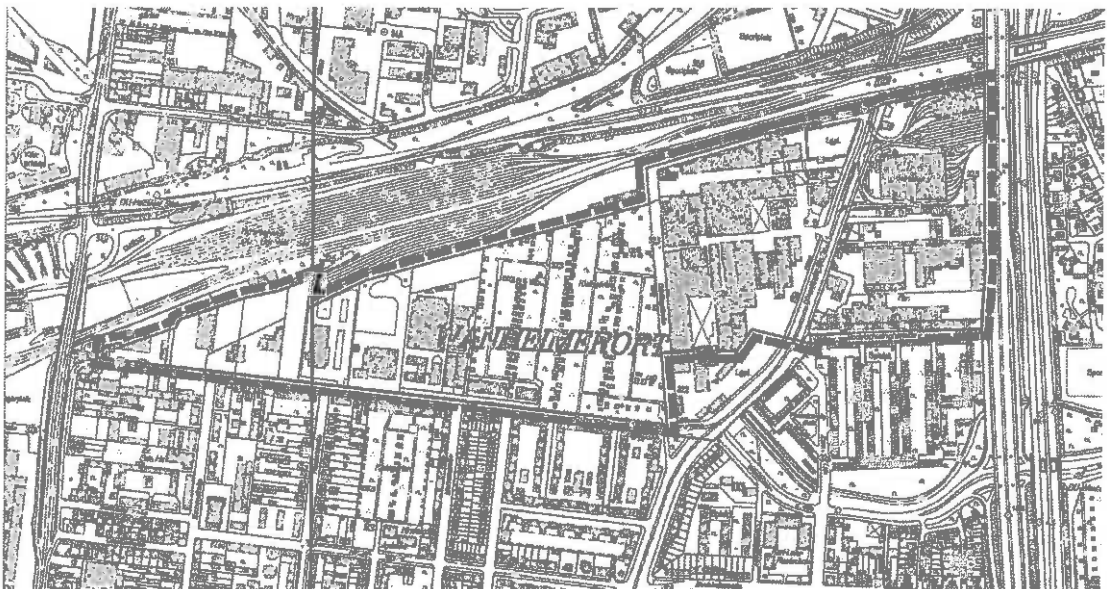


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort-

für einen Bereich südlich des Güterbahnhofes Duisburg Hochfeld Süd, nördlich der Kulturstraße und der Bodelschwingstraße, westlich der A59 und südlich der Gießingstraße



Stand: Januar 2016

Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

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	4
2	Situationsbeschreibung	5
2.1	Lage des Plangebietes.....	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.4	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	7
3.5	Gender Mainstreaming.....	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise	12
5	Umweltbelange	13
6	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses.....	15
7	Anlage.....	15

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das am 6.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wanheimerort sollen textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet getroffen werden.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich neben dem Betriebsgelände der Didier-Werke, die Ende 2014 ihre Produktion eingestellt haben, weitere Grundstücke mit Umnutzungsoptionen und Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der jetzigen planungsrechtlichen Situation können auf mehreren Grundstücken Einzelhandelsbetriebe - auch großflächige - entstehen, die negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wanheimerort haben können. An der Kulturstraße haben sich in der Vergangenheit, vor dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, schon zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) angesiedelt.

Zum Schutz der an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung vor einer steigenden Belastung durch Vergnügungsstätten sollen diese ebenfalls innerhalb des Plangebietes gesteuert werden. Dieses Ziel wird durch das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gestützt, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB.

Das Gebiet entspricht in Teilbereichen gem. § 34 Abs. 1 BauGB keinem Gebiet der BauNVO, in Teilbereichen gem. § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung § 8 BauNVO einem Gewerbegebiet und in Teilbereichen gem. § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung § 9 BauNVO einem Industriegebiet.

Aufgrund der Beurteilung nach § 34 BauGB sind in diesem Bereich sowohl Vergnügungsstätten als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort und zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1203 -Wanheimerort- erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort- wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b sowie 13 BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich mit dem Ziel der Entwicklung oder Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festzusetzen.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten eignen sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Wanheimerort.

Zur Verhinderung einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen kann mithilfe des § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a und Absatz 2b BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschoszahl zu treffen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt über die geplanten Festsetzungen hinaus der § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort- wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes bzw. der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1203 -Wanheimerort- wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte im nördlichen Bereich des Ortsteils Wanheimerort.

Der Geltungsbereich umfasst die Kleingärten und die gewerblich geprägten Bereiche zwischen dem Güterbahnhof Duisburg Hochfeld Süd und der Kulturstraße, den nördlichen Bereich der Didier-Werke, den DVG-Betriebshof sowie den gewerblich geprägten Bereich zwischen Bodelschwingstraße und dem DVG-Betriebshof. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 30 ha.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Gebietes entspricht einem klassischen Gewerbe- und Industriegebiet. Baulich wird der Bereich durch größere Produktions- und Lagerhallen sowie ein- bis viergeschossige Bürogebäude geprägt.

Verkehr

Das Gebiet wird über die Düsseldorfer Straße (B8) und die Kulturstraße erschlossen. In ca. 500m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Anschlussstelle Duisburg-Wanheimerort der Bundesautobahn A 59. PKW-Parkplätze sind auf der Kulturstraße straßenbegleitend vorhanden.

Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Bus- und Stadtbahnhaltestellen Kulturstraße und Grunewald Betriebshof.

Grün- und Freiraumsituation

Der Planbereich liegt zwischen einem baulich hoch verdichteten Wohnquartier und einem Güterbahnhof, weshalb der umgebende Grünanteil vergleichsweise gering ist. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Rhein-Park, welchem ein bedeutender Freizeit- und Erholungswert zukommt. Die Kulturstraße weist zum Teil straßenbegleitende Baumbestände auf. Zentral im Plangebiet liegt der Dauerkleingartenanlage Hardtmühle mit ca. 7 ha Fläche.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) stellt den gesamten Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Gewerbegebiet, Industriegebiet und Dauerkleingarten dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 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.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Wanheimerort entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und die verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte, Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage einbezogen wurden.

Der zentrale Versorgungsbereich Wanheimerort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Haupthandelslage bildet die als Fußgängerzone gestaltete Fischerstraße, welche ca. 500 Meter südlich des Planbereiches liegt.

Für den Stadtteil Wanheimerort besteht keine Priorität zur Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Vielmehr ist es anzustreben, ein vielfältiges Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Wanheimerort) umzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.4 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten.

Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen (DS-Nr. 10-0759). Das Konzept wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort- entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Wanheimerort ist für den Bereich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen.

3.5 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 Stadtentwicklungs- 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 Alltagstauglichkeit 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.

Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein bedeutendes Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegekettens und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn sie diese „Rolle“ erfüllen. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren, im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

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

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1203 -Wanheimerort- umfasst Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, für die jedoch ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorliegt. Die im Geltungsbereich umfassten Bereiche sind zur Zeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche südlich des Güterbahnhofes Duisburg Hochfeld Süd, nördlich der Kulturstraße und Bodelschwingstraße, westlich der A59 und südlich der Gießingstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Dauerkleingartenanlage, die sich in städtischem Eigentum befindet. Da eine Nutzungsänderung nicht vorgesehen ist, sind für diesen Teilbereich keine Festsetzungen zur Steuerungen von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten erforderlich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30 ha.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1203 -Wanheimerort- werden gemäß § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Bei den Bereichen westlich und östlich der Düsseldorfer Straße handelt es sich um große, überwiegend gewerblich und industriell genutzte Flächen. Die Didier-Werke auf der westlichen Seite der Düsseldorfer Straße – östlich der Kleingartenanlage – haben Ende 2014 ihre Produktion eingestellt. Innerhalb des Bereiches sind große Flächenpotentiale und Umnutzungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gegeben; die Lage an der Düsseldorfer Straße ist besonders attraktiv für Einzelhandelsbetriebe.

Das am 6.12.2010 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere des Ortsteils Wanheimerort wird sowohl durch das Nahversorgungszentrum Wanheimerort als auch durch die drei bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Kulturstraße und Düsseldorfer Straße gesichert.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

- 2. In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Bei den Bereichen nördlich der Kulturstraße und Bodelschwinghstraße handelt es sich um gewerblich genutzte Grundstücke mit Potentialen für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Das am 6.12.2010 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere des Ortsteils Wanheimerort wird sowohl durch das Nahversorgungszentrum Wanheimerort als auch durch die drei bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Kulturstraße und Düsseldorfer Straße gesichert.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

- 3. In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Bei den Bereichen nördlich der Kulturstraße und der Bodelschwinghstraße handelt es sich um gewerblich genutzte Grundstücke mit Potentialen für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für den Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen in ihrem Umfeld.

Zum Schutz der den Bereichen gegenüberliegenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. **In dem mit dem Buchstaben C bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Der bestehende Lebensmitteldiscounter auf den Flurstücken 212 und 262, Flur 245, Gemarkung 3066 darf seine Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 799 m² mit dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 erweitern.

Das am 6.12.2010 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere des Ortsteils Wanheimerort wird sowohl durch das Nahversorgungszentrum Wanheimerort als auch durch die drei bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Kulturstraße und Düsseldorfer Straße gesichert.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Wanheimerort ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

Grundsätzlich haben vorhandene und genehmigte Nutzungen und Anlagen Bestandsschutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen und entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Der in diesem Teilbereich bestehende Lebensmitteldiscounter wurde vor der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches genehmigt und errichtet. Es handelt sich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² und dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten werden dem überplanten Betrieb daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des obengenannten vorhandenen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² und dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 allgemein zulässig.

- 5. In dem mit dem Buchstaben C bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Bei dem Bereich nördlich der Kulturstraße handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit Potentialen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für den Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen in ihrem Umfeld.

Zum Schutz der diesem Bereich gegenüberliegenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- 6. In dem mit dem Buchstaben D bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Der bestehende Lebensmitteldiscounter auf dem Flurstück 279, Flur 245, Gemarkung 3066 darf seine Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 1.150 m² mit dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 erweitern.

Das am 6.12.2010 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere des Ortsteils Wanheimerort wird sowohl durch das Nahversorgungszentrum Wanheimerort als auch durch die drei bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Kulturstraße und Düsseldorfer Straße gesichert.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Wanheimerort ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

Grundsätzlich haben vorhandene und genehmigte Nutzungen und Anlagen Bestandsschutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen und entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Der in diesem Teilbereich bestehende Lebensmitteldiscounter wurde vor der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches genehmigt und errichtet. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.020 m² und dem Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten werden dem überplanten Betrieb daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des obengenannten vorhandenen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² und dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 allgemein zulässig.

- 7. In dem mit dem Buchstaben D bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Bei dem Bereich nördlich der Kulturstraße handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstücke mit Potentialen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für den Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen in ihrem Umfeld.

Zum Schutz der diesem Bereich gegenüberliegenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.3 Hinweise

Hinweis zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Flächen mit dem Verdacht auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Hinweis zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Hinweis zu Eisenbahnbetriebsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gewidmete Flächen für Bahnanlagen.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält, wird keine Verschlechterung bei den Umweltbelangen hervorgerufen.

Lärmimmissionen

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Lärmsituation.

Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen/ Altlasten. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d. h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist, je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung, ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Duisburg wurden stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen muss in weiten Bereichen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsformen Kinderspielflächen, Wohngebiete und Hausgärten / Kleingärten überschreiten.

Wegen der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurden seitens der Stadt Duisburg weitere gebietsbezogene Untersuchungen durchgeführt und ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. In diesem Zusammenhang wurde für jeden relevanten Schadstoff ein oberer und ein unterer duisburgspezifischer Beurteilungswert abgeleitet. Bei einer Überschreitung des oberen Beurteilungswertes werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, z. B. Nutzungsverbote, ein Bodenaustausch oder eine Bodenüberdeckung. Ist nur der untere Beurteilungswert überschritten, reichen hingegen weniger aufwendige Maßnahmen aus, wie z. B. Nutzungseinschränkungen oder eine Verdichtung des Pflanzenbewuchses in Bereichen mit offen liegendem Boden.

Die Bereiche, in denen die unteren bzw. die oberen Beurteilungswerte überschritten werden, wurden eingegrenzt. Der Planbereich liegt in einem Bereich, in dem die unteren Beurteilungswerte überschritten werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen verbindlich geregelt werden sollen. Welche Regelungen für den betroffenen Bereich im Einzelnen festgelegt werden, steht zur Zeit noch nicht fest.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden.

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

6 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses

Der Rat der Stadt hat mit der DS 13-1637 am 24.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1203 -Wanheimerort- beschlossen.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 15-0772 am 21.09.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Duisburg Nr. 36 bekannt gemacht und in der Zeit vom 09.11.2015 bis 10.12.2015 einschließlich durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen, wurde der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt ergänzt:

- Die Informationen zur Altlastensituation und schädlichen Bodenveränderungen wurden in den Punkt 5 der Begründung übernommen und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort- werden sowohl die Ziele Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Fischerstraße als auch Schutz der Wohnnutzung vor einer Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten verfolgt.

Die dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen dagegen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten im Planbereich ansiedeln.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ist mit dem als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und abgewogen.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB stellt ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel dar. Eine weitere bauplanerische Steuerung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist nicht erforderlich, da u.a. das Gebiet weitgehend bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da mit Ausnahme der Festsetzungen das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben realisiert werden kann. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz und erhalten geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

7 Anlage

- Bebauungsplan Nr. 1203 -Wanheimerort-

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1203 –Wanheimerort-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 29.02.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 10. März 2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann



