

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2039 -Bergheim-

ehemalige Alfred-Hitz-Schule

für den Bereich zwischen Lange Straße, Trompeter Straße, Rohenacker und Graben-
acker



Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planverfasser

dd projektentwicklung
GmbH
Dieter Düster
Stresemannstr. 37
47051 Duisburg

Investor

Firma
K & K GmbH Projektent-
wicklung und Beratung
Wilhelmshöhe 5
47058 Duisburg

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Stadtplanung Zimmermann
GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
2	Situationsbeschreibung.....	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Fachplanungen und Konzepte	6
3.4	Sonstige Bindungen.....	9
4	Städtebauliche Konzeption	10
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	10
4.2	Erschließung und Ruhender Verkehr	10
4.3	ÖPNV-Anbindung	10
4.4	Grün- und Freiraumkonzept.....	10
4.5	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	11
4.6	Immissionsschutz.....	11
4.7	Altlasten und Baugrund.....	12
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
5.1	Geltungsbereich.....	12
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	17
5.4	Bedingte Festsetzungen	18
5.5	Hinweise	18
6	Umweltbelange	21
6.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	21
6.2	Schutzgut Mensch	22
6.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	23
6.4	Schutzgut Schutzgebiete	23
6.5	Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft.....	23
6.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
6.7	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	24
7	Bodenordnende Maßnahmen.....	24
8	Flächenbilanz.....	24
9	Kosten und Umsetzung der Planung.....	25
10	Gutachten	25
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	26
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	26
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	26
11.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	27
12	Anlagen	29

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Aufgabe der Schulnutzung und damit einhergehend die Möglichkeit, das Gelände der ehemaligen Alfred-Hitz-Schule einer neuen Nutzung zuzuführen. Nach der Schließung der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule Alfred-Hitz-Schule und endgültiger Aufgabe des Schulstandortes steht der Bereich für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung.

Über das Grundstück verfügt nach Abschluss eines Bieterverfahrens die K&K GmbH Projektentwicklung und Beratung, Wilhelmshöhe 5, 47058 Duisburg. Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Duisburg einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m², ein Café, ein Bürogebäude mit Sparkassenfiliale sowie ein dreigeschossiges Wohngebäude zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Wiedernutzung einer brach gefallenen Fläche
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von Wohnraum
- Stärkung der Nahversorgung in Bergheim
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Die Umsetzung des Konzeptes setzt die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens voraus. Der Investor hat daher mit Schreiben vom 19.10.2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beantragt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2039 – Bergheim – ehemalige Alfred-Hitz-Schule umfasst das zwischen Lange Straße, Trompeter Straße, Rohenacker und Grabenacker gelegene Grundstück der ehemaligen Alfred-Hitz-Schule.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

1.2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Derzeit gibt es keinen Bebauungsplan für das Gebiet. Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Für das geplante Vorhaben, Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² besteht Planungserfordernis, da die geplante Nutzung nur in einem Sonder- oder Kerngebiet zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule der bisherigen Nutzung entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Damit widerspricht die Darstellung den angestrebten Entwicklungszielen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

1.2.2 Art des Verfahrens

Da es sich um ein konkretes Ansinnen eines Investors handelt, im Plangebiet einen Supermarkt zu verwirklichen, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst dabei das konkrete Vorhaben Supermarkt und Sparkassenfiliale einschließlich der erforderlichen Stellplätze. Diesem Grundstücksteil liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Der Bereich, auf dem Wohnbebauung geplant ist, soll gemäß § 12 (4) BauGB als Angebotsbebauungsplan in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Es handelt sich um eine im Verhältnis zum VEP untergeordnete Fläche.
- Die Einbeziehung der Fläche ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der „Baulücke“ an der Lange Straße erforderlich.

Gemäß § 12 BauGB darf sich der Vorhaben- und Erschließungsplan nur auf die Flächen erstrecken, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder für die er Verfügungsberechtigt ist. Dies ist hier der Fall; alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich von Beginn des Verfahrens, zum Zeitpunkt der Antragsstellung, im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat für das Plangebiet die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt und mit der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und der Abwicklung des Verfahrens das Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH beauftragt. Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Duisburg im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Da es sich bei dem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20 000 m²
- Die gutachterliche Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Das beschleunigte Verfahren wäre nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet würde, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Schwellenwert, für die eine generelle UVP-Pflicht gegeben ist, liegt gemäß Anlage 1 Punkt 18.6.2 des UVPG bei 5.000 qm Verkaufsfläche.

Gemäß § 3c Satz 1 UVPG besteht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm die Pflicht der Durchführung einer "Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls". Dies ist hier der Fall, da die Verkaufsfläche des geplanten SB-Marktes mit 1.300 m² innerhalb der Prüf- und Schwellenwerte liegt.

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind alle für den jeweiligen Einzelfall einschlägigen Kriterien der Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

Die durch das Büro Ökoplan im Sinne der Anlage 2 (zum § 1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführte "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" ergab, dass unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Minderungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht damit nicht.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgrundstücks erfährt das Plangebiet eine Umnutzung von untergenutzten Flächen im Innenbereich. Wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Grün- bzw. Freiräume sind nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde und weitgehend versiegelt ist.

Schädliche Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur sind nicht zu erwarten. Der bestehende betriebsformengleiche EDEKA-Markt an der Höschenstraße wird laut Auswirkungsanalyse der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster von der Planung jedoch überdurchschnittlich hoch von Umsatzzumlenkungen betroffen.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung sind insb. Verkehrszunahme durch Einkaufsverkehr und Lärmemissionen durch Anlieferung und Kundenverkehr zu erwarten. Weitere Auswirkungen betreffen den Artenschutz. Entsprechende Fachgutachten wurden erstellt und sind im Weiteren inhaltlich dargestellt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im linksrheinischen Ortsteil Bergheim im Stadtbezirk Rheinhausen und wird im Nordosten durch die Lange Straße, im Süden durch die Trompeter Straße und im Westen und Norden sowie im Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 269 der Flur 19 der Gemarkung Rheinhausen und hat eine Größe von ca. 9.400 m². Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von ca. 7.400 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch die Alfred-Hitz-Schule genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, das ehemalige Schulgebäude steht leer. Das Schulgebäude ist umgeben von einem Baumbestand unterschiedlicher Arten, welche das gesamte Schulgelände prägen. Als größere ältere Gehölze sind überwiegend Platanen entlang der Grundstücksgrenzen angepflanzt worden. Die Erschließungswege, des mit Einzelbäumen bestandenen Schulhofs sowie die Parkplatzflächen sind asphaltiert.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich entlang der Trompeter Straße straßenbegleitender Baumbestand, der Teil einer gesetzlich geschützten und im Alleenkataster des LANUV geführten "Roskastanienallee an der Trompeter Straße" ist. Im Bereich des Schulgrundstückes handelt es sich um sieben Robinien, die aufgrund ihres Standortes unterhalb der Platanen im Stadtbild zurücktreten.

Das Plangebiet ist umgeben von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohnnutzungen auch eine Kirche, Kindertagesstätten, eine Apotheke, Metzger, Friseur u. a. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Friedhof Trompet, südlich das Naherholungsgebiet Toeppersee, beide in fußläufiger Entfernung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne Grünstrukturen sowie zahlreiche Bäume.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Planung an die

Ziele der Regionalplanung wurde mit Schreiben vom 26.01.2016 und 22.07.2016 durch den Regionalverband Ruhr bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend als Wohnbaufläche, ein Bereich jenseits der Trompeter Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Im Zusammenhang mit der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes, Projekt „Duisburg 2027“, hat der Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 die Teilräumlichen Strategiekonzepte beschlossen. Hierin ist das Plangebiet als Siedlungsraum - Wohnen dargestellt. Da in den Teilräumlichen Strategiekonzepten Flächen im Siedlungsraum unter 2 ha nicht gesondert betrachtet werden, wird mit den Teilräumlichen Strategiekonzepten keine flächenscharfe Zielaussage für das Plangebiet getroffen. Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung und ist aufgrund seiner Größe und Funktion mit der Wohnnutzung im Umfeld vereinbar.

3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen zentralen und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Das Nebenzentrum Rheinhausen dient als zentraler Versorgungsbereich der Ortsteile Bergheim, Hochemmerich sowie Rheinhausen-Mitte. Neben dem Nebenzentrum gibt es die Nahversorgungszentren Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen. Im Vordergrund der Stärkung der wohnortnahen Versorgung im Stadtbezirk Rheinhausen steht die Sicherung und der Ausbau des Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Rheinhausen und Nahversorgungszentren Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen.

Daneben sind mehrere „Standortbereiche“ definiert, die in der Analyse identifizierte Bereiche mit einer bestehenden hohen Einzelhandelsdichte sind. Der dem Plangebiet am nächsten gelegene Standortbereich Flutweg wird im Wesentlichen durch den Flutweg und den Kreuzacker erschlossen. Magnetbetriebe sind u. a. Lidl und Edeka. Nachgeordnet dienen auch die Standortbereiche als potenzieller Ansiedlungsraum in städtebaulich integrierter Lage im Sinne der Ansiedlungsleitsätze.

Darüber hinaus ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrier-

ten Standorten (i. d. R. kleinteilig) zulässig (Leitsatz II). Auf Ebene des Stadtbezirks Rheinhausen wird zur Nahversorgung explizit die Sicherung des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in sonstiger städtebaulich integrierter Lage empfohlen (Empfehlung 2).

In der Umgebung des Plangebietes, sowohl auf der Trompeter Straße als auch auf der Lange Straße, sind gewachsene Versorgungsansätze erkennbar. Hier finden sich neben Wohnnutzungen auch ein Restaurant, ein Imbiss, ein Fahrradladen, ein Friseur, eine Apotheke, ein Metzger, ein Elektrogeschäft, eine Kirche mit Kindertagesstätte sowie Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Versicherungsagentur, Grabpflege) und Einzelhandelsbetriebe (Grabsteine, Trinkhalle, Wohnaccessoires). Der Bereich Trompeter Straße / Lange Straße übernimmt somit de facto eine gewisse Versorgungsfunktion für Bergheim. Die Ansiedlung eines Supermarktes in städtebaulich integrierter Lage kann diese vorhandene Versorgungsfunktion weiter stärken und ausbauen sowie das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wohnortnah sichern.

Eine durch einen Fachgutachter erarbeitete Auswirkungsanalyse hat nachgewiesen, dass die Ansiedlung eines Supermarktes in dieser Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Nebenzentrum, Standortbereiche) des Stadtteiles hat. Die Untersuchungen und Bewertungen der Planung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Umsatzumlenkungen gegenüber den beiden NuG-Agglomerationen im Untersuchungsraum finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % (Flutweg) bzw. 1,5% (Lindenallee) der Bestandsumsätze und liegen damit deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte von 7% bzw. 10%. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher nicht zu erwarten.
- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes belaufen sich auf eine Größenordnung von maximal 9,0% der Bestandsumsätze und somit oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7%.
Absatzwirtschaftlich betroffen ist aufgrund der räumlichen Nähe hierbei in erster Linie als betriebsformengleicher Anbieter der EDEKA-Markt an der Höschenstraße. Aufgrund von Wettbewerbsnachteilen hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung, Anlagen- und Objekteigenschaften ist ein Marktaustritt des bestehenden EDEKA-Marktes kurz- bis mittelfristig anzunehmen. Allerdings handelt es hierbei um Wettbewerb innerhalb einer aus städtebaulicher Sicht gleichen Standortlage, so dass es zunächst Wettbewerb und damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich ist. Versorgungsstrukturell negative Folgewirkungen für die wohnortnahen Versorgungsstrukturen ergeben sich nicht, da der fußläufige Versorgungsradius des bestehenden Anbieters nahezu deckungsgleich mit dem des Planvorhabens ist. Aus den weiteren absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der beiden NETTO-Märkte innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes sind keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung abzuleiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung führen gegenüber dem Nebenzentrum Rheinhausen zu Umlenkungseffekten von maximal 1,7% der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7% bzw. 10%. Eine Betroffenheit der strukturprägenden Betriebsstätten innerhalb des Nebenzentrums von Rheinhausen und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich nicht erkennen.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Nahversorgungszentren Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen belaufen sich auf maximal 2,1% bzw. 1,8% der Bestandsumsätze und liegen damit unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte von 7% bzw. 10%. Eine Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren ist daher insgesamt nicht herzuleiten.

- Auch die Umlenkungseffekte gegenüber der Fachmarkttagglomeration Rheinhausen-Hochemmerich liegen mit einem Wert von 2,9% weit unterhalb der definierten Schwellenwerte, zumal es sich bei der Fachmarkttagglomeration um einen Sonderstandort handelt, der aus städtebaulicher Sicht als nicht schützenswert anzusehen ist.
- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes bewegen sich mit max. 3,6% ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte und sind damit ohne städtebauliche Folgewirkungen.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine schädlichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg sowie auch den Vorgaben der Landesplanung.
- Die Vorhabenplanung kann aufgrund ihrer siedlungsintegrierten, wohngebietsorientierten Standortlage einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines wohnortnahen, dezentralen Versorgungsnetzes sowie zur Ergänzung der Angebotsvielfalt im Stadtteil Bergheim leisten.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen oder regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.

3.3.3 Grünordnungs- und Freiraumkonzepte

Das Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept (GFK) der Stadt Duisburg macht zum Plangebiet keine Aussagen. Außerhalb des Plangebietes ist die Ecke Trompeter Straße / Lange Straße als Grünfläche dargestellt.

Das Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg stellt das Plangebiet als „Bereich mit Nachverdichtungsausschluss aus ökologischen Gründen“ dar. Das Biotopverbundkonzept bildet einen Baustein des Abwägungsmaterials. Unter Berücksichtigung der angestrebten nachhaltigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Bergheim, Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen wird einer mit der Nachnutzung einhergehenden Nachverdichtung der bislang schulisch genutzten Innenbereichsfläche gegenüber der Zielsetzungen des Biotopverbundkonzeptes der Vorrang eingeräumt. Es erfolgt keine Flächeninanspruchnahme bislang nicht siedlungsgeprägter oder – genutzter Bereiche.

3.3.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagsauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte

- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur),
- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung („kurze Wege“)
- Schaffung von sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

3.4 Sonstige Bindungen

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelmine Mevissen". Im Bereich des Plangebietes ist der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Mevissen Gas". Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe".

Alleenschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich entlang der Trompeter Straße straßenbegleitender Baumbestand, der Teil der gesetzlich geschützten und im Alleenkataster des LANUV geführten "Roskastanienallee an der Trompeter Straße" ist. Auf der Höhe des Plangebietes wird der Bestand jedoch aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*) gebildet. Der Abstand von Alleebaum zu Alleebaum ist in diesem Abschnitt relativ gleichmäßig und beträgt überwiegend ca. 20 m. Aufgrund ihres Standortes unterhalb der Platanen entlang der Grundstücksgrenze sind die Robinien nur einseitig ausgebildet. Ihre Neigungen zur Straßenmitte haben Umgebungsschäden im Bereich des Radweges zur Folge.

Eine Robinie befindet sich innerhalb des festgesetzten Zu- und Ausfahrtbereiches. Zur Realisierung einer Zufahrt mit einer Breite, die im Sinne der Luftreinhaltung einen weitestgehend ungestörten Verkehrsfluss auf der Trompeter Straße ermöglicht, muss eine Robinie gefällt werden.

Diese zur Fällung vorgesehene Robinie besitzt einen Abstand von jeweils 10 m zu den benachbarten Bäumen, so dass der überwiegende und prägende Baumabstand von 20 m erhalten bleibt. Eine Verschiebung des Einfahrtbereiches wurde geprüft. Aufgrund der Lage der Bushaltestelle, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie der Verkehrssicherheit ist eine Verschiebung des oder andere Ausbildung des Einfahrtbereiches nicht möglich. Der Charakter der Allee wird von der Fällung nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Für die Erteilung der Fällgenehmigung ist eine Befreiung nach Naturschutzrecht erforderlich.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Verschiedene Alternativen zur Lage und Stellung der Gebäude und auch Nutzungsalternativen wurden geprüft. Im Ergebnis ist es das stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziel, die vorhandenen Versorgungsansätze im Bereich Lange Straße und Trompeter Straße aufzugreifen und durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ergänzen. Damit soll die Nahversorgung des Ortsteiles stabilisiert und der Wohnstandort Bergheim gestärkt werden. Obwohl der Bereich nicht Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, stellt dieser einen faktischen Nahversorgungsbereich für den Wohnstandort Bergheim dar.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit 1.300 m² Verkaufsfläche, ein Café, ein Bürogebäude mit Sparkassenfiliale (1.200 m² BGF) sowie ein dreigeschossiges Wohngebäude zu errichten. Das Bebauungskonzept der dd projektplanung gmbh sieht ein von der Trompeter Straße abgerücktes Gebäude vor, das sowohl den eingeschossigen Vollsortimenter als auch eine Sparkassen-Filiale und weitere Büroräume in einem zweigeschossigen Bau beinhaltet. Auch ein Café soll hier entstehen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung wurde im Laufe der Planung das Bebauungskonzept optimiert.

Parallel zur Lange Straße ist ein dreigeschossiges Wohngebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses mit ca. 1.440 m² Geschossfläche geplant.

4.2 Erschließung und Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Lange Straße und Trompeter Straße an das Verkehrsnetz der Stadt Duisburg angebunden.

Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes erfolgt über eine Zufahrt von der Lange Straße auf das Grundstück. Hinter dem Wohnhaus, an der Grundstücksgrenze zum geplanten Vollsortimenter, können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnhaus untergebracht werden.

Die Erschließung des gewerblichen Grundstücksteils erfolgt über die Trompeter Straße mit einer Zufahrt auf den geplanten Parkplatz des Supermarktes (ca. 90 Stellplätze). Über den Parkplatz erfolgt auch die Anlieferung des Supermarktes an der östlichen Fassade des Vollsortimenters. Der Anlieferungsbereich wird zur Minderung der Auswirkungen eingehaust ausgeführt.

Die Bushaltestellen an der Lange und Trompeter Straße werden durch die Planung nicht berührt.

Zwischen dem gewerblichen Bereich und der Lange Straße ist südlich des Wohnbaugrundstücks eine Wegeverbindung geplant, so dass die Durchlässigkeit für Fußgänger und auch Radfahrer zwischen Lange Straße und Trompeter Straße gewährleistet ist.

4.3 ÖPNV-Anbindung

Der öffentliche Personennahverkehr im Stadtteil Bergheim wird von der Duisburger Verkehrsgesellschaft (DVG) betrieben. Einige der Linien werden im Gemeinschaftsverkehr mit der NIAG Niederrheinische Verkehrsbetriebe betrieben. Durch Bergheim verkehren die Buslinien 914, 921, 922, 924, SB 42 sowie die am Bahnhof Trompet haltende Regionalbahnlinie RB31. Sowohl auf der Trompeter Straße als auch auf der Lange Straße befinden sich jeweils auf der Höhe des Plangebietes Bushaltestellen.

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt des prägenden straßenbegleitenden Baumbestandes entlang der Trompeter Straße und an der östlichen Grundstücksgrenze vor. Lediglich ein Baum (Robinie), der Bestandteil der geschützten „Rosskastanienallee an der Trompeter Straße“ ist, muss für die Zufahrt zum Parkplatz gefällt werden. Alternativen, mit dem Ziel, die Robinie zu erhalten (Verschiebung oder Ausführung des Einfahrtsbereiches) wurden geprüft. Belange des Nachbarschutzes, der Verkehrssicherheit

und der Minimierung von Folgekosten (Verlagerung der Bushaltestelle) stehen dem Erhalt des Alleebaumes entgegen.

Die Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze können vermutlich nicht erhalten werden.

Für den Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung an der Lange Straße wurden Alternativen geprüft: Letztendlich wurde ein Baufeld entlang der Lange Straße gewählt, um für die potenziell geschützten, von der Lange Straße abgewandten Außenwohnbereiche einen größeren Abstand zu dem Lebensmittelmarkt incl. Anlieferzone zu sichern. Bei Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bereich des derzeitigen Schulgebäudes wäre grundsätzlich der Erhalt der Bäume entlang der Lange Straße möglich. Aufgrund der massiven Verschattung des Gebäudes durch den Baumbestand und des geringen Abstandes zum Lebensmittelmarkt / Anlieferzone ist in diesem Bereich der potenzielle Wohnkomfort eingeschränkt. Zur Schaffung eines qualitativen Geschosswohnungsbaus sind daher auch die Bäume an der Lange Straße nicht zu halten.

Das Konzept sieht vor, das Grundstück zu den Nachbargrundstücken hin einzugrünen. Beidseitig des Parkplatzes ist auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen die Errichtung eines Sichtschutzes (blickdichter, begrünter Zaun) von mindestens 1,60 m Höhe geplant. Entlang des Fußweges ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche eine Bepflanzung nicht möglich. Zur Eingrünung der Stellplatzanlage ist das Anpflanzen von rund 10 Bäumen geplant, im restlichen Plangebiet sollen weitere 30 Bäume gepflanzt werden, so dass insgesamt mindestens 40 Neupflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden.

4.5 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen und die hierin liegenden Kanäle und Leitungen voll erschlossen. Die umweltschonende Energieversorgung ist durch die ENEV gesichert. Ein Anschluss an das in der Lange Straße vorhandene Fernwärmenetz ist vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Rheinhausen. Die vorhandene Entwässerung in der Lange Straße und Trompeter Straße erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser des Wohngebäudes sowie des Lebensmittelmarktes kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation abgeführt werden.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation im Bereich des Plangebietes ist überlastet. Die Erneuerung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle ist ab 2016 geplant. Somit steht ab 2018 für die Fläche von ca. 2300 m² der vorgesehen Wohnbebauung entlang der Lange Straße eine ausreichende Vorflut zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser von dieser Fläche kann deshalb ungedrosselt in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Trompeter Straße und im Ginsterweg sind ebenfalls überlastet. Für das Sondergebiet (Einzelhandel und Parkplatzfläche) ist daher nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal Trompeter Straße / Ginsterweg möglich. Der maximale Regenwasserzufluss vom vorbenannten Grundstück ist hier auf $Q_{R, \max} = 10 \text{ l/s}$ zu begrenzen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser nach Vorbehandlung zu versickern. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist im Rahmen der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem Straßenverkehr ein. Für das geplante Wohngebäude und die Büroräume im geplanten Sparkassengebäude wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm gutachterlich untersucht. Als Schallquellen wurden die Lange Straße, die Straße Kreuzacker, die Jägerstraße sowie die Trompeter Straße berücksichtigt. Für die Beurteilung der Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs auf der Trompeter Straße wurden an vier ausgesuchten Immissionsorten die Beurteilungspegel vor und nach Umsetzung des Bebauungsplanes ermittelt.

Im geplanten Sondergebiet werden die Orientierungswerte/Verkehr der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB am Tag und 11 dB in der Nacht überschritten. Im geplanten Wohngebiet werden die Orientierungswerte/Verkehr der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht am Tag um bis zu 12 dB(A) und in der Nacht um bis zu 17 dB überschritten.

Die Überschreitungen bestehen schon im Bestand und werden zwischen 0,2 und 0,6 dB erhöht. An keinem Immissionsort werden durch die Erhöhung Werte gleich oder größer 70 dB (A) am Tag oder gleich oder größer 60 dB (A) in der Nacht erreicht, bei denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung anzunehmen ist (OVG-Entscheidung). Die Planung erzeugt im Umfeld keine ungesunden Wohnverhältnisse.

Die Einwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen durch die Planung auf die Nachbarbebauung wurden gutachterlich untersucht. Die vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und fensterunabhängiger Belüftung, Abschichtung sonstiger Maßnahmen auf Baugenehmigungsverfahren) sichern die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4.7 Altlasten und Baugrund

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Teil von der im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der Stadt Duisburg - Untere Bodenschutzbehörde - unter der Nummer AA0666 geführten Verdachtsfläche überlagert. Hierbei handelt es sich um eine verfüllte Abgrabung. Für diesen Teilbereich wurde durch einen Fachgutachter eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Als problematisch sind die teerhaltigen Schwarzdecken zzgl. Unterbau einzustufen. Für die Neubebauung werden Empfehlungen zur Vorgehensweise gegeben:

Eingriffe in die teerhaltige Schwarzdecke und die kontaminierte Unterbauschicht sind im Rahmen der Neubebauung und auch bei späteren Eingriffen in den Untergrund (z. B. zu Reparaturzwecken o. ä.) nur unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind von unbelasteten zu separieren. In den Fällen, in denen auch die kontaminierte Unterbauschicht entfernt wird, ist der Sanierungserfolg durch eine Beprobung der vor Ort verbleibenden Böden analytisch nachzuweisen. Die gutachterliche Tätigkeit ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorzulegen.

Bereiche, in denen die teerhaltige Schwarzdecke oder die kontaminierte Unterbauschicht im Untergrund verbleiben, sind effektiv und dauerhaft gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern. Zudem sind im Bereich von unversiegelten Flächen bzw. der Anlage von Grünflächen (z.B. Baumscheiben), etwaige angrenzende belastete Flächen einschließlich der kontaminierten Tragschichten vor seitlich eindringendem Niederschlagswasser effektiv und dauerhaft zu schützen (z.B. durch Kanalringe). Hierzu ist ein Konzept zu erarbeiten und dem Amt für Umwelt und Grün im Vorfeld vorzulegen. Das Konzept bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Sofern Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorsorgeanforderungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cbm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

Bei den Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des ehemaligen Schulgeländes, das in der Hand eines Eigentümers liegt. Da die

Planungen für das Wohngebäude noch nicht konkret genug sind, wird dieser Teil des Grundstücks als Angebots-Bebauungsplan in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 9.400 m². Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, beträgt ca. 7.400 m². Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen"

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet (SO) festgesetzt, in dem ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) sowie weitere Einrichtungen zum Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros und Ausstellungsräume, ein Bürogebäude (Finanzdienstleister) und ein Café mit Backwarenverkauf und Außengastronomie zulässig sind. Zielsetzung ist dabei die Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil.

Das SO „Einzelhandel und Dienstleistungen“ setzt den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² fest. Zulässig sind hier neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in geringem Umfang sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Duisburger Liste als Randsortiment bis max.10 % der Verkaufsfläche.

Die festgesetzte Art der Nutzung dient der Zielsetzung der Stärkung der Nahversorgung und der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung. Faktisch soll hier ein in seinen Grundzügen bereits bestehender Versorgungsbereich mit begrenzter lokaler Bedeutung entstehen. Die Begrenzung der Verkaufsflächen und der Sortimente wird festgesetzt, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu sichern. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den festgesetzten Beschränkungen nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Nutzungen Bürogebäude (Finanzdienstleister mit max. 1.200 m² Geschossfläche) und Café mit Backwarenverkauf und Außengastronomie sind mit den vorhandenen Nutzungen verträglich und lassen in der hier möglichen Größenordnung keine Störungen erwarten. Auch diese ergänzenden Nutzungen dienen dem Ziel, hier einen lokalen Versorgungsbereich zu schaffen und die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Die geplanten Stellplätze sind als Nebenanlagen (auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen) innerhalb des Nutzungsspektrums grundsätzlich zulässig. Nähere Regelungen zur Art der Nutzung enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw. der Durchführungsvertrag.

Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird das Vorhaben eindeutig definiert und der Zielsetzung gefolgt, die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau im Stadtteil zu schaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen soll das Baugebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt werden, zum anderen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, um entlang der Lange Straße eine Adressbildung durch ergänzende Nutzungen zu ermöglichen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der minimalen und maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Für das Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete sowie dem Ziel für ein verdichtetes Wohngebiet, wie es entlang der Lange Straße prägend ist, entspricht. Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

Im Sondergebiet ist für die Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die Obergrenzen der BauNVO werden also um 0,2 unterschritten. Weiterhin ist festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden darf. Damit wird die Obergrenze der BauNVO von 0,8 für Sondergebiete durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO geringfügig um 0,05 überschritten. Durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit und die betrieblichen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt (z.B. ebenerdige Stellplätze) ist die stadtentwicklungspolitisch gewollte Nutzung nicht anders umsetzbar.

Bei Einhaltung der Obergrenze von 0,8 verbliebe im Sondergebiet eine unversiegelte, begrünte Fläche von 1.453 m². In der aktuellen Planung des Vorhabenträgers ist eine Fläche von 1.189 m² als unversiegelt und begrünt vorgesehen. Die rechnerische Differenz von 264 m² soll durch die Festsetzung von 300 m² Dachbegrünung und Begrünung der Fassaden des Lebensmittelmarktes ausgeglichen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Umkehrschluss müssen 40% des Baugrundstücks unversiegelt bleiben und sind zu begrünen.

Die im WA festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 liegt weit unterhalb der Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und nimmt damit Rücksicht auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Die geplante Geschossfläche von 1.440 m² kann damit umgesetzt werden.

Im SO wird die Geschossfläche des geplanten Finanzdienstleisters auf max. 1.200 m² begrenzt, was das Konzept des Vorhabenträgers abbildet. Die Begrenzung der Geschossfläche dient dem Ziel der Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Wohnumfeld.

Die Festsetzung der Geschossigkeiten begründet sich aus dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers. Der Lebensmittelmarkt ist dabei eingeschossig geplant, das Gebäude für den Finanzdienstleister kann maximal zwei Geschosse aufweisen. Damit fügt sich die Planung von ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung ein. Lediglich das geplante Wohngebäude wird bei Ausnutzung der maximal drei zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an das bestehende Schulgebäude höher als die umgebende Wohnbebauung. In Verbindung mit dem angrenzenden Lebensmarkt und der gegenüber liegenden Kirche ergeben sich jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Gebäudehöhe. Die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit im WA wurde getroffen, um eine Bebauung von gewissem Gewicht zu erhalten und nur eingeschossige, untergenutzte Bebauung zu verhindern.

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhen der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägen, werden auch Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhe Null (NHN) getroffen. Die festgesetz-

te Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser um 3,0 m bzw. 3,5 m (Werbeanlagen) überschritten werden. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen - mit Ausnahme der Werbeanlagen - vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, damit sie von unten, aus der Fußgängerperspektive, nicht wahrnehmbar sind.

5.2.3 Überbaubare Flächen

Im Sondergebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen mit einem Spielraum von ca. 1 m um die geplanten Gebäude gezogen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um für die Ausführungsplanung noch einen gewissen Spielraum zu lassen.

Entlang der östlichen Abgrenzung des SO wird eine Baulinie festgesetzt, um ein Anbauen des Lebensmittelmarktes und der Einhausung der Anlieferung auf die Grundstücksgrenze sicher zu stellen. Die erforderlichen Abstandflächen werden dabei auf dem Grundstück des WA nachzuweisen und über Baulasten zu sichern sein.

Von dem Vorhaben- und Erschließungsplan kann in geringem Umfang abgewichen werden, wenn ansonsten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten werden. Die exakte Lage und Ausdehnung der Baukörper ist noch nicht bekannt und ergibt sich erst in der weiteren Ausführungsplanung.

Die Regelungen zur ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und der Baulinie wurden getroffen, um für die Ausführungsplanung noch die nötigen Spielräume für die genannten Ausnahmen (Wärmedämmung, Fassadenbegrünung) zu belassen.

5.2.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück zu bündeln, wurden entsprechende Bereiche für diese Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit können die verbleibenden Freiflächen von solchen Anlagen freigehalten werden und die Freiraumqualitäten innerhalb des Baugebietes erhöht werden. Im Sondergebiet sind dabei ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ebenerdige, offene Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, während im Wohngebiet Stellplätze auch innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Für eingebaute Fahrradstellplätze gilt eine darüber hinausgehende Regelung. Häuser zu Unterbringung von Fahrrädern sind im gesamten WA bis zu einem Rauminhalt von 120 cbm zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Fahrradabstellplätze gebündelt und überdacht ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Stellplätze in Tiefgaragen sind im WA innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Baugrenzen für eine Tiefgarage um bis zu 6 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung stellt die optionale Realisierbarkeit einer Tiefgarage sicher, da die Tiefe des festgesetzten Baufensters hierfür nicht ausreichend ist. Im Falle des Baus einer Tiefgarage ist diese zu begrünen. Damit eine Tiefgaragenbegrünung langfristig gelingen kann, ist im Bebauungsplan eine Mindestüberdeckung festgesetzt.

5.2.5 Zufahrtsbereiche

Von der Lange Straße und von der Trompeter Straße werden jeweils Zufahrtsbereiche auf das Grundstück festgesetzt, um den Einfahrtsbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen und um die bestehenden Bushaltestellen in ihrer Lage zu sichern.

Die Begrenzung der Zufahrt auf 8,0 m innerhalb des festgesetzten Bereiches an der Trompeter Straße erfolgt, um sicher zu stellen, dass nur maximal zweispurig ein- und ausgefahren wird und der angrenzende Gehweg nicht über das erforderliche Maß hinaus überfahren wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt realisiert werden. Der Zufahrtsbereich wurde so platziert, dass er zum einen von den Ruhebereichen der Nachbargrundstücken abrückt, zum anderen auf die

bestehende Allee größtmögliche Rücksicht nimmt. Die Festlegung des Zufahrtsbereiches stellt sicher, dass auch bei Fällung eines Alleebaumes für die Zufahrt der für die Allee maßgebliche Baumabstand von 20 m erhalten bleibt.

5.2.6 Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherstellung der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Lange Straße durch das Plangebiet zum künftigen Lebensmittelmarkt und weiter zur Trompeter Straße wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Radfahrer festgesetzt. Dieser Bereich wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, um im Durchführungsvertrag die Realisierung einer entsprechenden Wegeverbindung durch den Vorhabenträger zu regeln. Ziel ist die Durchgängigkeit von der Lange Straße zur Trompeter Straße, insbesondere zu den Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes. Nähere Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.

5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu realisieren. Eine Lärmschutzwand entlang der bestehenden Verkehrstrassen ist nicht zwingend erforderlich und aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird die Einhaltung der einschlägigen Werte bei Neubaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den gutachterlich ermittelten Schallpegelbereichen gemäß DIN 4109. Im Ergebnis müssen für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bau-schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass ab Lärmpegelbereich III während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Es wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen ist. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel entsprechend Lärmpegelbereich im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Zusätzlich wird zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt, dass innerhalb des LPB IV für Balkone und Loggien oder sonstige Außenwohnbereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen – wie beispielsweise entsprechende Verglasungen mit schallabschirmender Wirkung – vorzusehen sind, so dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Beurteilungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Weitergehende Maßnahmen (Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbote etc.) sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsräuschemissionen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann.

Um die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren, wird der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes eingehaust ausgeführt. Die Einhausung der Anlieferung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die tatsächliche Umsetzung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Die übrigen vom Gutachter vorgeschlagenen betrieblichen Maßnahmen wie z.B. der Ausschluss des Nachtbetriebs können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, werden aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert.

Die Festsetzung zur emissionsarmen Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage der Zielsetzung des Luftreinhalteplanes der Stadt Duisburg. Feste Brennstoffe mit Ausnahme von Presslingen, Holzbriketts und Holzpellets aus naturbelassenem Holz zur Verwendung in Kleinf Feuerstätten dürfen demnach im Plangebiet nicht verbrannt werden

5.2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 44 Bäume mittleren Alters. Nach bisherigem Planungsstand werden 32 Bäume gefällt, 12 Bäume können erhalten werden. Diese werden als zu erhaltende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Plangebiet als Ersatz für die wegfallenden Bäume mindestens 40 heimische, standortgerechte Bäume neu zu pflanzen sind. Deren Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen haben neben gestalterischen und ökologischen auch kleinklimatische Gründe. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, was die Langfristigkeit dieser Maßnahme sicherstellt.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden, um das Grundstück v. a. zur Nachbarbebauung einzugrünen und die Freiflächenqualität zu erhöhen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden einschränkende Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Der geplante Werbekubus auf dem Dach des Lebensmittelmarktes ist dabei bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Der geplante Werbepylon an der Zufahrt von der Trompeter Straße darf maximal 9 m über das Gelände ragen.

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zu einer höheren Gestaltqualität bei, hat aber auch positive kleinklimatische Auswirkungen und trägt zudem zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss bei.

Eine über die Festsetzung hinausgehende Dachbegrünung ist aus statischen wie aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar. Der jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Teilbereich für Dachbegrünung betrifft den sowieso massiv gebauten Teil des Supermarktdaches. Die übliche Leichtbauweise des restlichen Daches würde die Last eines Gründaches nicht aushalten. Die Dachkonstruktion müsste statisch so ausgelegt werden, dass sie für eine Begrünung geeignet wäre, was zu hohen Kosten für den Investor und damit zur Unwirtschaftlichkeit führt. Von einer Begrünung des kompletten Daches des Lebensmittelmarktes wird daher abgesehen.

Als Sichtschutz zwischen der benachbarten Wohnbebauung und dem geplanten Parkplatz soll ein mind. 1,60 m hoher, begrünter Zaun an den seitlichen Grundstücksgrenzen

errichtet werden, der im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt ist und dessen Realisierung im Durchführungsvertrag gesichert wird.

5.4 Bedingte Festsetzungen

Gemäß § 12 (3 a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung stellt die Koppelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den Durchführungsvertrag sicher.

5.5 Hinweise

5.5.1 Regelungen zum Lärmschutz

Folgende Regelungen und Maßnahmen zur Schallminderung aus dem Lärmgutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der LPB IV und höher für Balkone, Loggien und sonstige Außenwohnbereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, so dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB (A) sichergestellt wird. Aufgrund des hohen Verkehrslärms wird empfohlen, Außenwohnbereiche nach Westen (straßenabgewandte Seite) auszurichten.
- Der geplante Lebensmittelmarkt und das Café im Sondergebiet (SO) dürfen nicht zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr betrieben werden. Zum Betrieb gehört auch der Fahrzeugverkehr, wie z.B. Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr. Eine Nachtanlieferung ist somit nicht möglich.
- Die Nutzung des Lebensmittelmarktes ist montags bis samstags und ausschließlich zur Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) zulässig. Die Außengastronomie ist auf 20 Personen, deren Betriebszeiten auf 7:00-22:00 Uhr zu begrenzen.
- Ein Geldautomat in Verbindung mit dem geplanten Finanzdienstleister kann unabhängig von den vorgenannten Regelungen 24 Stunden erreicht werden.
- Die Außenwände und das Dach des Anlieferbereiches des Einzelhandelsmarktes müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 24 dB haben, das gleiche gilt für das Dach.
- Die Kühlaggregate der Kühl-LKW sind während der Standzeit auf elektrischen Kühlbetrieb umzustellen. Um dies zu ermöglichen ist eine Kraftsteckdose an geeigneter Stelle zu installieren.
- Die Einkaufswageneinstellplätze sind einzuhausen. Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Für die Fahrgassen ist ungefastes Pflaster oder Asphalt vorzusehen.

5.5.2 Lichteinwirkungen

Lichteinwirkungen (z.B. durch Parkplatzbeleuchtung) auf die benachbarte Wohnbebauung sind auszuschließen. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist ggf. eine Lichtimmissionsprognose zu erstellen.

5.5.3 Bodenschutz

Ein Teilbereich der Planfläche ist unter der Nr. AA 0666 als Altablagerung verzeichnet. Für diesen Teilbereich wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Als problematisch sind die teerhaltigen Schwarzdecken zzgl. Unterbau einzustufen. Die kartierte Altablagerung zeigte keine relevanten Bodenverunreinigungen. Im Rahmen der Neubebauung wird folgende Vorgehensweise erforderlich:

Eingriffe in die teerhaltige Schwarzdecke und die kontaminierte Unterbauschicht sind im Rahmen der Neubebauung und auch bei späteren Eingriffen in den Untergrund (z. B. zu Reparaturzwecken o. ä.) nur unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind von unbelasteten zu separieren. In den Fällen, in denen auch die kontaminierte Unterbauschicht entfernt wird, ist der Sanierungserfolg durch eine Beprobung der vor Ort verbleibenden Böden analytisch nachzuweisen. Die gutachterliche Tätigkeit ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorzulegen.

Bereiche, in denen die teerhaltige Schwarzdecke oder die kontaminierte Unterbauschicht im Untergrund verbleiben, sind effektiv und dauerhaft gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern. Zudem sind im Bereich von unversiegelten Flächen bzw. der Anlage von Grünflächen (z.B. Baumscheiben), etwaige angrenzende belastete Flächen einschließlich der kontaminierten Tragschichten vor seitlich eindringendem Niederschlagswasser effektiv und dauerhaft zu schützen (z.B. durch Kanalringe). Hierzu ist ein Konzept zu erarbeiten und dem Amt für Umwelt und Grün im Vorfeld vorzulegen. Das Konzept bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Sofern Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorsorgeanforderungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cbm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

Bei den Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

5.5.4 Archäologische Bodenfunde

Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 62-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.5.5 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

5.5.6 Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

5.5.7 Leitungstrassen

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

5.5.8 Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

5.5.9 Rückstauebene

Bei der Erstellung der neuen Bebauung ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD- AöR auch bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte) zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

Die Höhe der Rückstauebene muss mindestens H0 (Straßenhöhe an der Anschlussstelle) + 0,2 m betragen. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die WBD-AöR ausgeschlossen. Das Risiko von möglichen Schäden wegen Nichteinhaltung der Rückstauebene trägt der Bauherr.

5.5.10 Niederschlagswasser

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des in der Trompeter Straße und im Ginsterweg verlaufenden Regenwasserkanals ist für das Sondergebiet (Einzelhandel und Parkplatzfläche) nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich Trompeter Straße / Ginsterweg möglich. Der maximale Regenwasserzufluss vom vorbenannten Grundstück ist hier auf $Q_R, \max = 10 \text{ l/s}$ zu begrenzen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser nach Vorbehandlung entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG NW) zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein hydrogeologisches Gutachten zu überprüfen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde (Herr Bongartz Tel.0203 /283 2098) zu beantragen. Auskünfte über den Grundwasserstand erteilt die LINEG.

5.5.11 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelmine Mevissen". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Laut Aussage der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Plangebietes der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Die RAG hat im Verfahren keine Stellungnahme abgegeben.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Mevissen Gas". Inhaber der Erlaubnis ist die Minegas GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

5.5.12 Artenschutz

Für die als planungsrelevant geltenden Fledermausarten bzw. europäisch geschützte Vogelarten ist keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten, wenn folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Dementsprechend ist der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit zwischen Anfang September und Mitte November sowie von Anfang März bis Mitte April vorzunehmen. Sollten diese Baufenster nicht eingehalten werden können, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung kurzzeitig vor dem Rückbau durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu prüfen, ob genutzte Fledermausquartiere am Gebäude vorhanden sind. In jedem Fall ist ein Abbruch während einer längeren Frostperiode zu vermeiden.
- Artenschutzrechtlich relevante Gebäudebereiche (insbesondere das Vordach, in dem Fledermäuse nachgewiesen wurden) sind vorsichtig abzubrechen, um ggf. dort

vorkommenden Fledermäusen Möglichkeiten zur Flucht zu geben. Zudem ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung der Abbruch dieser Gebäudeteile durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.

- Sollten wider Erwarten Tiere während des Abbruchs angetroffen werden, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der ULB abzustimmen.
- Vor Rodung von Bäumen auf dem Grundstück sind diese durch einen Biologen (z.B. Gutachter) auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen und festzustellen, ob es sich um Quartiersplätze handelt bzw. ob ein Fledermausbesatz vorhanden ist. Da nicht auszuschließen ist, dass trotzvorheriger Prüfung Tiere betroffen sind, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung die Fällung von Bäumen durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.
- Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse sind vor dem Abbruch 5 Ersatzquartiere an bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld sowie 5 Fledermauskästen an auf dem Grundstück entstehende Neubauten anzubringen.
- Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere baumbewohnender Fledermäuse sind vor der Fällung von Bäumen 4 Ersatzquartiere (Fledermauskästen) je nachgewiesener Baumhöhle bzw. Baum mit Quartierpotenzial an Bäumen im näheren Umfeld anzubringen. Details zu diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.
- Ist für den Lebensmittelmarkt bzw. die Sparkassen-Filiale eine nächtliche Beleuchtung vorgesehen, so ist diese im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse unkritisch zu gestalten (z.B. Beleuchtungen nach unten gerichtet und Lichtemissionen auf den unbedingt erforderlichen Bereich und Zeitraum begrenzt). Details hierzu sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.
- Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel ist die Gestaltung der Fassaden (z.B. großflächige Verglasung als Gestaltungselement) im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Rodung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.

6 Umweltbelange

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Eine Alternativenprüfung erfolgte in Bezug auf die Stellung und Ausrichtung der Baukörper und hinsichtlich möglicher Nutzungsalternativen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen wurden Gutachten zu den Themen Immissionen, Artenschutz, Altlasten und Versickerung erstellt. Eine Kurzdarstellung der Ergebnisse erfolgt in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind im Folgenden kurz dargestellt:

6.1.1 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte Trompeter Straße/Lange Straße, Trompeter Straße/Zufahrt Parkplatz und Lange Straße/Zufahrt Wohnbebauung wurden untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen ergeben sich aus rein verkehrstechnischer Sicht der Leistungsfähigkeit keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergaben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

Trompeter Straße / Lange Straße / Kreuzacker / Jägerstraße

Die aus dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Zusatzverkehre können nach den HBS-Berechnungen im vorhandenen Ausbauzustand mit der bestehenden Signalisierung verträglich abgewickelt werden. Im Falle eines Umbaus des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und einstreifiger Kreisfahrbahn

kann in der betrachteten Nachmittagsspitzenstunde auch nach Realisierung der geplanten Vorhaben eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

Trompeter Straße / Zufahrt Parkplatz

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des neu zu errichtenden Knotenpunktes zwischen der Trompeter Straße und der Anbindung des Parkplatzes für den Lebensmittelmarkt und den Finanzdienstleister wird eine einfache Vorfahrtregelung mit jeweils kombinierten Fahrspuren zugrunde gelegt. Der Knotenpunkt Trompeter Straße / Zufahrt Parkplatz ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer einfachen Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Lange Straße / Zufahrt Wohnbebauung

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des neu zu errichtenden Knotenpunktes zwischen der Lange Straße und der Zufahrt zur Wohnbebauung wird eine einfache Vorfahrtregelung mit jeweils kombinierten Fahrspuren zugrunde gelegt. Der Knotenpunkt Lange Straße / Zufahrt Wohnbebauung ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer einfachen Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

6.1.2 Stellplatzbedarf

Der vorhabenbezogene Stellplatzbedarf wurde sowohl auf Grundlage der Orientierungswerte der Landesbauordnung als auch der Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen abgeschätzt. Demnach ergibt sich für die Bereich Lebensmittelmarkt, Café und Finanzdienstleister ein Stellplatzbedarf von 73 bzw. 63 Stellplätzen. Das aktuelle Planungskonzept der dd projektplanung gmbh weist insgesamt 92 Stellplätze auf und übersteigt somit den Stellplatzbedarf.

6.2 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen des Lärms durch die Anlieferung und die Stellplatznutzung sowie ggf. durch Kühlaggregate und Lüftungseinrichtungen auf die benachbarte Wohnnutzung wurden auf der Grundlage der Zahlen des Verkehrsgutachters gutachterlich untersucht.

Auf der Grundlage der Betriebsbeschreibung und der Anlagen- und Hallenplanungen des Auftraggebers wurden die zukünftigen Schallquellen des Gewerbebetriebes ermittelt, mittels einer EDV-gestützten Ausbreitungsrechnung die Geräuschimmissionen an den umliegenden Immissionsorten berechnet und die Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Im Ergebnisse sind folgende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich, die später in die Baugenehmigung aufzunehmen sind:

- Der geplante Lebensmittelmarkt und das Café im Sondergebiet (SO) dürfen nicht zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr betrieben werden. Zum Betrieb gehört auch der Fahrzeugverkehr, wie z.B. Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr. Eine Nachtanlieferung ist somit nicht möglich.
- Die Nutzung des Lebensmittelmarktes ist montags bis samstags und ausschließlich zur Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) zulässig. Die Außengastronomie ist auf 20 Personen, deren Betriebszeiten auf 7:00-22:00 Uhr zu begrenzen.
- Ein Geldautomat in Verbindung mit dem geplanten Finanzdienstleister kann unabhängig von den vorgenannten Regelungen 24 Stunden erreicht werden.
- Die Außenwände und das Dach des Anlieferbereiches des Einzelhandelsmarktes müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 24 dB haben, das gleiche gilt für das Dach.
- Die Kühlaggregate der Kühl-LKW sind während der Standzeit auf elektrischen Kühlbetrieb umzustellen. Um dies zu ermöglichen ist eine Kraftsteckdose an geeigneter Stelle zu installieren.
- Die Einkaufswageneinstellplätze sind einzuhausen. Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Für die Fahrgassen ist ungefasstes Pflaster oder Asphalt vorzusehen.

Für das geplante Wohngebäude und die Büroräume im geplanten Sparkassengebäude wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm untersucht. Als Schallquellen für den Verkehrslärm wurden die Lange Straße, die Straße Kreuzacker, die Jägerstraße sowie die Trompeter Straße berücksichtigt. Für die Beurteilung der Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs auf der Trompeter Straße wurden an vier ausgesuchten Immissionsorten die Beurteilungspegel vor und nach Umsetzung des Bebauungsplanes ermittelt.

Im geplanten Sondergebiet werden die Orientierungswerte/Verkehr der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB am Tag und 11 dB in der Nacht überschritten. Im geplanten Wohngebiet werden die Orientierungswerte/Verkehr der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht am Tag um bis zu 12 dB(A) und in der Nacht um bis zu 17 dB überschritten.

Die Überschreitungen bestehen schon im Bestand und werden zwischen 0,2 und 0,6 dB erhöht. An keinem Immissionsort wird durch die Erhöhung ein Wert gleich oder größer 70 dB(A) am Tag oder gleich oder größer 60 dB(A) in der Nacht erreicht, bzw. weiter erhöht und damit die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten. Die Planung erzeugt im Umfeld keine ungesunden Wohnverhältnisse.

Da die straßenseitigen Fassaden der Plangebäude nicht durch aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzhindernis) an der Straße zu schützen sind, werden passive Maßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) festgesetzt. Das Wohngebäude befindet sich in den Lärmpegelbereichen III und IV. Das Sparkassengebäude in den Lärmpegelbereichen II und III.

Zusätzliche Festsetzungen zu fensterunabhängiger Belüftung und zum Schutz der Außenwohnbereiche stellen sicher, dass die gesunden Wohnverhältnisse am Tag und in der Nacht gewahrt sind.

6.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und des alten Schulgebäudes sind Fledermausvorkommen nicht auszuschließen. Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe 1 + 2) ist festzustellen, dass unter Beachtung der in Kapitel 5.5 genannten allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die als planungsrelevant geltenden Fledermausarten bzw. europäisch geschützte Vogelarten keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der Bauzeitbeschränkungen für Vögel und Fledermäuse ergibt sich für den Gebäudeabbruch ein optimales Zeitfenster von Oktober bis Mitte November. Gehölzrodungen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmeveraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist nicht erforderlich.

6.4 Schutzgut Schutzgebiete

Für das Schutzkriterium Landschaftsschutzgebiet 1.2.32 „Auf dem Pickert“ sind Auswirkungen in Form von vermehrten akustischen Belastungen möglich. Aufgrund der gegebenen Entfernung und der Tatsache, dass sich im direkten Umfeld des Vorhabens nur geringfügige Erhöhungen der akustischen Belastung ergeben, sind relevante Auswirkungen auf die Erholungsnutzung nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft

Auch aus der Beeinträchtigung verschiedener Qualitätskriterien lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft ableiten: Die Versiegelung von Oberflächen wird zu einer unwesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu keiner Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen. Die dauerhafte Vollversiegelung bleibt auf anthropogen überformte Böden beschränkt. Da durch die Flächenversiegelung der Wert von 1,6 ha nicht überschritten wird, liegt eine geringe Schwere der Beeinträchtigung des Grundwassers und der Böden vor. Die kleinräumige Veränderung des Mikroklimas im Nahbereich der geplanten Bebauung weist ebenfalls eine geringe Schwere

auf. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt: Die geplante Bebauung passt zwar städtebaulich nicht in die gewachsene Struktur der umliegenden Bebauung (Flachdachbauweise), jedoch werden die geplanten Gebäude des Lebensmittelmarktes und des Finanzdienstleisters die umliegende Bebauung in der Höhe nicht überragen. Es kommt zu keinen negativen visuellen Auswirkungen, die als umwelterheblich einzuschätzen sind.

Verbleiben die Auffüllungen vor Ort, so besteht für den Direktkontakt Boden/Mensch aufgrund der Tiefenlage kein Risiko. Auch für das Grundwasser ist ein mögliches Risiko auszuschließen, da der betroffene Flächenteil größtenteils überbaut wird, der Grundwasserspiegel nach vorliegenden Erkenntnissen selbst bei hohen Wasserständen mindestens 1,5 m unter der Basis der Auffüllungen ansteht und die PAK erfahrungsgemäß schlecht eluierbar sind.

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind die in Tiefen zwischen 1,1 m und 2,9 m unter Geländeoberkante untersuchten Sande ausreichend sickertfähig, um das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen aufnehmen zu können.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

6.7 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Die akustische Belastung der vorhandenen Wohnnutzung im direkten Umfeld des Vorhabens sowie im Bereich der geplanten Wohnbebauung überschreitet bereits im Ausgangszustand die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 17 dB (A). Die sog. "Schwelle der Gesundheitsgefährdung" wird dabei nicht überschritten, dennoch sind die bereits bestehenden Belastungen als erhebliche Belästigung für die Anwohner einzustufen. Durch das Vorhaben selbst kommt es zu zusätzlichen Erhöhungen, die sich im Bereich von 0,2 – 0,6 dB (A) bewegen. Derart geringe Pegelwerte liegen an der Grenze eines noch vom menschlichen Ohr wahrnehmbaren Unterschiedes, so dass die ausschließlich vom Vorhaben verursachten Auswirkungen (Erhöhung der Verkehrsmenge und damit Erhöhung der akustischen Belastung durch Ansiedlung von Einzelhandel) nicht als erhebliche zusätzliche Belastung zu bewerten sind. Für die vom Vorhaben betroffenen Nutzungen ergeben sich demnach keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Es kommt auch zu keiner erheblich nachteiligen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung der im Artenschutzgutachten dargestellten allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Tierarten ist keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster des LANUV sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung nicht erkennbar.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Im Bestand ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebäude (Unterrichtsgebäude und Sporthalle)	1.030 m ²	11 %
versiegelte Flächen (Parkplatz, Erschließung)	4.122 m ²	44 %
Unversiegelte Grünflächen	4.215 m ²	45 %
Plangebiet insgesamt:	9.367 m ²	100 %

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich nach Realisierung der Planung folgende Flächenbilanz:

Gebäude	4.165 m ²	44 %
Versiegelte Flächen (Parkplatz, Wege, Erschließung)	2.908 m ²	31 %
Unversiegelte Grünflächen	2.294 m ²	25 %
Plangebiet insgesamt:	9.367 m ²	100 %

9 Kosten und Umsetzung der Planung

Der Stadt Duisburg entstehen durch die Planung keine Kosten. Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben geschlossen. Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem bestimmten Zeitraum sowie weitere Regelungen z.B. zu:

- Beschränkung der Zuwegung
- Einhausung des Anlieferbereichs
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Sichtschutz zu den Nachbarn
- Gestaltung der Freiflächen
- Lärmschutzmaßnahmen

10 Gutachten

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Ökoplan, Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges: „Artenschutzprüfung (Stufen 1 + 2) zum geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Lange Straße 15 a in Duisburg“, Essen, Dezember 2015.
- Ökoplan, Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges: „Fachbeitrag zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zum Neubau eines SB-Marktes an der Lange Straße in Duisburg-Rheinhausen“, Essen, Februar 2016
- Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: „Orientierende Altlastenuntersuchung und Baugrundvorbeurteilung, Neubau eines SB-Markts, eines SPK-Stützpunkts und eines Mehrfamilienwohnhauses, Lange Straße/Trompeter Straße in Duisburg-Bergheim“, Duisburg, November 2015.
- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: „Untersuchung des Gebäudebestands auf schadstoffhaltige Bauteile / Rückbaukonzept, Neubau eines SB-Markts und eines SPK-Stützpunkts, Lange Straße/Trompeter Straße in Duisburg-Bergheim“, Duisburg, November 2015.
- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: „Grundwasserrecherche; Angaben zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers, Gründungsberatung, Neubau eines SB-Markts und eines SPK-Stützpunkts, Lange Straße/Trompeter Straße in Duisburg-Bergheim“, Duisburg, November 2015.
- BBE Standort- und Kommunalberatung: „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in Duisburg-Rheinhausen“, Münster, Oktober 2015, ergänzende Stellungnahme Februar 2016
- Blanke Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: „Bauvorhaben Trompeter Straße / Lange Straße in Duisburg-Rheinhausen, Verkehrsuntersuchung / Stellplatzuntersuchung“, Bochum, Februar 2016.
- Afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: „Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 2039 - Bergheim - Ehemalige Alfred-Hitz-Schule in Duisburg“, Haltern am See, Januar 2016.

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2039 -Bergheim- ehemalige Alfred-Hitz-Schule hat der Rat der Stadt am 29.02.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB incl. dem Scoping-Verfahren wurde in der Zeit vom 29.09. bis 02.11.2015 durchgeführt, anschließend ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.01.2016 im Rahmen einer Sondersitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen im Gemeindehaus "Auf dem Wege" in der Peschmannstraße 2 in 47228 Duisburg. Zugleich wurde damit die Unterrichtung der Einwohner und Einwohnerinnen gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 11.07. bis 19.08.2016. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum 01.07. bis 19.08.2016

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Änderungen in der Planzeichnung zum VEP (Korrektur Sichtschutz). Eine Kennzeichnung der Altlast und ein Vermerk zum Hochwasserrisikogebiet wurden textlich ergänzt. Die Hinweise zum Bodenschutz und zum Lärmschutz wurden entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst.

Eine eingeschränkte Beteiligung zu den geänderten Inhalten (fensterunabhängige Belüftung bereits ab LPB III und Schutz von Außenwohnbereichen) erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2016 an die betroffenen Grundstückseigentümer. –

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich Scoping

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, zugleich Scoping, wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zum Teil berücksichtigt:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Wirtschaftsbetriebe Duisburg)
- zweiter Rettungsweg (Feuerwehr)
- Erdbebengefährdung (Geologischer Dienst)
- Übereinstimmung mit Einzelhandelskonzept Duisburg / Vorgaben der Landesplanung (IHK, GFW Duisburg, Regionalverband Ruhr)
- Versorgungsleitungen (DVV)
- Altablagerungen (Bodenschutzbehörde)
- Bushaltestellen (Duisburger Verkehrsgesellschaft)
- Grundwasserstand (LINEG)
- Bergbau (Bezirksregierung Arnsberg)
- Altbaumbestand, Versiegelung (BUND)
- Luft und Lärm, Maßnahmen des Luftreinhalteplanes, (Bezirksregierung Düsseldorf)
- Begrünung, Lichtemissionen, Stadtklima (Amt für Umwelt und Grün, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Landschaftsbehörde)
- Anlieferung (Untere Bauaufsicht)

11.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die geplante Nutzung und Zielsetzung grundsätzlich begrüßt. Anregungen wurden zu den folgenden Einzelaspekten vorgebracht:

- Verfahrensablauf (Beteiligung der Anwohner, Realisierung)
- Nutzungen / Einzelhandel / Ansiedlung eines Nahversorgers (Art des Supermarktes, Auswirkungen auf den Wochenmarkt, dauerhafter Betrieb der Sparkasse)
- Stadtbild (Höhe der Gebäude)
- Wohnnutzung (Geschossigkeit, Wohnformen, altengerecht/barrierefrei)
- Auswirkungen / Umweltbelange (Lärm- und Sichtschutz, Bäume, Versickerung, Verkehr)

Im Besonderen thematisiert wurden der Baumbestand und der Umgang mit dem Schulgebäude als prägendes Gebäude (Erhaltung oder Neubau).

11.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung, Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Immissionsschutz (Schutz der Außenwohnbereiche, fensterunabhängige Belüftung, Maßnahmen zum Schutz der Anwohner)
- Umweltbelange, Alternativenprüfung
- Bodenschutz
- Hochwasserschutz
- Versiegelung, Zielsetzungen des Biotopverbundkonzeptes
- Kompensation
- Alleenschutz

11.2.4 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zu den folgenden Einzelaspekten Anregungen vorgebracht:

- Nächtliche Nutzung des geplanten Parkplatzes
- Immissionsschutz
- Nachbarschutz, Sichtschutz
- Einbeziehung angrenzender Grundstücke

11.2.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der von der Änderung Betroffenen wurden nochmals Anregungen zum Immissionsschutz vorgebracht.

11.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Stadtentwicklungsplanerisches und städtebauliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die vorhandenen Versorgungsansätze im Bereich Lange Straße und Trompeter Straße aufzugreifen und durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² und eines Sparkassenberatungszentrums zu ergänzen. Damit sollen die Nahversorgung des Ortsteiles stabilisiert und der Wohnstandort Bergheim gestärkt werden. Obwohl der Bereich nicht Gegenstand des Einzelhandels- und

Zentrenkonzeptes ist, stellt dieser einen faktischen Nahversorgungsbereich für den Wohnstandort Bergheim dar.

Grundsätzlich ist es im Sinne der Bodenschutzklausel, einer effektiven Ausnutzung der technischen Infrastruktur und der wohnortnahen Versorgung, die Ansiedlung neuer öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen im Zuge der Innenentwicklung vorzunehmen.

Die Fläche der nicht mehr für schulische Zwecke genutzte, zentral gelegenen und erschlossenen ehemaligen Alfred-Hitz-Schule ist aufgrund ihrer Verfügbarkeit und Zentralität in besonderem Maße für die Ansiedlung eines der wohnortnahen Versorgung dienenden Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² und eines zentral gelegenen Sparkassenberatungszentrums geeignet. Gleichzeitig bieten sich derartige Flächen für die Ergänzung des Geschosswohnungsbaubestandes an.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Aussagen des Teilräumlichen Strategiekonzeptes, der angestrebten Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch in zentralen Lagen sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Widersprüche zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept konnten gutachterlich ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf einzelne bestehende betriebsformengleiche Betriebe sind nicht auszuschließen. Allerdings handelt es sich hierbei um Wettbewerb innerhalb einer aus städtebaulicher Sicht gleichen Standortlagen. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner sichern die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Interessen der Nachbarn. Die Lage des Lebensmittelmarktes und der Einfahrts- und Anlieferungsbereiche sowie Einfriedungen wurden derart festgesetzt, dass eine Störung der Nachbarn minimiert werden kann.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des Sparkassenberatungszentrums wird die Versiegelung in diesem Bereich gegenüber der vormaligen Nutzung maßgeblich erhöht. Demgegenüber stellt das Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg für das Plangebiet „Bereich mit Nachverdichtungsausschluss aus ökologischen Gründen“ dar. Unter Berücksichtigung der angestrebten nachhaltigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Bergheim, Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen wird jedoch einer mit der Nachnutzung einhergehenden Nachverdichtung der bislang schulisch genutzten Innenbereichsfläche gegenüber der Zielsetzungen des Biotopverbundkonzeptes der Vorrang eingeräumt. Es erfolgt keine Flächeninanspruchnahme bislang nicht siedlungsgeprägter oder – genutzter Bereiche. Negative Auswirkungen auf das Stadtklima und Grundwasserbildung sind nicht zu erwarten.

Zudem sind mit der angestrebten Entwicklung des Plangebiets Rodungen auf dem Grundstück und an der Trompeter Straße nicht zu vermeiden. Die spezifische Ausgestaltung eines Lebensmittelmarktes erfordert ein größeres zusammenhängendes Bau- und Freizeitfeld, welches nicht ohne Eingriff in den Baumbestand auf dem Grundstück darstellbar ist. Eine den verkehrlichen, nachbarschützenden und betrieblichen Anforderungen entsprechende Erschließung des Lebensmittelmarktes lässt sich nicht ohne Eingriff in die Allee realisieren.

Als Minderungsmaßnahmen wurden Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und zu Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die im Zuge der Realisierung des Maßnahme erforderliche Rodung einer Robinie einschließlich des erforderlichen Ausgleiches unterliegt den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Einhaltung der Hinweise zum Artenschutz und zum Lärmschutz sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die im Laufe des gesamten Verfahrens vorgebrachten Hinweise und Äußerungen und Stellungnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt. Im Zuge der gebotenen Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange bzw. vorgebrachten Stellungnahmen ist festzustellen, dass das Planungsziel unter Berücksichtigung der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen und der daraus resultierenden Festsetzungen gerechtfertigt ist.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist das Ergebnis der Abwägung der Ziele der Stadtentwicklung der Interessen der Anwohner und der Belange der Grün- und Freiraumentwicklung.

12 Anlagen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textliche Festsetzungen

Diese Begründung gehört zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2039 -Bergheim-
"ehemalige Alfred-Hitz-Schule".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)
Baugesetzbuch wurde am 24.11.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trappmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

T r a p p m a n n

