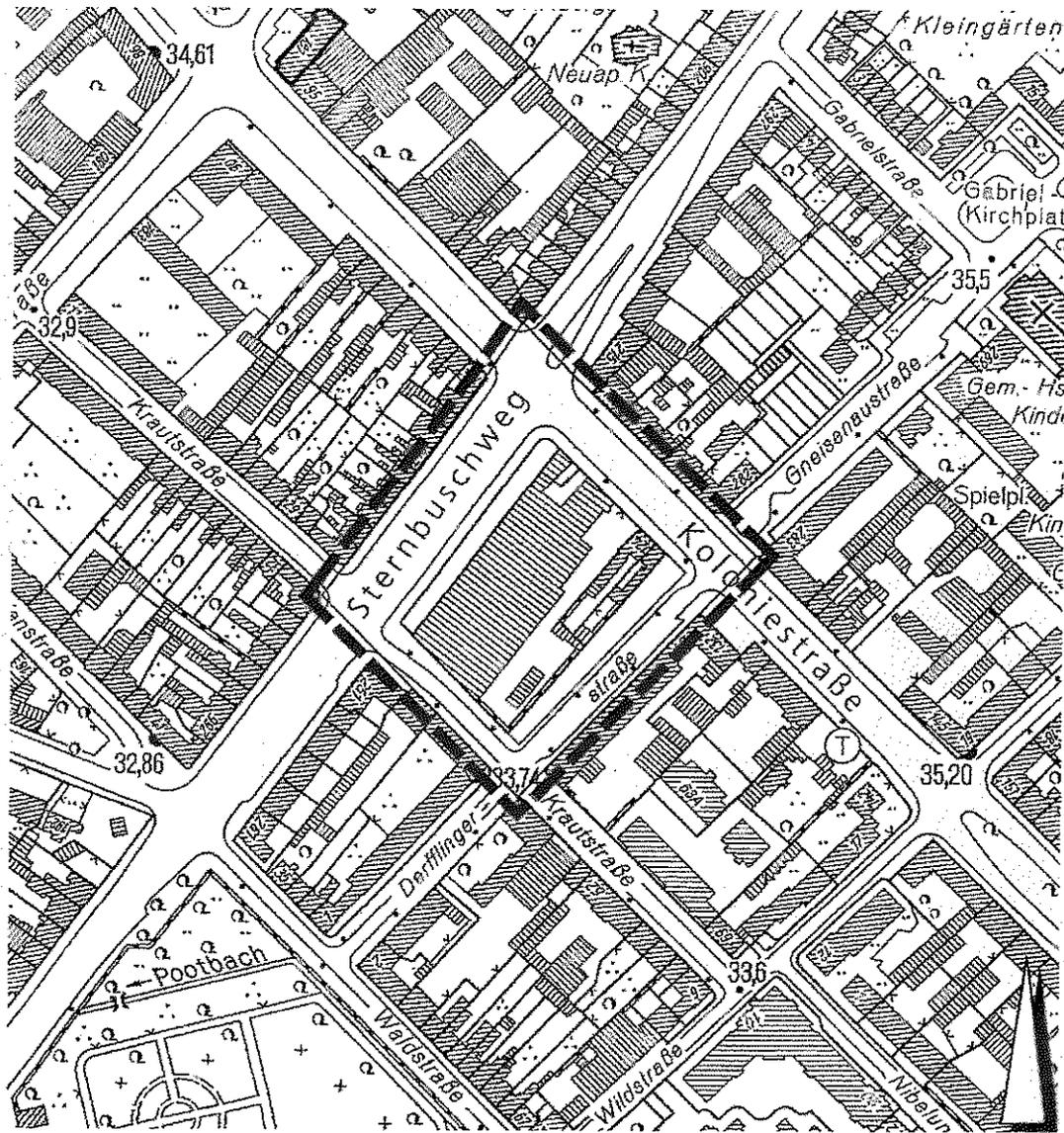


# Begründung

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2034  
– Neudorf-Süd – „Koloniestraße/Sternbuschweg“



Stand: 25.01.2012 (Satzungsbeschluss)

Planverfasser:  
Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

Investor:  
SWF Sternbuschweg Fach-  
marktzentrum GmbH  
Dammstraße 26  
47119 Duisburg-Ruhrort

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31 · 50939 Köln  
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	1
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	2
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	2
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	2
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Bebauungspläne .....	3
3.4	Gender Mainstreaming .....	4
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	6
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr .....	8
4.3	Grün- und Freiraumkonzept .....	9
4.4	Infrastruktur .....	9
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
5.1	Geltungsbereich .....	9
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5.2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB .....	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	13
5.2.3	Überbaubare Grundstücksgrenzen .....	13
5.2.4	Stellplätze .....	14
5.2.5	Zufahrtsbereiche .....	14
5.2.6	Überbaubare Verkehrsflächen .....	14
5.2.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
5.2.8	Bepflanzung und Naturschutz .....	15
5.3	Bodendenkmal .....	15
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
6.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	16
6.1.1	Klimatische Auswirkungen .....	16
6.1.2	Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich .....	16
6.1.3	Lärmimmissionen .....	17
6.1.4	Erschütterungen .....	18
6.1.5	Boden .....	18
6.1.6	Altablagerungen/Altlasten .....	18
6.1.7	Wasser/Wasserwirtschaft .....	19
6.1.8	Natur und Landschaft .....	19
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Darstellung Bauleitplanverfahren und Abwägungsprozess</b> .....	<b>21</b>
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes .....	21
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	22
11.2.1	Bürgerveranstaltung .....	22
11.2.2	Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	29
11.3	Darstellung des Abwägungsprozesses .....	30

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die gewerbliche Nutzung an dem Standort Sternbuschweg / Koloniestraße in Duisburg Neudorf (Buller-Werke - Betrieb zur Herstellung von Formteilen und Werkzeugen aus Stahl im Stanz- und Pressverfahren) wurde aufgegeben. In Orientierung an den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Duisburg soll im Sinne einer angemessenen siedlungsstrukturellen Ergänzung des Ortsteils Neudorf das Areal für neue Nutzungsmöglichkeiten geöffnet werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH (100 % Tochter der SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH) plant auf der derzeitigen Gewerbebrache die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Form eines Fachmarktzentrums. Im Zuge dieses Vorhabens sollen im Karree von Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße folgende Nutzungen realisiert werden:

- Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker / Café mit einer Verkaufsfläche (VK) von 2.150 m<sup>2</sup>,
- Drogeriemarkt mit einer VK von 650 m<sup>2</sup> sowie
- ein Ladenlokal mit einer VK von 400 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen Neudorf-Nord und -Süd in städtebaulich integrierter Lage. Dabei erfolgt die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung und
- Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie der lokalen Wirtschaft.

## 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341, 1. Änderung aus dem Jahr 1967. Der Baublock Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die umgebenden Straßenflächen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Planvorhaben steht zum Teil den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes entgegen. Die Planung des Fachmarktzentrums ist z.B. nicht mit den überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. der Gebietsabgrenzung vereinbar. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist demnach erforderlich. Es ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1114 am 28.09.2009 vom Rat der Stadt mit dem Ziel attraktive Wohnnutzung und die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen gefasst worden. Auf Grund der geänderten Zielsetzung wurde der bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Parallel ist ein Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2034) im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst worden.

Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben - vor allem im Hinblick auf Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung - wurde das Planungsrecht für Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung durch die Änderung des Baugesetzbuches mit Inkrafttreten am 1. Januar 2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenent-

wicklung der Städte“ vereinfacht und beschleunigt. Kernpunkt der Gesetzesänderung ist die Einführung des „beschleunigten Verfahrens“ zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung ist davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wesentlich unterschritten wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (vgl. auch Vorprüfung des Einzelfalls, 06.07.2011/04.01.2012, Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2034 – Neudorf-Süd – Koloniestraße/Sternbuschweg erfüllt damit die Anforderungen und Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB und soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gewerbegebietes mittels des „Nahversorgungsstandortes Koloniestraße“ erfährt das Plangebiet eine Umnutzung sowie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich.

Wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Grün- bzw. Freiräume gibt es durch die Bauleitplanung keine, da das Gebiet bereits heute zum Großteil versiegelt ist und in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde.

Der bestehende REWE-Markt am Sternbuschweg (ca. 300 m südlich vom Plangebiet) wird nach der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Köln von der Planung überdurchschnittlich hoch von den Umsatzumlenkungen betroffen. Für den CAP-Markt an der Mozartstraße sieht die Auswirkungsanalyse eine Wettbewerbsverschärfung und einen Investitionsdruck gegeben.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Neudorf-Süd. Es umfasst den Bereich zwischen Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße. Die Straßen selbst liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 20.000 m<sup>2</sup> groß.

### **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

Die heutige Nutzung des Plangebietes ist geprägt durch die Baulichkeiten eines aufgegebenen Betriebes zur Herstellung von Formteilen und Werkzeugen aus Stahl im Stanz- und Pressverfahren (Buller-Werke). Zum Sternbuschweg bildet die Rückseite der Betriebshalle eine geschlossene Raumkante. Entlang der Koloniestraße bestehen noch drei Gebäude und die Einfahrt des Betriebes, die Ausfahrt liegt dem gegenüber an der Krautstraße.

Entlang der Derfflingerstraße liegt ein ca. 5-10 m breiter Grünstreifen, der im Zuge des Verfahrens vom städtischen Eigentum ins Eigentum der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH übergeht. In Richtung Koloniestraße wird dieser jedoch von einem Autohändler als Abstellplatz für KFZ genutzt. Ein weiterer Teil fungiert als Zufahrt. Die genannten Bereiche sind mit Schotter gestaltet. Insgesamt erstreckt sich der Grünstreifen demnach nur auf ungefähr der halben Strecke von der Kraut- zur

Koloniestraße. Mit Ausnahme eines Verkehrsgrünstreifens (ehemalige Straßenbahntrasse) im Sternbuschweg und einigen Bäumen befinden sich keine weiteren Grünstrukturen im Plangebiet.

Das Plangebiet ist mit der Koloniestraße (L 60) und dem Sternbuschweg (L 1) an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angeschlossen. Dabei werden beim Sternbuschweg die Fahrtrichtungen durch einen Verkehrsgrünstreifen, welcher nicht überfahrbar ist, getrennt. Durch die beiden überörtlichen Verkehrsstraßen ist das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Die angrenzende Umgebung wird entlang der Kraut- und der Derfflingerstraße durch Wohnbebauung geprägt. Entlang des Sternbuschwegs und der Koloniestraße sind Mischnutzungen vorhanden.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Die L 1 (Sternbuschweg) und die L 60 (Koloniestraße) werden als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind für das Plangebiet ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Umspannwerk dargestellt. Die geplanten Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen demnach den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im Sinne des § 13 a BauGB erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

#### **3.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341, 1. Änderung aus dem Jahr 1967. Der Baublock Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Generell wird für das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen. An der Kreuzung Derfflingerstraße / Koloniestraße ist ein sechsgeschossiges Gebäude festgesetzt. Entlang der Derfflingerstraße, der Koloniestraße und des Sternbuschwegs sind größtenteils Baulinien dargestellt.

Bei der Koloniestraße springt die Baulinie um ca. 8 m vom gebauten Straßenraum zurück. Die Bestandsgebäude sind dort mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant. Entlang der Derfflingerstraße springt die Baulinie bzw. die in einem kleinen Teil vorhandene Baugrenze um ca. 4 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurück. Im Blockinneren befindet sich eine kleine Zone, für die keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Koloniestraße befindet sich der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 506 -Neudorf-Süd-. Entlang der Koloniestraße setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete mit max. vier Vollgeschossen, geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest. In den von der Koloniestraße abgewandten Bereich setzt der Bebauungsplan zusätzlich allgemeine bzw. reine Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf fest.

Weitere Bebauungspläne befinden sich nicht in der unmittelbar angrenzenden Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2034 – Neudorf-Süd – Koloniestraße/ Sternbuschweg.

### 3.4 Gender Mainstreaming

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Denn das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in den meisten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass das immer bewusst wäre. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des „Gender Mainstreaming“ entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2034 – Neudorf-Süd – Koloniestraße/ Sternbuschweg und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2034 und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

### 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg

Für die Stadt Duisburg liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 vor. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben haben die Vorgaben dieses Konzeptes zu beachten, da die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Duisburg zur Einzelhandelsentwicklung durch dieses wiederspiegelt werden.

Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt sich die Duisburger Einzelhandelsstruktur als ein polyzentrisches Gefüge aus zwei Hauptzentren, sechs Nebenzentren und 16 Nahversorgungszentren dar. Somit sind 24 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet abgegrenzt worden.

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. Das Angebot wird noch durch Sonderstandorte und Standortbereiche ergänzt. Die Standortbereiche wurden in der Angebotsanalyse identifiziert und ergeben sich aus einem gewissen Besatz an bestehenden Einzelhandelsbetrieben. In der daran anschließenden städtebaulich-funktionalen Analyse wurden ableitend von den Standortbereichen die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Standortbereiche, die nicht den Anforderungen von Zentralen Versorgungsbereichen entsprechen, stellen ein sekundäres Grundgerüst der Nahversorgung dar. Diese Standortbereiche sollen bei einer quantitativ nicht ausreichenden Ausstattung für die jeweiligen Stadtteile bzw. Nahversorgungseinzugsbereiche das Nahversorgungsangebot im jeweiligen Ortsteil sicherstellen. Laut den Leitsätzen I und II des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg sollen zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Zur Entwicklung der Standortbereiche führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg weiter aus: *„Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potentials die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Be-*

*triebsschließungen und trading-down-Effekten einhergehen können, sollten künftig folgende übergeordnete gesamtstädtische Handlungsempfehlungen berücksichtigt werden: [...]*

4. *Standorte in städtebaulich integrierter Lage, die der räumlichen Nahversorgung dienlich sind, sollten gesichert und fortentwickelt werden. [...]*

*Bei der Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten ist zu beachten, dass Nahversorgungsangebote in zentralen Versorgungsbereichen und deren Entwicklungsoptionen nicht beeinträchtigt werden.“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dezember 2010, S. 104f)*

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte. In den drei östlich gelegenen Ortsteilen (Neudorf-Nord /-Süd und Duissern) dieses Stadtbezirks, welche durch die Autobahn A 59 und A 3 sowie diverse Gleiskörper eingeschlossen werden, besitzt jeder einzelne Ortsteil einen eigens ausgeprägten Standortbereich.

Der Projektstandort des Fachmarktzentrums liegt unmittelbar an dem Standortbereich Neudorf-Süd, dessen Abgrenzung entlang des Sternbuschwegs verläuft. Der Sternbuschweg kann in Höhe der Koloniestraße an einer Ampelkreuzung überquert werden, so dass eine direkte fußläufige Anbindung an diesen Bereich vorhanden ist.

Auf Grund der relativ weiträumigen vorhandenen Ortsteilstrukturen sowie auch der Lagebeziehungen ist der Projektstandort trotz der Randlage dem Standortbereich Neudorf-Süd eindeutig zugehörig zu bewerten. Der vorstehende Standortbereich stellt laut dem Zentrenkonzept der Stadt Duisburg jedoch keinen Zentralen Versorgungsbereich dar, was die Realisierung von großflächigem Einzelhandel gemäß dem Leitsatz II des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes zunächst ausschließt. Im unmittelbaren Umfeld ist der Zentrale Versorgungsbereich Neudorf (Ost-/ Grabenstraße/ Sternbuschweg) ausgewiesen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen schaffen zu können, sind die Anforderungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erfüllen. Sie beziehen sich auf die rechtlichen Grundlagen des § 11 Abs. 3 BauNVO, dem Einzelhandelserlass des Landes NRW und dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Die Anforderungen umfassen:

- Mantelbevölkerung muss ausreichend vorhanden sein
- der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage befinden
- keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich
- Umsatz des Projektvorhaben darf max. 35 % der relevanten Kaufkraft betragen
- die Verkaufsfläche sollte unter 800 m<sup>2</sup> liegen

(vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dezember 2010, S. 105)

Der § 11 Abs. 3 BauNVO enthält die sog. Vermutungsregel, die negative Auswirkungen für Vorhaben mit einer Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> unterstellt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eingeräumt, die Vermutungsregel zu widerlegen, wenn für das zu beurteilende Vorhaben eine atypische Fallgestaltung festgestellt werden kann.

Laut der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Koloniestraße / Sternbuschweg in Duisburg – Neudorf“ der BBE Handelsberatung mit Sitz in Köln kann im vorliegenden Fall diese atypische Fallgestaltung im Hinblick auf die konkrete städtebauliche Situation für die neugestaltete Verkaufsfläche konstatiert werden, da im nahen Umfeld des Planvorhabens ein relativ hohes Bevölkerungspotenzial vorhanden ist, so dass der Supermarkt einen eindeutigen räumlichen Bezug zu angrenzenden Wohngebieten aufweist. Des Weiteren wird am Standort der Betrieb die führende Nahversorgungsfunktion für die südliche Ortsteilbevölkerung von

Neudorf wahrnehmen und ist für einen nennenswerten Anteil der Einwohner (min. 8.000 Einwohner) grundsätzlich fußläufig erreichbar. Damit sind dem geplanten Lebensmittelsupermarkt eine städtebaulich integrierte Lage und eine wichtige Nahversorgungsbedeutung zuzusprechen.

Im Hinblick auf die dabei gestellte Frage nach einer etwaigen Störung des vorhandenen Zentrenkonzepts und der angestrebten Zentrenstruktur führt die o. g. Auswirkungsanalyse aus:

- *Die relativen Umsatzumverteilungseffekte verbleiben gegenüber allen relevanten Wettbewerbsbetrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches teilweise deutlich unter 10 % der jeweiligen Umsatzleistung.*
- *Die Nahversorgungsbereiche des Projektvorhabens und des Magnetanbieters Edeka im Zentralen Versorgungsbereich überschneiden sich nicht.*
- *Die Verkaufsfläche des Planvorhabens liegt wesentlich unter der Verkaufsfläche des gesamten Einzugsgebietes. Der Verkaufsflächenanteil der Neufläche beträgt ca. 24 % der branchenspezifischen Gesamtverkaufsfläche und bleibt somit wesentlich hinter dieser zurück. Mit dem Edeka-Supermarkt im Nahversorgungszentrum Neudorf ist ein großflächiger Anbieter vorhanden, welcher unter der projektierten Neuverkaufsfläche liegt. Die Größendifferenz erreicht hier aus Sicht der BBE kein Niveau, woraus sich eine besondere Gefährdung ableiten lassen würde.*
- *Im Einzugsgebiet und darüber hinaus sind keine weiteren Lebensmittelsupermärkte an nichtintegrierten Standorten (sog. „Grüne Wiese“) vorhanden. Somit ist keine „Vorschädigung“ des Supermarktes im Zentralen Versorgungsbereich durch das Vorhandensein von Supermärkten in dezentraler Lage festzustellen. Die Anbieter an dezentralen Standorten verfügen i.d.R. über wesentliche Standort- und Wettbewerbsvorteile.*
- *Der absolut überwiegende Teil des zu erwarteten Umsatzes rekrutiert sich aus dem umliegenden Versorgungsraum. Weitere Umsatzzuflüsse (mit Ausnahme von geringfügigen Streuumsätzen) außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind nicht wahrscheinlich, so dass nicht von negativen Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche auszugehen ist.*
- *Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich praktisch ausschließlich auf die Ortsteile Neudorf-Nord und Süd. Die Kaufkraftbindung beträgt innerhalb des Einzugsgebiets rd. 15 %. Eine überdimensionale Kaufkraftbindung des Vorhabens, die die Marktzutrittschancen von vergleichbaren Nutzungen behindern könnte, kann somit in jedem Fall ausgeschlossen werden.*

Zusammenfassend ist der Projektstandort an der Koloniestraße / Sternbuschweg insgesamt als städtebaulich integriert einzustufen und wird keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich haben. Vor diesem Hintergrund kann aus Gutachtersicht für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung nach § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert werden. Die Auswirkungsanalyse kommt daher zu dem Schluss, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens vorhanden ist.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1114 - Neudorf-Süd – Koloniestraße / Sternbuschweg vom 28.09.2009 wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen dargestellt:

*Es sind attraktive Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau und die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Die im Umfeld des Plangebietes dominierende Blockrandbebauung soll hierfür aufgenommen werden. Daher sollen insbe-*

*sondere Raumkanten zum Sternbuschweg und zur Koloniestraße ausgebildet werden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen soll im aufzustellenden Bebauungsplan als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden.*

*In Orientierung an die im Umfeld vorhandene blockrandgeprägte Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte sollen das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt werden.*

*Großflächiger Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sollen zugunsten der geplanten kleinteiligen und z. T. sensiblen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.*

*Zur Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sollen örtliche Bauvorschriften und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.*

Der nun geplante „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ stand der städtebaulichen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses entgegen. Die Änderung der Zielsetzung wurde notwendig, um das Grundstück zeitnah einer Nachnutzung zuführen zu können und somit negativen Auswirkungen der derzeitigen Brachfläche auf das Umfeld wie auch auf das Grundstück selbst durch z. B. Vandalismus entgegenzuwirken. Mit der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH ist eine Vorhabenträgerin vorhanden, die für das Plangrundstück ein präzises Vorhaben aufweist und sich zur Realisierung der Planung vertraglich verpflichtet hat. Großteile der Fläche sind in Besitz des Vorhabenträgers. Das städtische Grundstück geht im Zuge des Verfahrens ins Eigentum der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH über. Aus den genannten Gründen wird das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herangezogen.

Der zeitnahen Revitalisierung des Grundstücks kommt demnach eine höhere Gewichtung zu, als der im o. g. Aufstellungsbeschluss getroffenen Zielformulierung. Eine kurzfristige Umsetzung der Ziele des Aufstellungsbeschlusses ist aus Marktgründen zurzeit nicht realisierbar. Zudem hat die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Köln ergeben, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich in Neudorf bzw. auch auf umliegende Ortsteile zu erwarten sind. Gemäß den Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen. Die Einzelhandelsansiedlung erfolgt direkt angrenzend an den Standortbereich Neudorf-Süd und entspricht daher noch in den Grundzügen den Ansiedlungsleitsätzen der Stadt Duisburg, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgehalten sind. Die genannten Ziele einer Blockrandbebauung und Schaffung von Raumkanten wird auch im geänderten Planungskonzept weiter verfolgt, um das Projekt in das städtebauliche Bild des Ortsteils zu integrieren.

Das neue Konzept sieht wie oben geschrieben einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ vor. Es ist ein L-förmiger Gebäuderiegel entlang der Koloniestraße / Derfflingerstraße geplant. Dabei ist entlang der Koloniestraße ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) inklusive eines Bäckers bzw. Cafés mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.850 m<sup>2</sup> vorgesehen. Entlang der Derfflingerstraße schließt sich das Ladenlokal (BGF ca. 500 m<sup>2</sup>) und der Drogeriemarkt (ca. 850 m<sup>2</sup> BGF) an. Die Gebäudehöhe wird bei 7 – 11 m liegen. Insgesamt sind ca. 102 Stellplätze angedacht. Der Parkplatz soll zum Sternbuschweg durch eine Baumreihe gefasst werden. Die „Rückseite“ des Nahversorgungsstandortes in Richtung Derfflingerstraße sowie die notwendige Lärmschutzwand zur Krautstraße werden zur Fassadengliederung begrünt.

Als Betriebszeiten (nicht Öffnungszeiten) ist der Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) angedacht. Aus lärmtechnischen Gründen ist eine Parkplatznutzung durch die Kunden lediglich zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr vorgesehen.

Entlang der Krautstraße ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m vorgesehen. Im Bereich der Anlieferzone ist eine absorbierende Überdachung mit einer Höhe von 4,5 m (Lkw-Höhe) geplant.

#### 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des „Nahversorgungsstandortes Koloniestraße“ erfolgt ausschließlich über den Sternbuschweg. Auf Grund des Grünstreifens (ehemalige Straßenbahntrasse) zwischen den Fahrspuren des Sternbuschwegs ist derzeit eine Zufahrt für Fahrzeuge aus nordöstlicher Richtung nicht gegeben. Aus diesem Grund sieht die Verkehrsplanung auf dem Sternbuschweg in Höhe Krautstraße eine neue Abbiegespur für einen Fahrtrichtungswechsel (U-Wende) vor, so dass das Plangebiet auch aus nordöstlicher Richtung über den Sternbuschweg zu erreichen ist. Diese U-Wende dient somit neben der Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes insbesondere dem Schutz der Anwohner, da ohne U-Wende eine Umfahrung des Nahversorgungsstandortes über Derfflingerstraße und Krautstraße wahrscheinlich wäre.

Eine Zufahrt zur Krautstraße im Bereich der U-Wende für auf dem Sternbuschweg von Norden kommende Kfz ist nicht vorgesehen. Die Krautstraße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die am Sternbuschweg auch weiterhin nur in nördliche Richtung verlassen und vom Sternbuschweg auch weiterhin nur aus südlicher Richtung kommend angefahren werden kann.

Des Weiteren führt das Verkehrsgutachten aus: *„In Bezug auf Verkehre, die von Süden über die Koloniestraße anfahren (rd. 20 Pkw in der Spitzenstunde), ist die Möglichkeit von Umwegfahrten über Wildstraße bzw. Derfflingerstraße und weiter über die Krautstraße zur Anfahrt des FMZ nicht völlig auszuschließen. Da hierbei jedoch eine verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) zu durchfahren ist, ist die Anfahrt über die übergeordnete Koloniestraße und die U-Wende im Sternbuschweg schneller und damit als attraktiver für die Pkw-Nutzer anzusehen. Unter der Annahme, dass dennoch rd. 25 % der Kunden diesen Weg nehmen, ist mit höchstens fünf Fahrten pro Stunde zu rechnen, die die Krautstraße zusätzlich belasten werden, so dass keine spürbaren Verschlechterungen auf den umliegenden Straßen auftreten werden.“* (Verkehrsgutachten, August 2011, S. 15).

Die Planung sieht des Weiteren einen Ein- bzw. Ausfahrtsbereich etwa 40 m vor der Haltelinie des Knotenpunktes Koloniestraße / Sternbuschweg vor. Untersuchungen vor Ort haben ergeben, dass Beeinträchtigungen durch den Rückstau vor der Lichtsignalanlage nur vereinzelt vorkommen. Diese sind jeweils nur von sehr kurzer Dauer. Auch in Fällen der Hauptverkehrszeit sind demnach ausreichende Lücken für die vom Plangebiet ausfahrenden Kfz vorhanden.

Für den Knotenpunkt Koloniestraße / Sternbuschweg führt das Verkehrsgutachten aus: *„Der angrenzende lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt Koloniestraße / Sternbuschweg ist der Berechnung nach HBS zufolge unter Zugrundelegung der Maßgeblichen Spitzenstundenwerte (30% des Vier-Stunden-Wertes zwischen 15 und 19 Uhr) und des heutigen Signalprogramms für die Linksabbieger auf der Koloniestraße in den Sternbuschweg heute schon nicht leistungsfähig – unabhängig vom Bauvorhaben. Alle anderen Ströme sind heute leistungsfähig und bleiben auch nach Eröffnung des FMZ von gleicher Qualität. Der Linksabbieger auf der nordwestlichen Koloniestraße in den Sternbuschweg erfährt durch das Bauvorhaben keine Veränderung. Für den Linksabbieger auf der südöstlichen Koloniestraße wird eine moderate Erhöhung der Verkehre durch die das FMZ anfahrenen Kunden erfolgen, denen durch eine geringfügige Grünzeitänderung begegnet werden kann. Ob tatsächlich entsprechender Handlungsbedarf zur Grünzeitänderung bestehen wird, sollte jedoch abgewartet wer-*

*den. Denn die Ergebnisse der Staulängenerhebung auf dem Sternbuschweg lassen vermuten, dass die für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen angesetzt Maßgeblichen Spitzenstundenwerte zu hoch angesetzt sind, um das tatsächliche Verkehrsgeschehen exakt widerzuspiegeln, und daher heute wie zukünftig die Leistungsfähigkeit des Knotens gegeben ist“.* (Verkehrsgutachten, August 2011, S. 22).

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass die Ausfahrt aus dem Nahversorgungsstandort auf Grund des trennenden Grünstreifens nur in Richtung Nord-Osten (in Fahrtrichtung nach rechts) erfolgen kann. Demnach ergibt sich für den festgesetzten Einfahrtbereich eine reine „rechts rein – rechts raus“ Fahrbeziehung. Das Verkehrsgutachten weißt für die beschriebene Verkehrslenkung bzw. -führung und den ermittelten Verkehrsmengen (ca. 1.590 Pkw-Fahrten und ca. 20 Lkw-Fahrten pro Tag sowie jeweils ca. 105 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde als Quell- und Zielverkehr) eine ausreichende Leistungsfähigkeit an allen betreffenden Knotenpunkten nach.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird nach den Erkenntnissen des Verkehrsgutachtens nicht beeinträchtigt. Die Sicherung der Umsetzung der U-Wende erfolgt im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor geschlossen wird.

Auf dem Plangebiet selbst sind derzeit ca. 102 Stellplätze geplant. Dabei wird die erforderliche Stellplatzkapazität aus der Überlagerung der Beschäftigten- und Kundenverkehre für einen Wochentag (Montag bis Freitag) mit rd. 83 ermittelt. Die geplanten 102 Stellplätze können demnach als ausreichend angesehen werden, um den Lebensmittelmarkt, den Drogeriemarkt sowie das Ladenlokal mit ausreichend Stellplätzen für die Beschäftigten sowie die Kunden zu versorgen. Ein Ausweichen auf umliegende straßenbegleitende Parkplätze ist demnach nicht zu befürchten.

#### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Das derzeitige Konzept sieht eine Eingrünung des Parkplatzes entlang des Sternbuschwegs vor. Hier sind neun Bäume sowie eine Bepflanzung mit einer Hecke geplant, um auch in den nicht bebauten Bereichen eine Raumkante zu den Straßen auszubilden. Diese Raumkante wird im Bereich der Krautstraße durch die notwendige 3,0 m hohe Lärmschutzwand gebildet. Aufgrund dieser Lärmschutzwand können in diesem Bereich keine Bäume geplant werden. Des Weiteren sind auf dem Parkplatz selbst elf Bäume vorgesehen. Die Fassaden entlang der Derfflingerstraße sowie die Lärmschutzwand entlang der Krautstraße werden auf mindestens 40 % der Flächen in Bezug auf die Giebelfassade der Krautstraße sowie auf mindestens 50 % der restlichen Flächen begrünt.

#### **4.4 Infrastruktur**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel der Wiedernutzbarmachung von innenstädtischen Flächen verfolgt. Das Plangebiet ist daher bereits an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz (Schmutzwasser, Regenwasser, Energieversorgung, Abfallbeseitigung, etc.) der Stadt Duisburg angeschlossen.

### **5 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **5.1 Geltungsbereich**

Als Geltungsbereich wird das Grundstück des ehemaligen Betriebes zur Herstellung von Formteilen und Werkzeugen aus Stahl im Stanz- und Pressverfahren (Buller-Werke), ein ca. 5-10 m breiter Grünstreifen entlang des südlichen Teils der Derfflingerstraße sowie die angrenzenden Straßenräume festgesetzt.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (alle Gemarkung Duisburg, Flur 214):

- 107, 109, 110, 111 und 561 sowie
- 562 und teilw. 544 (Sternbuschweg), teilw. 391 (Koloniestraße), 379 (Derfflingerstraße) und teilw. 378 Krautstraße.

Der ca. 20.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich wurde gewählt um die innerstädtische Brachfläche wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

#### Nahversorgungsstandort Koloniestraße

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt inklusive einem Bäcker / Café mit einer gesamten Verkaufsfläche (VK) von 2.150 m<sup>2</sup>, eines Drogeriemarktes mit einer VK von 650 m<sup>2</sup> sowie eines Ladenlokals mit einer VK von 400 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung. Einzelhandel dieser Größenordnung ist als „großflächig“ anzusehen und gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. Daher erfolgt die Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ analog eines Sondergebiets.

Die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes erfolgt in Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen. Die Eignung des Standortes sowie die Verträglichkeit des Projektes wurden in der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Koloniestraße / Sternbuschweg in Duisburg – Neudorf“ vom 22.08.2011, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, nachgewiesen.

#### Begrenzung der Verkaufsfläche

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche (s.o.) sollen negative Auswirkungen auf die überörtliche Einzelhandelsstruktur und schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) vermieden sowie die Belange des Verkehrs angemessen berücksichtigt werden.

#### Sortimentsbeschränkung

Generell werden durch die Beschränkung auf einzelne Warengruppen bzw. Sortimentsgruppen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg negative städtebauliche Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand in den Zentralen Versorgungsbereichen und die Zentrenstruktur in Duisburg verhindert. Die Festsetzung folgt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg und ist daneben Ausdruck der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes.

Beim **Lebensmittelmarkt** sind als Hauptsortiment folgende Warengruppen der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ zulässig:

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

Die Warengruppen „Schnittblumen“ und „Pharmazeutische Artikel“ der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ sind als Hauptsortiment nicht zulässig, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand und die Zentrenstruktur in Duisburg zu verhindern. Als „Pharmazeutische Artikel“ werden hierbei ausschließlich Artikel verstanden, welche apothekenpflichtig sind. Frei-

verkäufliche Arzneimittel sind von dieser Regelung nicht betroffen. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sind die Warengruppen „Schnittblumen“ sowie alle zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg zulässig. Hiermit wird die Zulässigkeit von Sonder- bzw. Aktionswaren in einem breiten Angebotspektrum gesichert.

Im **Drogeriemarkt** ist als Hauptsortiment lediglich die Warengruppen „Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie“ zulässig. Dies spiegelt den Vorhabenbezug des Projektes wieder. Bis auf „Pharmazeutische Artikel“ sind auch im Drogeriemarkt alle anderen Warengruppen als Randsortiment auf 10 % der Fläche zulässig, da dieser Anteil als nicht schädlich eingestuft wird. Das Ziel ist wiederum die Sicherung eines breiten Angebotspektrums als Nebensortiment.

Im **Ladenlokal** sind als Hauptsortiment die Warengruppen „Tierfutter“ und „Zeitungen/ Zeitschriften“ der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ sowie „Bekleidung“ der „zentrenrelevanten Sortimente“ zulässig. Auch innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit ein Gestaltungsspielraum eröffnet, um ein möglichst breites Angebot für künftige Nutzer (z.B. nach der Aufgabe der ersten Nutzung) zu ermöglichen und somit eine Vermarktbarkeit der Flächen zu sichern. Die Randsortimente orientieren sich hierbei an den Randsortimenten des Lebensmittel- sowie des Drogeriemarktes. Nicht zulässig sind hier erneut die „Pharmazeutischen Artikel“ sowie die Warengruppe „Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie“.

Zusätzlich sind im Ladenlokal auch Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO (z.B. Ärzte, rechts-, steuer- und wirtschaftsberatende Berufe, naturwissenschaftlichen/technischen Berufe wie Vermessungsingenieure, Architekten, etc., sprach- und informationsvermittelnde Berufe wie Journalisten, Dolmetscher, Übersetzer, etc.) sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Fahrschule, Friseur, Versicherungen, etc.) zulässig. Diese Festsetzung eröffnet hier ebenfalls weitere Vermarktungsmöglichkeiten und trägt zur Wirtschaftlichkeit des Projektes bei.

#### Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel

In Kapitel 3.5 wird dargelegt, dass der Projektstandort dem Standortbereich Neudorf-Süd eindeutig zugehörig zu bewerten ist. Der Standortbereich stellt laut dem Zentrenkonzept der Stadt Duisburg keinen Zentralen Versorgungsbereich dar, jedoch ist der Projektstandort an der Koloniestraße / Sternbuschweg als städtebaulich integriert einzustufen.

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens wurde demzufolge eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen notwendig. Dabei war insbesondere zu prüfen, inwieweit schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in dem Ansiedlungs-ortsteil sowie in anderen Ortsteilen bzw. umliegenden Gemeinden anzunehmen sind.

Die Untersuchungen zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes, eines Drogeriemarktes sowie eines Ladenlokals mit den oben genannten möglichen Sortimenten haben gezeigt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich in Neudorf bzw. auch auf umliegende Ortsteile zu erwarten sind (vgl. Auswirkungsanalyse, August 2011).

Gemäß den Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche ist jedoch nicht zu rechnen.

Auf Grund der aktuellen Wettbewerbsintensität rekrutiert sich ein Großteil des Plan-Umsatzes des **Lebensmittelsupermarktes** aus der Rückholung von abfließenden

Umsätzen. Weiterhin setzen sich die prognostizierten Umsätze aus Verdrängungsumsätzen zusammen. Im Sortimentsbereich Lebensmittel liegen die berechneten Umsatzumlenkungen nach der Ansiedlung im ungünstigsten Fall mit durchschnittlich ca. 9 % unter dem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit. Es ist jedoch von einer Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen. Auf Grund der städtebaulichen Beurteilung ist abzuleiten, dass negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Neudorf (Nahversorgungszentrum) mit hoher Sicherheit auszuschließen sind. Die Umsatzverlagerungen erreichen hier für keinen bestehenden Wettbewerber im Zentralen Versorgungsbereich Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten.

In den verbleibenden Lagen außerhalb des Nahversorgungszentrums Neudorf wird lediglich der bestehende REWE-Markt am Sternbuschweg überdurchschnittlich hoch von den Umsatzumlenkungen betroffen. Sollten sich hier auf Grund der eingeschränkten Lagequalität des Marktes sowie der unterdurchschnittlichen Attraktivität eventuell Abschmelzungstendenzen ergeben, so kann der neu projektierte Supermarkt die verbrauchernahe Versorgung im fußläufigen Einzugsbereich auf einer hohen Qualitätsstufe sicherstellen. Die prognostizierten Umsatzverlagerungen für den CAP-Markt werden bei ca. 9 % des Umsatzes liegen. Somit ergibt sich für den CAP-Markt eine Wettbewerbsverschärfung. Zusätzlich könnte sich der Investitionsdruck erhöhen. Mit einer Geschäftsaufgabe ist jedoch auf Grund der Höhe der Umsatzverluste nicht zu rechnen.

Im Sortimentsbereich **Drogeriewaren** ist derzeit eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben. Die Umsatzherkunft des Drogerie-Discounters setzt sich dabei vor allem aus der Reduzierung von bestehenden Umsatzabflüssen sowie ebenfalls aus geringfügigen Umsatzverlagerungen zu Lasten bestehender Anbieter zusammen. Die Umsatzverlagerung, welcher der Drogeriemarkt aus dem betroffenen Zentralen Versorgungsbereich induzieren wird, liegt so niedrig, dass keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Im **Textilbereich** (mögliche Ansiedlung im Ladenlokal) ist ein hoher Kaufkraftabfluss vorhanden, so dass sich der Großteil des Planumsatzes des Textilmarktes aus der Rückholung von abfließenden Umsätzen zusammensetzt. Auf Grund des attraktiven und gut durchmischten Textilbesatzes im Nahversorgungszentrum Neudorf sowie auch dem teilweise gehobenen Sortimentsniveau ist durch die Ansiedlung eines Textildiscounters nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

Des Weiteren untersucht die Auswirkungsanalyse den Marktbereich **Apotheken**. Hier ist eine hohe Ausstattung (Apothekendichte) im Einzugsgebiet vorhanden, so dass eine neu geplante Apotheke ihre Erlöse fast vollständig zu Lasten bestehender Anbieter rekrutieren würde. Negative Auswirkungen auf den Bestand im Zentralen Versorgungsbereich sind zwar nicht zu erwarten, jedoch ist mit Abschmelzungstendenzen am gegenüberliegenden Standort (Sternbuschweg / Koloniestraße) zu rechnen, wo aktuell zwei Anbieter verortet sind. Auf Grund dieser Ergebnisse ist durch die Sortimentsbeschränkung die Ansiedlung einer Apotheke im Plangebiet ausgeschlossen.

Laut der Auswirkungsanalyse besteht im Umfeld des Plangebietes ein Ergänzungsbereich bei den Sortimenten „Tierfuttermarkt/ Zoobedarf“ sowie „Getränkemarkt“, welcher im Ladenlokal realisiert werden könnte. Daher wird die Warengruppe „Tierfutter“ mit aufgenommen. Auf einen Getränkemarkt wird wegen der Ansiedlung des Vollsortimenters verzichtet. Bei einer Auslagerung des Getränkebereiches aus dem Supermarkt müsste die Verkaufsfläche des Supermarktes neu gutachterlich beurteilt werden.

Bei den projektrelevanten sowie auch sonstigen Anbietern in dem **Zentralen Versorgungsbereich Neudorf** handelt es sich meist um gewachsene und wettbewerbsfähige Einzelhandelsbetriebe, welche insbesondere im Nahversorgungsbereich teilweise

sehr gute branchenübergreifende Kopplungsmöglichkeiten besitzen. Der Zentrale Versorgungsbereich weist keine erkennbaren Vorschädigungen auf, so dass die Versorgungslage auch nach der Ansiedlung der projektierten Verkaufsflächen stabil bleiben wird. Ferner ist geplant im Zentralen Versorgungsbereich einen Penny-Markt sowie einen großflächiger Getränkemarkt zu etablieren, so dass sich die Nahversorgungs-kompetenz auch in Verbindung mit dem bestehenden Edeka-Markt wesentlich erhöht.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und eine Höhenfestsetzung definiert.

##### Grundflächenzahl

Für den „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt und kann somit, bis auf Ausnahme der Maßnahmenflächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vollständig versiegelt werden. Bereits heute ist das Plangebiet bis auf einen 5-10 m breiten Grünstreifen im Südosten komplett versiegelt. Somit bestehen die negativen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer vollständigen Versiegelung verbunden sind, bereits heute.

Mit der Planung des Fachmarktzentrum ist auch eine attraktive Gestaltung und Bereitstellung von Stellplätzen in einer ausreichenden Anzahl verbunden. Diese erforderlichen Stellplätze können nur bei entsprechender Ausnutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden.

##### Höhe baulicher Anlagen, Überschreitung der festgesetzten Höhe

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (7,0 – 11,0 m über Straßenniveau Sternbuschweg) dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Einbindung des Planvorhabens in die Umgebung und orientiert sich an dem Entwurf des Investors. Dieser sieht ein Gebäude mit einer grundsätzlichen Höhe von 8 m (entlang der Derfflinger Str.) bis zu 10 m am Kreuzungspunkt Sternbuschweg / Koloniestraße vor. Die Höhe des Gebäudes an der genannten Kreuzung setzt einen städtebaulichen Akzent, der die Kreuzung fassen soll. Die Obergrenzen wurden mit einem geringen Spielraum festgesetzt, um ausreichende bauliche Flexibilität zu gewährleisten, ohne nachbarschaftliche Belange zu gefährden.

Ausnahmsweise kann die maximale festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden. Dabei wird das Maß der Überschreitung begrenzt, um die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen. Diese Festsetzung eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung, etc.).

#### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksgrenzen

##### Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden das geplante städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplan ab und weisen nur geringe Spielräume zu den geplanten Hauptgebäuden auf. Durch die Anordnung des Baukörpers entlang der Koloniestraße und der Derfflingerstraße gelingt es, die dort benachbarte Wohnbebauung von den emissionsträchtigen Fahraktivitäten des Nahversorgungsgebietes abzuschirmen.

Des Weiteren wird für einen geplanten Werbepylon im südlichen Bereich der Einfahrt eine kleinflächige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese wird notwendig, da Werbepylone nicht als Nebenanlagen zu werten sind.

#### Lage der Gebäudekörper

Die Regelung zu Abweichungen der Lage der Gebäudekörper, die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen sind, ermöglicht eine maximale Abweichung bis zu den umgebenden Baugrenzen. Des Weiteren kann die Ausdehnung der Gebäudekörper jeweils um bis zu 1,0 m von der ausgewiesenen Form vergrößert und/oder verkleinert werden, sofern die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung verbleibt ein geringer Spielraum für Änderungen, die sich im Rahmen der Bauantragsunterlagen noch ergeben können, ohne die erforderliche Konkretisierung im Sinne des § 12 BauGB zu unterwandern.

#### 5.2.4 Stellplätze

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet das geplante städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Insgesamt sind ca. 102 Stellplätze geplant. Zum Sternbuschweg ist eine Grüneinfassung des Parkplatzes vorgesehen. In Richtung Krautstraße wird eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m notwendig um an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

#### 5.2.5 Zufahrtsbereiche

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den stark befahrenen Straßen Sternbuschweg und Koloniestraße ist es erforderlich, die Zufahrtmöglichkeiten zum Nahversorgungsgebiet Koloniestraße verbindlich festzulegen.

Die Planung sieht einen Ein- bzw. Ausfahrtsbereich ca. 40 m vor der Haltelinie des Knotenpunktes Koloniestraße / Sternbuschweg vor. Untersuchungen vor Ort im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens haben ergeben, dass Beeinträchtigungen durch den Rückstau vor der Lichtsignalanlage nur vereinzelt vorkommen. Diese sind jeweils nur von sehr kurzer Dauer. Auch in Fällen der Hauptverkehrszeit sind demnach ausreichende Lücken für die vom Plangebiet ausfahrenden Kfz vorhanden.

Die Lage der Zufahrt entlang des Sternbuschwes ist auch aus der Sicht des Immissionsschutzes wegen der größeren Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung als vorteilhaft einzuschätzen.

#### 5.2.6 Überbaubare Verkehrsflächen

Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Verkehrsflächen orientieren sich an den gestalterischen Vorgaben der Architekturplanung. Hiermit werden die Vordächer planungsrechtlich gesichert. Mit einer maximalen Auskrugung von 1,5 m für die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit „Bereich A“ gekennzeichneten Bereiche sowie einer maximalen Auskrugung von 4,0 m im mit „Bereich B“ gekennzeichneten Bereich ist sichergestellt, dass die Dächer nur über die bestehenden Fußwege und nicht über die Fahrbahnen überkragen. Mit der lichten Höhe von 3,0 m wird gewährleistet, dass Fußgänger von dem Vordach nicht behindert werden. Die Auskrugung auf bis zu 4,0 m im „Bereich B“ ist auf Grund des Grundstückszuschnitts (runde Grundstücksgrenze) notwendig. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan kann die geplante Gebäude- bzw. Dachform entnommen werden.

#### 5.2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung bezüglich der Lärmschutzwand (Schalldämmmaße, Höhe) dient dem Schutz der Bewohner der Krautstraße. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass

von dem Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen bezüglich des Gewerbelärms auf die Anwohner ausgehen. Die Mindesthöhe von 3,0 m bezieht sich dabei jeweils immer auf den nächstgelegenen Stellplatz (Lärmquelle). Bei einer evt. geringfügigen Erhöhung bzw. Anpassung der Geländeoberfläche ist weiterhin die Höhe von 3,0 m zu beachten. Als Bezugspunkt ist demnach nicht die Höhe der Krautstraße heranzuziehen. 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. Zu Zeiten, in denen keine Anlieferung statt findet, kann das Tor offen stehen, da ein ausreichender Immissionsschutz durch die Lärmschutzwand sichergestellt werden kann. Laut Aussage des Gutachters Peutz Consult – Beratende Ingenieure VBI werden die Grenzwerte der TA Lärm auch dann eingehalten.

Weitere Ausführungen bezüglich der Lärmimmissionen sind dem Kapitel 6.1.3 zu entnehmen.

#### 5.2.8 Bepflanzung und Naturschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen insbesondere der Einfügung des Plangebietes in die Umgebung. Weiterhin werden mit den festgesetzten Maßnahmen natürliche Raumkanten geschaffen. Die Begrünung der Fassaden bzw. der Lärmschutzwand hin zur Derfflinger- bzw. zur Krautstraße dienen einer angenehmen Gestaltung und sollen einer Rückseitenarchitektur entgegenwirken. Hierdurch erhalten die Fassaden eine Gliederung. Des Weiteren sollen die grünordnerischen Festsetzungen der zur Verbesserung des Kleinklimas sowie des Arbeits- und Aufenthaltsumfeldes dienen.

#### 5.3 Bodendenkmal

Aus dem gesamten Planungsbereich und den umliegenden Flächen liegen im Ortsaktenarchiv der Stadtarchäologie Duisburg mehrere Beobachtungen zu eisenzeitlichen 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.

Großteile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen stellen die notwendigen Fundamente keine zusätzliche Störung eventueller Bodendenkmäler dar.

Für die bislang noch nicht überbauten bzw. tiefgründig gestörten Areale ist vor einer Bebauung 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.

### 6 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.

Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

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 Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchungen der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert:

## **6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

### **6.1.1 Klimatische Auswirkungen**

Das dargestellte Plangebiet zählt makroklimatisch zum Gebiet des Niederrheinischen Tieflandes. Das atlantisch geprägte Klima zeichnet sich durch milde, meist schneearme Winter und mäßige Sommer mit einer langen Vegetationsperiode aus. Die Jahresniederschläge liegen bei 700 bis 800 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5 bis 10,5 °C.

Das Plangebiet liegt mikroklimatisch laut der Klimaanalyse der Stadt Duisburg – Karte der Stadtbelüftung – in einem Bereich mit schlechter Belüftung. Ungefähr 500 m westlich verläuft entlang der Gleistrasse eine unbelastete Luftleitbahn.

Bei den Planungshinweisen wird der Bereich als Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete dargestellt. Dabei handelt es sich um klimatisch mäßig belastete Gebiete. Folgende Ziele werden hier verfolgt:

- weitere Verdichtung vermeiden,
- bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise,
- keine massigen Gebäude-Komplexe,
- Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, Begrünung im Straßenraum und auf Privatgelände,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Blockinnenhofentkernung, -entsiegelung,
- Reduktion der Emissionen besonders des Kfz-Verkehrs.

Die Planung sieht in dem städtischen Lastraum eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung vor. Der Grünstreifen entlang der Derfflingerstraße muss jedoch entfallen, um eine ausreichende Flächengröße für das Planvorhaben zu erzielen. Demnach ist lokal mit Wärmeinseln zu rechnen. Durch die Festsetzung von Baum- und Pflanzmaßnahmen werden verbessernde Maßnahmen zum Schutz des Kleinklimas getroffen. Des Weiteren werden mindestens 40 % der Giebelfassade der Krautstraße sowie mindestens 50 % der Fassaden entlang der Derfflingerstraße bzw. der Lärmschutzwand begrünt. Die o. g. unbelastete Luftleitbahn wird von den Maßnahmen nicht betroffen.

Die Planungsmaßnahmen haben voraussichtlich keine wesentlichen lokale- oder stadtklimatische Auswirkungen.

### **6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch die Buller-Werke (Betrieb zur Herstellung von Formteilen und Werkzeugen aus Stahl im Stanz- und Pressverfahren) genutzt. Durch die Vornutzung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umnutzung des Gebietes zu einem Nahversorgungsstandort die Immissionssituation nicht gravierend ändert.

Das Plangebiet ist durch KFZ-bedingte Luftschadstoffe der umliegenden, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Sternbuschweg, Koloniestraße) vorbelastet, die aber mit zunehmendem Abstand von den Straßen auf die allgemeine Hintergrundbelastung zurückgeht. Untersuchungen zur Luftschadstoffsituation liegen nicht vor.

Die Verkehrsmengen werden durch den vom Projekt induzierten Verkehr geringfügig erhöht, was mit einer unwesentlichen Erhöhung der KFZ-bedingten Luftschadstoffe einhergeht.

Zusammenfassend haben die Planungsmaßnahmen voraussichtlich keine wesentlichen negativen immissionstechnischen Auswirkungen.

### 6.1.3 Lärmimmissionen

Im Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmission hat die schalltechnische Untersuchung die Emissionen des Pkw-Parkplatzes, der Lkw- und Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz, der Einzelgeräusche Lkw, der Verladevorgänge, der Einkaufswagenstationen sowie der Personen auf der Außenterrasse des Bäckers bzw. Cafés betrachtet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ohne eine Lärmschutzwand im Bereich der Krautstraße die maßgeblichen Beurteilungspegel gemäß TA Lärm überschritten würden. Aus diesem Grund wird eine Lärmschutzwand erforderlich und planungsrechtlich festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass die Höhe mindestens 3,0 m zum jeweils nächstgelegenen Stellplatz des Fachmarktcenters betragen muss und mindestens gemäß LSW-ZTV 06 mit einer Luftschalldämmung  $\geq 24$  dB ausgeführt wird. Aus lärmtechnischen Gründen ist zu beachten, dass laut der schalltechnischen Untersuchung eine Parkplatznutzung durch Kunden lediglich zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte führt. Die Öffnungszeiten der Betriebe des festgesetzten Fachmarktcenters müssen sich an diese Maßnahmen halten, es sei denn, es kann der Nachweis erbracht werden, dass mit anderen Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen der Anwohner über das gesetzliche Maß hinaus erfolgen.

Des Weiteren wird eine absorbierende Überdachung des Anlieferungsbereichs Drogeriemarkt notwendig. Diese muss eine Höhe von 4,5 m erhalten, damit sie von LKWs genutzt werden kann.

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. Zu Zeiten, in denen keine Anlieferung statt findet, kann das Tor offen stehen, da ein ausreichender Immissionsschutz durch die Lärmschutzwand und der absorbierenden Überdachung des Anlieferungsbereichs sichergestellt werden kann. Laut Aussage des Gutachters Peutz Consult – Beratende Ingenieure VBI werden die Grenzwerte der TA Lärm auch dann eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung geht weiterhin von folgenden Randbedingungen aus, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten: asphaltierte Fahrgassen oder vergleichbare Bodenbeläge des Parkplatzes, Verwendung lärmarmer Einkaufswagen (Kunststoffkörbe), LKW-Anlieferung und Verladung nur zum Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Diese Randbedingungen können im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Der Investor bzw. Betreiber hat jedoch sicherzustellen, dass die Lärmwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Die dargestellten Maßnahmen können dazu beitragen.

Für die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen liegen noch keine Detailplanungen vor. Hier weist das Gutachten darauf hin, dass bei dem Einbau haustechnischer Anlagen darauf zu achten ist, dass diese nicht wesentlich zu dem Gesamtbeurteilungspegel an den Immissionsorten beitragen. Demzufolge sind diese so auszulegen, dass die anteiligen Beurteilungspegel der Aggregate mindestens 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Des Weiteren sind die Außenaggregate einzeltonfrei im Sinne der TA Lärm auszuführen. Der Nachweis muss im

Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die Anforderungen sind ggf. nach Inbetriebnahme zu überprüfen.

Der Investor bzw. die Betreiber müssen beim laufenden Betrieb des Fachmarktzentrens sicherstellen, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel an allen Immissionsorten eingehalten werden. Dieses ist mit den getroffenen Festsetzungen sowie den beschriebenen Maßnahmen möglich.

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm überall im Umfeld zum Tagzeitraum unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden. Zum Nachtzeitraum ist keine Nutzung vorgesehen. Auch die Immissionsanforderungen hinsichtlich kurzzeitiger zulässiger Geräuschspitzen werden zum Tagzeitraum überall im Umfeld eingehalten.

Des Weiteren analysierte die schalltechnische Untersuchung die Veränderung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen. Bereits heute besteht im Plangebiet eine hohe Verkehrslärmbelastung. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens und dem daraus ermittelten Verkehrszuwachs sind sowohl geringfügige Pegelzunahmen von bis zu 1 dB(A) als teils sogar Pegelminderungen um bis zu 2 dB(A) festzustellen. Bedingt werden die Pegelzunahmen durch die Umsetzung des Bauvorhabens hervorgerufene höhere Frequentierung der umliegenden Straßen sowie auch durch die Schaffung neuer Reflexionsflächen. Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) sind in der Regel nicht wahrnehmbar, so dass voraussichtlich für die Anwohner im Umfeld keine Verkehrslärmimmissionsänderung feststellbar sein wird. Die Pegelreduktion (z.T. in der Krautstraße sowie in der Derfflingerstraße) ist größtenteils durch die Abschirmung der neuen Baukörper bedingt.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bauvorhabens mit den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung keine merkliche Pegelerhöhung der Gesamtlärmimmissionen festzustellen ist.

#### 6.1.4 Erschütterungen

Erschütterungen sind durch die neue Nutzung nicht zu erwarten. Die Planungsmaßnahmen haben diesbezüglich keine negativen Auswirkungen.

#### 6.1.5 Boden

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt vorhanden. Bereits im Bestand ist der Boden mit Ausnahme des 5-10 m breiten Grünstreifens entlang der Derfflingerstraße komplett versiegelt. Der Boden ist durch Altlasten vorbelastet (siehe Kapitel 6.1.6). Aufgrund der erneuten Versiegelung des Bodens ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Boden zu rechnen.

#### 6.1.6 Altablagerungen/Altlasten

Teile des Plangebietes werden derzeit im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der Stadt Duisburg unter der Nr. AS2430 geführt. Folgende Nutzungen sind dokumentiert: 1888 bis 1895 Schmiede, Schlosserei, Dreherei, 1891 bis 1914 Werkzeugfabrik, 1919 bis 1934 Kabelwerk, ab 1935 Blech- und Metallwarenfabrik (Firma Buller).

Auf Grund der Vornutzungen des Geländes wurde eine Untergrunduntersuchung und orientierende Bausubstanzuntersuchung auf dem Werksgelände durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass es auf dem Gelände der Buller-Werke zu Schadstoffeinträgen in Form von im wesentlichen Kohlenwasserstoffe (KW) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW - Tetrachlorethen) in den Untergrund gekommen ist. Bei zwei Rammkernsondierungen konnten diese vertikal abgegrenzt werden. Für diese punktuell auftretenden Schadstoffeinträge empfiehlt das Gutachten, diese Bereiche in Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen zu sanieren.

In zahlreichen Sondierungen wurden hohe Gehalte des Schadstoffs Tetrachlorethen sowohl im Boden als auch in der Bodenluft festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um oberflächennahe, flächige Ausdehnungen handelt. Diese CKW-Belastungen stellen ein hohes Gefährdungspotential für eine Neunutzung dar. Zum Einen ist nicht auszuschließen, dass bei einer Entsiegelung des Geländes, und einem damit verbundenen Zutritt von Niederschlagswasser, eine Verlagerung in die Tiefe erfolgt. Zum anderen stellen die CKW ein Ausgasungspotential dar. Es werden laut Gutachten Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Auf Grund dieser Erkenntnis wurde während des Bauleitplanverfahrens 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 ist Bestandteil des Durchführungsvertrages, zu dem sich der Investor verpflichtet.

Durch die derzeitige Versiegelung des Plangebietes wird eine Verlagerung der Schadstoffeinträge in die Tiefe bzw. ins Grundwasser verhindert. Durch die Sanierung der Altlast wird sich der Zustand deutlich verbessern. Die vorliegenden Belastungen werden durch die Sanierung behoben. Daher sind sie anschließend für eine Nutzung als Fachmarktzentrum nicht mehr relevant. Negative Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser bestehen durch die Sanierung nicht mehr.

Mit dem im Bauleitplanverfahren erworbenen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben trotz der bestehenden Altlastenproblematik realisiert werden kann. Es liegen keine Altlasten vor, die nicht im Rahmen des Sanierungskonzeptes behoben werden könnten und so zu einer Nicht-Realisierung des Vorhabens führen würden.

Mit Umsetzung des Sanierungskonzeptes hat das Planvorhaben voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

#### 6.1.7 Wasser/Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Biotope. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8,0 m, der Rhein liegt ca. 3 km westlich des Plangebietes. Ebenfalls ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers wurde eine Altlastensanierung vertraglich gesichert.

Die Planungsmaßnahmen haben voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft.

#### 6.1.8 Natur und Landschaft

##### Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welche ehemals gewerblich genutzt wurde. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde für diese Fläche eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Die Vorprüfung ergab, dass nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tierarten keine Verbotstatbestände zu erkennen sind. Ein Vertiefungsbedarf wurde bei der ersten Vorprüfung nur hinsichtlich der Fledermäuse sowie potenzieller Brutvorkommen der Mehlschwalbe gesehen. Die hierzu erforderlichen Geländebegehungen erfolgten im Juni/Juli 2011. Die Untersuchungen ergaben dabei keinerlei Hinweise (z.B. Kot, abgebissene Schmetterlingsflügel) auf Quartiere von Fledermäusen. An einer Stelle mit Ausrichtung zur Derfflingerstraße befinden sich potenzielle Einflugmöglichkeiten in eine Zwischendecke. Die gezielte Ausflugbeobachtung ergab aber

keine Ein- und Ausflüge von Fledermäusen an dieser Stelle. Ebenfalls konnten keine Schwalbennester an den Gebäuden aufgefunden werden. Es konnten weiterhin keine Einflüge von Mauerseglern beobachtet werden.

Nach derzeitigem Stand ergeben sich zusammenfassend keine artenschutzrechtlichen Aspekte, die gegen das Planvorhaben sprechen.

#### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete. Ebenfalls liegt es außerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks, Landschaftsschutzgebieten etc.

#### Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf das Karree zwischen Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße. Daher werden keine Landschaften oder städtische Räume zerschnitten. Die geplanten Maßnahmen führen jedoch zu einer Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes. Gegenwärtig wird die Situation durch die brachliegenden Gebäude der ehemaligen Buller-Werke sowie im Bereich entlang der Derfflingerstraße zusätzlich durch eine Grünfläche inklusive Bäumen geprägt.

Durch die geplante Beschränkung der neuen Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Für die Wohngebäude gegenüber der Derfflingerstraße werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Regelungen getroffen, mit dem Ziel, dass keine „Rückseitenarchitektur“ entsteht (Gliederung der Fassade, Fassadenbegrünung, etc.). Generell wird das brachliegende Grundstück wieder einer Nutzung zugeführt, was sich positiv auf das Ortsbild auswirken wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zusammenfassend davon auszugehen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft bestehen.

## 7 Flächenbilanz

### Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 19.627 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche:	11.107 m <sup>2</sup>
Nahversorgungsstand Koloniestraße: (Vorhaben- und Erschließungsplan)	8.520 m <sup>2</sup>
<i>davon</i>	
- überbaubare Grundstücksfläche:	4.812 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	124 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	83 m <sup>2</sup>
- Stellplatzfläche:	3.494 m <sup>2</sup>

## 8 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen für das geplante Vorhaben erforderlich. Der ca. 5-10 m breite Grünstreifen (z. T. als Abstellflächen für KFZ und als Einfahrt genutzt) entlang der Derfflingerstraße befindet sich derzeit noch im städtischen Eigentum. Dieses geht im Zuge des Verfahrens vom städtischen Eigentum ins Eigentum der SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH über.

## 9 Kosten

Sämtliche durch Maßnahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehende Kosten werden von der Vorhabenträgerin (SWF Sternbuschweg Fachmarktzentrum GmbH) getragen. Der Stadt Duisburg entstehen keine Kosten.

## 10 Gutachten

Folgende Gutachten zum Bebauungsplanverfahren liegen vor:

- Grunduntersuchungen und orientierende Bausubstanzuntersuchungen auf dem Werksgelände der ehem. „Buller“ Werke in Duisburg, 16.09.2010, HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Dammstraße 26, 47119 Duisburg
- Konzept für die Sanierung von Grundverunreinigungen auf dem Werksgelände der ehem. „Buller“-Werke in Duisburg, 05.12.2011, HPC AG, Neumarkt 7-11, 47119 Duisburg
- Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Koloniestraße / Sternbuschweg in Duisburg – Neudorf, August 2011, BBE Handelsberatung GmbH, Agrippinawerft 30, 50678 Köln
- Interne Zulässigkeitsprüfung für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Einzelfallprüfung gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Screening -, 06.07.2011 geändert am 04.01.2012, Stadtplanung Zimmermann GmbH, 50939 Köln
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114 Neudorf-Süd, 17.03.2011, Büro für Ökologie & Landschaftspflege, 52223 Stolberg<sup>1</sup>
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2034 Neudorf-Süd – „Koloniestraße / Sternbuschweg“ hier: Vertiefende Untersuchung „gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel“, 07.07.2011, Büro für Ökologie & Landschaftspflege, 52223 Stolberg
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2034 – Neudorf-Süd – „Koloniestraße / Sternbuschweg“ der Stadt Duisburg, 22.07.2011, Peutz Consult, 40599 Düsseldorf
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 2034, Fachmarktzentrum Neudorf-Süd „Koloniestraße/Sternbuschweg“, August 2011, Spiekermann AG consulting engineers, 40547 Düsseldorf

## 11 Darstellung Bauleitplanverfahren und Abwägungsprozess

### 11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1114 gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Duisburg am 15.10.2009 bekannt gemacht. Am 08.04.2011 fand der sogenannte Scoping-Termin statt. Am 30.06.2011 fand im Rahmen einer Sondersitzung der Bezirksvertretung Mitte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Im Rahmen dieser Sondersitzung wurde der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1114 - Neudorf-Süd - Koloniestraße/ Sternbuschweg sowie dem Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2034 - Neudorf-Süd - Koloniestraße/ Sternbuschweg zugestimmt.

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lief das Bebauungsplanverfahren noch unter der Verfahrensnummer 1114.

Am 17.10.2011 wurde durch den Rat der Stadt Duisburg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1114 – Neudorf-Süd – Koloniestraße / Sternbuschweg aufgehoben. Des Weiteren wurde die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2034 – Neudorf-Süd – Koloniestraße/ Sternbuschweg für einen Bereich zwischen Sternbuschweg, Koloniestraße, Derfflingerstraße und Krautstraße im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB weiterzuführen und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abzusehen. Ebenfalls in der Sitzung am 17.10.2011 erfolgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Duisburg am 31.10.2011 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zeitraum vom 07.11.2011 bis 08.12.2011.

## **11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

### **11.2.1 Bürgerveranstaltung**

Gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Öffentlichkeit jedoch am Verfahren bereits frühzeitig zu beteiligen, fand am 30.06.2011 im Rahmen einer Sondersitzung der Bezirksvertretung Mitte eine Bürgerveranstaltung statt. Über diese Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt. Es wurden Anregungen vorgebracht, die nachfolgend kurz zusammengefasst werden:

- A) Einzelhandel:** Unterversorgung des Gebietes wird nicht gesehen, bestehender Einzelhandel würde bereits Probleme aufweisen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung weist eine Zentralität der Branche Lebensmittel im Untersuchungsgebiet von 88 aus. Das heißt, dass die Anbieter in diesem Gebiet derzeit per Saldo die örtliche Kaufkraft nicht vollständig binden können und Umsatz zu Nachbarstandorten abfließt (vgl. Auswirkungsanalyse, August 2011, S. 35). Demnach soll mit dem Vorhaben das Kaufkraftpotenzial gebunden und somit die Versorgungssituation verbessert werden.

Die BBE Handelsberatung kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass der Projektstandort an der Koloniestraße / Sternbuschweg keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Neudorf hat und somit eine Verträglichkeit des Vorhabens vorhanden ist (vgl. Auswirkungsanalyse, August 2011, S. 80ff).

- B) Einzelhandel:** Konzept steht im Gegensatz zu den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches eine Ansiedlung an der Oststraße empfiehlt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt sich die Duisburger Einzelhandelsstruktur als ein polyzentrisches Gefüge aus zwei Hauptzentren, sechs Nebenzentren und 16 Nahversorgungszentren dar (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dezember 2010, S. 70). Diese Zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. Das Angebot wird noch durch Sonderstandorte / Standortbereiche ergänzt.

Die Standortbereiche wurden bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept in einer Angebotsanalyse identifiziert und ergeben sich aus einem gewissen Besatz an bestehenden Einzelhandelsbetrieben. In der daran anschließenden städtebaulich-funktionalen Analyse wurden ableitend von den Standortbereichen die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Standortbereiche, die nicht den Anforderungen von Zentralen Versorgungsbereichen entsprechen, stellen ein sekundäres Grundgerüst der Nahversorgung dar. Diese Standortbereiche sollen bei einer quantitativ nicht ausreichenden Ausstattung für die jeweiligen Ortsteile bzw. Nahversorgungseinzugsbereiche das Nahversorgungsangebot im jeweiligen Ortsteil sicherstellen. (vgl. ebd., S. 103ff)

Der Projektstandort liegt im Bezirk Mitte unmittelbar an dem Standortbereich Neudorf-Süd, dessen Abgrenzung entlang des Sternbuschwegs verläuft. Diesbezüglich führt die durchgeführte Auswirkungsanalyse aus: *„Auf Grund der relativ weiträumig vorhandenen Stadtteilstrukturen und der Lagebeziehungen ist der Projektstandort u.E. trotz der dargestellten Randlage dem Standortbereich Neudorf-Süd eindeutig zugehörig zu bewerten“* (Auswirkungsanalyse, August 2011, S. 21).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für den Bezirk Mitte:

- „Sicherung und Ausbau des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere in den Nahversorgungszentren Neuenkamp, Duisern und Hochfeld.
- Sicherung des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in sonstiger städtebaulich integrierter Lage.“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dezember 2010, S. 119)

Der Standortbereich Neudorf-Süd, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg auch als NuG (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)-Agglomeration bezeichnet, stellt keinen Zentralen Versorgungsbereich dar. Für die Sonderstandortkategorie NuG-Agglomeration gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Allgemeinen folgende Empfehlungen:

- „Kein Ausbau zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente,
- Sicherung der bestehenden Struktur in städtebaulich integrierter Lage, sofern sie der wohnstandortnahen Versorgung dient,
- Weiterentwicklung nur in städtebaulich integrierter Lage und zur Gewährleistung der Nahversorgung (vgl. Nahversorgungskonzept),
- Perspektivisch: Überplanung bestehender Strukturen in städtebaulich nicht integrierter Lage.“ (ebd., S.132)

Für den Standortbereich Neudorf-Süd empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Speziellen:

- „Kein Ausbau zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- Bestandssicherung für nicht zentrenrelevante Sortimente.“ (ebd., S. 137)

Darüber hinaus werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ansiedlungsleitsätze dargestellt. Der Leitsatz II lautet dabei wie folgt:

„Leitsatz II : Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

- a) primär in den zentralen Versorgungsbereichen,
- b) zur Gewährleistung der Nahversorgung ausnahmsweise an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (i. d. R. kleinteilig).“ (ebd., S. 150)

Zu diesem Leitsatz wird ergänzend dargestellt: „In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige städtebaulich integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß dem Entwicklungsleitbild) die Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen und die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung negativ zu beeinflussen. Es wird eine Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m<sup>2</sup> empfohlen. Eine größere Dimensionierung kann ggf. unter Beachtung von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO und Ziffer 2.8 Einzelhandelserlass NRW 2008 erfolgen.“ (ebd., S. 151). Für die größere Dimensionierung ist der Nachweis einer atypischen Fallgestaltung erforderlich.

Das Projektvorhaben sieht nun u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inkl. Bäcker / Café mit einer Verkaufsfläche von 2.150 m<sup>2</sup> an einem sonstigen städtebaulich integrierten Standort vor. Daher ist eine Einzelfallprüfung, wie sie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht, notwendig. Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu untersuchen, „ob

- der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich (i. d. R. Gehzeit von 10 Minuten bzw. fußläufige Entfernung von 700 – 1.000 Metern) nicht übersteigt. [...]
- für das Ansiedlungsvorhaben in fußläufiger Entfernung ausreichend Mantelbevölkerung vorhanden ist,
- das Ansiedlungsvorhaben in städtebaulich integrierter Lage verortet ist und
- von dem Vorhabenträger der Nachweis erbracht wird, dass das Ansiedlungsvorhaben die bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt [...]
- und die Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup> beträgt.“ (ebd., S. 105)

Das Gutachten führt aus, dass im nahen Umfeld ein relativ hohes Bevölkerungspotenzial vorhanden ist. Der Nahbereich des Projektstandortes umfasst ein Bevölkerungspotenzial von maximal 10.000 Einwohnern. Diese verfügen über ein Kaufkraftpotenzial von rd. 20,4 Mio. Euro für den Bereich Lebensmittel. Unter der Berücksichtigung, der o. g. 35 % Regelung bedeutet dies, dass der geplante Supermarkt eine Umsatzgröße von ca. 7,1 Mio. Euro erzielen dürfte. Die Berechnung der Umsatzleistung ergibt eine Umsatzgröße von ca. 7,7 Mio. EUR p. a.. „Aus Gutachtersicht ist einzuschätzen, dass der geplante Supermarkt trotz der geringen Überschreitung der „35 %-Regel“ als Nahversorgungseinrichtung einzustufen ist. Dies ist aus folgenden Aspekten abzuleiten:

- Der geplante Markt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort.
- Der Planstandort ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugehörig.
- Die fußläufige Erreichbarkeit ist von einem großen Teil der umliegenden Bevölkerung gegeben.
- Der Betriebstyp Supermarkt führt überwiegend ein nahversorgungsrelevantes Sortiment. Die Flächenanteile für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (Non-Food II [...]) sind unterdurchschnittlich ausgeprägt und liegen i.d.R. bei ca. 5 % der Verkaufsfläche.“ (Auswirkungsanalyse, August 2011, S. 22)

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich in Neudorf oder umliegender Ortsteile hätte. Die Berechnungen ergäben,

dass zwar ein stärkerer Wettbewerb stattfinden würde, aber mit negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen sei nicht zu rechnen (Auswirkungsanalyse, August 2011, S. 80).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse kann aus Gutachtersicht für das Vorhaben auch eine atypische Fallgestaltung nach § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert werden. Womit die geplante Geschossfläche verträglich wäre.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Empfehlung für die NuG-Agglomeration Neudorf-Süd (kein Ausbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) zwar nicht nachgekommen wird und die allgemein empfohlenen maximalen 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten werden, allerdings kann dem Vorhaben eine atypische Fallgestaltung konstatiert werden. Dies erlaubt von den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abzuweichen. Zudem erfüllt das Vorhaben die Prüfkriterien bzgl. der Umsatzgröße, Mantelbevölkerung, Lage und Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich. Des Weiteren soll durch das Vorhaben die wohnortnahe Grundversorgung – die Bindungsquote für Lebensmittel liegt bei nur 88 % – gestärkt werden (vgl. ebd., S. 35). D.h. im Ortsteil Neudorf ist noch Kaufkraft vorhanden, die derzeit außerhalb des Ortsteils umgesetzt wird. Weiterhin ist anzumerken, dass der Zentrale Versorgungsbereich Neudorf durch die Ansiedlung eines Penny-Marktes und eines großflächigen Getränkemarktes eine weitere Aufwertung erfährt, so dass sich die Nahversorgungscompetenz des Zentralen Versorgungsbereiches in Verbindung mit dem bestehenden Edeka-Markt weiter erhöht.

Demnach wird dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Detailfragen widersprochen, die Grundsätze des Konzeptes (keine Schädigung von Zentralen Versorgungsbereichen, Sicherung des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in sonstiger städtebaulich integrierter Lage) werden jedoch berücksichtigt.

#### C) Nutzung: Anregung zur Untersuchung anderer Nutzungskonzepte

##### **Stellungnahme der Verwaltung**

Am 28.09.2009 fasste die Politik den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1114 – Neudorf-Süd – Koloniestraße / Sternbuschweg. Ziel war es, attraktive Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau und die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Am 17.10.2011 wurde dieser jedoch vom Rat der Stadt Duisburg aufgehoben und bildet somit keine Grundlage mehr für das vorliegende Planverfahren. Die Zielsetzungen dieses Beschlusses waren aus Marktgründen und einer zeitnahen Revitalisierung nicht zu realisieren. Daher hat die Politik in oben genannter Sitzung eine neue städtebauliche Zielsetzung beschlossen. Weitere diesbezügliche Ausführungen sind dem Kapitel 4.1 der Begründung zu entnehmen. Demnach wurden bereits im Vorfeld weitere Nutzungskonzepte untersucht. Eine Realisierung war jedoch nicht möglich. Das nun vorliegende Nutzungskonzept kann kurzfristig realisiert werden und dient somit der Widernutzung der Brachfläche.

#### D) Verkehrskonzept:

- a) Allgemein wurden für diesen Themenkomplex Nachfragen gestellt, ob eine Verkehrszählung durchgeführt wurde und wie die Verkehrszunahme aussieht.
- b) Es wurde die Befürchtung geäußert, dass sich das Verkehrsaufkommen in den Nebenstraßen (Derfflingerstraße / Krautstraße) erhöht, da der Kreuzungspunkt Sternbuschweg / Koloniestraße umgangen werden könnte.
- c) Des Weiteren wurde angemerkt, dass die Ausfahrt zu nah an der Ampel des Kreuzungspunktes Koloniestraße / Sternbuschweg sei.

- d) Von einem Bürger wurde weiterhin angeregt, dass die Ausfahrt der LKW über die Derfflingerstraße erfolgen sollte, um somit ein „Wenden“ auf dem Parkplatz zu vermeiden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu a)

Laut dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 2034 Fachmarktzentrum Neudorf-Süd „Koloniestraße / Sternbuschweg“ werden mit Errichtung des Fachmarktzentrum rd. 1.590 Pkw-Fahrten und rd. 20 Lkw-Fahrten pro Tag zusätzlich erwartet. Für die ermittelte Spitzenstunde zwischen 18 und 19 Uhr bedeutet dies jeweils 105 Pkw-Fahrten im Quell- und im Zielverkehr des Fachmarktzentrum (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 7ff). Im Vergleich hierzu befahren derzeit rund 3.300 Fahrzeuge den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Sternbuschweg / Koloniestraße in der nachmittäglichen bzw. abendlichen Spitzenstunde (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 6). Demnach kann die zusätzliche Verkehrsbelastung als gering eingestuft werden.

Als Ausgangsdaten wurde auf Zahlen aus dem Jahr 2006 zurückgegriffen, in welchen für den Knotenpunkt Sternbuschweg / Koloniestraße Verkehrsstromzählungen für den nachmittäglichen Spitzenverkehr (15-19 Uhr) eines Wochentages Montag bis Freitag vorgenommen wurden. Der Verkehrsgutachter unterstellte, dass seit dem Jahr 2006 keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Verkehrsführung bzw. der Verkehrserzeuger im Umfeld erfolgt sind, so dass die vorliegenden Daten als ausreichend aktuell erachtet wurden. (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 5)

Zu b)

Die Erschließung des „Nahversorgungsstandortes Koloniestraße“ erfolgt ausschließlich über den Sternbuschweg. Der Grünstreifen (ehemalige Straßenbahntrasse) zwischen den Fahrspuren des Sternbuschwes verhindert derzeit eine Zufahrt für Fahrzeuge aus nordöstlicher Richtung. Aus diesem Grund sieht das Verkehrskonzept auf dem Sternbuschweg in Höhe Krautstraße eine neue Abbiegespur für einen Fahrtrichtungswechsel (U-Wende) vor, so dass das Plangebiet auch aus nordöstlicher Richtung über den Sternbuschweg zu erreichen ist. Diese U-Wende dient neben der besseren Erreichbarkeit des Fachmarktzentrum insbesondere dem Schutz der Anwohner. Ohne U-Wende wäre eine Umfahrung des Fachmarktzentrum über Derfflingerstraße und Krautstraße wahrscheinlich.

Eine Zufahrt zur Krautstraße im Bereich der U-Wende für auf dem Sternbuschweg von Norden kommende Kfz ist nicht vorgesehen. Die Krautstraße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die am Sternbuschweg auch weiterhin nur in nördliche Richtung verlassen und vom Sternbuschweg auch weiterhin nur aus südlicher Richtung kommend angefahren werden kann. In Bezug auf Verkehre, die von Süden über die Koloniestraße anfahren (rd. 20 Pkw in der Spitzenstunde), ist die Möglichkeit von Umwegfahrten über Wildstraße bzw. Derfflingerstraße und weiter über die Krautstraße zur Anfahrt des Fachmarktzentrum nicht völlig auszuschließen. Da hierbei jedoch eine verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) zu durchfahren ist, ist die Anfahrt über die übergeordnete Koloniestraße und die U-Wende im Sternbuschweg schneller und damit als attraktiver für die Pkw-Nutzer anzusehen. Unter der Annahme, dass dennoch rd. 25% der Kunden diesen Weg nehmen, ist mit höchstens fünf Fahrten pro Stunde zu rechnen, die die Krautstraße zusätzlich belasten werden, so dass keine spürbaren Verschlechterungen auf den umliegenden Straßen auftreten werden. (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 15)

Zu c)

Im Planverfahren wurde die Einfahrt zwischen Frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Offenlage verschoben, so dass sich der Abstand zwischen Kreuzungspunkt und dem Ein- bzw. Ausfahrtsbereich vergrößert hat.

Die Planung sieht den Ein- bzw. Ausfahrtsbereich nun etwa 40 m vor der Haltelinie des Knotenpunktes Koloniestraße / Sternbuschweg vor. Untersuchungen vor Ort haben ergeben, dass Beeinträchtigungen durch den Rückstau vor der Lichtsignalanlage nur vereinzelt vorkommen. Diese sind jeweils nur von sehr kurzer Dauer. Auch in Fällen der Hauptverkehrszeit sind demnach ausreichende Lücken für die vom Plangebiet ausfahrenden Kfz vorhanden. (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 16ff)

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird nach den Erkenntnissen des Verkehrsgutachtens nicht beeinträchtigt.

Zu d)

Die Erschließung des „Nahversorgungsstandortes Koloniestraße“ erfolgt ausschließlich über den Sternbuschweg. Eine Lieferanteneinfahrt von der Derfflingerstraße ist nicht vorgesehen, da dies u.a. eine erhebliche Lärmbelästigung für die Anwohner bedeuten würde. Des Weiteren sieht die Gebäudekonzeption keine Öffnung zur Derfflingerstraße vor.

E) Ruhender Verkehr: Es wurde ein Fremdparken (durch Mitarbeiter wie Kunden) in den Nebenstraßen befürchtet. Als Folge darauf sahen Bürger das Problem, dass Anwohnerparkausweise mit den entsprechenden Kosten vergeben werden müssten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Auf dem Gelände des Fachmarktzentnums selbst sind derzeit 102 Stellplätze geplant. Dabei wird die erforderliche Stellplatzkapazität aus der Überlagerung der Beschäftigten- und Kundenverkehre für einen Wochentag (Montag bis Freitag) mit rd. 83 ermittelt (vgl. Verkehrsgutachten, August 2011, S. 12). Die geplanten 102 Stellplätze können demnach als ausreichend angesehen werden, um den Lebensmittelmarkt, den Drogeriemarkt sowie das Ladenlokal mit ausreichend Stellplätzen für die Beschäftigten sowie die Kunden zu versorgen. Ein Ausweichen auf umliegende straßenbegleitende Parkplätze ist demnach nicht zu befürchten.

Aussagen zu Anwohnerparkausweisen sind nicht Regelungsbestand eines Bebauungsplanverfahrens. Durch das Planvorhaben wird – wie oben dargelegt – kein erhöhter Parkplatzdruck auf die anliegenden Straßen hervorgerufen. Demnach sind durch das Planvorhaben diesbezüglich keine Änderungen zu erwarten.

F) Altlasten: Es wurde gefragt, ob die Altlastensituation geprüft wird, es Sanierungsaufgaben gibt und ob in diesem Zusammenhang auch der Bau einer Tiefgarage möglich sei.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die HPC HARRES PICKEL CONSULT AG Untergrunduntersuchungen und orientierende Bausubstanzuntersuchungen durchgeführt. Auf Grund dieser Erkenntnis 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 Durchführungsvertra-

ges und ist damit zwingend für den Investor umzusetzen. Eine Tiefgarage wäre generell möglich, allerdings ist von dem Investor keine vorgesehen.

- G) Lärm:** Es wurden Lärmprobleme bzgl. der Frühanlieferung, des Entfalls des Samstags als „Ruhetag“ und der immer längeren Öffnungszeiten sowie des zusätzlichen Verkehrslärms gesehen. Des Weiteren wurde die Frage gestellt, wie der Umgang mit den haustechnischen Anlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungsanlage etc.) erfolgen soll.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmission hat die schalltechnische Untersuchung die Emissionen des Pkw-Parkplatzes, der Lkw- und Pkw-Fahrten auf dem Parkplatz, der Einzelgeräusche Lkw, der Verladevorgänge, der Einkaufswagenstationen sowie der Personen auf der Außenterrasse des Bäckers bzw. Cafés betrachtet.

Wie in Kapitel 6.1.3 dargestellt ist, wird eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand sowie eine absorbierende Überdachung des Anlieferungsbereichs Drogeriemarkt notwendig. Weitere Maßnahmen werden notwendig, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Dazu gehört auch, dass die LKW-Anlieferung und Verladung nur zum Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen darf.

Eine Parkplatznutzung durch Kunden ist an Werktagen (Mo. – Sa.) zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte möglich, womit die Öffnungszeiten definiert werden. Die Öffnungszeiten der Betriebe des festgesetzten Fachmarktentrums müssen sich an diese Vorgabe halten, es sei denn, es kann der Nachweis erbracht werden, dass mit anderen Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen der Anwohner über das gesetzliche Maß hinaus erfolgen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. in der Baugenehmigung.

Des Weiteren analysierte die schalltechnische Untersuchung die Veränderung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen. Bereits heute besteht im Plangebiet eine hohe Verkehrslärmbelastung. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens und dem daraus ermittelten Verkehrszuwachs sind sowohl geringfügige Pegelzunahmen von bis zu 1 dB(A) als teils sogar Pegelminderungen um bis zu 2 dB(A) festzustellen. Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) sind in der Regel nicht wahrnehmbar, so dass voraussichtlich für die Anwohner im Umfeld keine Verkehrslärmimmissionsänderung feststellbar sein wird. Die Pegelreduktion (z.T. in der Krautstraße sowie in der Derfflingerstraße) ist größtenteils durch die Abschirmung der neuen Baukörper bedingt.

Für die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen liegen noch keine Detailplanungen vor. Hier weist das Gutachten darauf hin, dass bei dem Einbau haustechnischer Anlagen darauf zu achten ist, dass diese nicht wesentlich zu dem Gesamtbeurteilungspegel an den Immissionsorten beitragen. Demzufolge sind diese so ausulegen, dass die anteiligen Beurteilungspegel der Aggregate mindestens 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Des Weiteren sind die Außenaggregate einzeltonfrei im Sinne der TA Lärm auszuführen. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die Anforderungen sind ggf. nach Inbetriebnahme zu überprüfen.

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm überall im Umfeld zum Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden. Zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist keine Nutzung vorgesehen. Auch die Immissionsanfor-

derungen hinsichtlich kurzzeitiger zulässiger Geräuschspitzen werden zum Tagzeitraum überall im Umfeld eingehalten.

H) Architektur: Gebäudehöhe von 10 m an der Kreuzung Koloniestraße / Sternbuschweg wurde kritisiert.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Eckbetonung stellt ein städtebauliches Ziel der Stadt Duisburg dar. Der Investor hat sich bereit erklärt, diese gewünschte Betonung zu erstellen.

I) Verfahren: Der Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde kritisiert. Diese sollte statt finden, bevor der Aufstellungsbeschluss geändert worden sei.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 30.06.2011 fand vor dem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2034 statt. Der Rat der Stadt Duisburg fasste diesen am 17.10.2011. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient gerade dazu, der Öffentlichkeit vor Änderung der Planziele durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit zu Anregungen und Einwendungen zu ermöglichen.

#### 11.2.2 Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.12.2011.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu

- der Ablehnung einer generellen Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs und deren städtebaulichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- der Altlastenproblematik,
- den Lärmschutzmaßnahmen,
- der Verkehrsproblematik bei zunehmenden Verkehren,
- der Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht,
- den Bodendenkmalbelangen und
- den Versorgungsleitungen

vorgetragen.

Von den Bürgerinnen und Bürgern gingen zwei Stellungnahmen ein, welche sich im Wesentlichen auf

- die Ablehnung einer generellen Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen,
- die Verkehrsproblematik bei zunehmenden Verkehren, die Verkehrsführung und den ruhenden Verkehr,
- die Lärmschutzproblematik und
- auf mögliche Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

bezogen.

Inhaltlich wurden alle Stellungnahmen geprüft. Auf Grund der Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen haben sich folgende Änderungen in den Planungsunterlagen ergeben:

- Verzicht auf die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche sowie auf die Festsetzung zum Versickerungsverbot, da ein Sanierungskonzept erstellt wurde; Überarbeitung des Hinweises zur Altlastenverdachtsfläche,
- Ergänzung der Hinweise bzgl. der Lärmschutzmaßnahmen,
- Überarbeitung der Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Zu den angesprochenen Belangen wurde die Begründung zum Bebauungsplan bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls angepasst bzw. ergänzt. Änderungen in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen, zum Verkehr, zu Versorgungsleitungen, zum Bodendenkmal und zu Ersatzplanungen wurden nicht vollzogen.

Durch die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen waren die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Eine erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war demnach nicht erforderlich.

### 11.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Die städtebauliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1114 - Neudorf-Süd – Koloniestraße / Sternbuschweg vom 28.09.2009 sah Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau und die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe vor. Der nun geplante „Nahversorgungsstandort Koloniestraße“ steht der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses entgegen. Die Änderung der Zielsetzung mit dem neuen Einleitungsbeschluss vom 17.10.2011 wurde notwendig, um das Grundstück zeitnah einer Nachnutzung zuführen zu können und somit negativen Auswirkungen der derzeitigen Brachfläche auf das Umfeld wie auch auf das Grundstück selbst durch z. B. Vandalismus entgegenzuwirken. Eine Realisierung von Wohnnutzungen wurde vom Investor geprüft, aus Marktgründen waren diese jedoch nicht zu realisieren.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Köln hat ergeben, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich in Neudorf bzw. auch auf umliegende Ortsteile zu erwarten sind. Gemäß den Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Das Verkehrsgutachten stellt dar, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie auf die Schadstoffbelastung bestehen.

Des Weiteren werden durch die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die benachbarten Wohnbebauungen hervorgerufen. Die Nutzung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gebietsverträglich.

Durch das Sanierungskonzept wird bei Umsetzung der Planung die bestehende Altlastenfläche durch die Vorhabenträgerin saniert, so dass die Altlastenproblematik auf dem Grundstück behoben wird.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange ist zusammenfassend festzustellen, dass die mit dem Einleitungsbeschluss vom 17.10.2011 vorgesehenen Planungsziele unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Gutachten an dem Standort gerechtfertigt sind. Die brachliegende Fläche erfährt durch dieses Konzept eine städtebauliche Aufwertung, in Folge dessen ebenfalls die bestehende Altlastenproblematik behoben wird. Insgesamt kommt vor allem der zeitnahen Revitalisierung des Grundstücks eine höhere Gewichtung zu, als z. B. der im Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2009 getroffenen Zielformulierung (Wohnungsbau). Ein alternativer Standort kommt bei diesem Planverfahren nicht in Frage, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans gerade die Nachnutzung dieser Brachfläche bauleitplanerisch geregelt werden soll.

Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis zwischen den Belangen der Stadtentwicklung, der anliegenden Wohngebiete sowie des Eigentümers dar.

Diese Begründung gehört zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2034 – Neudorf-Süd – „Koloniestraße/ Stembuschweg“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 26.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grupe

