

Begründung

mit

Umweltbericht

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl- "Nahversorgungszentrum"

für einen Bereich nordöstlich der Schulstraße und westlich der Denkmalstraße



Stand: Satzung / 17.10.2013

Planverfasser



Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Investor

terrana Bauprojekt GmbH

Pariser Str. 36
53117 Bonn

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

Teil A BEGRÜNDUNG

1	Anlass der Planung	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	4
2.2	Stadträumliche Einbindung des Plangebietes	5
2.3	Nutzung des Plangebietes	5
2.4	Alternativstandorte	5
2.5	Planungsalternativen	6
3	Vorgaben und Bindungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW)	6
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet	7
3.5	Bebauungsplan	7
3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
3.7	Zusammenfassung der Verträglichkeitsanalyse	9
3.8	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
3.9	Gender Mainstreaming (Geschlechter spezifische Planungskriterien)	11
4	Städtebauliche Konzeption	12
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	12
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	13
4.3	Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation	13
4.4	Entwässerungskonzept	14
4.5	Denkmalschutz	14
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	16
5.1.2	Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA)	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	19
5.2.2	Geltungsbereich des Angebotsplanes (TB WA)	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
5.3.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	20
5.3.2	Geltungsbereich des Angebotsplanes (TB WA)	21
5.4	Zufahrten und Stellplätze	21
5.4.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	21
5.5	Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.5.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	22
5.6	Gestalterische Festsetzungen - Dächer und Dachformen	23
5.6.1	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)	23
5.6.2	Geltungsbereich des Angebotsplanes (TB WA)	23

5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
5.7.1	Vorbemerkungen	23
5.7.2	Verkehrslärm	24
5.7.3	Gewerbelärm	25
6	Zusammenfassung des Umweltberichtes	27
7	Bodenordnerische Maßnahmen	32
8	Flächenbilanz	32
9	Kosten	32
10	Darstellung der Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	32
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	32
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen	34
10.3	Gesamtabwägung	36
11	Gutachten	38
Teil B UMWELTBERICHT		40

Teil A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wird aufgezeigt, dass der Ortsteil Baerl nur unzureichende Angebote der Nahversorgung aufweist. Ende des Jahres 2011 wurde der letzte in Baerl vorhandene kleinflächige Lebensmittelmarkt geschlossen. Aufgrund langer Anfahrtswege zu bestehenden Einkaufsmöglichkeiten wird dies von den Bewohnern Baerls als Beeinträchtigung der Lebensqualität und des Wohnumfeldes empfunden. Zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes empfiehlt der Einzelhandelsgutachter (Stadt + Handel) die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im räumlichen Zusammenhang zur Ortsmitte.

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Form eines Vollsortimenters und ergänzender kleinteiliger Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² gesichert. Der Lebensmittelmarkt erhält eine Verkaufsfläche von 1.100 m². Die ergänzenden Läden weisen eine Verkaufsfläche von 200 m² auf.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass eine wirtschaftlich tragfähige Investition im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des an den Landschaftsraum und die Landschaftsschutzgebiete angrenzenden Standortes ermöglicht wird. Diese Planung trägt der Nachfrage nach qualifizierter Nahversorgung im Ortsteil Duisburg-Baerl Rechnung. Insoweit wird in dem geplanten Vorhaben eine Umsetzung des beim Bürgerworkshop Baerl formulierten Ziels, die dörflichen Strukturen Baerls zu erhalten, gesehen.

Es wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt der Weiterentwicklung des für den Bereich zwischen Schulstraße, Denkmalstraße und Binsheimer Feld aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1062 – Baerl – „östlich Schulstraße“ gewählt. Seit der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ruht das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1062, da die Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort/Baerl keine Kriterien für die weitere Ausarbeitung der Planung und damit letztlich keine weitere Bearbeitung dieser Planung beschlossen hat. Zudem ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums nicht Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1062.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Baerl, dem nördlichsten der linksrheinischen Duisburger Ortsteile. Baerl ist der flächenmäßig größte Duisburger Stadtteil und liegt im Stadtbezirk Homberg / Ruhrort / Baerl. Das Plangebiet liegt rd. 9 km nordwestlich des Duisburger Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- „Nahversorgungszentrum“ umfasst in der Gemarkung Baerl in der Flur 10 die Flurstücke 96 (teilweise) und 97. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 6.280 m². Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst davon rund 5.630 m². Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes

Der Ortsteil Baerl liegt westlich des Rheins und überwiegend nördlich der Bundesautobahn A 42 - Emscherschnellweg. Das Plangebiet befindet sich mittig im Ortsteil nordöstlich der Schulstraße und westlich der Denkmalstraße. Der Planbereich liegt am nordöstlichen Bebauungsrand der Ortslage Baerl im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Nördlich an das Plangebiet schließen die beiden ausgedehnten Landschaftsschutzgebiete „Baerler Leitgraben / Lohgraben“ und „Binsheimer Feld“ an.

2.3 Nutzung des Plangebietes

Bis zum Jahr 2006 war der vordere Bereich des Flurstücks 97 mit einer Hofstelle bestanden. Nachdem diese abgängig war, ist dieser Bereich brachgefallen. Westlich grenzt Wohnbebauung an diesen Bereich an. Der Bereich östlich des Plangebietes wird von einer Hofstelle mit Pferdepension geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Schulstraße.

Im Nordosten ist das Plangebiet durch das Binsheimer Feld und den Landschaftsraum begrenzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, welche das Erscheinungsbild der Schulstraße prägen und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Ortsmitte des Ortsteils Baerl stehen.

2.4 Alternativstandorte

Um ein Nahversorgungszentrum langfristig in Baerl zu etablieren, muss es verkehrsgünstig möglichst nahe der Binsheimer Straße / Grafschafter Straße (L 475) liegen. Standorte südlich der Grafschafter Straße (L 475) stehen im Konflikt mit naturschutzfachlichen Aspekten bzw. dem Hochwasserschutz und werden daher nicht betrachtet. Zudem müssen mögliche Grundstücke eine adäquate Flächengröße aufweisen und grundsätzlich verfügbar sein.

In den vergangenen Jahren sind durch die Stadtverwaltung und potenzielle Investoren verschiedene Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Nahversorgers betrachtet worden. Konkret untersucht wurden die Standorte Augustastraße 10 (ehemaliger Standort eines Plus-Marktes), Geststraße 23, Schulstraße 5, Schulstraße 6 und Schulstraße 21. Unterschiedliche Investoren interessierten sich für die Grundstücke Schulstraße 64 und Augustastraße 7.

Bei allen untersuchten und in Betracht gezogenen Grundstücken ergaben sich Parameter, die eine Ansiedlung eines Nahversorgers nicht zuließen. In erster Linie spielen hier Faktoren wie Flächengrößen und Flächenverfügbarkeiten die ausschlaggebende Rolle. So sind die Standorte Augustastraße 7 und 10 von der Flächengröße nicht ausreichend, um einen modernen Nahversorger zu etablieren. Die Fläche Geststraße 23 steht aufgrund von Eigentumsverhältnissen derzeit nicht zur Verfügung. Die Grundstücke Schulstraße 5 und 6 stehen ebenfalls aufgrund von Eigentumsverhältnissen zurzeit nicht zur Verfügung und weisen zudem keine geeignete Flächengröße auf. Der Nutzung des Grundstückes Schulstraße 21 stehen die momentanen Nutzungen und die Entfernung zur Ortsmitte entgegen. Die noch weitere Entfernung zur Ortsmitte spricht gegen das Grundstück Schulstraße 64¹. In der Vergangenheit hat sich außerdem gezeigt, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht am Markt bestehen konnten.

Für den Stadtteil Baerl ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters beabsichtigt, um somit die Bevölkerung mit einem breiten Angebot versorgen zu können. Dabei

¹ Augustastraße in Duisburg Baerl Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Stadt Duisburg 2007

wird die Schwelle der Großflächigkeit, bedingt durch eine entsprechende Warenpräsentation, die Breite der Gänge und des umfangreichen Warenangebotes für einen funktionierenden und langfristig am Markt zu etablierenden Vollsortimenter eine Mindestverkaufsfläche von 1.100 m² erforderlich. Diese Mindestverkaufsfläche bedingt eine dementsprechende Mindestgrundstücksgröße.

Aufgrund der Auswertung der unterschiedlichen Parameter wird im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens der Standort auf dem in Rede stehenden Grundstück an der Schulstraße (Gemarkung Baerl in der Flur 10, Flurstück 97) für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums weiter verfolgt. Zentrales Anliegen der vorliegenden Planung ist es die wohnungsnah Nahversorgung zu decken. Gleichzeitig wird unnötiger Verkehr aus Wohnquartieren fern gehalten.

2.5 Planungsalternativen

Grundsätzlich ist der vorhandene Standort auch für eine wohnbauliche bzw. eine gemischte Nutzung geeignet. Da jedoch ein Bedarf an Nahversorgung in Baerl zu verzeichnen ist, wird die Entwicklung des Standortes zum Zwecke der Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtungen priorisiert.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW)

Die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel wurden bislang in § 24a LEPro NRW geregelt. Das LEPro und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Gemäß Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel) wird die Übereinstimmung des Vorhabens zum im Entwurf vorliegenden sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel als landesplanerischer Norm für Nordrhein-Westfalen attestiert. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ferner wird die Fläche von der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

Das Landesplanerische Einvernehmen hinsichtlich der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde seitens der Regionalplanungsbehörde (Regionalverband Ruhr) erteilt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 war das Plangebiet im südlichen, an die Schulstraße angrenzenden Teil, als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner wurde der Geltungsbereich des Landschaftsplanes und Landschaftsschutzgebietes tangiert.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits eine Flächennutzungsplanänderung angestoßen. Im Jahr 2006 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung dazu statt (siehe Kapitel 4.5). Das Ziel dieser Änderung ist, die Wohnbaufläche bis zu dem,

den Landschaftsraum prägenden, Geländeversprung am Baerler Leitgraben auszudehnen und den Siedlungsraum abzurunden. Demnach ist auch der nördliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die angestoßene Flächennutzungsplanänderung wird derzeit seitens der Stadt Duisburg nicht weiter verfolgt.

Daher wurde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“ darzustellen.

Die Änderung Nr. 4.26 -Baerl- des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- „Nahversorgungszentrum“ begonnen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde dieses Verfahren weitergeführt, während wegen der Planänderung für den Bebauungsplan eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

Der Rat der Stadt Duisburg hat die Änderung Nr. 4.26 des Flächennutzungsplanes am 10.12.2012 mit der DS 12-1697 beschlossen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat diese Änderung am 23.05.2013 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 15.07.2013 ortsüblich. Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2033 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Zirka 2/3 des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg, im Entwicklungsraum 1.1.6 „Baerler Leitgraben / Lohkanal zwischen Orsoy und Baerl“. Der Landschaftsplan weist in der Entwicklungskarte für die hier relevanten Flächen im Plangebiet das übergeordnete Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ aus.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet keine Maßnahmen dargestellt bzw. in den Festsetzungen beschrieben. Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 101 ist als Festsetzung die Ergänzung des Obstbaumbestandes mit 20 Obstbäumen beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Landschaftsschutzgebiet LSG_4408_008 „Baerler Leitgraben / Lohgraben“. Das Schutzgebiet umfasst überwiegend als Grünland genutzte Altstromrinnen- und Auenbereiche, die relativ naturnahen Verläufe des Baerler Leitgrabens und des Lohkanals, ein dichtes Netz von Gehölzstreifen und -gruppen, Hecken, Kopfbaum- und Baumreihen sowie Obstwiesen und eine ausgeprägte Terrassenkante.

Die Ziele des Landschaftsplanes sind für den Bereich, in dem das Plangebiet sie tangieren, zurückzunehmen.

3.5 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht.

Jedoch wurde am 14.10.2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1062 -Baerl- östlich „Schulstraße“ gefasst, welcher auch das Plangebiet einschließt. Im Jahr 2006 fand eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Ziel war es, die das Siedlungsbild prägende geringe Bebauungsdichte sowie den Übergang zur freien Landschaft in Form von Blick- als auch Wegebeziehungen zu sichern. Das Bauleitplanverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weiter fortgeführt. Auch die seinerzeit als notwendig erachteten Wohnbauflächen konnten vorrangig anderweitig gedeckt wer-

den, so dass das Bauleitplanverfahren Nr. 1062 -Baerl- nicht primär weiterverfolgt wird. Die Planungsabsichten der Stadt Duisburg wurden jedoch nicht aufgegeben.

Für die Umsetzung des Investitionsvorhabens wird der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 2033 aufgestellt. Bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes orientiert sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben an den zur Schulstraße gelegenen Grundstücksteilen nach § 34 BauGB. Der rückwärtige Teil ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept² der Stadt Duisburg wurde am 6. Dezember 2010 durch den Rat der Stadt beschlossen. Es ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2001. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eingebettet in den Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung, in dem momentan im Rahmen des Projektes Duisburg 2027 eine gesamtstädtische "Strategie für Wohnen und Arbeiten" mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren erarbeitet wird. Dabei wird das Konzept auch bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement von dem Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel erstellt.

Neben den Empfehlungen bezüglich der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Homburg / Ruhrort / Baerl sind aufbauend auf die Analyse der Nahversorgungsstrukturen Empfehlungen zu entwickeln, um Angebotsdefizite in Stadtteilen mit einem geringen Nahversorgungsangebot [Baerl] oder Defizite der fußläufig erreichbaren Nahversorgung zu beheben, ohne hierbei die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu beeinflussen. „Für den Stadtteil Baerl [...] sind entsprechende Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung zu prüfen. Wie die Analyse der Zentren- und Standortstruktur auf Ebene der Stadtbezirke gezeigt hat, verfügt der Stadtteil über einen Standortbereich, der aufgrund seiner Ausprägung keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, sondern als sog. Ortsmitte hohe Bedeutung für die Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung hat.“³

Welche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden und welche nicht, legt die Duisburger Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fest.

Für die Randsortimente wird im Sonderstandortkonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf die Kriterien verwiesen, die im § 24a Abs. 3 LEPro genannt sind. D. h. die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche, insgesamt maximal 2.500 m², betragen. Im Gutachten wird bereits der Hinweis gegeben, dass der § 24a LEPro nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr als bindendes Ziel einzuhalten ist.

Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Die zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb der Sondergebiete im Bebauungsplan werden auf Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse benannt und beschränkt.

² Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Stadt + Handel, Dortmund 2010, Seite 113

³ Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Stadt + Handel, Dortmund 2010

3.7 Zusammenfassung der Verträglichkeitsanalyse

Um die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens für Duisburg und die Nachbarkommunen sicher zu stellen wurde eine Verträglichkeitsanalyse⁴ für den geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl inklusive der Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg und eine ergänzende Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rheinberg-Orsoy⁵ erstellt. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

Kongruenz mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg (Stadt + Handel 2010):

Das geplante Vorhaben kann einen Beitrag zur deutlichen Verbesserung der Nahversorgungsfunktion des Duisburger Stadtteils Baerl leisten. Gemäß Verträglichkeitsanalyse ist die Ansiedlung der ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsflächen mit 200 m² Verkaufsfläche im Sinne der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Allerdings liegt der in Rede stehende Lebensmittelmarkt mit 1.100 m² Verkaufsfläche über den empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen für den Stadtteil und Neuanordnungen sind allgemein für die zentralen Versorgungsbereiche, sowie im Stadtteil Baerl für die sogenannte Ortsmitte vorgesehen.

Aufgrund des Fehlens eines Anbieters mit vollständigem Lebensmittelangebot im Stadtteil Baerl ist davon auszugehen, dass sich der künftige Umsatz aus dem Stadtteil selbst generiert. Darüber hinaus kann unter Beachtung der aktuellen Betreiberanforderungen bei einer Verkaufsfläche von 800 m² ein sogenannter Vollsortimenter in der Regel nicht realisiert werden. Ferner kann man zu dem Ergebnis kommen, dass sich das geplante Vorhaben in einem Zusammenhang zur Ortsmitte befindet.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsfunktion (inkl. städtebaulicher Auswirkungen):

Die Umsatzumverteilungswerte liegen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für den überwiegenden Anteil der Standortbereiche bei max. 5%. Ferner sind aufgrund der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstrukturen in Duisburg und den Nachbarkommunen zu erwarten.

Raumordnerische Einordnung:

Das LEPro § 24a und somit auch die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sind am 31.12.2011 ausgelaufen.

Die Landesregierung hat entschieden, vorgezogene landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten. Inzwischen liegt mit Datum vom 13.07.2013 der rechtskräftige LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor. Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

⁴ Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl, Stadt + Handel, Dortmund 29.04.2013

⁵ Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl – Stellungnahme: Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rheinberg-Orsoy, Stadt + Handel, Dortmund 29.04.2013

In der Verträglichkeitsanalyse wird das defizitäre Nahversorgungsangebot und die Handlungsempfehlung erneut bestätigt und eine Einordnung des Vorhabens gemäß aktueller landesplanerischen Vorgaben getätigt.

Der LEP Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele, die im Hinblick auf das Vorhaben relevant sind:

- Ziel 1: Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente - Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Folgend wird eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels getätigt:

Zu Ziel 1:

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes überein.

Zu Ziel 2:

„Der in Rede stehende Vollsortimenter verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und liegt in städtebaulich integrierter Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.“⁶ Im Stadtteil Duisburg-Baerl ist jedoch weder ein zentraler Versorgungsbereich im Bestand vorhanden noch geplant.

Auf Grund des fehlenden Nahversorgungsangebotes im Ortsteil ist die Nahversorgungssituation eindeutig als verbesserungswürdig einzustufen. Das geplante Vorhaben in Form eines Vollsortimenters kann diesbezüglich einen deutlichen Beitrag zur langfristigen Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation leisten. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe am Markt nicht bestehen konnten. Auch ist für den Stadtteil Baerl die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters beabsichtigt, um die Bevölkerung mit einem breiten Lebensmittelangebot versorgen zu können. Voraussetzung für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist jedoch eine Verkaufsfläche, die die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet. Bedingt durch eine entsprechende Warenpräsentation, die Breite der Gänge und die Breite und Tiefe des Warenangebotes wird für einen funktionsfähigen und langfristig am Markt zu etablierenden Vollsortimenter eine Mindestverkaufsfläche von 1.100 m² für erforderlich gehalten.

Nach Aussagen der Verträglichkeitsanalyse ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten von einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens für den gesamten Ortsteil Baerl auszugehen. Somit dürfte der künftige Umsatz überwiegend aus dem Ortsteil selbst generiert werden. Folglich werden zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Duisburg sowie Versorgungsbereiche angrenzender Kommunen nicht beeinträchtigt.

Zu Ziel 3:

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse werden durch das Vorhaben die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Duisburg und der angrenzenden Kommunen nicht beeinträchtigt.

⁶ Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl, Stadt + Handel, Dortmund
29.04.2013m, Seite 28

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen des Entwurfs des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel gegeben sind. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist für das geplante Vorhaben gemäß Anlage 1 - Nr.18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² vorgesehen ist.

Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung sind im Umweltbericht integriert und diesem zu entnehmen.

3.9 Gender Mainstreaming (Beachtung Geschlechter spezifischer Planungskriterien)

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt von allen Menschen unabhängig von Geschlecht oder Ethnie genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Eine gendersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

Bei dem Bauleitplanverfahren steht im Vordergrund, städtebauliche und freiraumplanerische Planungsvorhaben insgesamt so zu bearbeiten, dass für Frauen und Männer jeglichen Alters und jeglicher Herkunft bedarfsgerechte neue und langfristig tragfähige Qualitäten entstehen. Hierbei sind im Sinne von Gender Mainstreaming folgende Ziele berücksichtigt worden:

- Sicherung und Stabilisierung der Einwohnerzahlen;
- Sozial verträgliche Gestaltung der Wiedernutzung von Brachflächen durch die Berücksichtigung der maßgeblich betroffenen Bevölkerung;
- Langfristiger Erhalt der Selbstversorgung durch die Installierung eines Nahversorgers im Stadtteil Baerl,
- Sicherung und Entwicklung der sozialen und öffentlichen Infrastrukturausstattung, der wohnungsnahen Versorgung und Dienstleistungsangebote im Stadtteil Baerl.

Eine Steuerung dieser Prozesse wurde im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens über entsprechende Beteiligungs- und Organisationsstrukturen sichergestellt.

Aspekte des Gender Mainstreaming sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der inhaltlichen Ausarbeitung der planerischen Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger bearbeitet worden. Diese Ergebnisse sind soweit sinnvoll und erforderlich in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Allerdings sind der Übernahme der gestalterischen und sozialen Qualitäten des Planungskonzeptes enge Grenzen durch den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gesetzt.

Damit wirken sich der Bebauungsplan in Verbindung mit der städtebaulichen Planung und deren Umsetzung in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das Bauungskonzept im Vorhabenbereich (TB SO) sieht an der Schulstraße die Errichtung eines eingeschossigen, traufständigen Gebäudes mit Satteldach vor. Die geplante Bebauung orientiert sich nach Art und Maß an der umgebenden Nachbarbebauung und nimmt die Kleingliedrigkeit der vorhandenen Gebäude entlang der Schulstraße auf. Dadurch fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein. Als Nutzung sind lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsnutzungen ergänzend zum Vollsortimenter vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist ein eingeschossiger Baukörper mit Flachdach und Dachbegrünung geplant. Als Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² vorgesehen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze gelegen. Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde der Baukörper gespiegelt und minimal nach Nordwesten, auf das Nachbargrundstück (Flurstück 96) verschoben. Durch diese Anpassungen konnten zum südöstlichen Nachbargrundstück (Flurstück 106) die erforderlichen Abstandsflächen und damit einhergehend die Nachbarschaftsbelange (unter anderem Schallschutz, Sozialabstände, Belichtung und Belüftung) berücksichtigt und gewahrt werden. Ferner wird durch diese Umplanung eine rückwärtige, den Baukörper umschließende Eingrünung ermöglicht. Im Nordwesten des Baukörpers sind Grünstrukturen im Bestand vorhanden. Um mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch den Baukörper vom Binsheimer Feld aus zu minimieren, werden Festsetzungen zu erforderlichen Begrünungsmaßnahmen im Nordosten und Südosten getroffen.

Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Stellplatzanlage angeordnet. Die Haupteingänge der Gebäude orientieren sich zur Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze durch Lärmschutzwände gefasst. Der Anlieferungsbereich wird ebenfalls baulich mittels einer Lärmschutzwand, die vom Hautgebäudekörper ausgeht, gefasst.

Der Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- „Nahversorgungszentrum“ sieht einen zweigeschossigen Gebäudekörper mit Satteldach vor, der seine Hauptfassaden ebenfalls zur Schulstraße hin orientiert. Damit soll der Baukörper den vorhandenen Strukturen Rechnung tragen und sich in den städtebaulichen Kontext einfügen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Erschlossen wird der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Schulstraße in einem festgesetzten Einfahrtsbereich. Über diese Zufahrt sind die zentral zwischen den beiden Baukörpern gelegenen Stellplatzanlage mit ca. 70 ebenerdigen, baumbestandenen Stellplätzen, die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt und die kleinteiligen Einzelhandelsflächen entlang der Schulstraße, erschlossen. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt befindet sich im Südosten, zwischen dem Gebäudekörper und der Grundstücksgrenze.

Um die verkehrliche Anbindung und die Funktionsfähigkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Verkehr sicherzustellen wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung

des Plangebietes und die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe⁷ erstellt. Folgende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

- unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ergibt sich ein auf das Gebiet bezogenes Verkehrsaufkommen von rd. 638 Kfz/24h je Richtung,
- der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Schulstraße / Anbindung SB-Markt zeigt, dass eine Anbindung mittels einer Einmündung möglich ist,
- es wird bei allen Strömen eine sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) erreicht,
- auch der Leistungsnachweis am Nachbarknoten belegt, dass trotz des zwangsläufig eintretenden Belastungszuwachses auch zukünftig eine Verkehrsabwicklung mit sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) am vierarmigen Knotenpunkt Grafschafter Straße / Schulstraße / Glückstraße möglich ist,
- ergänzende Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer sind nicht erforderlich.

Gemäß Verkehrsgutachten werden insgesamt realistische 1.276 Pkw-Bewegungen am Tag zu Grunde gelegt. Die schalltechnische Untersuchung⁸ geht von höheren Verkehrszahlen (1.760 Pkw-Bewegungen) gem. Bayrischer Parkplatzlärmstudie aus, um auch die Synergieeffekte der geplanten Läden an der Schulstraße mit dem SB-Markt zu berücksichtigen. Diese Vorgehensweise stellt keinen Widerspruch dar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und des geplanten Vorhabens über die Schulstraße sichergestellt wird.

Stellplätze für Fahrräder werden in Eingangsnähe des Lebensmittelmarktes entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, neben der Sammelbox für Einkaufswagen, angeboten. Die Anordnung von Fahrradstellplätzen und der Sammelbox für Einkaufswagen an dieser Stelle wurde im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen gewählt und den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen wird.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ebenfalls direkt über die Schulstraße auf das Flurstück Nr. 96. Die Kennzeichnung eines festgesetzten Einfahrtsbereiches im Bebauungsplan ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite nicht erforderlich. Stellplätze, Garagen oder Carports können somit direkt von der Schulstraße aus angefahren werden.

4.3 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie erfolgt durch die vorhandenen Netze der Stadtwerke Duisburg AG in der Schulstraße.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Leitungen innerhalb des öffentlichen Straßenraums.

⁷ Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schulstraße 4 in Duisburg-Baerl, IGS, Neuss 25.04.2013

⁸ Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 „Nahversorgungszentrum“ in Duisburg Baerl, Bericht-Nr.: FA 6883-3, Düsseldorf 18.04.2013, Druckdatum 08.10.2013

4.4 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser im SO1- und SO2-Gebiet wird über einen neu anzulegenden Schmutzwasserkanal an das bestehende Leitungsnetz in der Schulstraße angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser im WA-Gebiet wird über die bestehenden Leitungen an das bestehende Leitungsnetz der Schulstraße angeschlossen.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden große Bereiche des Plangebietes versiegelt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen (Dachflächen und Stellplatzanlage) im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird getrennt abgeleitet. Das Dachflächenwasser wird einer Kompaktrigole zugeführt und in den Untergrund zur Versickerung eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird davon getrennt über HydroDYN-Schächte mit Schlammfang, unterhalb der Stellplatzanlage, der Rigole zugeführt und in den Untergrund eingeleitet. Die Entwässerung wurde in diesem Verfahren von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Duisburg genehmigt.

Die Entwässerung des WA-Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungsnetze in der Schulstraße.

4.5 Denkmalschutz

Baudenkmal

Das Plangebiet an der Schulstraße liegt nicht im Einwirkungsbereich von eingetragenen Baudenkmalern der Stadt Duisburg. Im Plangebiet selber sind ebenfalls keine Baudenkmalern zu verzeichnen.

Bodendenkmal

Der Planbereich liegt auf einer hochwasserfreien Niederterrasse, oberhalb des Baerler Leitgrabens. Die Niederterrasse wurde nachweislich zu vor- und frühgeschichtlicher Zeit wiederholt aufgesucht und besiedelt. So sind aus dem westlich angrenzenden Gebiet überwiegend römische Funde ab ‚Schulstraße 44‘ bis ‚Auf dem Flaskamp‘ bekannt. Östlich des Baufeldes im Bereich ‚Steinschenstraße und Wiesenstraße‘ sind wiederum römische Funde aber auch mittelalterliche Funde bekannt. Die ‚Schulstraße‘ in Verbindung mit der heutigen ‚Grafschaffer Straße‘ gelten als alte römische Wegeverbindungen, an deren Rand sich wahrscheinlich ein „vicus“, eine Zivilsiedlung, befunden hat, deren Ausdehnung unklar ist.

In der Forschung wird Baerl gerne mit einem bis heute nicht sicher lokalisierbaren römischen Kastell Calo mit berittener Truppe (bestehend im 2. und 3. Jahrhundert) in Verbindung gebracht. Dieser Ort wurde wohl zum größten Teil durch eine Rheinverlagerung zerstört und dürfte sich südlich von Baerl befunden haben, ist aber mit Baerl in Verbindung zu sehen.

Östlich des Baugrundes liegt die im Jahr 1234 erstmals erwähnte Kirche. Die Ortsforschung geht von einer bedeutend früheren Gründung im 8. Jahrhundert aus. Teile der vorhanden Bausubstanz der heutigen romanisch geprägten Kirche insbesondere Fundamentmauern und unterer Aufbau des Turmes sind auf das letzte Viertel des 12. Jahrhunderts zurück zu führen. Der Friedhof zur heutigen Kirche dürfte bis auf ihr Grün-

dungsalter zurückgehen. Es ist mit Veränderungen der Ausdehnung zu rechnen. Aus bisherigen Beobachtungen sind überwiegend hochmittelalterliche Funde aus dem Umfeld der Kirche bekannt. Weiter östlich überlagern sich römische und mittelalterliche Befunde. Die Befundlücke zwischen östlicher Schulstraße und dem späteren mittelalterlichen Zentrum ist heute noch nicht befriedigend zu erklären.

Es besteht deshalb der Verdacht, dass im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Gebiet intakte archäologische Strukturen und Funde angeschnitten und zerstört werden. Dies trifft im Planbereich für den hinteren Grundstücksbereich zu, der nicht modern überbaut und tiefgründig überprägt ist. Es erfolgte lediglich eine Bebauung entlang der Schulstraße, so dass mit einer Erhaltung möglicher archäologischer Strukturen im hinteren Grundstücksbereich gerechnet werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (LVR) beteiligt. Aus dieser Beteiligung sind keine Hinweise auf Bodendenkmalfunde und daraus resultierende Forderungen des LVR an das Bauleitplanverfahren hervorgegangen.

Die neu geplanten Gebäude an der Schulstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich weisen keine geplanten Unterkellerungen auf, wodurch gravierende Eingriffe in den Boden unterbleiben. Ferner stellt sich die Situation im Plangebiet so dar, dass der zur Schulstraße orientierte Plangebietsbereich bis zum Jahr 2006 bereits mit einer Hofstelle überformt war. Diesbezüglich gibt es keine weiteren beträchtlichen Eingriffe in den Boden, als wie sich bisher bereits dargestellt haben. Im Bereich des SO2-Gebietes, in dem der Vollsortimenter errichtet wird, sind aufgrund der bestehenden Geländetopographie Geländeauffüllungen notwendig, da das Gelände zum Binsheimer Feld hin abfällt.

Um den bodendenkmalrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden die erforderlichen Bodenuntersuchungen im Bereich der späteren Baukörper im Vorfeld des Bauantrages durchgeführt. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur fachgerechten archäologischen Begleitung der Tiefbauarbeiten aufgenommen. Ferner wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch das Vorhaben werden im rückwärtigen Teil des Grundstücks keine für die Bodenarchäologie nennenswerten Eingriffe in den Bodenkörper verursacht. In diesem Bereich werden vielmehr Geländeaufschüttungen vorgenommen, von denen nach momentanem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgehen. Auch wird aus vorgenannten Gründen nicht erkannt, dass im Falle von bodenarchäologischen Funden, das Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Somit ist der Vorhaben bezogene Bebauungsplan vollziehbar und gemäß Durchführungsvertrag umsetzbar.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Form eines Vollsortimenters und ergänzender kleinteiliger Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² planungsrechtlich gesichert. Ferner wird ein Teilbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, da das konkrete Vorhaben Auswirkungen auf diese Fläche hat. Die Festsetzung des WA-Gebietes, des SO1-Gebietes und des SO2-Gebietes erfolgt unabhängig voneinander. Diese gesonderte Fest-

setzung der einzelnen Baugebiete (WA, SO1 und SO2) erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte.

5.1.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Läden / Nahversorgungszentrum“ und als sonstiges Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die Planung des Nahversorgers als Vollsortimenter wird die Schwelle zur „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² überschreitet⁹. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums wird im Ortsteil Duisburg-Baerl eine adäquate und qualifizierte Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung geschaffen. Dies soll gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg im räumlichen Zusammenhang zur Ortsmitte geschehen. Da sich das Plangebiet rd. 300 m vom inneren Bereich der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Ortsmitte entfernt liegt, war eine Überprüfung, ob das geplante Vorhaben noch als räumliche Ausdehnung der Ortsmitte Duisburg-Baerl bewertet werden kann, erforderlich.

Das Gutachterbüro Stadt + Handel, welches den Standort an der Schulstraße in seinem räumlichen Zusammenhang untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben im Zusammenhang zur Ortsmitte befindet. Vor diesem Hintergrund wurde empfohlen, den Standort nördlich der Schulstraße und westlich der Denkmalstraße um ein Nahversorgungszentrum zu ergänzen.

Um die Auswirkungen der Planung für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Duisburg und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse (vgl. Kapitel 3.7 „Zusammenfassung der Verträglichkeitsanalyse“) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes aus dem Stadtteil selbst generiert wird. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Duisburg und benachbarter Kommunen besteht nicht. Unter Berücksichtigung mangelnder Alternativstandorte in Baerl und der Notwendigkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung im eigenen Stadtteil wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort aus Sicht der Stadt Duisburg befürwortet und verfolgt.

⁹ Kuschnerus, „Der Standortgerechte Einzelhandel“, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

Unter Beachtung des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Kongruenzziel 2, wäre somit für Baerl an keiner Stelle des Ortsteils ein entsprechender Markt zu etablieren. Andererseits wird, wie zuvor erklärt die Erforderlichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes deutlich erkannt. Nach Prüfung weiterer Alternativstandorte (vgl. Kapitel 2.4 „Alternativstandorte“) ist das in Rede stehende Plangebiet alleinig prädestiniert einen solchen Lebensmittelmarkt unterzubringen. Festzuhalten ist, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel gegeben sind. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ergänzend im SO1 Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind ausschließlich innerhalb des SO1-Gebietes zulässig. Durch die Festsetzungen sollen die für ein beabsichtigtes Nahversorgungszentrum typischen Nutzungen ermöglicht werden.

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes entspricht in seiner Größe von 1.100 m² Verkaufsfläche nicht unmittelbar den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg. Die hier vertretene Verkaufsfläche von 800 m² wird mit dem geplanten Vorhaben überschritten. Dennoch wird die Verträglichkeit des Vorhabens am geplanten Standort durch die Verträglichkeitsanalyse als gegeben angesehen. Zudem kann ein Vollsortimenter gem. Verträglichkeitsanalyse nach aktuellen Betreiberanforderungen nur bei einer über 800 m² hinausgehenden Verkaufsfläche ein umfangreiches Angebot realisieren.

Um dem Ziel der Nahversorgung und den Anforderungen der gutachterlichen Analyse (Stadt + Handel) gerecht zu werden, sind konkrete Festsetzungen zu den Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 vorgenommen worden. Im Sinne der Nahversorgungsfunktion ist im SO2-Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Duisburger Sortimentsliste zulässig. Aufgrund der im SO2-Gebiet sehr eng an dem geplanten Vorhaben festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist auch nur die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs, in Form eines Vollsortimenters, möglich. Zulässig sind hier lediglich Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit in der Summe maximal 1.100 m² Verkaufsfläche. Ferner sind ergänzend im SO1-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen, wie beispielsweise ein Friseurbetrieb, zulässig.

Gemäß gutachterlichen Analyse (Stadt + Handel) ist insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² verträglich. Im SO2-Gebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² festgesetzt worden, die tatsächlich als einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche genutzt wird. Für das Sondergebiet SO1 wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung¹⁰, aufgrund der eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen, eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (Bruttogeschossfläche) von rd. 361 m² erwartet. Unter Annahme dieser Bruttogeschossfläche wäre theoretisch eine maximale Verkaufsfläche von rd. 270 m² (361 m² dividiert durch 3/4) realisierbar. Das Sondergebiet SO1 wird zudem horizontal gegliedert, um die maximal mögliche Verkaufsfläche weiter zu begrenzen und die Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich des Einzelhandels zu gewährleisten. Daher sind im Sondergebiet SO1 Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur im Erdgeschoss zulässig.

¹⁰ schlechtesten anzunehmender Fall

Damit ist im Folgenden von einer maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet SO1, die sich aus den städtebaulichen, planungsrechtlichen und gutachterlichen Rahmenbedingungen ableiten lässt, von 200 m² auszugehen. Darüber hinaus wird zur Wahrung der Einzelhandelsverträglichkeit durch das Vorhaben eine Verkaufsflächenobergrenze für das Sondergebiet SO1 von 200 m² im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor verbindlich geregelt.

Der Umfang der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (gemäß Duisburger Liste zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan begrenzt, so dass eine Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt werden kann und keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Duisburg sowie zu den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden entsteht. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf maximal 15 % je Betrieb begrenzt, um die für die jeweiligen Betriebsformen typischen zentrenrelevanten Randsortimente zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen sind in der Summe max. rd. 200 m² zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig.

Um von der Lage an der Schulstraße profitieren zu können und auf den Standort des geplanten Nahversorgungszentrums aufmerksam zu machen, ist im sonstigen Sondergebiet SO1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 Werbepylon im Plangebiet, bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m, bezogen auf die Oberkante Straßenachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes sowie die angrenzende Lage zum Landschaftsraum machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt.

5.1.2 Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA)

Für den Teilbereich der Angebotsplanung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bereits die vorhandene Gebietskategorisierung sah Wohngebiet, jedoch reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO vor. Aufgrund der vorhandenen Prägung, die Nutzung des Grundstückes selber (Wohnnutzung mit angeschlossener Hundezucht), die unmittelbare Nähe zum geplanten Nahversorgungszentrum und die gewerblichen Nutzungen an der Schulstraße, wird hierzu eine andere Einschätzung getroffen. Um möglichen Konflikten in diesem Zusammenhang vorzubeugen und die planungsrechtliche Situation zu sichern, soll an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die ansonsten zulässigen Nutzungen sind lediglich untergeordnet und nur zur Versorgung des Gebietes zulässig. Aufgrund der geringen Größe des WA-Gebietes von ca. 650 m² sind konfliktrichtige Nutzungen nahezu ausgeschlossen. Somit werden Störpotenziale zu der angrenzenden WR-Nutzung nicht gesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und über Höhenfestsetzungen bestimmt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO und ermöglicht eine für das Vorhaben wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Grundstückes.

Die maximal zulässige Firsthöhe im SO1-Gebiet wird auf 37,5 m und die maximal zulässige Traufhöhe auf 34,5 m über NHN festgesetzt. Damit lassen sich eine maximale Firsthöhe von ca. 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von ca. 6,0 m gegenüber Straßenniveau ermöglichen. Im SO2-Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf 35,0 m über NHN festgesetzt. Damit lässt sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,80 m gegenüber Straßenniveau ermöglichen. Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an den Höhen der umgebenden Gebäude und fügen sich damit nahezu in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

Um die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, darf die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m durch diese Anlagen überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird den Klimaschutzzielen der Stadt Duisburg sowie ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Als Höchstmaß sind im SO1-Gebiet zwei Vollgeschosse (II) und im SO2-Gebiet ein Vollgeschoss (I) zulässig. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Kontext der umgebenden Bebauung sowie der geplanten Nutzung ab. Die Festsetzung der 1-Geschossigkeit im SO2-Gebiet ist ferner der Nähe zum Binsheimer Feld geschuldet und ermöglicht in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die Höhen- und Nutzungsbeschränkung in diesem Bereich auf ein für den Nahversorger erforderliches Mindestmaß.

Diese Regelungen dienen dazu den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben (Umsetzung einer perspektivisch erforderlichen Verkaufsfläche) gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan, womit die städtebaulich beabsichtigte Raumkante sichergestellt wird. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Gebäudehöhen wird ein verbindlicher Rahmen zur Umsetzung des Planungskonzeptes sichergestellt.

Durch die im Plangebiet festgesetzten Höhen wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen ermöglicht. Damit wird insbesondere auf die Bebauung längs der Schulstraße und den Übergang zum Landschaftsraum eingegangen und eine Einbindung der geplanten Bebauung in den baulichen Kontext gewährleistet.

5.2.2 Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA)

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 und 20 BauNVO, wie zuvor über die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und über Höhenfestsetzungen bestimmt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei zwei (II). Damit wird auf die an der Schulstraße befindliche Bebauung reagiert und die Einfügung in den vorhandenen Bebauungscharakter gewährleistet.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 36,5 m über NHN und einer maximalen Traufhöhe von 34,5 m über NHN. Damit werden eine maximale Firsthöhe von ca. 8,0 m und eine maximale Traufhöhe von ca. 6,0 m über Straßenniveau ermöglicht. Diese Festsetzungen tragen der Höhenentwicklung der Nachbargebäude Rechnung und ermöglichen so ebenfalls eine städtebauliche Eingliederung des Gebäudekörpers.

Die getroffenen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Rahmen für die am Standort gewollte Entwicklung. Sie erfolgen unter Betrachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglichen eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Das Baukonzept sieht an der Schulstraße die Errichtung einer kleinteiligeren Baustruktur mit ergänzenden Läden und den großflächigen Einzelhandel in Form des Vollsortimenters im rückwärtigen Grundstücksbereich, mit zwischengelagerter Stellplatzanlage, vor. Diese städtebauliche Lösung wird favorisiert, um die kleinteilige Baustruktur die sich entlang der Schulstraße befindet, weiter zu entwickeln. Daraus resultiert die Anordnung des Vollsortimenters im rückwärtigen Grundstücksbereich. Darüber hinaus wird diese Positionierung den heutigen Betreiberanforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gerecht, die unter anderem eine dem Eingangsbereich vorgelagerte Mindest-Stellplatzanzahl, interne Gebäudeorganisation etc. vorgibt.

Um diesen Betreiberanforderungen Rechnung zu tragen, hätte die Stellplatzanlage direkt an der Schulstraße angeordnet werden müssen, was zu einer städtebaulichen „Lücke“ in der Gebäudeabwicklung geführt hätte. Zur Vermeidung dieser städtebaulichen Lückenbildung wird direkt an der Schulstraße das kleinteiligere Gebäude mit den ergänzenden Läden angesiedelt, um die Baustruktur der Schulstraße durchgängig zu halten und den massigeren Gebäudekörper des Nahversorgers im Hintergrund zu halten. Mit dieser Lösung können beide Einzelhandelseinrichtungen von einer zentralgelegenen Stellplatzanlage erreicht werden. Damit wird auch das Störpotenzial durch den ruhenden Verkehr gebündelt und minimiert. Aus diesen städtebaulichen Planungen resultieren ebenfalls die getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für das sonstige Sondergebiet SO1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt hier, dass Gebäude an die nordwestliche Grundstücksgrenze angebaut werden müssen. Die Festsetzung wird in dieser Form getroffen, um langfristig eine zusammenhängende Bebauung entlang der Schulstraße zu erreichen. Damit wird einer nicht gewollten Baulücke entlang der Schulstraße entgegen gewirkt.

Um im SO2-Gebiet einen Baukörper in den für einen Vollsortimenter erforderlichen Dimensionen errichten zu können, wurde der Baukörper unter Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zum südöstlichen Nachbargrundstück (Flurstück 106), in Richtung Nordwesten verschoben. Der Nahversorger wird zum nordwestlichen Grundstück (Flurstück 96) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet und mittels Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Die notwendige Einbeziehung des Flurstücks 96 in Teilen und die mit Umsetzung des Vorhabens möglichen Konflikte wurden mit dem betroffenen

Nachbarn erörtert, abgestimmt und in einem einvernehmlichen Maß gelöst und abgemildert. Der durch die Umplanung betroffene, direkt an das Plangebiet grenzende, Nachbar (Flurstücke 96) hat sich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl- Nahversorgungszentrum und dem geplanten Vorhaben einverstanden erklärt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Im SO1-Gebiet kann bei der Umsetzung der Planung ein geringer Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung des Baukörpers auf dem Grundstück gewährt werden. Im SO2-Gebiet ist die Baugrenze um den geplanten Baukörper enger gefasst und lässt lediglich einen kleinen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück zu. Damit wird dem sensibleren rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Übergang zum Landschaftsraum Rechnung getragen.

Nördlich der zentralen Stellplatzanlage, im Bereich des SO2-Gebietes, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Dachvorsprünge und Überdachungen in einem begrenzten Maß von maximal 3,0 m zugelassen. Südlich der zentralen Stellplatzanlage, im Bereich des SO1-Gebietes, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Dachvorsprünge und Überdachungen in einem begrenzten Maß von maximal 3,0 m der Stellplatz zugewandten Fassadenseiten und um maximal 1,0 m der Schulstraße zugewanderten Fassadenseiten zugelassen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine Flexibilität für die späteren Eingangsbereich vorhalten zu können.

5.3.2 Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt hier, dass Gebäude an die südöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden müssen und an die nordwestliche Grundstücksgrenze angebaut werden können.

Diese Bauweise wird festgesetzt, um langfristig eine zusammenhängende Bebauung entlang der Schulstraße zu erreichen. Gerade am östlichen Ende der Schulstraße zum Kreuzungsbereich Schulstraße/ Graftschafter Straße/ Binsheimer Straße ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, eine solche zusammenhängende Bebauung zu erreichen, um die Einfahrtsituation in den Ortsteil Baerl baulich zu fassen. In Ergänzung mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise im SO1-Gebiet wird dieser planerischen Zielsetzung perspektivisch Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

5.4 Zufahrten und Stellplätze

5.4.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Zufahrten sind im Plangebiet nur im gekennzeichneten Einfahrtsbereich an der Schulstraße zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die Fahrbewegungen gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt. Ferner wird der Zufahrtsbereich der Anlieferung für das SO2-Gebiet im Nordwesten festgesetzt, um den reibungslosen Anlieferverkehr im Zusammenspiel mit der Stellplatznutzung zu gewährleisten. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die Flächen an der Schulstraße und die rückwärtigen Flächen zum Landschaftsraum von Stellplätzen freigehalten.

Trotz dieser Bündelung der durch das Vorhaben verursachten und zu erwartenden Fahrbewegungen und dem damit verbundenen Ziel, potenzielle Beeinträchtigung soweit wie

möglich zu reduzieren, können Beeinträchtigungen der direkten Nachbarschaft nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Zu den Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums wird es im Bereich des Vorhabens auf der Schulstraße, im Zufahrtsbereich des Nahversorgers und im Vorhabenbereich selber, zu durch den Verkehr verursachten Emissionen kommen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Schallschutz gutachterlich untersucht und bewertet worden (vgl. Kapitel 5.7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen keine erhöhten Beeinträchtigungen zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Ferner bietet die Lage an der Schulstraße eine gute verkehrliche Anbindung im Stadtteil Baerl und darüber hinaus. Das Vorhaben entspricht dem erklärten planerischen Ziel die Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsortimenters zu realisieren, um das im Stadtteil Baerl vorhandene Nahversorgungsdefizit zu beseitigen.

5.5 Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß der aufgeführten Pflanzenliste in den textlichen Festsetzungen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind gem. textlichen Festsetzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Durch die Festsetzungen wird eine für die Umgebung typische und dauerhafte Eingrünung des Plangebietes sichergestellt.

Um einen harmonischen Übergang zum Binsheimer Feld und zum südöstlichen Nachbargrundstück mit seinen kleinteiligeren Strukturen zu erzielen, werden zwei Pflanzgebotsflächen (P1 und P2) festgesetzt. Ferner wird damit rechtsverbindlich eine den Baukörper umschließende Eingrünung geregelt, um mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch den Baukörper zu minimieren.

Im Bereich der umgrenzten Fläche (P1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Extensivwiese als Sukzessionsfläche, ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens 3-zeiligen, freiwachsenden Hecke und 4 Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter Hecke ist mind. 1 Heckenpflanze vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150, Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3xv., m.B. StU 18-20. Die Extensivwiese ist der gelenkten Sukzession zuzuführen, d.h. dass lediglich unerwünschter Gehölzaufwuchs von der Wiesenfläche zu entfernen ist.

Gemäß Eintrag im Plan ist im Bereich der umgrenzten Fläche (P2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens 3-zeiligen, freiwachsenden Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter Hecke ist mind. 1 Heckenpflanze vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150. Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung eines harmonischeren Übergangsbereiches zum Binsheimer Feld und zu den Nachbargrundstücken. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung der Anschluss an die im Bestand vorhandenen Grünstrukturen des nordwestlichen Nachbargrundstücks gesichert und insgesamt das Landschaftsbild in seinen Grundzügen gewahrt.

Die gekennzeichneten Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Laubbäumen zu überstellen. Insgesamt sind 4 hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzqualität: H 3xv., m.B. StU 18-20) gemäß Pflanzenliste in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Aus-

bildung der Baumscheiben hat in einer Minimalgröße von 2,0m x 2,0m zu erfolgen. Die Abdeckungen der Baumscheiben müssen so beschaffen sein, dass sie für die vorgesehenen Belastungen sowie eine dauerhafte Belüftung geeignet sind. Zum Schutz der Bäume ist ein Anfahrerschutz mittels Poller, Baumschutzbügel, -gitter oder -körbe zu erstellen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Plangebietes im Bereich des ruhenden Verkehrs. Im Bebauungsplan sind die endgültigen Standorte nicht festgesetzt, so dass der Standort der Bäume verschiebbar ist. So kann flexibel auf die nachfolgende Ausführungsplanung reagiert werden. Die Anpflanzung der Laubbäume im Stellplatzbereich wird dem vorhandenen Ortsbild gerecht und greift dieses auf. In den Sommermonaten dienen die Bäume zur Verschattung und wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Im SO2-Gebiet sind Flachdächer bis max. 15 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Diese Festsetzung dient der Regulierung des Wasser-Boden-Haushaltes als Ausgleich der Versiegelung im Plangebiet.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Dächer und Dachformen

5.6.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (TB SO)

Als Dachform sind im SO1-Gebiet nur Satteldächer zulässig. So kann eine Einbindung der geplanten Bebauung in den baulichen Kontext entlang der Schulstraße gewährleistet werden, da die überwiegend im Bestand vorhandene Satteldachform weiter fortgeführt wird und das Erscheinungsbild der Schulstraße in seinen Grundzügen gewahrt bleibt. Im SO2-Gebiet sind lediglich Flachdächer zulässig. Eine extensive Dachbegrünung wird im Sinne eines bewussten und schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen zusätzlich festgesetzt. Ferner sind Photovoltaikanlagen für einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen zulässig. Durch eine Bebauung mit Flachdach und Dachbegrünung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird ein verträglicher Übergang in den Landschaftsraum gewährleistet und die Gebäudehöhe auf das notwendige Maß begrenzt. Eine darüber hinaus gehende höhere Gebäudehöhe durch geneigte Dachformen wird somit vermieden.

5.6.2 Geltungsbereich der Angebotsplanung (TB WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandssituation der Schulstraße, greift den vorhandenen architektonischen Kontext auf und führt diesen fort.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.7.1 Vorbemerkungen

Erklärtes Ziel ist es, der im Ortsteil Baerl gutachterlich bescheinigten Lebensmittelunterversorgung durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Schulstraße langfristig zu begegnen. Das Plangebiet ist durch Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Die nächstgelegenen und tangierten Wohnnutzungen, die an das Vorhaben angrenzen, befinden sich nordwestlich, südlich und südöstlich ab der Schulstraße und der Denkmalstraße. Im Vorfeld zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren die angesprochenen Lärmkonflikte bekannt und es waren diesbezüglich Regelungen im Bebauungsplanverfahren bereits zu erwarten.

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie bei dem in Rede stehenden Vorhaben der Fall, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar.

Um für die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtungen Lösungen zur Lärmproblematik zu finden, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹¹ durch die Firma Peutz Consult GmbH durchgeführt, in der die Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen dargelegt werden.

5.7.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Schulstraße gemäß Ziffer 7.4 der TA-Lärm bzw. der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 untersucht.

Das über die Schulstraße angebundene Plangebiet und Vorhaben löst eine zusätzliche verkehrliche und damit verbundene Lärmbelastung aus. Bei der Schulstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der eine Vermischung der durch das Vorhaben ausgelösten Pkw- und Lkw- Fahrtbewegungen mit dem übrigen Verkehr stattfindet. Zum Tagzeitraum wird der zulässige Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) bereits auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Verkehrssituation bis zu 9 dB(A) überschritten. Damit ergibt sich eine im Bestand vorhandene Immissionsbelastung von 68 dB(A). Durch das geplante Vorhaben und den damit verbundenen Zusatzverkehren wird lediglich eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) ausgelöst. Der kritische Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Zudem ist nach allgemeiner Auffassung eine Pegelerhöhung für das menschliche Ohr erst ab 3 dB(A) Erhöhung wahrnehmbar. Die durch das Vorhaben ausgelöste geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) ist somit nicht spürbar.

Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Immissionsgrenzen in der Bestandssituation ebenfalls überschritten. Eine Erhöhung durch das Vorhaben ist zum Nachtzeitraum jedoch nicht der Fall, da durch das Vorhaben ausgelöste Pkw- und Lkw-Fahrten lediglich zum Tagzeitraum auftreten.

Da das Verkehrsaufkommen auf der Schulstraße einer Vermischung von Bestands- und Zusatzverkehren unterliegt und die Pegelerhöhungen deutlich unter 3 dB(A) liegen, sind keine schalltechnischen Minderungsmaßnahmen an die verkehrliche Erschließung bzw. an die an- und abfahrenden Verkehre des Vorhabens im Sinne der Ziffer 7.4 der TA-Lärm zu stellen. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung sind die Beurteilungspegel immer noch kleiner als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und liegen somit unterhalb der Auslösewerte der VLärmSchR 97.

Um die bestehende Belastungssituation der Schulstraße nachhaltig zu mindern, kämen lediglich Bebauungsplan übergreifende Maßnahmen wie beispielsweise Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr und verkehrsberuhigende Umbauten der Schulstraße in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geregelt, da das Vorhaben

¹¹ Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 „Nahversorgungszentrum“ in Duisburg Baerl, Bericht-Nr.: FA 6883-3, Düsseldorf 18.04.2013, Druckdatum 08.10.2013

des Bebauungsplanes nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben lediglich eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) ausgelöst und liegt damit deutlich unter dem Kriterium für Anspruchsvoraussetzungen. Ferner gestalten sich Umbaumaßnahmen schwierig, da der vorhandene Straßenquerschnitt der Schulstraße dafür überwiegend nicht ausreicht und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen aufgrund des Linienbusverkehrs nicht praktikabel sind.

Die schalltechnische Untersuchung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die durch den Straßenverkehr der Schulstraße in Teilen störenden Einflüsse bereits im Bestand auf das Plangebiet einwirken. Bei den an der Schulstraße gelegenen Gebäude werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Gutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, das sich durch das geplante Vorhaben lediglich eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) ergibt, die nicht wahrnehmbar ist.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet (SO1) passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile.

An Gebäudefronten, die an den gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche), parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. oder durch das Abrücken von der gekennzeichneten Baugrenze nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Als Mindestanforderung gilt für alle sonstigen Fassaden im WA- und SO1-Gebiet der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Da im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung im Allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schallgedämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die Festsetzung einer Ausnahme Rechnung, nach welcher die mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt werden müssen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahme gar nicht ergriffen werden müssen.

5.7.3 Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen des Vorhabens auf die Nachbarschaft begutachtet. Dabei wurden die nächstgelegenen Wohngebäude, die nordwestlich, südlich und südöstlich an der Schul- und Denkmalstraße an das Plangebiet angrenzen, berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung an der Schulstraße 1a, Schulstraße 3 und Schulstraße 9 wird als Berechnungsgrundlage ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) Tag/Nacht) angesetzt. Für die Immissionsorte Schulstraße 8 und Schulstraße 10N wird ein reines Wohngebiet (WR) (Immissionsrichtwerte 50/35 dB(A) Tag/Nacht) zugrunde gelegt. Im Bereich der Denkmalstraße 3 und Schulstraße 2 wird als Berechnungsgrundlage ein Dorf- bzw. Mischgebiet (MD/MI), aufgrund der im Bestand vorhandenen Hofstelle mit Pferdepension, (Immissionsrichtwerte 60/45 dB(A) Tag/Nacht) berücksichtigt.

Um die bestehenden Lärmkonflikte des Vorhabens auf die angrenzende Nachbarschaft zu lösen und die erforderlichen Immissionsgrenzwerte der zuvor genannten Gebietskategorien einzuhalten, sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig, im Bebauungsplan festgesetzt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Wohngebiet sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragenen Bereichen folgende Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden festgesetzt:

- Lärmschutzwand 1: Errichtung einer $h = 2,5$ m über Gelände Parkplatz hohen Schallschutzwand (Länge ca. 40,50 m) im Bereich der Stellplätze, wobei die oberen 0,5 m um 45° in Richtung der Stellplätze abgewinkelt sind.
- Lärmschutzwand 2: Errichtung einer $h = 2,0$ m über Gelände Parkplatz hohen Schallschutzwand (Länge ca. 18,20 m) zwischen dem Bereich der Stellplätze und dem Gebäudekörper.

An die Ausführungen der Lärmschutzwände im Bereich der Parkplätze sind im Hinblick auf deren schalldämmende und schallabsorbierende Eigenschaften zusätzliche Anforderungen zu stellen.

Als Grundlage zur Definition dieser zusätzlichen Anforderungen wird Bezug genommen auf die ZTV- L_{sw} (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006). Die Lärmschutzwand im Bereich der Parkplätze und Ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV- L_{sw} 06 von $DL_R > 24$ dB aufweisen. Die Lärmschutzwand kann reflektierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV- L_{sw} 06 von $DI_a < 4$ auf der gesamten Länge ausgeführt sein.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung zudem eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand (Länge ca. 32,50 m, Innenfläche absorbierend ausgeführt mit DI_a 4 bis 7), entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Anlieferung, welche bündig an das Gebäude anschließt, erforderlich. Besagte Lärmschutzmaßnahme befindet sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO2-Gebiet. Eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung ist damit nicht zwingend erforderlich, da diese Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplans prinzipiell vollzogen werden kann. Zudem ist die Maßnahme im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Teil des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags ist, aufgenommen worden. Diese Schallschutzmaßnahme ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zwingend notwendig und muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Somit wird eine entsprechende Regelung ins Baugenehmigungsverfahren nachgelagert.

Ferner sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschimmissionen zu vermeiden:

- Die Lage der Anlieferung im sonstigen Sondergebiet SO₂ ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
- Die Lage der Zufahrt zur Anlieferung im sonstigen Sondergebiet SO₂ ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich Einfahrtsbereich (A) zulässig.

Trotz dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an einigen Immissionsorten tags- und nachts geringfügig überschritten. Da es sich hierbei maßgeblich um die Schallimmissionen beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen sowie der Geräusche beim Anlieferverkehr des Nahversorgers handelt, sind weitere aktive und organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendig:

- Einhausung der Einkaufswagensammelbox, so dass diese nur Richtung Parkplatz offen ist; die Schalldämmung der Umfassungsfächer (Fassaden und Dach) beträgt $R'_w = 25$ dB, die Dachinnenseite wird absorbierend ausgeführt.
- Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- Regelung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten

Es fehlt eine gesetzliche Ermächtigung, die vorgenannten weiteren Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Da diese Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte jedoch notwendig sind, wird eine entsprechende Regelung ins Baugenehmigungsverfahren nachgelagert.

Im Baugenehmigungsverfahren können ausnahmsweise Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzricht-, Grenz- und Orientierungswerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

Es ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der zuvor skizzierten Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen Immissionsrichtwerte zu den Tag- und Nachtzeiten eingehalten werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die notwendige Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von 2,0 m bis 2,5 m hohen Lärmschutzwänden entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze tangieren die Belange der direkt daran angrenzenden Nachbarschaft und bringen gegebenenfalls Beeinträchtigungen in der visuellen Wahrnehmung der Umgebung sowie der Belichtung bzw. Besonnung mit sich. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der Lage des Plangebietes und der direkt angrenzenden Nachbarschaft unumgänglich.

Das Vorhaben entspricht dem erklärten planerischen Ziel die Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsortimenters zu realisieren, um das im Stadtteil Baerl vorhandene Nahversorgungsdefizit zu beseitigen.

6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Es ist erklärtes Ziel, über das Vorhaben bezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 2033 – Baerl – Nahversorgungszentrum die Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zu sichern. Ergänzend sollen kleinteilige Ladenflächen mit 200 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden, um so eine wohnungsnaher Vollversorgung zu schaffen, welche die ggw. defizitäre Nahversorgungssituation in Baerl nachhaltig entspannt.

Das geplante Vorhaben steht in der abzuwägenden Situation, dass einerseits durch das geplante Vorhaben zum Teil erhebliche, ausgleichspflichtige Eingriffe in Umweltschutzgüter vorbereitet werden, jedoch auf der anderen Seite, keine adäquaten Alternativflächen in Baerl zu generieren sind, welche die bestehende Nahversorgungsproblematik in Baerl entspannen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.280 m² und stellt sich überwiegend als Brachfläche dar, auf der bis vor einigen Jahren (2006) eine Hofstelle gestanden hat. Seit dem Abbruch haben sich auf der Fläche neben Pioniergehölzen auch Sukzessions- und Ruderalvegetationen etabliert. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben orientiert sich an den zur Schulstraße gelegenen Grundstücksteilen nach § 34 BauGB. Der rückwärtige Teil wurde nach § 35 BauGB beurteilt. Neben der Brachfläche (Flurstück 97) befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets (tlw. Flurstück 96) eine ggw. als Privatgarten genutzte Fläche, welche aus einer großen Scherrasenfläche sowie einer Abpflanzung im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht.

Zirka 2/3 des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg, im Entwicklungsraum 1.1.6 „Baerler Leitgraben / Lohkanal zwischen Orsoy und Baerl“.

In einer Entfernung von ca. 120 m grenzt das Natura-2000 Gebiet „Unterer Niederrhein“ mit seinem EU-Vogelschutzgebiet „Binsheimer Feld“ an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der 300 m Wirkzone des Natura-2000 Gebietes, und löst dadurch die Verpflichtung zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung aus.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Digitaler Bodenkarte NRW (M 1:5.000) Braunerden des Bodentyps B73 vorzufinden. Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden in einer gesonderten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung für dieses Schutzgut ermittelt und werden zusammengefasst im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) beschrieben.

Sowohl die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) als auch die FFH-Vorprüfung (FFH-VP) zum EU-Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ wurden als separates Gutachten durchgeführt. Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von allgemein wirkenden sowie artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Umsetzung der Planung eintreten.

Es konnten keine erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes bzw. seiner Erhaltungsziele festgestellt werden. Es muss keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die gem. UVPG durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt das Ergebnis, dass für das geplante Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Eine Zusammenstellung der zu ermittelnden und zu erwartenden Auswirkungen sowie deren Bewertung („Ampel“) enthält die folgende Tabelle:

Legende „Ampel“ – Intensität der Betroffenheiten



umweltverträglich und abwägungsunerheblich, d. h., es sind keine bis höchstens unerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten;



bedingt umweltverträglich und abwägungserheblicher Umweltbelang, d. h., es sind erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten, auf die in der planerischen Abwägung eingegangen werden muss;



nicht umweltverträglich und abwägungserheblicher Umweltbelang mit besonderem Gewicht, d. h., es sind erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten, die aus umweltfachlicher Sicht in der planerischen Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für das geplante Vorhaben ermittelte Betroffenheiten der Schutzgüter:

Schutzgut Pflanzen



Mit der Durchführung der Planung werden große, bisher unversiegelte Flächen des Plangebietes versiegelt, was mit einem Verlust aller bestehenden Vegetationsstrukturen und potenziellen Pflanzstandorten einhergeht. Es werden Vegetationsflächen überplant, die ggw. eine geringe bis mäßige Pflanzenvielfalt und ökologische Wertigkeit haben.

Schutzgut Tiere

Sowohl die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) als auch die FFH-Vorprüfung (FFH-VP) zum EU-Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ wurden als separates Gutachten durchgeführt:

Artenschutzprüfung (ASP)



Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) hat zum Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Durch eine Kartierung der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet e.V. (BSWR) konnten im angrenzenden Bereich des Baerler Leitgrabens rufende Kauz-Männchen gehört, jedoch nicht genau verortet werden. Durch Kartierungen des Baerler Leitgrabens durch die BSWR im Frühjahr 2011 konnte die anfänglichen Verdachtsmomente nicht bekräftigt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Steinkauzes konnte somit nicht festgestellt werden. Um den angrenzend zum Plangebiet befindliche Teil des Baerler Leitgrabens langfristig als potenzielles Bruthabitat attraktiv zu halten, wurde in Abstimmung mit der ULB eine vorbeugende, vorgezogene Artenschutzmaßnahme (*CEF-Maßnahme*) initiiert. Diese sieht die Pflanzung von 10 Kopfweiden (Setzstangen) auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Flurstück 1849 gepflanzt.

Unter Berücksichtigung von allgemein wirkenden und artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Umsetzung der Planung eintreten.

> *vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Steinkäuze*

FFH-Vorprüfung (FFH-VP) zum EU-Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“



Es konnte keine erhebliche Beeinträchtigung des Natura-2000 Gebietes bzw. seiner Erhaltungsziele festgestellt werden. Es muss keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Schutzgut biologische Vielfalt



Es wird beabsichtigt, eine offene, unbebaute Fläche am Ortsrand von Baerl baulich zu überplanen. Der Eingriff in diese Flächen steht durch die komplette Überplanung / Umformung des Geländes im Widerspruch zu den Erhaltungszielen des Biotopverbundkonzeptes der Stadt Duisburg. Da Großteile des Plangebietes versiegelt werden, geht die bestehende biologische Vielfalt in intensivem Umfang verloren. In den rückwärtigen Pflanzgebotszonen P1 + P2 werden sich, wenn auch in reduziertem Maße, Tier- und Pflanzengesellschaften in einer tendenziell durchschnittlichen Vielfalt einstellen.

Schutzgut Boden



Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Eingriffe in den Boden stellen auf Grund der Größe der Eingriffsfläche und der Eingriffsintensität einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Für das Schutzgut Boden wurde eine eigenständige Eingriffs-Ausgleichbilanzierung für das Schutzgut Boden durchgeführt, welches ein nicht vermeidbares Defizit von 1,093 haWE (Hektarwerteinheiten) ausweist.

Detaillierte Angaben und Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung für das Schutzgut Boden sind dem eigenständigen Boden-Gutachten sowie dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPF) zu entnehmen.

Schutzgut Wasser



Bei vollständiger Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung „Binsheimer Feld“ für die Trinkwasserschutzzone III A, sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers erkennbar.

Schutzgut Klima / Luft



Durch die Veränderung der Klimatope und der lufthygienischen Verhältnisse werden klimatische Strukturen im Planungsbereich tiefgreifend verändert, weshalb das geplante Vorhaben für das Schutzgut Klima / Luft nur als bedingt umweltverträglich einzustufen ist. Es sollten daher Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, welche erheblich negativen Umweltauswirkungen entgegen wirken.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Ortsbild



Für den Bereich zwischen dem Plangebiet und dem denkmalwürdigen Bereich der St. Lucia Kirche / Friedhof besteht ggw. eine direkte, unverstellte Sichtachse. Durch die geplante Errichtung des rückwärtigen Lebensmittelmarktes besteht für die zur Kirche gewandte Flanke des Marktes zwar eine Eingrünungsmöglichkeiten, jedoch kann hier die geplante Gebäudekubatur nicht durch die Pflanzung (Sträucher) vollends abgeschirmt werden. Hierdurch tritt der großvolumige Baukörper aus dem zuvor genannten Ortsbereich, außerhalb der Vegetationsperiode, verstärkt ins Blickfeld, was auf Grund der ortstypischen Gebäudetypologie des Lebensmittelmarktes zu einer verstärkten Beeinträchtigung für diesen Ausschnitt des Ortsbildes führt. Es wird empfohlen werden hierzu gestalterische Festsetzungen bzgl. der Fassaden- und Dachgestaltung im Bebauungsplan aufzunehmen, die das Eintreten erheblich nachteiliger Auswirkungen auf diesen Bereich des Ortsbildes verhindern.

Das zur Schulstraße gewandte neue Gebäude (Shops) entspricht durch die geplante Kubatur, Gebäudehöhenbegrenzung sowie der Architektursprache dem

Baerler Ortsbild. Daher sind bei Durchführung der Planung für diesen Bereich geringe Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten.

Landschaftsbild



Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten des Plangebietes (Terrassenkante), die geplanten Gebäudehöhen des rückwärtigen SB-Marktes sowie dem anschließenden, tiefer gelegenen Landschaftsraum des „Binsheimer Feldes“ erfolgt eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der neue, voluminöse Baukörper wird als bauliche Anlage außerhalb der Vegetationsperiode weit ins Landschaftsgebiet sichtbar sein. Die schmale, rückwärtige Gebäudeseite wird durch die unmittelbar angrenzende Pflanzgebotsfläche P1 langfristig eingegrünt sein (Stieleiche > Wuchshöhe 20 - 25m). Die langen Gebäudeseiten des SB-Marktes (primär Ostseite) können auf Grund der hier nur möglichen Strauchabpflanzung der Pflanzgebotsfläche P2, über welche der SB-Markt höhenmäßig hinaus ragt, nicht ausreichend kompensierend begrünt werden.

Schutzgut Mensch



Die Bauphase ist mit Geräusch-, Erschütterungs- und Staubimmissionen verbunden, die zu temporären Belästigungen der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaftsflächen führen können. Diese wirken jedoch nur eine begrenzte Zeit auf die Nachbarschaftsflächen ein. Sofern die Baumaschinen der 15. BImSchV unterliegen, dürfen diese die in der Verordnung festgelegten Geräusch-Emissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Daher sind durch die Bauphase und den Baustellenbetrieb die Umwelteinwirkungen als unerheblich einzustufen.

Ein für das Vorhaben erstelltes Schallgutachten stellt im Ergebnis dar, dass es im Bereich der Schulstraße durch die zu erwartenden Zusatzverkehre (Kunden- und Anlieferung) zu einer Lärmpegelerhöhung (Verkehrslärm) von maximal 0,5 dB(A) kommt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Relevanz-Kriterium von 3dB(A) der 16. BImSchV.

Mit der vorliegenden Planung sind auf Grund der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen aktive Schallschutzmaßnahmen zu den nächstgelegenen Wohngebäuden erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Wahrung gesunder Lebensverhältnisse an allen Immissionsorten während des Tages- und des Nachtzeitraumes einzuhalten. Die erforderlichen Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes, des Durchführungsvertrages und des Baugenehmigungsverfahrens beschrieben und festgesetzt.

Die zusätzlich zu erwartenden Lichtimmissionen sind überwiegende Kurzzeitbelastungen und jahres- und tageszeitlich in ihren Intensitäten begrenzt. Die bei einer Bebauung verbleibenden Belüftungsfunktionen sind ausreichend, um erhebliche Emissionen im Plangebiet sowie den angrenzenden Wohnbereichen zu unterbinden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter



Es können keine abschließenden Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter getroffen werden.

Aus bodendenkmalrechtlicher Sicht wurde seitens des Amtes für Baurecht und Bauberatung folgender Vorschlag für die weitere Vorgehensweise gemacht:

Um eine Einschätzung über zu Tage tretender archäologischer Funde während der Baumaßnahme im Vorfeld treffen zu können, wird von Seiten der Unteren Denkmalbehörde angeregt, das Areal im Vorfeld im Rahmen einer archäologischen Sachstandsermittlung zu sondieren. Durch die Sachstandsermittlung können verlässliche Aussagen zu dem zu erwartenden Fundanfall getroffen werden. Zur Würdigung des vorliegenden Sachverhalts, werden die erforderlichen Bodenuntersuchungen im Bereich der späteren Bautätigkeiten vor Bauantrag durchgeführt und die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung mit dem Bauantrag vorgelegt. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur fachgerechten archäologischen Untersuchung aufgenommen. Ferner wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) der der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Duisburg (Amt für Baurecht und Bauberatung) unmittelbar zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen“. Eine archäologische Sachstandsermittlung erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens.

7 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im privaten Eigentum. Die Planung ist ohne Bodenordnung umsetzbar.

8 Flächenbilanz

WA-Gebiet	ca. 650 m ²
SO1-Gebiet	ca. 920 m ²
SO2-Gebiet	ca. 3.780 m ²
Flächen für grünordnerische Maßnahmen (P1 + P2)	ca. 930 m ²
Geltungsbereich	ca. 6.280m²

9 Kosten

Für das Bebauungsplanverfahren fallen Kosten an. Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen zu Lasten privater Investoren, da private Grundstücke bebaut werden. Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend dem Durchführungsvertrag durch den Investor zu tragen.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat mit der DS Nr. 11-1029 am 11.07.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- "Nahversorgungszentrum" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Scopingverfahren

Ein Scopingtermin im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und Ermittlung der Anforderungen an den Umweltbericht fand am 23.09.2011 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) fand am 06.10.2011 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, wurde vom 01.12.2011 bis 02.01.2012 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Duisburg hat mit der DS Nr. 12-0114 am 26.03.2012 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 12.04.2012 bis 16.05.2012 einschließlich durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die Änderung Nr. 4.26 -Baerl- des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- „Nahversorgungszentrum“ begonnen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde dieses Verfahren weitergeführt, während wegen der Planänderung für den Bebauungsplan eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

Der Rat der Stadt Duisburg hat die Änderung Nr. 4.26 des Flächennutzungsplanes am 10.12.2012 mit der DS 12-1697 beschlossen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die Änderung am 23.05.2013 genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 15.07.2013 ortsüblich. Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2033 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erfordernis einer erneuten Öffentlichen Auslegung

Bei den Beteiligungen wurde seitens der Öffentlichkeit, insbesondere der direkten Nachbarschaft, im Wesentlichen vorgebracht, dass die geplante Bebauung sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die Örtlichkeit einfügt. Ferner wurde die Befürchtung geäußert, dass aufgrund der geplanten Gebäudehöhe, der Gebäudekubatur und der Lage, sowie der Grenzbebauung eine unzumutbare Beeinträchtigung der direkten Nachbarschaft eintritt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden einzelne Hinweise zum Planentwurf vorgebracht, die im Verfahren bzw. bei Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde eine Umplanung des Vorhabens durchgeführt und der Gebäudekörper im SO-2 Gebiet gespiegelt und geringfügig nach Nordwesten, unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes (Flurstück 96), verschoben. Durch diese Anpassungen und die weitere Einbeziehung des Flurstücks Nr. 96 in Teilen konnten zum südöstlichen Nachbargrundstück die erforderlichen Abstandsflächen und damit einhergehende Nachbarschaftsbelange (unter anderem Schallschutz, Sozialabstände, Belichtung und Belüftung) berücksichtigt und gewahrt werden. Der durch die Umplanung betroffene, direkt an das Plangebiet grenzende, Nachbar hat sich mit dem im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl- Nahver-

sorgungszentrum und dem geplanten Vorhaben in Form einer Angrenzer-zustimmung einverstanden erklärt.

Auf Grund der o.a. Planänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Duisburg hat mit der DS Nr. 13-0611 am 08.07.2013 die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 -Baerl- gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 15.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 30.07.2013 bis 30.08.2013 einschließlich durchgeführt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen

Scopingverfahren

Der Scopingtermin ergab Anhaltspunkte für die Erarbeitung von Fachgutachten/-beiträgen zum Umweltschutz. Die vorgebrachten Anhaltspunkte konnten im Rahmen des Verfahrens größtenteils beachtet werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit brachten die Bürgerinnen und Bürger nur wenige Einwände gegen die Planung vor. Folgende vorgebrachten Äußerungen bezogen sich in erster Linie auf die konkreten Auswirkungen durch die verbindliche Bauleitplanung:

- Berücksichtigung der Abbruchkante des Baerler Leitgrabens
- Die Aussage des Verkehrsgutachtens, welches am Knotenpunkt Graftschafter Straße / Schulstraße eine Verkehrsabwicklung der Qualitätsstufe „A“ bescheinigt
- Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Graftschafter Straße / Schulstraße
- Festsetzung einer geschlossenen Bauweise inmitten offener Strukturen
- Hinweise zur bestehenden Geländetopographie und Höhe des geplanten Baukörpers
- Einstufung des Nachbargrundstückes als MD (Dorfgebiet)

Fragen konnten in der Sitzung durch die Verwaltung weitgehend beantwortet werden. Konkrete Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Es wurde eine Niederschrift gefertigt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 Stellungnahmen vorgebracht:

- Fehlen einer fundierten Verträglichkeitsanalyse
- Nachweis des Einklanges mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- Fehlen einer nachvollziehbaren Standortabwägung
- Anordnung der Baukörper im Plangebiet

- Festsetzung von Dachbegrünung auf den Baukörpern und eines engen Baumrasters auf dem Parkplatz
- Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg
- Darstellungstiefe des Umweltberichtes
- Umgang mit den besonders schützenswerten Böden im östlichen Bereich des Plangebietes

Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Aspekten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 Stellungnahmen abgegeben:

- Alternativstandorte
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Verträglichkeitsanalyse
- Schutzgut Boden, Landschaftsbild, Klima, Pflanzen, Tiere, Mensch
- Interesse der Baerler Bevölkerung am Vorhaben
- Anordnung der Baukörper im Plangebiet
- Nachbarbelange

Seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2033 Stellungnahmen abgegeben:

- Anpassung der Planunterlagen an die jeweilige Ebene
- Grundsätzliche Anforderungen an den Umweltbericht
- Notwendige Anpassungen/Ergänzungen im Umweltbericht
- Umgang mit den besonders schützenswerten Böden im östlichen Bereich des Plangebietes

Erneute öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zu folgenden Aspekten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2033 Stellungnahmen abgegeben:

- Schutzgut Boden, Landschaftsbild, Klima, Pflanzen, Tiere, Mensch
- Anordnung der Baukörper im Plangebiet
- Nachbarbelange
- Schallschutzgutachten und darin getroffene Annahmen

Seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2033 Stellungnahmen abgegeben:

- Grundsätzliche Anforderungen an den Umweltbericht
- Notwendige Anpassungen/Ergänzungen im Umweltbericht
- Verkehrsbeeinträchtigungen auf der Schulstraße durch die geplante Zufahrtssituation

10.3 Gesamtabwägung

Allgemeine Ziele

Das Vorhaben verfolgt die Ansiedlung eines Vollversorgers in Duisburg-Baerl, um die gegenwärtig nicht ausreichende Nahversorgungsfunktion zu beheben. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wird die aufgezeigte Unterversorgung für den Stadtteil Baerl bestätigt. Ferner wurde Ende des Jahres 2011 der letzte in Baerl vorhandene kleinflächige Lebensmittelmarkt geschlossen. Daher empfiehlt der Gutachter (Stadt + Handel) die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um das Nahversorgungsangebot in Baerl zu stärken.

Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es der Ausweisung eines Sondergebietes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindet, ist dieser an die Bauleitplanung anzupassen.

Der Wunsch der teilnehmenden Bürger, dass der bekannten Unterversorgung im Stadtteil Baerl entgegen gewirkt wird, wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 06.10.2011 deutlich erkennbar. Signifikante Einwände gegen das Vorhaben wurden nicht vorgetragen. Vielmehr wurde das Bestreben nach einer Verfahrensbeschleunigung trotz der bekannten Konfliktpunkte bekundet. Dies steht im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stadt + Handel 2010) der Stadt Duisburg, in dem die Unterversorgung für den Stadtteil Baerl bestätigt wird und die Entwicklung einer Nahversorgung empfohlen wird. Die im Rahmen der Bauleitplanung angefertigte Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2012) untermauert diese Aussage und verweist auf den letzten in Baerl befindlichen, im Jahr 2011 geschlossenen, kleinflächigen Lebensmittelmarkt. Demzufolge besteht im Stadtteil Baerl im Interesse der ansässigen Bevölkerung Handlungsbedarf, erneut eine bedarfsgerechte Versorgung durch einen Vollsortimenter zu installieren.

Alternativstandortprüfung

Im Vorfeld der Planungen wurden mehrere Alternativstandorte in integrierter Lage im Duisburger Ortsteil Baerl geprüft. Dazu wurden fünf alternative Standorte seitens der Stadt Duisburg sowie weitere Standorte anderer potenzieller Investoren fokussiert. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich bei allen untersuchten und in Betracht gezogenen Grundstücken Parameter ergaben, die die Ansiedlung eines Nahversorgers nicht zuließen. In erster Linie spielen hier Faktoren wie Flächengrößen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters und Flächenverfügbarkeiten die ausschlaggebende Rolle.

Die Prüfung von Alternativstandorten im Stadtteil Baerl erfolgte auf Grundlage der in Betracht kommenden Grundstücke im Stadtteil und dem zuvor formulierten Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m².

Duisburg Baerl Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde, um die Verträglichkeit des Vorhabens sicher zu stellen, eine Verträglichkeitsanalyse¹² für den geplanten Lebensmittelmarkt inklusive der Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg erstellt. Demnach kann das geplante Vorhaben einen Beitrag zur deutlichen Verbesserung der Nahversorgungsfunktion des Duisburger Stadtteils Baerl leisten. Gemäß Verträglich-

¹² Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl, Stadt + Handel, Dortmund 29.04.2013

keitsanalyse ist die Ansiedlung der ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsflächen mit 200 m² Verkaufsfläche im Sinne der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Allerdings liegt der in Rede stehende Lebensmittelmarkt mit 1.100 m² Verkaufsfläche über den empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen für den Stadtteil und Neuansiedlungen sind allgemein für die zentralen Versorgungsbereiche sowie im Stadtteil Baerl für die sogenannte Ortsmitte vorgesehen.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel gegeben ist und das Vorhaben als verträglich einzustufen ist. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Bodendenkmal

Es besteht seitens der unteren Denkmalbehörde der Verdacht, dass im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet intakte archäologische Strukturen und Funde angeschnitten und zerstört werden könnten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (LVR) beteiligt. Aus dieser Beteiligung sind keine Hinweise auf Bodendenkmalfunde und daraus resultierende Forderungen des LVR an das Bauleitplanverfahren hervorgegangen.

Um dennoch den bodendenkmalrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden die erforderlichen Bodenuntersuchungen im Bereich der späteren Baukörper im Vorfeld des Bauantrages durchgeführt. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur fachgerechten archäologischen Begleitung der Tiefbauarbeiten aufgenommen. Ferner wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein umfangreicher Umweltbericht erstellt, der gleichfalls die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG beinhaltet. Dieser dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung als gesonderten Teil der Erläuterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl-.

Neben der Umweltprüfung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden dabei im Rahmen eines gesonderten Gutachtens in Form einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bewertet und daraus resultierende Erfordernisse beschrieben.

In einem separaten Gutachten wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) für die verbindliche Bauleitplanung ermittelt, ob durch die Umsetzung der Planung Zugriffsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Da sich das Plangebiet innerhalb der 300 m Wirkzone des Natura-2000 Vogelschutzgebietes „Untere Niederrhein“ befindet, wurde ergänzend zur Artenschutzprüfung (ASP) eine FFH-Vorprüfung (FFH-VP) durchgeführt.

Im Umweltbericht wurde der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung und Bewertung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Es wurde eingeschätzt, ob mit den prognostizierten Veränderungen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein könnten. Dabei wurden die planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und weitere Bewertungsmaßstäbe (z. B. Eingriffsrege-

lung des BNatSchG) zugrunde gelegt. Fehlten hinreichend konkrete Maßstäbe, wurden die Auswirkungen mit Hilfe von gutachterlichen Erfahrungsgrundsätzen und Analogieschlüssen verbal-argumentativ beurteilt.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes kann Kapitel 6 dieser Begründung entnommen werden.

Angrenzerzustimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konnte keine abschließende Vereinbarung mit dem von der Planung betroffenen südöstlichen Nachbarn (Flurstück 106) getroffen werden. Aus diesem Grund und der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Umplanung des Vorhabens durchgeführt und der Gebäudekörper im SO-2 Gebiet gespiegelt und geringfügig nach Nordwesten, unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes (Flurstück 96), verschoben. Durch diese Anpassungen und die weitere Einbeziehung des Flurstücks Nr. 96 in Teilen konnten zum südöstlichen Nachbargrundstück die erforderlichen Abstandsflächen und damit einhergehende Nachbarschaftsbelange berücksichtigt werden.

Um den mit Umsetzung des Vorhabens möglichen Konflikten entgegen zu wirken, sind diese mit der direkten Nachbarschaft erörtert, abgestimmt und in einem einvernehmlichen Maß gelöst und abgemildert worden. Der durch die Umplanung betroffene, direkt an das Plangebiet grenzende, Nachbar (Flurstück 96) hat sich mit dem im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl- Nahversorgungszentrum und dem geplanten Vorhaben in Form einer Angrenzerzustimmung einverstanden erklärt.

Fazit

Das Ziel des Vorhabens, die gutachterlich bestätigte Unterversorgung im Stadtteil Baerl aufzuheben, wird durch die Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsortimenters erreicht. Diesem hohen Belang der öffentlichen Interessen bzw. der Allgemeinheit stehen private Belange aus Eigentum und Wohnen und die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen gegenüber.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 2033 -Baerl- „Nahversorgungszentrum“ wird aufgestellt, da nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festzustellen ist, dass bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans die öffentlichen Interessen zur Realisierung der Gesamtmaßnahme überwiegen.

11 Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Planung und Umweltprüfung verwendet:

- Bodenerkundung „SB-Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl, Schulstraße 4“, Dipl.-Geo. Michael Eckardt, Aachen 15.09.2011
- Ergänzende Stellungnahme zur Bodenerkundung „SB-Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl, Schulstraße 4“, Dipl.-Geo. Michael Eckardt, Aachen 04.04.2013
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 „Nahversorgungszentrum“ in Duisburg-Baerl, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf 18.04.2013, Druckdatum 08.10.2013

- Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl inkl. Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg (Stadt + Handel 2010), Stadt + Handel, Dortmund 29.04.2013
- Verträglichkeitsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Duisburg-Baerl – Stellungnahme: Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rheinberg-Orsoy, Stadt + Handel, Dortmund 29.04.2013
- Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schulstraße 4 in Duisburg-Baerl, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss 25.04.2013
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, ISR Stadt + Raum, Haan 12.04.2013
- FFH-Vorprüfung, ISR Stadt + Raum, Haan 12.04.2013
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, ISR Stadt + Raum, Haan 12.04.2013
- Umweltprüfung für das Schutzgut Boden mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, ISR Stadt + Raum, Haan 12.04.2013

Diese Begründung gehört zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2033 – Baerl – "Nahversorgungszentrum".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 09.12.2013 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 04.03.2014

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann



