



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 19.05.2020

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	09.06.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2020	vorberatend
Stadtrat	23.06.2020	beschließend

Bebauungsplan Nr. 142 "Lebensmittelmarkt Rahmstraße" 76. Änderung des Flächennutzungsplans "Lebensmittelmarkt Rahmstraße"

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache 16/1166 dargestellten Geltungsbereich.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142.
3. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="radio"/> ja, positiv*	<input checked="" type="radio"/> ja, negativ*	<input type="radio"/> nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	<input checked="" type="radio"/> ja*	<input type="radio"/> nein*	
Begründung:	Durch die Bauleitplanung werden zusätzliche Flächen in Siedlungsrandlage von Möllen in Anspruch genommen und versiegelt. Flächenverfügbarkeiten in der benötigten Größenordnung liegen innerhalb des definierten Stadtteilzentrums nicht vor, so dass alternative Flächen außerhalb dieser Grenzen zu aktivieren sind. Durch die langfristige Sicherung der Nahversorgung in Möllen werden Wege des motorisierten Individualverkehrs vermieden, da Waren des täglichen Bedarfs nicht mehr im weiter entfernten Zentrum von Voerde oder auch in Dinslaken nachgefragt werden müssten.		

* Erläuterung siehe Begründung

Sachdarstellung:

Das Stadtteilzentrum Möllen mit Nahversorgungsfunktion erstreckt sich im nördlichen sowie südlichen Kreuzungsbereich der Dinslakener Straße und der Straße „Auf dem Bündler“ und nimmt trotz des geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots eine wichtige Kommunikations- und Identifikationsfunktion für die Bewohner des Stadtteils ein. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde (EHK) wird Möllen nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, da die Versorgungsfunktion nicht über das unmittelbare Wohnumfeld hinaus geht. Weitere ehemalige Nahversorgungszentren in Möllen (Königsberger Straße) weisen keinen Einzelhandelsbesatz mehr auf. Zudem besteht bei einigen Betrieben ein Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf, um eine zeitgemäße sowie hinreichende Angebotstiefe zu ermöglichen.

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Voerder Stadtteil Möllen soll das Bauleitplanverfahren „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ eingeleitet werden.

Gemäß EHK der Stadt Voerde haben die Stadtteilzentren für die Nahversorgung (Möllen) den Zweck, die wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Daher soll auch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zur Gebietsversorgung in diesen ermöglicht werden. Betriebe, die zwar nicht großflächig sind, aber deren Versorgungsgrad über den Stadtteil des Stadtteilzentrums hinausreicht, sollen dort möglichst nicht angesiedelt werden, da ansonsten die Tragfähigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteilzentren nicht mehr gegeben sein könnte.

In der perspektivischen Darstellung Möllens wird ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs als Zielsetzung formuliert. Eine standortgerechte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und/oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Dies kann zu einer entsprechenden räumlichen Erweiterung des Stadtteilzentrums führen. Gemäß EHK besteht jedoch für das Stadtteilzentrum Möllen nur ein beschränkter Verkaufsflächenspielraum, der fast ausschließlich über Bestandserweiterungen sowie die Ansiedlung eines oder mehrerer zusätzlicher kleinerer Betriebe zur Stärkung des Zentrums gedeckt werden kann.

Als räumliche Entwicklungsoptionen wurden Potenzialflächen westlich des bestehenden Lebensmittelmarktes auf der Straße „Auf dem Bündler“ festgelegt. Diese Flächen sind durch die bestehende Wohnnutzung vorgeprägt. Eine Aktivierung dieser Flächen ist nur in enger Abstimmung mit den Eigentümern möglich, um durch Zusammenlegung adäquate Flächengrößen für eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung eines neuen Marktes mit erforderlichem Stellplatznachweis zu erhalten. Ein unmittelbares Aktivierungspotential dieser Flächen besteht somit nur bedingt.

Das vorgesehene Bauleitplanverfahren verfolgt die Zielsetzung die Nahversorgung des Stadtteils Möllen langfristig zu sichern. Seit der Einzelhandelserhebung (2015) sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) ist die Versorgung im Bereich Lebensmittel im Stadtteil Möllen weiterhin unverändert. Die geringe Verkaufsflächengröße des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Marktauftritt entsprechen nicht mehr den marktüblichen Strukturen. Um eine nachhaltige Nahversorgung für Möllen zu sichern, soll durch die Bauleitplanung ein weiterer kleinflächiger Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums ermöglicht werden. Der Bedarf in Möllen für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt wird zum Teil in der durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahnhofstraße/Ringstraße“ deutlich. Die Kundenwohnerhebung (2018) für die drei Lebensmitteldiscounter am Einzelhandelsstandort Bahnhofstraße hat ergeben, dass im Durchschnitt 8% der Kunden aus Möllen stammt. Aus allen anderen Stadtteilen außerhalb von Voerde war der Anteil geringer. Eine vollständige Bedarfsdeckung für die Bewohnerinnen und Bewohner von Möllen erfüllt der vorhandene Lebensmittelmarkt somit nicht.

Der Geltungsbereich des geplanten Bauleitplanverfahrens „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“ befindet sich im Kreuzungsbereich Dinslakener Straße (östlich) / Rahmstraße (nördlich) und umfasst

einen Teilbereich des Flurstücks 878 (Gemarkung Möllen; Flur 3). Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,57 ha. Flächenreserven dieser Größenordnung liegen innerhalb der Grenzen des Stadtteilzentrums von Möllen nicht vor. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Drucksache als Anlage beigefügt. Die Planung sieht einen modernen Lebensmittelmarkt als Hauptbetrieb einschließlich einer ergänzenden Nutzung durch einen gastronomischen Betrieb mit den dazugehörigen Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen (Anlieferung, Unterstand Einkaufswagen, Zufahrt und notwendige Erschließungsanlagen) vor. Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzung ist nach derzeitigem Stand die Realisierung eines Cafés im Eingangsbereich des Marktes beabsichtigt. Der Lebensmittelmarkt soll mit einer geplanten Verkaufsfläche von knapp unter 800m² die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Der Baukörper soll im westlichen Plangebiet platziert werden, wodurch eine bauliche Raumkante im geschlossenen Kreuzungsbereich entsteht. Die Stellplätze sollen östlich an das Hauptgebäude anschließen. Die Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb ist ausschließlich über die Rahmstraße geplant. Über eine Begrünung der Stellplatzfläche ist ein geeigneter Übergang zum Außenbereich zu schaffen. Die Verträglichkeit des Vorhabens ist im Bauleitplanverfahren durch Gutachten nachzuweisen.

Die planerische Entwicklung erfolgt auf Flächen, die derzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wodurch die 76. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zudem liegt der Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Dinslaken/Voerde. Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist der Planungsraum im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Dieser wird überlagert durch die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie der Darstellung eines „Regionalen Grünzuges“. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr mit Stand vom 25.04.2018 stellt für den Planbereich ebenfalls „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Regionaler Grünzug“ dar.

Im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr hat die Stadt Voerde im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Stellung genommen, die durch den Rat der Stadt Voerde am 02.04.2019 beschlossen worden ist (Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/916).

„Im Ortsteil Möllen schließt der Allgemeine Siedlungsbereich östlich der Dinslakener Straße mit einer Bautiefe ab. Nördlich der Rahmstraße verfügt Möllen ebenfalls über eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung von einer Bautiefe, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wurde. Im Ergebnis führt dies im Kreuzungsbereich Rahmstraße / Dinslakener Straße dazu, dass diese zentrale Kreuzung nicht vollständig baulich genutzt werden kann. Gerade in diesem Bereich mit allen vorhandenen Versorgungsleitungen und einer auch ansonsten sehr guten Infrastrukturausstattung konzentrieren sich die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die an dieser Stelle des Ortsteils Möllen weiter gestärkt werden sollen. An diesem Kreuzungsbereich befinden sich jetzt bereits gesundheitliche und gastronomische Angebote sowie einzelne Geschäftslagen, die aber zur weiteren Sicherung des Einzelhandelsangebotes nicht ausreichend sind. Die nach einer Anpassung zur Verfügung stehende Fläche kann zur Regulierung dieses Mangels genutzt werden. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt deshalb die ASB-Fläche um eine Bautiefe nördlich der Rahmstraße so zu führen, dass der Kreuzungsbereich vollständig genutzt werden kann.“

Im weiteren Aufstellungsverfahren des Regionalplan Ruhr wird daher von der Stadt Voerde angestrebt, die Fläche nördlich der Rahmstraße und östlich der Dinslakener Straße entsprechend der Ausdehnung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ zu berücksichtigen.

Die Umsetzbarkeit der Planung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Darstellungen im Entwurf des Regionalplans Ruhr (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich) in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde zu erörtern.

Anlage(n):

(1) Geltungsbereich

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen: