



Kreis Wesel · Der Landrat · Postfach 10 11 60 · 46471 Wesel

Stadt Voerde
Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz
Rathausplatz 20
46562 Voerde

Dienststelle: 63-1-1
Kreisplanung

Anschrift: Reeser Landstraße 31
46483 Wesel

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Telefon:

Telefax:

Zimmer:

Ihr Schreiben:

Mein Zeichen: 601/20029/23

Datum: 07.03.2023

Öffnungszeiten: Mo. bis Do. 8:30 bis 12:00 und 14:00 bis 16:00
Fr. 8:30 bis 12:30

Aufstellung des Bebauungsplanes 142 "Lebensmittelmarkt Rahmstraße" der Stadt Voerde hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen auf der Grundlage der bisher vorliegenden Informationen und Planentwürfe noch Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

In der derzeitigen Planfassung bestehen gegen die Aufstellung des o.a. Bauleitplans Bedenken.

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die folgenden Punkte in der weiteren Planung beachtet und umgesetzt werden.

Aus Sicht der Landschaftsplanung muss die ortsrandeinbindende Eingrünung gegenüber der derzeitigen Planung stärker ausgeprägt werden. Eine gleichzeitige Nutzung der „Pflanzgebotsflächen“ als Rigole erscheint nicht / nur schwer umsetzbar, wenn gleichzeitig damit eine hinreichend wirksame Eingrünung umgesetzt werden soll.

Aus Sicht der Eingriffsregelung sind formale Fehler bei der Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auszuräumen, Flächengrößen bzw. –anteile zu konkretisieren sowie die ortsrandeinbindende Begrünung hinsichtlich ihrer Funktion als Kompensation zu hinterfragen. Zuständiger Sachbearbeiter bei der unteren Naturschutzbehörde ist Herr Burkel. Ich schlage vor, dass die nachfolgend konkretisierten Kritikpunkte auf dieser Ebene besprochen werden.

Landschaftsplanung:

Der Bauleitplanbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel Raum Dinslaken / Voerde. Es ist das Entwicklungsziel „Erhaltung“ E08 „Offenlandbereiche zwischen Voerde und Möllen“ zu beachten.

Dort werden gem. Ziffer 1.3.2 des Landschaftsplans folgende Teilziele ausgeführt:

Der Entwicklungsraum ist in seiner derzeitigen Landschafts- und Nutzungsstruktur zu erhalten und im Hinblick auf seine biotopvernetzende Funktion und Erholungsfunktion zu optimieren.

- Die vorhandenen Landschaftsstrukturen (Waldflächen, Feldgehölze, Hecken, Feldraine, Obstwiesen und Einzelbäume) sind insbesondere als Lebensraum für den Steinkauz zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.
- Die Funktion der Gewässer für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist durch eine ausreichende Wasserführung sowie einen naturnahen Aus- bzw. Rückbau zu verbessern.
- Die Parklandschaft um Haus Voerde ist zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planung steht diesen Zielen nicht entgegen, da der Bauleitplanbereich bereits wenig strukturiert ist.

Zudem liegt der Planbereich im Maßnahmenraum M12 „Niederterrasse zwischen Voerde und Dinslaken“ in der Maßnahmengruppe „Strukturreiche Offenlandbereiche“.

Dort werden gem. Ziffer 5.3.2 folgende Maßnahmen genannt:

„Entwicklungsmaßnahmen:

- Anlage von Biotopstrukturen (insges. ca. 0,1 – 0,3 ha):
 - Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Gehölzstreifen
 - Anpflanzung von Baumgruppen und Kopfbäumen
 - Anlage von Streuobstwiesen
 - Anlage von Feldrainen und Krautsäumen
- Umwandlung von Acker in Grünland insbesondere in Gewässernähe

Optimierungsmaßnahmen:

- Naturschutz orientierte Bewirtschaftung von Grünlandflächen insbesondere in Gewässernähe“

Die Anlage von Biotopstrukturen kann im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Eine Eingrünung hin zur freien Landschaft und damit zum Landschaftsplanbereich (nicht unweit nördlich des Planraums gelegen ist das Landschaftsschutzgebiet „Möllen und Wohnungswald“), z. B. in Form von freiwachsenden Hecken, wird von Seiten der Landschaftsplanung erwartet. Die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung wird auch durch eine Biotopverbundachse mit regionaler Bedeutung, die nördlich an das Plangebiet anschließt, untermauert. Durch entsprechende Maßnahmen kann deren Bedeutung gestützt werden.

Die im Entwurf geplanten „Pflanzgebotsflächen“ werden dieser Funktion nicht gerecht, da diese in der geplanten Form (alle 60qm ein mittelgroßer Strauch), sehr lückenhaft sind. Zudem sollen die bepflanzten Flächen als Versickerungsbereiche, z.B. in Form von Rigolen, Verwendung finden. Eine gleichzeitige Eingrünung hin zur Landschaft und die Funktion als Sickerfläche wird aus fachtechnischer Warte kritisch gesehen. Die Planung soll in dieser Hinsicht zeichnerisch sowie textlich geändert werden. Die Untere Naturschutzbehörde wird dazu gerne Detailhinweise geben.

Der Regionalplan schließt wesentliche Teile des Plangebietes in den „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ein. Auch um dieser planerischen Rahmensetzung gerecht zu werden, wird eine Ausbildung der Pflanzgebotsflächen als dichte, freiwachsende Hecke angeregt.

Aus der Sicht der Landschaftsplanung bestehen gegen den o.a. Bauleitplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im Rahmen des weiteren Verfahrens die Pflanzgebotsflächen so umgeplant werden, dass möglichst zeitnah eine wirksame ortsrandeinbindende Eingrünung erreicht wird.

Eingriffsregelung:

Hinsichtlich der Eingriffsregelung bestehen gegen den o.a. Bauleitplan Bedenken.

Es wird nicht dargelegt, wie das Kompensationsdefizit in Höhe von 6.055 ökologischen Werteinheiten (gem. LANUV 2008), das sich aus der Planung auf der Teilfläche A ergibt, ausgeglichen werden soll. Eine genaue Angabe bzgl. der Verortung und der Ausgestaltung der Kompensation ist zwingend erforderlich, zudem ist im Bebauungs-

plan eine konkrete Festsetzung der MSPE-Fläche notwendig. Eine vorherige Abstimmung hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel wird angeregt.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Gründe erkennen kann, die einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausschließen. Auf die Gefahr eines Abwägungsmangels bei unvollständigem Ausgleich weise ich hin.

Gegen die Änderung des FNP bezogen auf Teilfläche B bestehen keine Bedenken.

Es wird eine uneinheitliche Ermittlungsgrundlage genannt. Im Umweltbericht (S. 14) wird das Bewertungsverfahren nach LANUV für die Eingriffsregelung aus 2008 benannt, währenddessen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf den Seiten 27/28 gem. der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV von 2008 bilanziert wird. Dabei weise ich darauf hin, dass die aktuelle Fassung des Bewertungsverfahrens nach LANUV für die Eingriffsregelung mittlerweile nicht mehr Stand 2008, sondern 2021 hat.

Es ist klarzustellen, entsprechend welcher Bewertungsgrundlage die Eingriffsbilanzierung durchgeführt wurde. Auch sind die Biotoptypenkürzel der jeweils angesprochenen Biotoptypen aufzuführen.

Die Bilanzierung des Umweltberichtes S. 15 deckt sich nicht mit der dargestellten Nutzung S. 47 des Vorentwurfs der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 142 -Lebensmittelmarkt Rahmstraße. Die Bilanzierung weist einen Grünanteil von 20% aus, während die Darstellung der Nutzung einen Wert von 8,9% benennt.

Auch ist die Tabelle bzgl. der Nutzung auf Seite 47 des Vorentwurfs der Begründung zum Bebauungsplan rechnerisch nicht nachvollziehbar.

Des Weiteren erscheint die GRZ von 0,8 bei einem ausgewiesenen Flächenanteil für Anpflanzungen von lediglich 8,9 % überschritten.

Die Eingrünung des Bauvorhabens ist durch die Darlegungen in den vorliegenden Planunterlagen nicht ausreichend gegeben. Es wird eine 2-reihige Formschnitthecke aus heimischen Sträuchern oder eine gruppenweise Pflanzung von heimischen, freiwachsenden Sträuchern zu jeweils min. fünf Pflanzen empfohlen. In jedem Fall ist jedoch eine durchgängige Anpflanzung zu gewährleisten. Sollte dies umgesetzt werden, kann in der Kompensationsbilanzierung ein abweichender Biotoptyp mit einer anderen Bewertung gewählt werden.

Gem. dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag soll die Entwässerung über ein Mulden-Rigolen-System in den Randlagen der Stellplatzanlage realisiert werden. Eine durchgängige Bepflanzung der Fläche bei gleichzeitigen Nutzung zur Entwässerung erscheint nicht umsetzbar.

Im Rahmen der Kompensationsbilanzierung werden 23 Einzelbäume berücksichtigt. In der Karte des B-Planes werden diese allerdings ohne Festsetzungsrelevanz dargestellt und sind somit nicht ausreichend gesichert, um als Kompensation anerkannt zu werden.

Hinweise:

- Das Bewertungsverfahren nach LANUV für die Eingriffsregelung entstammt in der aktuellen Fassung dem Jahr 2021.
- In den textlichen Ausführungen und Gutachten sowie in der Bilanzierung werden 23 Einzelbäume benannt, im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind grafisch 24 Einzelbäume dargestellt.

Artenschutzrecht:

Aus Sicht des Artenschutzes bestehen gegen den o.a. Bauleitplan keine Bedenken.

Hinweise zum Artenschutz:

Der Bauherr darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B.: für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Sofern sich im Verlauf der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann u.U. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, wenn eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen dazu findet man im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“.

Untere Wasserbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, gibt es Überlegungen, anfallendes Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen zu versickern. Wie schon aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde dargelegt, ist die Überplanung dieser wassertechnischen Anlagen mit auf Dauer angelegten Gehölzpflanzungen kritisch. Dieser widersprüchliche Teil der Planung muss geklärt werden.

Ich rege an, für die spätere Planfassung folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung, wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Benutzungen im Sinne des § 9 WHG können sein:

- Einbau von Recycling-Material
- Einleiten von Niederschlagswasser in Grundwasser / Oberflächengewässer
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär)
- Nutzung von Erdwärme

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung bedürfen angesichts des geringen Flurabstandes einer differenzierten Betrachtung insbesondere hinsichtlich der Gefahr von Schadstoffeinträgen.

Die ortsnahe Versickerung setzt voraus, dass der Untergrund frei von Belastungen sowie versickerungsfähig ist. Dezentrale Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 zu bemessen und zu betreiben. Die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), muss grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen muss gemäß den Bedingungen des Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft IVB 5 – 673 / 2-290 10 VB 6 – 031 002 0901 – v. 18.05.1998: Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a, aF, des Landeswassergesetzes, mindestens 2,0 m betragen.

Darüber hinaus wird die Begrünung der Dachflächen begrüßt, um eine Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention und Verdunstung des Niederschlagswassers zu erzielen und damit das Risiko für ein Versagen technischer Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen zu mindern.

Bei Starkregenereignissen ist auf Teilbereichen des Standortes von einer möglichen Überflutungsgefährdung auszugehen (siehe Starkregen Gefahrenhinweis NRW). Ich rege an, in den textlichen Regelungen auf diesen Zustand hinzuweisen.

Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde

Die o. g. Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel nicht erfasst. Laut Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW 3. Auflage 2016 zeichnen sich die im o.g. Planbereich betroffenen Böden nicht durch eine besondere Schutzwürdigkeit aus. Es handelt sich hier um Ackerböden mit Ackerzahlen zwischen 44 und 50.

Aus Sicht des Bodenschutzes muss die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß beschränkt und die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich vermieden werden. Um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren wäre aus Sicht des Bodenschutzes statt der geplanten Parkplatzfläche ein Parkhaus sinnvoll.

Hinweise zum weiteren Verfahren

Durch die planerisch vorbereitete Baumaßnahme kommt es zu einer flächenhaften Inanspruchnahme von Böden. Es werden ca. 5000 m² Ackerboden und 285 m² Saumfläche in Anspruch genommen. 830 m² der gesamten Fläche sollen als Pflanzgebotsflächen ausgewiesen werden. Auf Grund der Größe der Maßnahme ist für den gesamten Bereich eine fachgutachterliche bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen. Diese Art des baubegleitenden Bodenschutzes soll durch ein aufzustellendes Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung, Ausschreibung und Ausführung dem Schutz des Bodens dienen.

Nur so kann gewährleistet werden, dass die rechtlich verankerten bodenschutzrechtlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ bestehen keine Bedenken, wenn die Stadt Voerde als zuständige Bauaufsicht in der Baugenehmigung ein Bodenschutzkonzept vorgibt, aus dem z.B. hervorgeht, wo der Oberboden gelagert, wo sich die BE-Fläche befindet, wo Lagerplätze eingerichtet werden und welche Flächen nicht befahren werden dürfen (Tabu-Flächen). Dies bedeutet, dass Freiflächen, welche nicht in den Bauprozess eingeplant sind und keine baulichen Zwecke erfüllen, sondern weiterhin natürlichen Funktionen dienen, dauerhaft und standfest abzusperren sind.

Die sich aus dem Bodenschutzkonzept ergebenden Maßnahmen müssen zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen vollständig umgesetzt werden. Um dies sicherzustellen ist eine BBB nötig.

In dem Zusammenhang sei auf die DIN 19639 hingewiesen. Diese Norm gibt Handlungsanleitungen zum baubegleitenden Bodenschutz und trägt dazu bei, den Verlust der gesetzlich geschützten, natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahme zu mindern.

Durch den B-Plan 142 erfolgt eine Neuversiegelung und somit eine Verringerung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden. Auch diese Neuversiegelung bzw. deren Wirkung auf den Naturhaushalt ist im Zusammenhang der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu kompensieren. Als Kompensationsmaßnahme bietet sich eine Entsiegelung von bisher baulich beanspruchten Flächen an.

Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 878 Flur 3 Gemarkung Möllen. Geplant ist 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).

Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzung, ist die Realisierung eines Cafés im Eingangsbereich des Marktes beabsichtigt.

In den Antragsunterlagen liegt der Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung; Bericht Nr.: ACB 0422-409443 - 1154 *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ in Voerde, Errichtung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ der Firma ACCON Köln GmbH vom 06.10.2022* vor.

Dort wird auf Seite 14 mitgeteilt, dass von ca. 700 Kunden täglich für den Lebensmittelladen und das Café auszugehen ist. Der dort vorgebrachte Wert wird als pessimaler Ansatz gewählt und geht davon aus, dass jeder dieser Kunden eine Anfahrt mit dem Auto hat.

Im Gegensatz wird von 825 Kunden täglich auf Seite 21 für den Lebensmittelmarktladen und das Café in der vorliegenden *Verkehrstechnischen Untersuchung STADT+VERKEHR des Ingenieurbüros Terfort vom 21.10.2022* ausgegangen.

Diese beiden Zahlen sind nicht deckungsgleich und die Grundlage der Angaben werden in den jeweiligen Schriftstücken nicht weiter erläutert bzw. mit Quellen belegt.

In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wird auf der Seite 19 am Immissionspunkt **IP 1** der zulässige Immissionspegel von 55 db(A) mit 55 db(A) in der Tabelle 4.2.1 gerade noch eingehalten.

Es wird gebeten, die Kundenzahlen zu begründen, abzugleichen und wenn notwendig, die Berechnungen bzw. Betrachtungen anzupassen.

Unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Informationen/Unterlagen bestehen Bedenken und es wird um Nachreichung und erneute Vorlage gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

