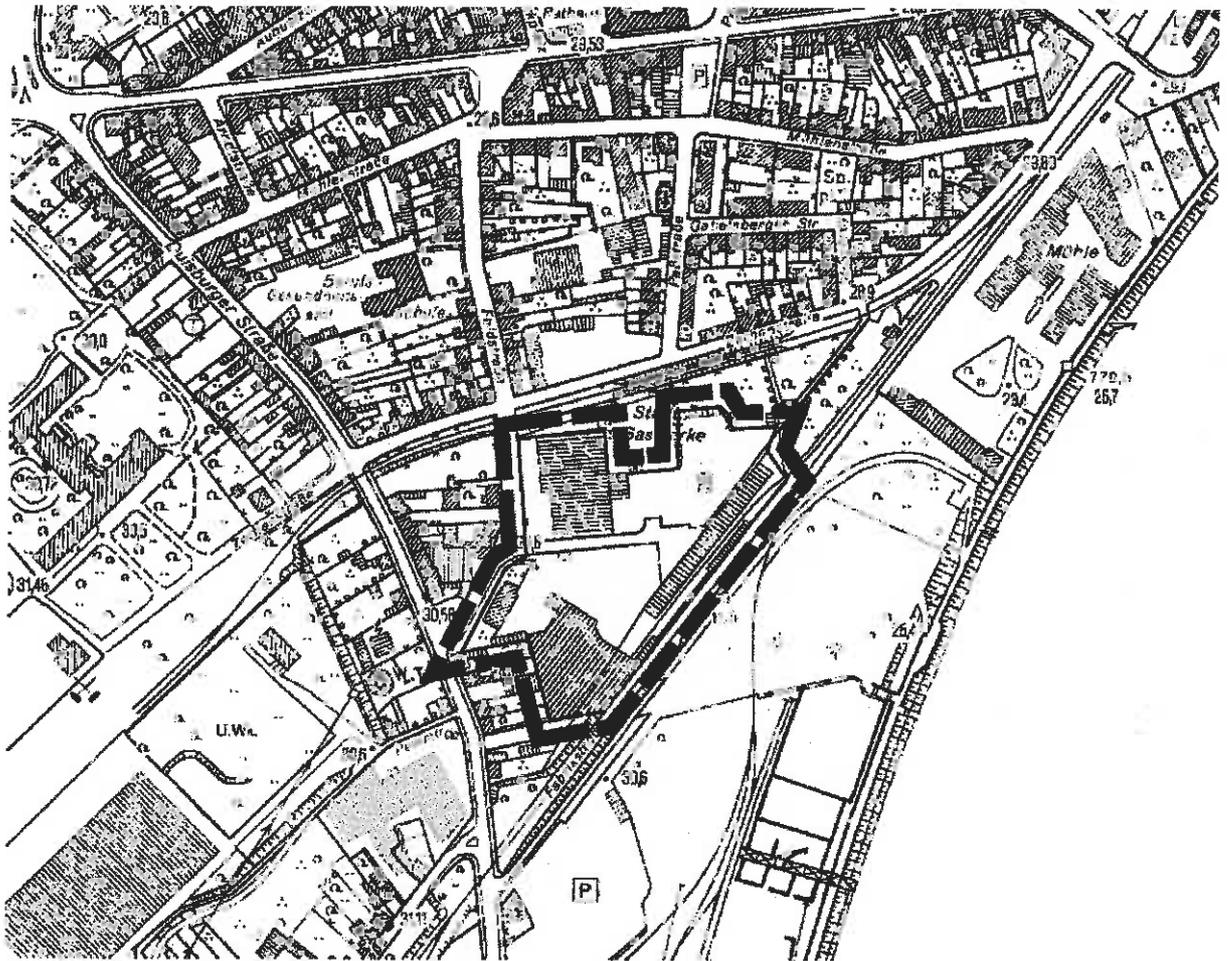


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“

**für einen Bereich zwischen Feldstraße, Zechenstraße, ehemaliger Werksbahn und
Duisburger Straße**



Stand: Satzungsbeschluss Dezember 2012

Planverfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 1 Anlass der Planung | 3 |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes | 3 |
| 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 2 Situationsbeschreibung | 4 |
| 2.1 Lage des Plangebietes | 4 |
| 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung | 4 |
| 3 Vorgaben und Bindungen | 5 |
| 3.1 Regionalplan | 5 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 Bergbau | 5 |
| 3.4 Gender Mainstreaming | 5 |
| 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept | 6 |
| 3.6 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten | 6 |
| 4 Städtebauliche Konzeption | 7 |
| 4.1 Beabsichtigte Nutzungen | 7 |
| 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr | 7 |
| 4.3 Infrastruktur | 7 |
| 4.4 Denkmalschutz | 8 |
| 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 5.1 Geltungsbereich | 8 |
| 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 6 Umweltbelange | 12 |
| 7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses | 17 |
| 7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes | 17 |
| 7.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen | 18 |
| 7.3 Darstellung des Abwägungsprozesses | 18 |
| 8 Anlagen | 18 |

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

In seiner Sitzung am 12.07.2004 hat der Rat der Stadt beschlossen, die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für Güter des täglichen Bedarfs, aber auch weitere, die eine schädigende Wirkung auf Stadtteilzentren haben können, zu verhindern. Es wurde beschlossen, die Ansiedlung von Nahversorgern in Industrie- und Gewerbegebieten grundsätzlich zu unterbinden (DS 6559).

Am 13.08.2004 haben der Stadtdirektor als allgemeiner Vertreter der Oberbürgermeisterin und ein Ratsmitglied den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ per Dringlichkeitsbeschluss gefasst. Der Dringlichkeitsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 08.11.2004 genehmigt. Städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben. Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs, aber auch weitere, die eine schädigende Wirkung auf die Stadtteilzentren haben können, sollen ausgeschlossen werden. Grund war ein Antrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters südlich des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg im Gewerbegebiet an der Feldstraße vom 02.07.2004. Aufgrund der Bekanntgabe der Beschlussvorlage „Einzelhandel in Duisburg“ (DS 6559), hat der Bauherr am 15.11.2004 den Antrag für die Errichtung des Lebensmitteldiscounters zurück genommen.

Am 03.12.2009 wurde jedoch erneut ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf der Feldstraße gestellt. Am 06.12.2010 wurde das neue Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Die Inhalte der Beschlussvorlage „Einzelhandel in Duisburg“ (DS 6559) sind weiterhin gültig und werden durch das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt. Das Ansiedlungsvorhaben an der Feldstraße entspricht nicht den Zielen des Konzeptes und damit auch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen, die für den Planbereich verfolgt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ werden sowohl die Ziele „Sicherung des Gewerbegebietes an der Feldstraße“ als auch „Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg“ verfolgt. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ eine Veränderungssperre angeordnet. In der Sitzung des Rates am 06.12.2010 wurde die Aufstellung der Veränderungssperre Nr. 90 -Alt-Homberg- einstimmig beschlossen. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 17.10.2011 beschlossen.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Schutz des Gewerbegebietes und zur Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben sowie zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält und durch diese Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB von der

- frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der Behörden) und der
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c abgesehen werden kann und soll.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist die planerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet; zusätzliche Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg Homberg/Ruhrort/Baerl im südlichen Bereich des Ortsteils Alt-Homberg und umfasst einen Bereich zwischen Feldstraße, Zechenstraße, ehemaliger Werksbahn und Duisburger Straße.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird von verschiedenen Gewerbehallen, der stillgelegten Gasdruckregelstation der Duisburger Stadtwerke und dem als Lagerplatz für Baugerüste genutzten Grundstück der Firma Sachtleben geprägt. Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt.

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken der Duisburger Straße befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude und eine Kfz-Reparaturwerkstatt. Der Bereich westlich der Feldstraße wird ebenfalls durch ein- bis dreigeschossige Wohngebäude und eine Gewerbehalle geprägt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Grünfläche, die als Parkanlage und für Kleingärten genutzt wird. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Bahnstrecke und Getreidemühle.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Über die Feldstraße und Duisburger Straße ist die Anschlussstelle Duisburg-Homberg der Bundesautobahn A40 in einer Entfernung von ca. 1,2 km erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist über die nahegelegenen Bushaltestellen „Zechenstraße“ und „Eisenbahnstraße“, die von den Linien 926 (Duisburg Uni Nord - Duisburg In den Haesen) und 912 (Duisburg-Rheinhausen - Neukirchen-Vluyn) angefahren wird unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Ebenfalls vorgesehen sind Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe sowie Abfallbehandlungsanlagen.

In den textlichen Erläuterungen zum Regionalplan wird der bauleitplanerische Ausschluss von Ansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in GIB-Bereichen explizit als Ziel formuliert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Planbereich vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da er das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet festsetzt. Ergänzend werden textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinpreußen“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Rheinpreußen – Salzwerk“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Rheinpreußen – Gas“. Innerhalb des Plangebietes ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßige noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie in NRW nichts bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer im Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) enthaltenen Altlast-Verdachtsfläche. Jenseits der Duisburger Straße befinden sich folgende im BAV-Kat enthaltene Altlast-Verdachtsflächen:

- Rheinpreußen ½, Osthalde / Halde / Nr. 4506-A-013
- Rheinpreußen ½, Schachanlage, Kokerei / Nr. 4506-S-004 (Stand: 28.12.2010).

Die Minegas GmbH ist die Inhaberin der Bergbauerlaubnis auf Kohlenwasserstoffe „Mevissen-Gas“, über dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ erstreckt. Gegen das Planverfahren bestehen seitens der Minegas GmbH keine Einwände. Die Aufsuchung des gasförmigen Bodenschatzes in dieser Bergbauberechtigung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche. Insofern ergibt sich aus der bergbaulichen Tätigkeit der Minegas GmbH keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen im Planbereich (Stand: 15.03.2011).

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.“

Die Aspekte des Gender Mainstreaming wurden geprüft.

Der lediglich auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten abzielende Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan 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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, welches am 06.12.2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, bildet eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“.

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

Der Bebauungsplan liegt südlich des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homerg; für diesen Bereich sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgenden Regelungsbedarf:

„Im Süden der Stadtteile Alt-Homberg und Hochheide wird aufgrund des geringen Einwohnerpotentials und des primären Ziels einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Nebenzentrum Alt-Homberg) die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem marktgängigen Angebot nicht empfohlen“ (EZK Seite. S. 113).

3.6 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen, erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen (DS-Nr. 10-0759).

Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 1058 -Alt Homberg- "Feldstraße" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Im Bereich des Gewerbegebietes an der Feldstraße ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Beabsichtigte Nutzungen

Die heterogene über viele Jahre gewachsene Nutzungsstruktur (siehe Punkt 2.2) im Geltungsbereich dieses Planes soll erhalten und gefestigt werden. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ ist die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs, aber auch weitere, die eine schädigende Wirkung auf die Stadtteilzentren haben können, sollen ausgeschlossen werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Duisburger Straße und die Feldstraße erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt den im Planbereich gelegenen Abschnitt der Feldstraße als öffentliche Verkehrsfläche in ihrem Bestand fest.

Im Gewerbegebiet müssen die notwendigen und die darüber hinaus geplanten Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke nachgewiesen werden. Auf der Feldstraße sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

4.3 Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Planbereiches liegen die üblichen Versorgungsnetze für Gas, Wasser und Strom der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV). Gegen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bestehen seitens der DVV keine Bedenken.

Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen; Neuplanungen dieses Leitungstyps sind nicht vorgesehen.

Entwässerung:

Die Fläche des Bebauungsplans liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerdt (Anlage der LINEG). Hier handelt es sich um eine vorhandene Fläche, die überwiegend bebaut ist. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Laut Generalentwässerungsplan (Stand März 2008) ist die Erneuerung der Kanäle in der Feld- und Zechenstraße vorgesehen.

Bei der Erstellung der Bebauung bzw. Änderung der Nutzung der vorhandenen Flächen muss eine aktuelle Beurteilung des baulichen und hydraulischen Zustandes der Kanalisation erfolgen.

Bei der Erstellung der neuen Bebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD-AöR auch bei Grundstücksgestaltung z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt ausgeschlossen.

Am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches liegt die zum Rhein führende Gefälleleitung DN 1000 Homberg / Essenberg der LINEG. Gegen das Bauleitplanverfahren wurden durch die LINEG keine Bedenken vorgebracht.

Fernwärme:

Im Oktober 2010 wurde durch die Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH eine Fernwärmeversorgungsleitung durch die Zechenstraße bis zur Feldstraße verlegt. Die Rohrleitungsquerschnitte sind ausreichend, um noch weitere Gebäude anschließen zu können.

4.4 Denkmalschutz

Durch das Bauleitplanverfahren werden weder baudenkmalrechtliche noch bodendenkmalrechtliche Belange berührt. Sollten dennoch wider Erwarten bei Erdarbeiten überraschend archäologische Funde auftreten, so sind diese gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Archäologie im Rheinland, Außenstelle Xanten, anzuzeigen und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich des Gewerbegebietes, der aufgrund von Grundstücksgrößen, überschaubaren Eigentumsverhältnissen, Leerständen und der Beurteilung nach § 34 BauGB besonders attraktiv für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ist.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiete

In diesem Bebauungsplan wird mit der Festsetzung GE (Gewerbegebiet) lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgegeben. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen) wird nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zur Festsetzung von Emissionskontingenten wird der Planbereich in die Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 geteilt (siehe Kapitel 6 - Umweltbelange).

Festsetzungen zur Sicherung der gewerblichen Struktur des Gebietes

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Funktionsfähigkeit und gewerbliche Struktur des Gebietes zu erhalten und innerhalb des Stadtgebietes ausreichend attraktive Gewerbeflächen mit einem ausgewogenen Bodenpreisgefüge für mittelständische Betriebe vorzuhalten. Aus diesem Grund sind in

- den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig,
- den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben in den GE-Gebieten

Durch die Aussicht auf Erzielbarkeit vergleichsweise hoher Bodenrenditen im Vergleich zu den klassischen Gewerbenutzungen wird durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten das bestehende Bodenpreisgefüge unter Druck gesetzt. Hierdurch kommt es zu Verdrängungen der gewünschten traditionellen Gewerbenutzungen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes gefährdet wird. Aus diesem Grund sind in

- den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans,

Zur Unterstützung des städtebaulichen Ziels, die Funktionsfähigkeit und gewerbliche Struktur des Gebietes zu erhalten und innerhalb des Stadtgebietes ausreichend attraktive

Gewerbeflächen mit einem ausgewogenen Bodenpreisgefüge für mittelständische Betriebe vorzuhalten, sollen Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Bordelle und bordellartige Betriebe bedingen ein Absinken der Gebietsqualität und führen zu einer Verdrängungen der gewünschten traditionellen Gewerbenutzungen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes gefährdet wird. Aus diesem Grund sind in

- den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten

Durch die Aussicht auf Erzielbarkeit vergleichsweise hoher Bodenrenditen im Vergleich zu den klassischen Gewerbenutzungen wird durch eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben das bestehende Bodenpreisgefüge unter Druck gesetzt. Hierdurch kommt es zu Verdrängungen der gewünschten traditionellen Gewerbenutzungen und damit zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes. Neben der Sicherung des Gewerbegebietes dienen die Nutzungsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe dem Erhalt und der Entwicklung des Nebenzentrums Alt-Homburg. Aus den geschilderten Gründen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der vom Rat der Stadt am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste, zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente als Kern- wie auch als Randsortimente ausgeschlossen:

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008^o |
|--|-------------------------------------|
| Zentrenrelevante Sortimente | |
| Augenoptik | 47.78.1 |
| Bekleidung (Sportbekleidung zu Sportartikel) | 47.71 |
| Bettwaren | aus 47.51 |
| Bücher | 47.61 und 47.79.2 |
| Computer (PC-Hardware und -Software) | 47.41 |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik | 47.59.2 |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | aus 47.51 |
| Hausrat | aus 47.59.9 |
| Heimtextilien/ Gardinen | aus 47.53 und aus 47.51 |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 |
| Leuchten/ Lampen | aus 47.59.9 |
| Medizinische und orthopädische Geräte | 47.74 |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 47.62.2 |
| Parfümerie | 47.75 |
| Schuhe, Lederwaren | 47.72 |
| Spielwaren | 47.65 |
| Sport- und Campingartikel (Campingmöbel zu Möbel/ Angelbedarf zu Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln) | aus 47.64.2 |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 |
| Uhren/ Schmuck | 47.77 |
| Unterhaltungselektronik | 47.43 und 47.63 |
| Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln | aus 47.78.9 und aus 47.64.2 |
| Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (Wohnmöbel zu Möbel) | 47.78.3 und aus 47.59.9 |
| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | |

| | |
|---|---|
| Schnittblumen | aus 47.76.1 |
| Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie | 47.75 |
| Nahrungs- und Genussmittel | 47.2 |
| Pharmazeutische Artikel | 47.73 |
| Tierfutter | aus 47.76.2 |
| Zeitungen/ Zeitschriften | 47.62.1 |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne | 47.52 aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9 |
| Boote und Zubehör | 47.64.2 |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 |
| Gartenartikel (Gartenmöbel zu Möbel) | aus 47.59.9 und aus 47.52.1 |
| Kfz-Zubehör | 45.32 und 45.40 |
| Möbel | 47.59.1 und 47.79.1 |
| Pflanzen/ Samen | 47.76.1 |
| Teppiche (Teppichböden vgl. Baumarktsortiment im engeren Sinne) | 47.53 |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere | 47.76.2 |
| Ⓞ Ordnungsnummer in der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008 | |

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten und zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Hauptsortimente besitzen, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung und Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet.

Der betriebliche Zusammenhang besteht nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei Art und Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein.

Festsetzungen von Emissionskontingenten

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes für die Gewerbeflächen GE 1, GE 2 und GE 3 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente LEK_i gemäß DIN 45691 dimensioniert und festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche GE Nr. | LEK _i [dB(A)/m ²] | |
|-------------------|--|---------------------------------|
| | tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) |
| GE 1 | 65 | 44 |
| GE 2 | 62 | 41 |
| GE 3 | 63 | 42 |

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents LIK_j ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent LIK nicht überschreiten. ($L_r < LIK_j$).

Ausnahmsweise sind auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent LEK_i zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Anforderungen an einen baulichen Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind gemäß der Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohnungen und Büroräume, zu erfüllen. Nach außen abschließende Bauteile von Räumen sind so auszuführen, dass sie in allen Baugebieten, die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen:

| Kennzeichnung im Plan | Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches $R'_{w,res}$ | erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| XX LP III XX | III | 61-65 | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| XX LP IV XX | IV | 66-70 | 40 dB(A) | 35 dB(A) |

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämmmaß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkästen + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und ähnlich schützenswerte Räume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für Büroräume sind solche Maßnahmen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV zu empfehlen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in der folgenden Tabelle die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei max. 40 % Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

| | erf. $R'_{w,res}$ | $R'_{w,Wand}$ | $R'_{w,Fenster}$ | SSK Fenster |
|-----|-------------------|---------------|------------------|-------------|
| III | 35 | 40 | 30 | 2 |
| IV | 40 | 45 | 35 | 3 |

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen und dergleichen nachweislich und dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

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 eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Durch diese Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

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

abgesehen.

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

Klimatische Auswirkungen:

In klimatischer Hinsicht ist das Plangebiet als Gewerbeklimatop einzustufen. Prägend sind hier der hohe Versiegelungsgrad und eine dadurch bedingte starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress) sowie Immissionen von Lärm und Luftschadstoffen.

Das Bauleitplanverfahren hat keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen, da der Planbereich nahezu vollständig bebaut und versiegelt ist und der Bebauungsplan lediglich der Steuerung bzw. Sicherung bereits vorhandener Nutzungen dient. Im Rahmen dieser städtebaulichen Zielsetzung und aufgrund der vorhandenen Bebauung können mit Festsetzungen, wie z.B. das Maß der Bebauung, die Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen oder Bereiche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine

wesentlichen Verbesserungen der bio- und immissionsklimatischen Situation erreicht werden, die solche Festsetzungen rechtfertigen würden.

Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe:

Eine veränderte Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Bei den aktuell vorhandenen Nutzungen handelt es sich vorwiegend um lagernde Betriebe.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West). Derzeit ist es kein Bestandteil der Duisburger Umweltzone. Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden flächenhafte Vorbelastungswerte ermittelt. Ebenso wurde die verkehrsbedingte Zusatzbelastung errechnet.

Beim Feinstaub (PM10) wie auch bei Stickstoffdioxid (NO₂) sind mit 27,8 µg/m³ bzw. 32,24 µg/m³ leicht erhöhte Vorbelastungswerte festzustellen. Eine Überschreitung geltender Grenzwerte ist damit nicht gegeben. Die verkehrliche Zusatzbelastung entlang der Duisburger Straße konnte für PM10 mit > 30 µg/m³ bestimmt werden. Es ist davon auszugehen, dass ab einem Jahresmittelwert von 30 µg/m³ in über 90 % der Fälle mehr als 35 Überschreitungstage erreicht werden und damit der Grenzwert der 39. BImSchV überschritten ist. Für NO₂ wurden auf der Duisburger Straße Zusatzbelastungen von 40 µg/m³ - 48 µg/m³ ermittelt. Damit ist ebenfalls eine Überschreitung des geltenden Grenzwertes der 39. BImSchV gegeben.

Mit der laufenden Überarbeitung der Luftreinhalteplanungen ist aus diesem Grunde davon auszugehen, dass auch das Plangebiet künftig Bestandteil einer erweiterten Umweltzone sein wird.

Gemäß geltendem Luftreinhalteplan ist auch im Rahmen der Bauleitplanung ein Beitrag zur allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen zu leisten. Möglichkeiten ergeben sich hier insbesondere durch eine emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung, dem Einsatz regenerativer Energien sowie einer Auslegung der baulichen Anlagen nach Gesichtspunkten der Energieeffizienz.

Die Möglichkeiten zur allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden geprüft:

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist abgeschlossen. Gegenstand des Planverfahrens ist lediglich die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

Das Plangebiet ist an das städtische Gas-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH. Damit sind im Plangebiet die Voraussetzungen für eine emissionsarme Wärme- und Warmwassererzeugung gegeben.

Die Flachdächer der vorhandenen Gewerbebetriebe bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie. Festsetzungen zur Verwendung einer emissionsarmen Wärme- und Warmwasserversorgung sowie die Festsetzung baulicher Maßnahmen, die den Einsatz erneuerbarer Energien wie der Solarenergie ermöglichen sind vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich.

Die Einhaltung bundesweit festgesetzter Standards zur Wärmedämmung der Gebäude ist durch die Energieeinsparverordnung (ENEV 2009) geregelt und wird in Baugenehmigungsverfahren überprüft und sichergestellt.

Eine Minderung der verkehrsbedingten Emissionen kann über verkehrsbezogene Maßnahmen des Luftreinhalteplans sowie über kombinierte Maßnahmen der Lärmaktions-/Luftreinhalteplanung außerhalb des hier vorliegenden Verfahrens erreicht werden.

Lärmimmissionen:

Zur Abschätzung der vom Plangebiet in Zukunft ausgehenden betrieblichen Geräuschemissionen und der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch das Ingenieurbüro Bernd Driesen (Krefeld) eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ durchgeführt worden (31.10.2011).

Grundlagen

Die vom Plangebiet in Zukunft ausgehenden betrieblichen Geräuschimmissionen sind auf ein zulässiges und vertragliches Maß nach den Vorgaben der TA Lärm zu begrenzen. Dabei sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

| Art der Nutzung | Immissionsrichtwerte dB(A) | |
|-----------------------------|----------------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 | 40 |
| Mischgebiete (MI) | 60 | 45 |
| Gewerbegebiet (GE) | 65 | 50 |

Tab. 1: Schalltechnische Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Straßennetzes werden auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Diese Werte sind erwünschte Zielwerte für die städtebauliche Planung, je nach Art der Nutzung. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

| Art der Nutzung | Orientierungswerte dB(A) | |
|--------------------|--------------------------|----------------------|
| | Tag | Nacht |
| Gewerbegebiet (GE) | 65 | 55/50 ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ bei zwei Werten gilt der zweite Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Tab. 2: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1

Emissionskontingente

Für das in die Teilflächen GE 1 bis GE 3 unterteilte Plangebiet wurden die hiervon ausgehenden zulässigen Emissionsgrößen in Form von Emissionskontingenten L_{EK} gemäß DIN 45691 dimensioniert und festgesetzt.

Innerhalb der jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent L_{EK} | |
|------------|------------------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| GE 1 | 65 | 44 |
| GE 2 | 62 | 41 |
| GE 3 | 63 | 42 |

Die Prüfung, ob ein Vorhaben entsprechend dieser Festsetzung im Bebauungsplan zulässig ist, erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5. Hält ein im Plangebiet anzusiedelnder Betrieb das im L_{EK} ausgedrückte Emissionskontingent ein, ist er zulässig; überschreitet er es, muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten das Immissionskontingent L_{IK} eingehalten wird. Das Immissionskontingent L_{IK} berechnet sich aus der Differenz des festgelegten Emissionskontingente L_{EK} und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) kann das Immissionskontingent L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten reduziert werden, so dass die Ansiedlung eines Betriebes trotz einer Überschreitung der Emissionskontingente L_{EK} möglich ist. Dies gilt genauso für Erweiterungs- und Änderungsanträge bereits vorhandener Betriebe.

Baulicher Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Duisburger Straße, der Feldstraße und der Zechenstraße. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet in einem Teilbereich entlang der Feldstraße überschritten werden. Die Anforderungen an einen baulichen Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind daher gemäß der Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohnungen und Büroräume, zu erfüllen.

Für den gekennzeichneten Bereich entlang der Feldstraße wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan schließt sich östlich ein Areal an, für das der Lärmpegelbereich III festgesetzt wird. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche (III und IV) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabellen 8 bis 10.

| Lärmpegel-Bereich LPB | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches $R'_{w,res}$ dB | Büroräume und ähnliches $R'_{w,res}$ dB |
|--------------------------|--|---|---|
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und ähnlich schützenswerte Räume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für Büroräume sind solche Maßnahmen ab einschließlichen Lärmpegelbereich IV zu empfehlen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in der folgenden Tabelle die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei max. 40 % Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

| | erf. $R'_{w,res}$ | $R'_{w,Wand}$ | $R'_{w,Fenster}$ | SSK Fenster |
|-----|-------------------|---------------|------------------|-------------|
| III | 35 | 40 | 30 | 2 |
| IV | 40 | 45 | 35 | 3 |

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen u. dgl. nachweislich und dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter

Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Altlasten und -verdachtsflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen drei Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind:

- AS 2903 (ehemaliges Gaswerk Homberg, Feldstr. 47)
- AS 1749 (Lackiererei, Abschleppunternehmen, Lager)
- AS 1947 (Armaturenherstellung, Ventilatorenherstellung)

Zur Altlastenfläche AS 2903 (ehemaliges Gaswerk Homberg) liegt eine Gefährdungsabschätzung vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden teilweise Schadstoffbelastungen in den oberflächennahen Bodenschichten nachgewiesen, insbesondere durch teerstämmige Substanzen. Die Belastungen liegen unterhalb von versiegelten Flächen bzw. in einem im Untergrund verbliebenen ehemaligen Teerbecken. Eine Gefährdung für das Grundwasser oder die menschliche Gesundheit ist von diesen Schadstoffen derzeit bei gleich bleibender Nutzung nicht zu erwarten, sofern die Fläche versiegelt bleibt und im Bereich des Teerbeckens keine Bodeneingriffe ohne besondere Sicherheitsvorkehrungen stattfinden.

Ferner zeigten die Untersuchungen, dass im Grundwasser keine gaswerkstypischen Schadstoffe enthalten sind. Allerdings weist das Grundwasser hohe Konzentrationen an Schwermetallen (Zink, Nickel, Cadmium) auf, so dass von einer Nutzung des Grundwassers ausdrücklich abgeraten wird. Die Schwermetallverunreinigungen sind nicht durch die Altlastfläche des ehemaligen Gaswerks bedingt, sondern einer anderen, bislang nicht ermittelbaren Quelle zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund der heutigen gewerblichen Nutzung sind keine Gefährdungspfade betroffen; es besteht unter der Voraussetzungen, dass eine Festsetzung als GE-Gebiet erfolgt und eine unsensible Nutzungen entsprechend ihres Bestandes erfolgt, keine Gesundheitsgefährdung. Akute Schadensfällen sind im Übrigen für das Plangebiet nicht bekannt. Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die Altlastensituation und Untersuchungen des Untergrundes für ein betreffendes Grundstück werden ggf. im Fall von baurechtlichen Verfahren relevant. Die Altlast AS 2903 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die beiden Verdachtsflächen AS 1947 und AS 1749 liegt eine Erfassung / historische Recherche vor, jedoch liegen keine Untersuchungen des Untergrundes im Feststoff vor (Grundwasser s. o.).

Vor dem Hintergrund der heutigen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Versiegelung der Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand zur Zeit keine Gefährdungspfade betroffen; es besteht unter der Voraussetzungen, dass eine Festsetzung als GE-Gebiet und weiterhin eine unsensible Nutzunge entsprechend ihres Bestandes erfolgt, keine Gesundheitsgefährdung.

Entsprechend sind Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die Altlastensituation für ein betreffendes Grundstück wird ggf. im Fall von baurechtlichen Verfahren relevant, d.h. im Rahmen von Bauantragsverfahren sind die entsprechenden Standorte in Bezug auf die Gefährdungspfade jeweils nutzungsbezogen zu untersuchen.

Schädliche Bodenveränderung

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

Der Bereich des Plangebietes liegt in einem Gebiet, in dem nach der Bodenbelastungskarte Bodenverunreinigungen auftreten können, die eine Gefährdung für die o.g. Nutzungen darstellen können: Der duisburgspezifische untere Maßnahmenwert für Cadmium bezüglich der Nutzung Hausgärten ist überschritten.

Da für das Plangebiet eine Festschreibung als reines Gewerbegebiet vorgesehen ist und keine weiteren Nutzungsarten vorgesehen sind, kann auf eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten verzichtet werden. Sensible Nutzungen treten nicht auf und die Nutzungsformen Kinderspielfläche, Wohngebiete und Gärten sind nicht vorgesehen. Das bedeutet, dass keine relevanten Gefährdungspfade betroffen sind und eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Für den Fall, dass im Plangebiet (zum Beispiel im Zusammenhang mit betrieblich bedingter Wohnnutzung) trotzdem Hausgärten oder eine der o.g. sensibleren Nutzungen erfolgt, festgelegt bzw. beantragt werden, ist für diese Flächen eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen und zuvor mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Dieser Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Darüber hinaus wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist abgeschlossen; eine Bebauung ist aktuell nicht vorgesehen. Daher kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Zeitpunkt erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss:

Am 13.08.2004 haben der Stadtdirektor als allgemeiner Vertreter der Oberbürgermeisterin und ein Ratsmitglied den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ per Dringlichkeitsbeschluss gefasst. Der Dringlichkeitsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 08.11.2004 genehmigt.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ eine Veränderungssperre angeordnet. In der Sitzung des Rates am 06.12.2010 wurde die Aufstellung der Veränderungssperre Nr. 90 -Alt-Homberg- einstimmig beschlossen. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 17.10.2011 beschlossen.

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

In der Zeit vom 23.11.2010 bis zum 07.01.2011 fand die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

In der Zeit vom 09.03.2011 bis zum 15.04.2011 fand, aufgrund geänderter Festsetzungen, die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 25.06.2012 bis einschließlich 26.07.2012.

7.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Der Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die zugehörige Begründung sind auf Grund der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergänzt worden. Es erfolgte insbesondere die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche und es wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Die von Behörden und Trägern während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen führten nicht zu weiteren Ergänzungen und Aktualisierungen des Bebauungsplanes und der zugehörigen Unterlagen.

7.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ werden sowohl die Ziele „Sicherung des Gewerbegebietes an der Feldstraße“ als auch „Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg“ verfolgt. Die dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen dagegen, dass sich Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe in dem Gewerbegebiet an der Feldstraße ansiedeln. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben ist gesamtstädtisch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes. Um das städtebauliche Ziel „Schutz des Gewerbegebietes“ zu erreichen, werden aufgrund der geringen Größe des Planbereiches ebenfalls Anlagen für sportliche Zwecke, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten stellt einen angemessenen planerischen Eingriff dar, um die hier verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Eine weitere bauplanerische Steuerung ist nicht erforderlich, da das Gebiet vollständig bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da mit Ausnahme der Festsetzungen, das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen realisiert werden kann. Das verbleibende Nutzungsspektrum von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben soll zudem durch die Festsetzungen langfristig gesichert werden.

Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

8 Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“ (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen (Anlage 2)

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1058 -Alt-Homberg- „Feldstraße“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.12.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 19.12.12

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag




Grube