



**LEGENDE**

- Nahversorgungsstandort
- GRZ 0,4
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bäume zum Erhalt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen/ Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Flurkarte
- HINWEIS: Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN)
- Bereich B

Der Rat der Stadt hat am 14.10.2011 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Duisburg, den 29.03.12

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2011 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.  
 Duisburg, den 29.03.12

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 12.10.2011 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Duisburg, den 29.03.12

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Der Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.11.2011 bis 08.11.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Duisburg, den 29.03.12

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 26.03.2012 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Duisburg, den 29.03.12

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 26.03.2012.

Duisburg, den 29.03.2012

Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 26.03.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 16.04.2012 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer U12 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit liegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Duisburg, den 19.04.2012

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 15.03.2012 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Duisburg, den 15.03.2012

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung: Nahversorgungsstandort Koloniestraße**

**1.1 Zweckbestimmung**  
 Als Zweckbestimmung des Gebietes wird ein „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ festgesetzt.

**1.2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Gemäß § 12 (3) BauGB sind im Plangebiet „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt inklusive Bäcker/Café mit einer max. Verkaufsfläche von 2.150 m²,
- ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m²,
- ein Ladenlokal mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m².

**1.3 Sortimente**

**1.3.1 Lebensmittelmarkt**  
 Als Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes sind auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg zulässig:

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Tierfutter
- Zeitung/ Zeitschriften

Als Randsortiment des Lebensmittelmarktes sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche die Warengruppen „Schnittblumen“, „Nahrungs- und Genussmittel“, „Tierfutter“ sowie „Zeitung/ Zeitschriften“ der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ sowie alle zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg (siehe 1.4) zulässig.

**1.3.2 Drogeriemarkt**  
 Als Hauptsortiment des Drogeriemarktes sind auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg zulässig:

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie

Als Randsortiment des Drogeriemarktes sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche die Warengruppen „Schnittblumen“, „Nahrungs- und Genussmittel“, „Tierfutter“ sowie „Zeitung/ Zeitschriften“ der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ sowie alle zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg (siehe 1.4) zulässig.

**1.3.3 Ladenlokal**  
 Als Hauptsortiment des Ladenlokals sind auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ sowie alle zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg (siehe 1.4) zulässig:

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Tierfutter
- Zeitung/ Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente:**

- Bekleidung

Als Randsortiment des Ladenlokals sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche die Warengruppen „Schnittblumen“, „Nahrungs- und Genussmittel“, „Tierfutter“ sowie „Zeitung/ Zeitschriften“ der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ sowie alle zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg (siehe 1.4) zulässig.

Weiterhin sind im Ladenlokal Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.

**1.4 Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg**

**Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**

- Schnittblumen
- Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel
- Tierfutter
- Zeitung/ Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente:**

- Augenoptik
- Bekleidung [Sportbekleidung zu Sportartikel]
- Bettwaren
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/ Gardinen
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Leuchten/ Lampen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Parfümerie
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel [Campingmöbel zu Möbel/ Angelbedarf zu Waffen/ Jagdbedarf/ Angel]
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/ Jagdbedarf/ Angel
- Wohnheiminrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände [Wohnmöbel zu Möbel]

**Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
- Boote und Zubehör
- Elektrogrüngeräte
- Gartenartikel [Gartenmöbel zu Möbel]
- Kfz-Zubehör
- Möbel
- Pflanzen/ Samen
- Teppiche [Teppichböden zu Baumarktsortiment im engeren Sinne]
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die tatsächlichen Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe, der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 10 % der gesamten Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

**3 Lage der Gebäudekörper**  
 Die Gebäudekörper des städtebaulichen Konzeptes können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 1,0 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

**4 Stellplätze**  
 Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

**5 Zufahrtsbereiche**  
 Außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

**6 Überbaubare Verkehrsflächen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass an den Baugrenzen des „Nahversorgungsstandortes Koloniestraße“ entlang des Sternbuschwegs und der Koloniestraße (jeweils in der Planzeichnung als „Bereich A“ gekennzeichnet) eine Überbauung der Verkehrsflächen für Vordächer und übertragende Gebäudefläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig ist. Bei dem in der Planzeichnung als „Bereich B“ gekennzeichneten Bereich (Kreuzung Sternbuschweg / Koloniestraße) ist eine Überbauung der Verkehrsflächen für Vordächer und übertragende Gebäudefläche bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. Die lichte Höhe muss in beiden Bereichen mindestens 3 m betragen.

**7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

**7.1 Lärmschutzwand**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Lärmschutzwand gemäß LSW-ZTV 06 mit einer Luftschalldämmung ≥ 24 dB auszuführen ist. Die Höhe muss mindestens 3 m über dem nächstgelegenen Parkplatzniveau des Fachmarktzentriums betragen.

**8 Bepflanzung und Naturschutz**  
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 9 Bäume der Arten Acer platanoides (Ailberhauser) (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus fastigiata (Säulenahorn) oder Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Des Weiteren sind je angefangene 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen.

**8.2 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen**  
 Innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen sind insgesamt 11 Bäume der Arten Acer platanoides (Ailberhauser) (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus fastigiata (Säulenahorn) oder Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8.3 Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung**  
 Die Fassaden entlang der Derfflinger Straße sowie die Lärmschutzwand sind auf mindestens 50 % der Flächen, die Giebelwand der Krautstraße auf mindestens 40 % der Flächen mit nachstehenden Pflanzen zu begrünen: Loniceria hanczyi (Gelblilch), Clematis Montana (Waldbrennrose), Clematis viticella (Waldbrennrose), Clematis paniculata (Waldbrennrose), Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungferrebe).

**9 Hinweise**

**9.1 Durchführungsvertrag**  
 Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Duisburg und der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH geschlossen wurde.

**9.2 Kampfmittel**  
 Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine gezielte Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst im Hinblick auf potenzielle Bombenblindgänger / Kampfmittel war jedoch nicht möglich. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**9.3 Altlasten**  
 Größtenteils des Plangebietes werden im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der Stadt Duisburg aktuell unter der Nr. AS2420 geführt. Im Rahmen des Bauleistungsverfahrens wurde ein Sanierungskonzept aufgestellt. Dieses sieht eine Sanierung der bestehenden Belastungen durch einen vollständigen Aushub und einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Belastungen vor. Als Zielwert für die Sanierung wird der Zuordnungswert Z 1,2 der LAGE (M 20, 1997) für Boden herangezogen. In der Planzeichnung wird daher auf eine Kennzeichnung des Bereichs verzichtet. Das Sanierungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

**9.4 Bodendenkmal**  
 Aus dem gesamten Planungsbereich und den umliegenden Flächen liegen im Ortsaktenarchiv der Stadtarchivologie Duisburg mehrere Beobachtungen zu eisenzeltlichen Gräbern vor, die beim Bau der dortigen Häuser im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert gemacht wurden. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass in den noch nicht überbauten Flächen Reste weiterer Gräber der Zeit zwischen ca. 1000 und 200 v. Chr. erhalten geblieben sind.  
 Vor einer Bebauung der bislang noch nicht überbauten bzw. tiefgründig gestörten Areale ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Dieses wird im Durchführungsvertrag zwischen der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH und der Stadt Duisburg verbindlich geregelt. Bei Nachweis eines Bodendenkmals sind die denkmalpflegerischen Belange zu wahren.

**9.5 Lärmschutzmaßnahmen**  
 Im Bereich der Anlieferzone des Drogeriemarktes ist eine Durchgangsmöglichkeit für den Fußgängerverkehr durch die vorgesehene Lärmschutzwand geplant. Diese ist aus Lärmschutz- wie aus Verkehrssicherungsgründen während jeglicher Anlieferungen mittels eines Tores zu schließen.  
 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte weißt das erstellte Lärmgutachten folgende Maßnahmen auf:

- schallschattierende Überdachung des Anlieferungsbereiches des Drogeriemarktes,
- Beschränkung der Öffnungszeiten sowie der Nutzung des Kundenparkplatzes auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr,
- Beschränkung der LKW-Anlieferung und Verladung auf den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- asphaltierte Fahrgassen und vergleichbare Bodenbeläge des Parkplatzes,
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen (Kunststoffkörbe) und
- Auslegung der Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen auf antilige Beurteilungspegel der Aggregate, mindestens 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, sowie in einzelntreier Ausführung bzw. gleichwertiger Maßnahmen.

Die Sicherung einzelner Maßnahmen bzw. der Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

**9.6 Baumschutzsatzung**  
 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

**9.7 Überlagerung eines Bebauungsplans**  
 Durch diesen Bebauungsplan wird folgender Plan teilweise überdeckt: Bebauungsplan 1. Änderung zum Durchführungsplan Nr. 341 vom 25.04.1987.

**10 Rechtsgrundlagen**  
 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
 Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV NRW S. 644).  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61), 47051 Duisburg, Erfstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 bis 16:00 Uhr eingesehen werden.



Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt - und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 15.3.2012

Amt für Baurecht und Bauberaterung

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Duisburg, den 15.3.2012

Amt für Baurecht und Bauberaterung

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Köln, den 01.02.2012

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
 Linzer Straße 31 - 50939 Köln  
 Tel.: 0221/419111-0 - Fax: 41181122

Stand der Planunterlage: 04.03.2011



**DUISBURG**  
 am Rhein

**Vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan Nr. 2034  
 - Neudorf Süd -  
 "Koloniestraße/ Sternbuschweg"**

für den Bereich zwischen Sternbuschweg, Koloniestraße,  
 Derfflingerstraße und Krautstraße

**Gemarkung: Duisburg  
 Flur : 214**

**Maßstab 1:500**