch Nebenanlagen und Stellplätze 80 % der Fläche versiegelt werden. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas. Die Temperatur wird sich dort erhöhen und die Luftfeuchtigkeit wird sich verringern. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes selbst wird nur eingeschossig errichtet, so dass es kein wesentliches Hindernis für den Frischluftaustausch darstellen wird. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere das Anpflanzen zahlreicher Bäume auf der geplanten Stellplatzanlage), durch eine Begrünung des Daches des Hauptbaukörpers und durch das Anpflanzen einer Baumreihe jeweils entlang der Nord- und der Südseite der Rahmstraße wird den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegengewirkt. Zudem sind auf dem Dach Photovoltaik-Anlagen geplant. Auf dem Teilbereich B der FNP-Änderung (Fläche südlich der Straße Am Industriepark) ist nicht mit negativen Auswirkungen für das Klima zu rechnen, da er unverändert erhalten und gesichert werden soll.		

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 23.06.2020 fasste der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) die Beschlüsse zur Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ (Drucksache 16/1166 DS). In derselben Sitzung wurde der Planungs- und Umweltausschuss mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

Mit Schreiben vom 01.10.2021 wurde die Landesplanerische Abstimmung gemäß der damals geltenden Rechtsgrundlage des § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW durchgeführt. Am 09.12.2021 teilte dazu der Regionalverband Ruhr (RVR) mit, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter anderem erst dann in Aussicht gestellt werden könne, wenn die Stadt Voerde (Niederrhein) im Rahmen der Landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Absatz 5 LPIG NRW in geeigneter Weise einen Nachweis darüber erbringe, dass die Durchführung eines Flächentausches sichergestellt sei. Die Stadt Voerde (Niederrhein) weise eine Überdeckung mit Gewerbeflächen auf. Es bestehe daher eine Rücknahmepflicht. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung könne daher nur in Aussicht gestellt werden, wenn eine Rücknahme von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht in Anspruch genommenen gewerblichen Bauflächen in gleicher Größenordnung erfolge.

Daraufhin wurde die Fläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Biotops gemäß § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) südlich der Straße „Am Industriepark“ westlich der Bundesstraße 8 und dessen unmittelbarer Umgebung mit in die Planung aufgenommen mit der Zielsetzung, sie von „Gewerblicher Baufläche“ in „Fläche für Wald“ umzuwandeln. Der Bereich besteht vor Ort aus einem Trockenrasenbiotop und aus Wald. Der Regionalverband Ruhr wurde darüber informiert. Mit Schreiben vom 19.05.2022 teilte er dann mit, dass hinsichtlich dieses Flächentausches keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestünden.

Am 02.05.2022 wurde zusammen mit dieser Tauschfläche „Am Industriepark“, der in der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes als Teilbereich B bezeichnet wird, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in öffentlicher Veranstaltung im Rahmen einer Anhörung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit im Nachgang dazu Gelegenheit zur Einsichtnahme und Erörterung der ausgelegten Planunterlagen bis zum 20.05.2022 gegeben.

Im weiteren Verfahren wurde der Teilbereich B der Flächennutzungsplanänderung um einen weiteren Waldstreifen geringfügig nach Osten in Richtung B 8 erweitert, die Gesamtfläche als „Fläche für Wald“ dargestellt und mit der Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Auf Grund der Aufnahme der Tauschfläche südlich der Straße „Am Industriepark“ in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebenden Änderung des Geltungsbereiches wurde am 20.06.2023 (Drucksache 17/562 DS) der Beschluss über die Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.06.2020 (Drucksache 16/1166 DS) aufgehoben und mit dem erweiterten Geltungsbereich neu gefasst.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 16.05.2023 die Landesplanerische Abstimmung gemäß der damals geltenden Rechtsgrundlage des § 34 Absatz 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW durchgeführt. Dabei wurde vom Regionalverband Ruhr eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass erst mit der Rechtskraft des Regionalplanes Ruhr die rechtliche Grundlage geschaffen werde. Dieser Plan ist inzwischen in Kraft getreten.

In seiner Sitzung am 20.06.2023 (Drucksache 17/562 DS) hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) für den Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ einen erneuten Aufstellungsbeschluss und sowohl für den Bebauungsplan als auch für die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ die öffentliche Auslegung der Planentwürfe gemäß § 3 Absatz 2 BauGB angeordnet. Dabei wurden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 die Teilflächen B1 und B2 ergänzt, auf denen jeweils eine Baumreihe entlang der Rahmstraße angepflanzt werden soll und die zukünftig dem ökologischen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen sollen.

Seit diesem Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurden die Entwürfe der beiden Bauleitpläne jedoch erneut geändert.

Folgende wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 142 haben sich ergeben:

1. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes wurde grundlegend überarbeitet. Die Zufahrt soll nun ausschließlich von der Dinslakener Straße aus auf das Gelände des Marktes erfolgen. Aus Richtung Voerde-Mitte kann dazu die vorhandene Linksabbiegespur in Richtung B 8 genutzt werden. Diese neue Erschließung ermöglicht es, auf die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zur bisherigen Planfassung geforderte Aufweitung der Rahmstraße für eine Einschleifungsspur aus Richtung Westen zu verzichten. Diese geänderte Erschließung macht eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Norden für eine Zufahrt erforderlich. Dort wird nun Gewerbegebiet festgesetzt. Ein vorhandener Baum an der Ostseite der Dinslakener Straße muss entfallen.
2. Die Ausfahrt von der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes auf die Rahmstraße wird nach Osten verschoben.
3. Daraus ergibt sich, dass die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Stelle der zukünftigen Ein- und Ausfahrt unterbrochen und weiter westlich an der bisherigen Ein- und Ausfahrt geschlossen wird. Im Bereich der neuen Ausfahrt an der Rahmstraße entfallen die bisher als anzupflanzen festgesetzten Bäume. Im Bereich der bisherigen Ein- und Ausfahrt sind zum Teil zusätzliche Bäume vorgesehen.

4. Die Baumreihe entlang der Nord- und Südseite der Rahmstraße wird jeweils um 10 Meter verkürzt, um eine Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

Für die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich als wesentliche Änderung die Erweiterung der gewerblichen Baufläche um einen Streifen im Norden des zukünftigen Geltungsbereiches für die neue Zufahrt.

Die Anordnung der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB auf der Grundlage der neuen Planung ist nun erneut zu beschließen.

Die verkehrliche Konzeption sieht nun vor, dass die Zufahrt zum Markt nördlich des geplanten Marktgebäudes ausschließlich von der Dinslakener Straße aus erfolgen soll, sowohl, was den Zulieferverkehr als auch, was den Kundenverkehr betrifft. Aus der Fahrtrichtung Voerde soll dazu der vorhandene Linksabbieger der Dinslakener Straße auf die Rahmstraße in Fahrtrichtung B 8 genutzt werden. Die Ausfahrt für den Kundenverkehr hat dabei an dieser Stelle nur nach rechts in Richtung Voerde-Mitte zu erfolgen. Ein Linksabbiegen vom Markt aus wird nicht zugelassen. Ergänzend dazu wird eine zusätzliche Ausfahrt in westliche und östliche Richtung an der Rahmstraße vorgesehen. Diese Ausfahrt soll im Vergleich zum ursprünglich zur Offenlage beschlossenen Planentwurf nun nach Osten verschoben und von der Kreuzung Rahmstraße / Dinslakener Straße abgerückt werden.

Diese Erschließung wurde durch das Ingenieurbüro Terfort „Stadt und Verkehr“ geprüft und als verkehrstechnisch realisierbar bewertet.

In Hinblick auf die nun geänderte Planung, das heißt die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches der Bauleitpläne nach Norden, wurde erneut der Regionalverband Ruhr (RVR) im Rahmen einer Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW beteiligt. Mit E-Mail vom 20.09.2024 teilte dieser mit, dass auch gegen die neue Planung keine landesplanerischen Bedenken erhoben würden.

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes macht die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.06.2023 (Drucksache 17/562 DS) und einen erneuten Aufstellungsbeschluss für diesen Plan notwendig. Da sich entsprechend auch der Geltungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ändert, ist auch der Aufstellungsbeschluss für diesen Bauleitplan vom 20.06.2023 (Drucksache 17/562 DS) aufzuheben und neu zu fassen.

Auf Grund der vorgenannten Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 142 sind zudem folgende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB anders in die Abwägung einzustellen. Dabei wurde damals der Bebauungsplanentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt, bei der die Ein- und Ausfahrt nahezu unmittelbar am Gebäude des Lebensmittelmarktes und damit circa 60 m weiter westlich und vollständig an der Rahmstraße lag.

Es wurde dabei vorgetragen, die Ein- und Ausfahrt sei zu nah am Kreuzungsbereich. Sie solle verschoben werden. Es sei ein Rückstau zu erwarten. Bei einer Verschiebung des Marktes nach Osten könne ein Zugang zur Dinslakener Straße und damit nach Möllen geschaffen werden. Schwerlastverkehr werde die Situation noch verschärfen. Der Anregung soll nun weitestgehend gefolgt werden. Die Ausfahrt wird um circa 60 m nach Osten verschoben. Die Einfahrt wird ausschließlich von der Dinslakener Straße aus vorgesehen. Die Gefahr eines Rückstaus bis zur Kreuzung der Rahmstraße mit der Dinslakener Straße wird dadurch verhindert. Verkehrsprobleme sind durch diese Maßnahmen gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten nicht zu erwarten. Ein fussläufiger Zugang zur Dinslakener Straße wird über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit südlich des Gebäudes vorgesehen.

Des Weiteren ergibt sich aus der Planänderung zugleich auch die Änderung der Abwägung über folgende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

1. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW brachte mit Schreiben vom 22.02.2023 Anregungen vor. Sofern eine Erschließung über die Dinslakener Straße nicht möglich sei, sei ein Rückstau zum Knotenpunkt auszuschließen. Es sei daher ein Linksabbieger auf der Rahmstraße zum Markt hin vorzusehen. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Zufahrtsverkehr wird über die Dinslakener Straße auf den Lebensmittelmarkt geleitet. Diese verkehrliche Lösung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt. Die sicherheitsrelevanten Sichtdreiecke seien nachzuweisen. Dem wird gefolgt. Eine Gehwegeverbindung zum Markt sei herzustellen. Dies erfolgt auf der privaten Fläche des Lebensmittelmarktes.
2. Der Kreis Wesel trug mit Schreiben vom 07.03.2023, 27.03.2023 sowie per Mail vom 05.04.2023 Anregungen vor, über die eine geänderte Abwägung stattzufinden hat. Es werde auf die Erforderlichkeit von Solaranlagen über Stellplatzanlagen gemäß § 8 Absatz 2 Bauordnung (BauO) NRW hingewiesen. Die Bauordnung NRW hat sich inzwischen geändert. Gemäß § 48 Absatz 1a der Neufassung der Bauordnung NRW besteht nun lediglich eine Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen über Stellplatzanlagen mit mehr als 35 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen. Dieser Grenzwert wird im gegebenen Fall unterschritten, so dass eine Verpflichtung zur Herstellung von Solaranlagen über der Stellplatzanlage bauordnungsrechtlich nicht mehr besteht. Vielmehr ist vorgesehen, die Anlage durch das Anpflanzen einer großen Anzahl an Bäumen stark einzugrünen und damit die Fläche in die nördlich und östlich angrenzende freie Landschaft optimal einzufügen.

Per Mail vom 06.06.2023, das heißt kurz vor der Sitzung des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) am 20.06.2023, in der über die öffentliche Auslegung der Planentwürfe beschlossen wurde, trug der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Anregungen vor. Daher konnte die Anregung damals nicht mehr berücksichtigt werden. Daher wird sie im Folgenden behandelt.

Im Plangebiet befindet sich ein Vermutetes Bodendenkmal (Voerde VBD 0005). Auf der Preussischen Neuaufnahme (1891 bis 1912) sei eine als „Laboratorium“ bezeichnete Anlage zu sehen. Nach einem Lageplan von 1913 hätten sich dort eine "Munitionsanstalt", sowie Lauf- und Deckungsgräben befunden. Es wird gebeten, die Fläche daher nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (Anmerkung: Gemeint ist die Fläche B der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Anregung soll gefolgt werden. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nr. 3 und 5 BauGB) seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Eingriffe im Bereich des Vermuteten Bodendenkmals seien erlaubnispflichtig (§ 15 Absatz 2 DSchG NRW). Ob weitere Baumpflanzungen unter archäologischer Begleitung einer Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Absatz 1 DSchG NRW durchzuführen seien, sei im Rahmen der Planung abzustimmen. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um ein festgesetztes Biotop mit einer benachbarten Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes (LForG) NRW. Dabei besteht das Biotop aus Trockenrasen und einzelnen, wild gewachsenen Bäumen. Ziel ist es, das Biotop soweit wie möglich zu erhalten. Insoweit ist nicht vorgesehen, auf seiner Fläche Bäume anzupflanzen und dafür eine Firma zu beauftragen.

Alle Stellungnahmen, die während der ersten (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, der ersten (frühzeitigen) Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanverfahren vorgetragen wurden, werden detailliert in Anlage 1 der Drucksache 17/923 DS dargestellt. Dort ist auch aufgeführt, wie sie vor dem Hintergrund der geänderten Planung im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

Aus Datenschutzgründen können Stellungnahmen mit Schwärzungen personenbezogener Daten beziehungsweise Anonymisierungen durch die Vergabe von Nummern beigefügt sein.

Alle bisher eingegangenen Stellungnahmen aus den beiden Bauleitplanverfahren können vor beziehungsweise während der Sitzungen durch die Ausschuss- beziehungsweise Ratsmitglieder im Sitzungssaal eingesehen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit für die oben genannten Mitglieder, die Stellungnahmen im Rathaus Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 (Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz) einzusehen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Abwägung der Stellungnahmen
- (2) Geltungsbereich der FNP-Änderung
- (3) Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- (4) Entwurf der FNP-Änderung
- (5) Entwurf der Begründung des Flächennutzungsplanes
- (6) Entwurf des Umweltberichtes zur FNP-Änderung
- (7) Entwurf des Bebauungsplanes
- (8) Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes
- (9) Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan
- (10) Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, Karte1
- (11) Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, Karte2
- (12) Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- (13) Verkehrsgutachten
- (14) Schallschutzgutachten
- (15) Artenschutzprüfung
- (16) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- (17) Baugrunduntersuchung