

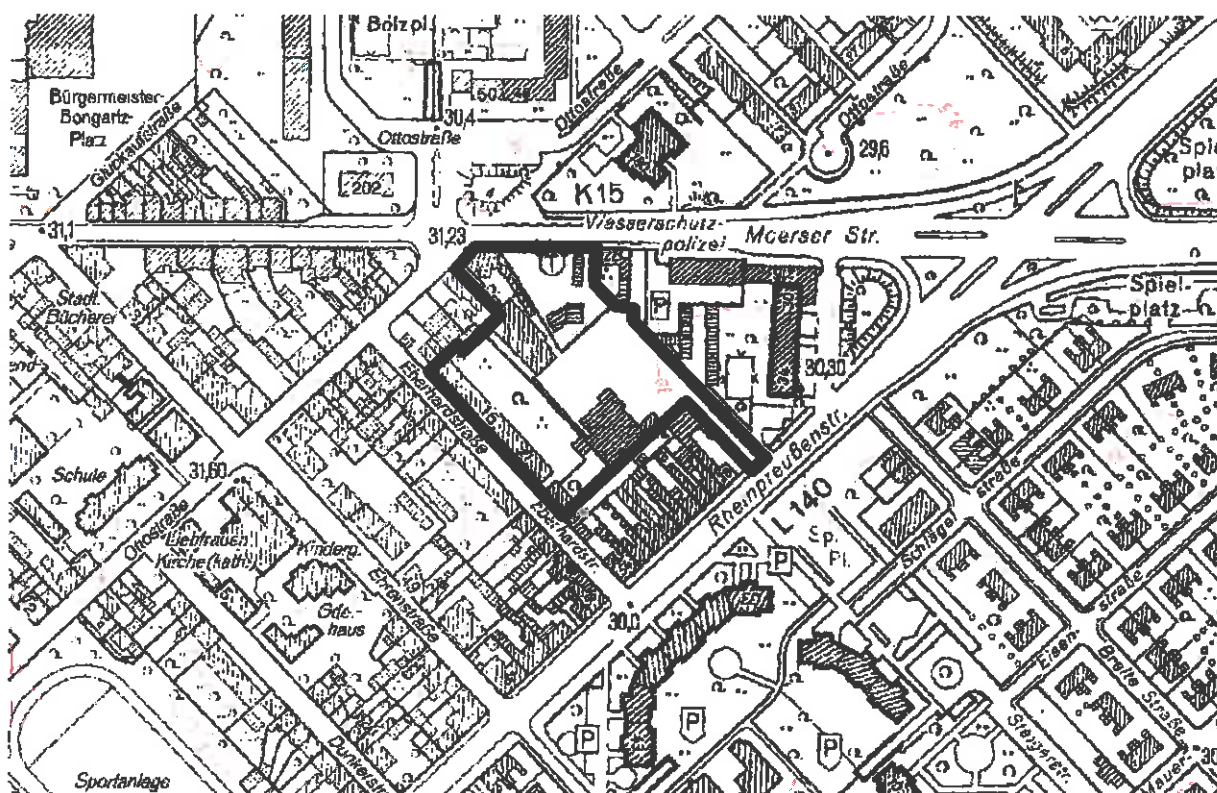
# Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1208 -Hochheide-

"Fachmarktcenter Moerser Straße"

für einen Bereich südlich der Moerser Straße, südöstlich der Ottostraße, nordwestlich der Rheinpreußenstraße und nordöstlich der Eberhardstraße



Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Verfasser



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und

Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Fon: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

Investor

SENNAH

1. IMMOBILIEN GmbH

Ruhrorter Straße 10

47441 Moers

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A BEGRÜNDUNG

<b>1. Anlass der Planung</b>	
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
<b>2. Situationsbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes / stadträumliche Einbindung .....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes und in der Umgebung.....	5
<b>3. Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	5
3.2 Regionalplan .....	10
3.3 Flächennutzungsplan.....	11
3.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet .....	11
3.5 Geltendes Planungsrecht .....	11
3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	12
3.7 Strategiekonzept Duisburg2027 .....	13
3.8 Umweltbelange.....	14
3.9 Altlasten.....	14
3.10 Störfallbetriebe .....	14
3.11 Gender Mainstreaming .....	15
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>16</b>
4.1 Bauungskonzept und städtebauliche Intention.....	16
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	18
4.3 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation .....	21
4.4 Entwässerungskonzept.....	21
<b>5. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>21</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen.....	26

---

5.5	Grünordnung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	28
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	29
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses .....</b>	<b>39</b>
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	39
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen .....	40
9.3	Zusammenfassung der Abwägung .....	44
<b>10.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>47</b>
<b>11.</b>	<b>Teil B Umweltbericht .....</b>	<b>49</b>

---

## **Teil A BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1208 -Hochheide- „Fachmarktcenter Moerser Straße“ ermöglicht die planungsrechtliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes.

Aufgrund des sich seit mehreren Jahren im Plangebiet vollziehenden Strukturwandels und des zunehmend wegbrechenden Einzelhandels im Nahbereich, wird das Plangebiet zur Versorgung des Umfelds sowie Stärkung des Stadtteils neu geordnet. Die geplante Nutzungsstruktur wird den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg gerecht und erfüllt seine Funktion als räumlicher Versorgungsschwerpunkt nach den Darstellungen des Strategiekonzeptes Duisburg2027 (vgl. Kapitel 3.7). Als Versorgungsschwerpunkte gelten demnach Bereiche mit Geschäftslagen des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen, die langfristig gesichert und in ihrer jeweiligen Funktion gestärkt und ausgebaut werden sollen. Das Plangebiet liegt im räumlichen Handlungsschwerpunkt 5 (Hochheide). Nach dieser Prämisse sollen für diesen Bereich Stabilisierungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaumaßnahmen erfolgen. Das Plankonzept wird aus diesen Vorgaben heraus entwickelt. Dadurch soll den sich vollziehenden Trading-down-Effekten, den Leerständen sowie einem generellen Attraktivitätsverlust des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Strategiekonzeptes Duisburg2027 entgegengewirkt werden.

Die erwartete hohe Kundenfrequenz des Nahversorgungszentrums/ Fachmarktcenters soll eine Belebung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere der Ladenlokale an der Moerser Straße, zwischen dem geplanten Projekt und dem Marktplatz, erwirken und Synergien fördern.

#### **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine wirtschaftlich tragfähige, städtebaulich gewollte und verträgliche Entwicklung des Standortes zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nötig. Die Planung trägt der Nachfrage nach qualifizierter und ergänzender Versorgung im Stadtteil Rechnung.

### **2. Situationsbeschreibung**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes / stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Stadt Duisburg, Ortsteil Homberg, Stadtteil Hochheide. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von rd.1,3 ha auf und umfasst in der Gemarkung Homberg, Flur 18 die Flurstücke 357, 431, 432, 518, 802, 957, 972 und 973. Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und topografischen Gegebenheiten begrenzt:

- Im Nordwesten: durch bestehende Wohnbebauung, die Moerser Straße (K15) und die Ottostraße
- Im Nordosten: durch die vorhandenen Gebäude der Wasserschutzpolizei
- Im Südosten: durch die vorhandene Wohnbebauung und die Rheinpreußenstraße (L140)
- Im Südwesten: durch die Eberhardstraße

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzungssituation der beiden Hauptverkehrsstraßen Moerser Straße (K15) und Rheinpreußenstraße (L140). Die Rheinpreußenstraße (L140) besitzt, bezogen auf das Plangebiet, eine Zubringerfunktion für die südlich verlaufende Bundesautobahn A40 (BAB 40). Die Moerser Straße (K15) dient als Hauptverbindung zwischen dem Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und der Stadt Moers.

## **2.2 Nutzung des Plangebietes und in der Umgebung**

Im Südwesten des Plangebietes ist überwiegend Wohnbebauung vorzufinden. Die Gebäude des ehemaligen Tankstellen-Geländes im Norden sind rückgebaut worden. Des Weiteren fand eine Entsiegelung des Bodens statt. Im Bereich der Parkplatzfläche befinden sich eine Dekra-Prüfstelle (TÜV) sowie ein Gebäudeleerstand eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt).

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der Bürgermeister-Bongartz-Platz. In den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg liegt dieser, ebenso wie das Plangebiet, im zentralen Versorgungsbereich von Homberg-Hochheide. Dieser Versorgungsbereich ist ebenfalls Teil des räumlichen Handlungsschwerpunkts 5 (Hochheide) aus dem teilräumlichen Strategiekonzept Duisburg2027. Hier sind mehrere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im Südwesten (Eberhardstraße) befindet sich anschließend an das Plangebiet überwiegend Wohnbebauung. Im Südosten (Rheinpreußenstraße) befinden sich im Erdgeschoss größtenteils Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen. In den Obergeschossen überwiegen auch hier wieder Wohnnutzungen. Nördlich der Moerser Straße (K15) befinden sich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Grünflächen. Diese Strukturen sind ebenfalls im Süden des Plangebietes, südlich der Rheinpreußenstraße (L140), vorzufinden.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Mit Datum vom 13.07.2013 liegt der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - vor. Dieser definiert Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als bindende Vorgaben zu beachten; sie können durch Abwägung nicht überwunden werden. Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der

Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist somit als Ziel der Raumplanung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Im laufenden Planungsverfahren sind folgende Ziele des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – zu beachten und seine Grundsätze zu berücksichtigen:

### **Ziel 1**

#### **Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten **Allgemeinen Siedlungsbereichen** dargestellt und festgesetzt werden.*

Das Plangebiet liegt in dem im Regionalplan Ruhr dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Auch im Zuge der derzeit in Neuauftellung befindlichen Regionalplanung soll das Plangebiet wiederum als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Ziel 1 des LEP NRW wird beachtet.

### **Ziel 2**

#### **Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des Kurz-, Mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gem. Anlage 1 (des LEP NRW - Teilplan großflächiger Einzelhandel) und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Die Betriebe des geplanten Vorhabens verfügen über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Hochheide. Ziel 2 des LEP NRW wird beachtet.

### **Ziel 3**

#### **Beeinträchtigungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die geplanten Sondergebiete verstoßen nicht gegen das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot. Um die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Duisburg und benachbarter Gemeinden zu ermitteln wurde eine städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse<sup>1</sup> für das „Fachmarktcenter Moerser Straße“ in Duisburg-Homburg, Moerser Straße/ Rheinpreußenstraße erstellt. Diese Verträglichkeitsanalyse liegt mit Stand vom 27.02.2015 vor. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass weder in dem benachbarten und von der Planung betroffenen Untersuchungsraum noch in der Stadt Duisburg selbst mit wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen ist.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Das Beeinträchtigungsverbot erfordert den Nachweis, dass von den geplanten Sondergebieten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Duisburg selbst und in den betroffenen Nachbargemeinden zu erwarten sind. Um diesen Nachweis zu erbringen, müssen die mit einer Einzelhandels-Ansiedlung verbundenen möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt werden. Für diese Ermittlung sind die durch eine solche Ansiedlung potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen maßgeblich. Dabei müssen sowohl die Besonderheiten des Vorhabens, insbesondere die angebotenen Waren und Sortimente sowie der Einzugsbereich, als auch die Bestandsstrukturen der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Auf der Grundlage dieser Umsatzumverteilungen ist eine Prognose möglich, ob das Vorhaben zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Bei dieser Prognose dürfen allerdings nicht pauschale Umsatzumverteilungsgrößen in Ansatz gebracht werden. Erforderlich ist vielmehr die Ermittlung der branchen- und sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilungen und deren konkrete städtebauliche Einordnung und Bewertung im jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereich.

Dazu wird vom Gutachter in der Verträglichkeitsanalyse ausgeführt:

„Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung“ (Stadt + Handel, S. 18).

Der Gutachter hat auf diese Weise folgende Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ermittelt:

Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wurde eine Umsatzumverteilung von 7%-18% ermittelt. Dabei liegt die Umsatzumverteilung bei der Nachbarkommune Moers

<sup>1</sup> Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für das „Fachmarktcenter Moerser Straße“ in Duisburg-Homburg, Moerser Straße/ Rheinpreußenstraße, Dortmund, 27.02.2015

(Nahversorgungszentrum Asberg und den sonstigen Lagen) zwischen 7%-11%. Die größten Umsatzumverteilungen sind in Duisburg selbst zu verzeichnen. Hier liegen die Werte bei 16%-18% für das Nebenzentrum Hochheide, bei ca. 9% für das Nebenzentrum Alt-Homberg und bei 12%-13% für die sonstigen Lagen. (vgl. Stadt + Handel, S. 19)

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren wurden Umsatzumverteilungen von 12%-24% ermittelt. Die größten Umsatzumverteilungen in dieser Sortimentsgruppe entfallen auf die Stadt Moers (Nahversorgungszentrum Asberg 12%-14% und den sonstigen Lagen 22%-24%). In Duisburg liegen die Umsatzumverteilungen bei 16%-18% für das Nebenzentrum Hochheide, bei 17%-19% für das Nebenzentrum Alt-Homberg und bei 14%-16% für die sonstigen Lagen. (vgl. Stadt + Handel, S. 19)

### **Städtebauliche Einordnung und Bewertung**

Auf der Grundlage dieser Umsatzumverteilungen hat der Gutachter die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe auf die Stadt Duisburg und die betroffenen Nachbarkommunen ermittelt und bewertet. Zu diesem Zweck hat er insbesondere auch Vorort-Begehungen in der Stadt Duisburg und den betroffenen Nachbarkommunen durchgeführt.

Im Einzelnen hat der Gutachter für Duisburg und die betroffenen Nachbarkommunen Folgendes festgestellt:

#### ***Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Hochheide***

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen die Umsatzumverteilungen insbesondere den nächstgelegenen Wettbewerber Kaufland. Dieser befindet sich in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs und wirkt in diesem Bereich als wesentlicher Magnetbetrieb. Der Verbrauchermarkt Kaufland ist derzeit der einzige großflächige Lebensmittelmarkt innerhalb des Nebenzentrums Hochheide. Die Stellung des Marktes hat sich durch die Standortaufgabe der weiteren Lebensmittelmärkte (Edeka, Plus [Netto]) in den letzten Jahren somit gestärkt; hinsichtlich des Umsatzes kann von einer deutlichen Steigerung ausgegangen werden. Darüber hinaus ergänzt das in Rede stehende Vorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters das bisher eher discountorientierte Angebot im Stadtteil Hochheide. (vgl. Stadt + Handel, S. 19-20)

Der Stadtteil Hochheide weist derzeit eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 60% auf. Somit sind im Stadtteil deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil in andere Lagen bzw. Nachbarkommen, insbesondere die Stadt Moers, zu verzeichnen. (vgl. Stadt + Handel, S. 20)

„Die vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen sind somit zu relativieren, da insbesondere der Verbrauchermarkt Kaufland auch nach Markteintritt des Vorhabens weiterhin über ein hinreichendes Marktpotenzial verfügen wird. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten“ (Stadt + Handel, S. 20). Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren betreffen in erster Linie ebenfalls den nächstgelegenen Wettbewerber Kaufland. Da das Nebenzentrum Hochheide über kein Drogeriefachmarktangebot verfügt, profitiert der Lebensmittel-



markt gegenwärtig durch die zufließende Kaufkraft. Unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren von rd. 3,5 Mio. Euro im Stadtteil Hochheide wird jedoch deutlich, dass das Potenzial für die Ansiedlung bzw. die Tragfähigkeit (mind.) eines marktgängigen Drogeriefachmarkts gegeben ist. (vgl. Stadt + Handel, S. 20-21)

#### ***Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Alt-Homburg***

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen die Umsatzumverteilungen auf mehrere Lebensmittelmärkte. „Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist im Hinblick auf die Größenordnung des Zentrums mit entsprechenden Agglomerationseffekten jedoch nicht zu erwarten. Somit ist von städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszugehen“ (Stadt + Handel, S. 21).

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist auch bei einer (nicht zu erwartenden) vorhabenbedingten Betriebsaufgabe die Versorgungsfunktion des ZVB letztendlich nicht eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der Verlagerung des Drogeriefachmarkts Dm an diesen Standort sind städtebaulich negative Auswirkungen somit nicht zu erwarten. (vgl. Stadt + Handel, S. 22)

#### ***Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Duisburg (im Untersuchungsraum)***

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und eine damit verbundene Schwächung der Nahversorgungsfunktion bei Standorten in städtebaulich integrierter Lage nicht zu erwarten. Die wohnungsnah Versorgung ist demnach aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen in Duisburg nicht gefährdet. (vgl. Stadt + Handel, S. 22)

Bei den Drogeriewaren betreffen die Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsverkaufsfläche der Lebensmittelmärkte. Auch angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen (0,1 - 0,2 Mio. Euro) ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkung bzw. eine Einschränkung der Nahversorgung insgesamt nicht zu erwarten. (vgl. Stadt + Handel, S. 22)

#### ***Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Asberg (Moers)***

„Das Nahversorgungszentrum Asberg verfügt über zwei moderne und marktgängige Lebensmittelmärkte. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist im Hinblick auf die Größenordnung des Zentrums mit entsprechenden Agglomerationseffekten jedoch nicht zu erwarten. Somit ist von städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszugehen“ (Stadt + Handel, S. 22).

#### ***Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Moers (im Untersuchungsraum)***

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen die Umsatzumverteilungen auf mehrere Lebensmittelmärkte. Vorwiegend betroffen sind die Angebotsstrukturen am Sonderstandort Franz-Haniel-Straße, welche in städtebaulich nicht integrierter Lage verortet sind. Diese präsentieren sich jedoch als leistungsfähig. Auch bei einer

(nicht zu erwartenden) Betriebsaufgabe sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. (vgl. Stadt + Handel, S. 23)

Die Umsatzumverteilungen bei den Drogeriewaren entfallen ebenso auf einen Drogeriefachmarkt am Sonderstandort Franz-Haniel-Straße sowie die Randsortimentsverkaufsfläche der Lebensmittelmärkte. Diese präsentieren sich jedoch als leistungsfähig und profitieren von derzeit aus Hochheide abfließender Kaufkraft. Auch bei einer (nicht zu erwartenden) Betriebsaufgabe sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. (vgl. Stadt + Handel, S. 23)

In der Gesamtschau wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg (Stadt + Handel 2010) sowie zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist. (vgl. Stadt + Handel, S. 28)

Im Rahmen des Verfahrens wurden seitens der Nachbarkommunen und der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer die der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten kritisch hinterfragen. Daraufhin wurde seitens des Gutachters eine ergänzende Stellungnahme<sup>2</sup> zu diesem Sachverhalt verfasst. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der geänderten Eingangsgrößen, das Verhältnis des prognostizierten Umsatzes des Planvorhabens zu den Bestandsumsätzen im Untersuchungsraum nur leicht erhöht. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2% und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 3%. Damit gehen lediglich moderate Erhöhungen der Umsatzumverteilungsquoten einher. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse bleiben somit weiterhin bestehen. Daraus resultieren keine negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums. (vgl. Stadt + Handel, ergänzende Stellungnahme, S. 2)

Detaillierte Ergebnisse können der separaten Verträglichkeitsanalyse und der ergänzenden Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

### **3.2 Regionalplan**

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat die Regionalplanung zum 21.10.2009 übernommen. Das Land NRW hat dem Regionalverband Ruhr die "Staatliche Regionalplanung" als hoheitliche Aufgabe zugewiesen. Der bisherige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf gilt bis zum Inkrafttreten des einheitlichen Regionalplans für das Ruhrgebiet weiter fort. Ein Teil

---

<sup>2</sup> Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für das „Fachmarktcenter Moerser Straße“ in Duisburg-Homberg, Moerser Straße/ Rheinpreußenstraße, Ergänzende Stellungnahme, Dortmund, 05.10.2015

des räumlichen Geltungsbereiches des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf, GEP 99 liegt innerhalb des Verbandsgebietes des Regionalverbandes Ruhr. Der Regionalplan Ruhr ist als in Aufstellung befindliches Ziel zu berücksichtigen.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Sondergebiete für ein Nahversorgungszentrum, einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Drogeriefachmarkt festzusetzen) stimmen mit den Zielaussagen des Regionalplan Ruhr überein. Im Regionalplan ist als Ziel 4 für allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) formuliert, dass Gebiete unter anderem für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.

Auch im Zuge der derzeit in Neuaufstellung befindlichen Regionalplanung Ruhr soll das Plangebiet wiederum als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Die im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele und Grundsätze werden hinreichend beachtet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2004 wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4.29 -Hochheide-, zugunsten eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

### **3.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete tangiert. Gemäß der Landschaftsinformationssammlung des Landes NRW @LINFOS liegen keine Schutzgebiete auf EU- und / oder nationaler Ebene im Plangebiet oder angrenzend vor. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotopkataster- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes.

### **3.5 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des nicht qualifizierten rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1137 II „Hochheide“. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.09.2012 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide. Die Sicherung erfolgt vor allem über den Ausschluss von nicht vorgesehenen Nutzungen für diesen Bereich. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen bezüglich GRZ oder GFZ oder einer Gebietstypologie nach BauNVO. Des Weiteren besteht kein Umweltbericht für diesen Bebauungsplan.

### 3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

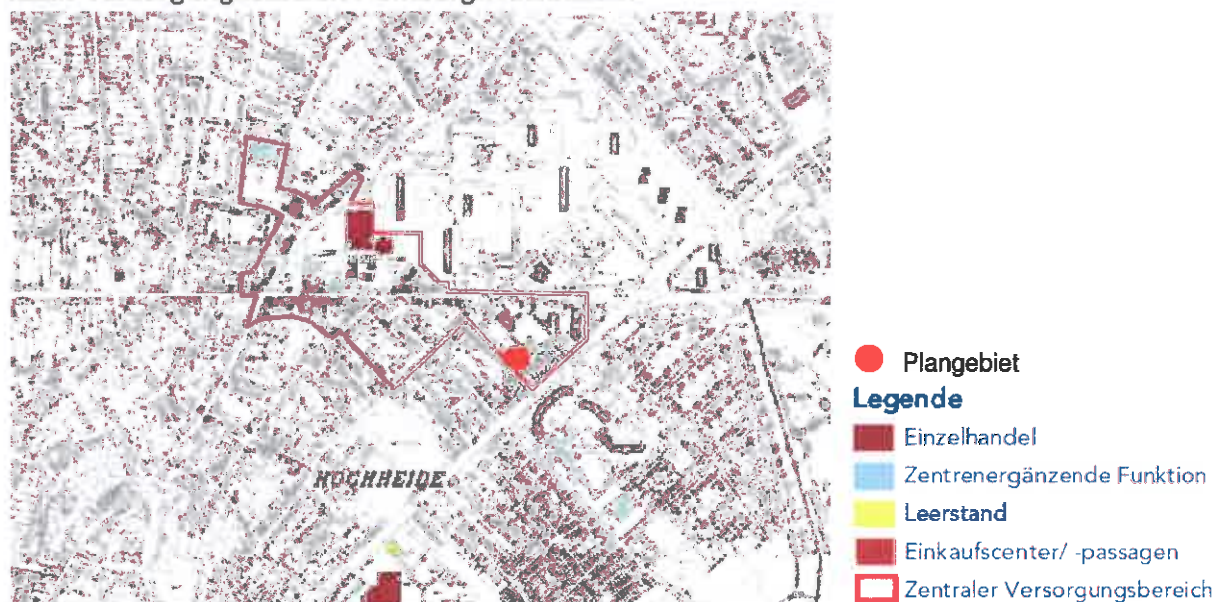
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>3</sup> für die Stadt Duisburg dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nebenzentren und Nahversorgungszentren.

Das vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept enthält im Wesentlichen folgende durch städtebauliche Planung umzusetzende und zu beachtende Instrumente:

- Zentrenkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Sonderstandortkonzept
- Sortimentsliste für die Stadt Duisburg
- Ansiedlungsleitsätze

Bei Anwendung dieser Instrumente ist eine rechtssichere Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Duisburg gewährleistet. Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Diese „Duisburger Liste“ definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten, die zentrenrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Die geplante Nutzungsstruktur wird dabei den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg gerecht. Ziel ist es für den Stadtteil Hochheide und insbesondere für die Moerser Straße und die im westlichen Verlauf der Moerser Straße anschließenden Einzelhandelsbetriebe (genannt „Ladenstadt“) eine funktionale Stärkung zu erzielen. Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg im zentralen Versorgungsbereich Homberg-Hochheide.



Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Homberg-Hochheide

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, S. 87

<sup>3</sup> Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dortmund/ Duisburg, 02.2010

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz und zur Stärkung der Zentren voranging innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das planerische Ziel verfolgt das bestehende Angebot innerhalb des Nebenzentrums Homberg-Hochheide durch Synergieeffekte mit der diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Planung zu sichern sowie das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszubauen.

Das Nebenzentrum Homberg-Hochheide soll primär eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter erfüllen. Mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung soll der zentrale Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion entfalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird erreicht, dass der geplante Einzelhandel nicht in übermäßiger Konkurrenz zu dem bestehenden Einzelhandel tritt.

### 3.7 Strategiekonzept Duisburg2027

Das Projekt Duisburg 2027 beinhaltet den Entwurf eines teilräumlichen Strategiekonzeptes und soll als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan fungieren.

In der integrierten Karte für den Teilraum-West des teilräumlichen Strategiekonzeptes Duisburg 2027 der Stadt Duisburg wird das Plangebiet als *Siedlungsraum – Wohnen* mit der Überlagerung *Versorgungsschwerpunkt* dargestellt. Als Versorgungsschwerpunkte gelten demnach:

*„Die Versorgungsschwerpunkte kennzeichnen Bereiche mit Geschäftslagen des Einzelhandels, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, die langfristig gesichert und in ihrer jeweiligen Funktion gestärkt und ausgebaut werden sollen.“<sup>4</sup>*

Des Weiteren befindet sich ein Teil des Plangebietes im Bereich *Stärkung historischer Siedlungsbereich*. In den textlichen Erläuterungen zu den teilräumlichen Strategiekonzepten heißt es dazu wie folgt:

*„Die Besonderheiten der Stadtgestalt dieser Bereiche sollen langfristig durch entsprechende Instrumentarien (Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen) gesichert, geordnet und zukunftsfähig aufgewertet werden. Die Gebäude und Räume ihrer bauzeit-typischen Architektur sollen erhalten und unter den Aspekten der Ökonomie und Ökologie zukunftsorientiert weiterentwickelt werden.“<sup>5</sup>*

Das Plangebiet liegt im räumlichen Handlungsschwerpunkt 5 (Hochheide). Für diesen gelten im teilräumlichen Strategiekonzept folgende Vorgaben:<sup>6</sup>

- *Stabilisierungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaubereich*
  - *Weiterentwicklung und Umsetzung des integrierten Handlungskonzepts für das Hochhausquartier Ottostraße*

<sup>4</sup> Stadt Duisburg: Duisburg 2027, Teilräumliche Strategiekonzepte (TSK), Stadt Duisburg, S.21, 2013.

<sup>5</sup> Ebenda, S.8

<sup>6</sup> Stadt Duisburg: Duisburg 2027, Teilräumliche Strategiekonzepte (TSK) Anlage G. Räumliche Handlungsschwerpunkte, Stadt Duisburg, S.4, 2013.

- *Stabilisierung der Nachbarschaften*
- *Rückbau und Umstrukturierung des Wohnungsbestands*
  
- *Zentraler Versorgungsbereich (Hochheide)*
  - *Stärkung des Nebenzentrums Hochheide*
  - *Gestaltung der Plätze im zentralen Versorgungsbereich*

### **3.8 Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Gemäß § 17 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im Rahmen des Scoping-Beitrages wurden die Schutzgüter (Boden/Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Orts-/Stadtbild, Mensch, Kultur-/Sachgüter) im Sinne einer Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgelisteten Kriterien untersucht und beschrieben. Nach Überprüfung wird die Schwelle der Erheblichkeit für die Schutzgüter nicht erreicht bzw. überschritten. Im weiteren Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung, eine detaillierte Umweltprüfung und auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Da für das Plangebiet kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, wurden im Rahmen der Umweltprüfung die realen Bestandsstrukturen / Habitate für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) integriert und diesem zu entnehmen.

### **3.9 Altlasten**

Durch eine vielfältige Vornutzung sind für Teilbereiche des Plangebietes Altablagerungen nebst betriebsbedingten Altlastenverdachtsflächen analysiert worden. Diese wurden im Bereich einer ehem. Werktankstelle, eines DEKRA-Betriebes und einer bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg verzeichneten Altablagerung durch gezielte Sondierungen im Zuge einer Gefährdungsabschätzung untersucht.

Im Ergebnis sind für das Plangebiet keine nennenswerten Boden- bzw. Bodenluftbelastungen zu erwarten. Im Bereich der untersuchten Flächen geht derzeit keine Gefahr für die Nutzungspfade Boden / Bodenluft - Mensch oder Boden – Grundwasser aus.

Detaillierte Ergebnisse können dem Umweltbericht (Teil B) dieser Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

### **3.10 Störfallbetriebe**

Zu Beginn des Verfahrens wurde der Kontakt zur Bezirksregierung Düsseldorf in Bezug auf relevante Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes aufgenommen. Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet im pauschalen Achtungsabstand eines

Störfallbetriebes, der unter die sog. Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) fällt.

Zur Umsetzung dieser Vorschrift im Rahmen der Bauleitplanung hat die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit einen Leitfaden herausgegeben (KAS-18 „Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten). Der Leitfaden hat keine rechtliche Verbindlichkeit, stellt aber eine allgemein anerkannt Vorgehensweise dar.

Um den tatsächlichen Achtungsabstand zwischen dem Plangebiet und dem Störfallbetrieb zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme<sup>7</sup> zur Bewertung des Abstandes nach § 50 BImSchG gefertigt. Nach Ermittlung des Einzelfalls ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb des angemessenen Abstandes zum Betriebsbereich des betreffenden Störfallbetriebs liegt.

Detaillierte Ergebnisse können der separaten gutachterlichen Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

### **3.11 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine Vorstehendes berücksichtigende Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Die städtebauliche Konzeption für das Fachmarktcenter Moerser Straße sieht eine benutzerfreundliche Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und vorgelagerten Stellplätze vor. Sämtliche Zugänge werden barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen werden offen und frei von Angsträumen gestaltet.

---

<sup>7</sup> Ensacon GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, Bewertung des Abstandes nach § 50 BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Sachtleben Chemie GmbH, Duisburg-Homburg und dem Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1208 der Stadt Duisburg, Köln, 18.11.2014

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungskonzept und städtebauliche Intention



Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan  
Quelle: ISR

Das geplante Vorhaben (vgl. Abbildung 1) sieht die Etablierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Frischemarkt sowie eines Lebensmitteldiscounters und Drogeriefachmarktes vor.

Dabei werden die Flächen der GEBAG-Wohnbebauung entlang der Eberhardstraße überplant und mit einem Baukörper für einen Vollsortimenter neu überbaut. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung des Lebensmitteldiscounters geplant.

Als städtebaulich exponierter Bereich ist die Ecksituation Moerser Straße/Ottostraße anzusehen. Hier wird ein Drogeriefachmarkt etabliert, welcher eine städtebaulich wünschenswerte Raumkante in diesem Kreuzungsbereich ausbildet. Gleichzeitig soll das geplante Gebäude Kundenbewegungen vom Fachmarktcenter zur Moerser Straße und umgekehrt lenken. Von den geplanten Gebäuden eingerahmt wird der neue, gemeinsam genutzte Parkplatz angelegt. Die Eingangsbereiche der Einzelhandelsnutzungen werden sich jeweils zum Parkplatz hin orientieren.



Aufgrund der Attraktivität der geplanten Einzelhandelsnutzungen ist mit einer großen Akzeptanz und somit mit einer hohen Kundenfrequenz zu rechnen. Diese hohe Kundenfrequenz soll eine Belebung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere der Einzelhandelsnutzungen entlang der Moerser Straße mit sich bringen.

Das Nahversorgungszentrum/Fachmarktcenter wird neue Strukturen schaffen, die den gesamten Bereich deutlich aufwerten. Durch das Projekt werden neue positive Impulse für den Stadtteil, insbesondere für die nördlich der Moerser Straße vorhandenen Gebiete, gesetzt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist der Rückbau von durch Leerstand betroffenen und abgängigen Gebäuden notwendig. Eine Übersicht über die bereits erfolgten sowie geplanten Rückbaumaßnahmen wird in Abbildung 2 gezeigt. Die Wohngebäude in der Eberhardstraße (3.) und im Bereich Otto-/ Moerser Straße (1.) werden rückgebaut. Das Gebäude eines Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt) (2.) befindet sich aktuell nicht in Nutzung und steht leer. Dieses wird, ebenso wie die Dekra-Prüfstelle (4.), im Rahmen der Planung rückgebaut. Zusätzlich befindet sich im Plangebiet eine Siedlungsbrache (5.). Diese wurde in der Vergangenheit durch einen Tankstellenbetreiber genutzt. Die Rückbaumaßnahmen in diesem Bereich sind bereits durchgeführt worden. Die Gebäudestrukturen sind teilweise in einem desolaten Zustand, insbesondere die von der Maßnahme betroffene Wohnbebauung der GEBAG in den Häusern Eberhardstraße 9-23 entspricht nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnstandard. Die GEBAG (Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG) wird den verbliebenen

Abbildung 2: Geplante und bereits erfolgte Rückbaumaßnahmen im Bestand

Quelle: ISR



**Rückbau:**

1. Eckgebäude Ottostraße / Moerser Straße
2. Netto-Markt
3. Wohnbebauung Eberhardstraße
4. Dekra-Prüfstelle inkl. Nebenanlagen

**Rückbau bereits erfolgt:**

5. Siedlungsbrache - ehem. Shell-Tankstelle

Bewohnern der Eberhardstraße 9-23 adäquaten Ersatzwohnraum anbieten können, der es den Mietern ermöglicht, im Stadtquartier zu verbleiben. Die Gebäude Netto, Autowerkstatt und Gaststätte mit Kegelbahn (Moerser Straße 233) sind leergezogen. Durch den Wegfall der Tankstelle und deren Nebengebäuden ist im Bereich der Moerser Straße eine städtebaulich defizitäre Baulücke entstanden. Klare neue Strukturen und eine Aufwertung des Gesamtareals können dem städtebaulichen Defizit entgegenwirken.

## 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Direkt nördlich des Plangebietes an der Moerser Straße befindet sich die Haltestelle „Ottostraße“. Dort halten die Linien 911, 926, 929 und 929E. Der Standort ist somit sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Darüber hinaus ist eine Erschließung des Plangebiets für den Rad- und Fußgängerverkehr durch das bestehende Rad- und Fußwegennetz sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen und grenzt im Norden an die Moerser Straße, im Südosten an die Rheinpreußenstraße (L140), im Südwesten an die Eberhardstraße und im Nordwesten an die Ottostraße. Das Plangebiet ist über die Moerser Straße und die Rheinpreußenstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird im Südosten über eine bestehende Zufahrt an der Rheinpreußenstraße sowie im Norden über eine bestehende Zufahrt an der Moerser Straße verkehrlich erschlossen. Von beiden Anbindungen aus wird der zentral gelegene Parkplatz erschlossen. Insgesamt sind 163 Stellplätze für die drei Einzelhandelsbetriebe geplant.

Der Anlieferverkehr wird über die Moerser Straße und Rheinpreußenstraße erfolgen und im Plangebiet über die Parkplatzfläche zu den jeweiligen Anlieferbereichen geführt. Die Gebäudeanordnung und eine Einhausung sollen den Anlieferverkehr zu den Nachbargebäuden abschirmen und somit Lärmkonflikten und optischen Beeinträchtigungen vorbeugen.

Die Realisierung des Vorhabens wird verschiedene Auswirkungen auf den Straßenverkehr haben. Der durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen hervorgerufene Zu- und Abfahrtsverkehr führt zu Verkehrssteigerungen auf dem bestehenden Straßennetz. Die Stadt Duisburg hat diese Auswirkungen durch Sachverständige im Rahmen der Verkehrsuntersuchung<sup>8</sup> überprüfen lassen.

Im Ergebnis wird vom Gutachter in der Verkehrsuntersuchung folgendes ausgeführt:

Durch das geplante Vorhaben ist im Mittel mit 4036 Pkw- und 8 Lkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Der für die Untersuchung relevante Zeitraum ist die allgemeine Nachmittagsspitze (zwischen 16:30 Uhr und 17:30 Uhr) des Verkehrsaufkommens. Der Gutachter geht in seiner Untersuchung von einem Mitnahmeeffekt (d. h. das Einkaufen auf dem Nachhauseweg von der Arbeit) von 20 % aus. Diese Fahrzeuge stellen somit kein zusätzliches Verkehrsaufkommen dar, weil die anliegenden Straßen bereits genutzt werden. Außerdem wurden Verbundeffekte zur Berücksichtigung von gleichzeitigen Einkäufen der Kunden in mehreren Einrichtungen (z.B. Drogeriefachmarkt und Lebensmitteldiscounter) angenommen. (vgl. Geiger & Hamburgier, S. 20)

<sup>8</sup> Geiger & Hamburgier, Verkehrstechnisches Gutachten – Untersuchung der Anbindung eines Fachmarktcenters an die Moerser Straße und die Rheinpreußenstraße, Essen, 14.01.2015

Der Gutachter legt in seinen Berechnungen für den Parkplatz 175 Stellplätze und gemäß der Dortmunder Parkplatzstudie eine mittlere Verweildauer auf dem Parkplatz von 30 Minuten zugrunde. Im Ergebnis liegt die Auslastung des Parkplatzes für das geplante Vorhaben bei 56 %. (vgl. Geiger & Hamburgier, S. 20)

Im Weiteren Verfahren hat die Konkretisierung des geplanten Vorhabens eine Reduzierung der Stellplätze auf 163 zufolge gehabt. Somit wird der Parkplatz künftig eine Auslastung von rd. 60 % erfahren. Im Ergebnis werden genügend Stellplätze für die geplanten Nutzungen im Plangebiet angeboten. Dementsprechend stehen noch Reserven für mögliche Aktionstage und für Fahrzeuge der Angestellten zur Verfügung. „Die sich [...] ergebende Aufteilung der Prognosebelastung für die Spitzenstunde diene als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS für Knoten ohne Lichtsignalanlage. Fast alle Fahrtrichtungen in den untersuchten Anbindungen weisen höhere Reserven und damit eine gute Leistungsfähigkeit auf. Nur die Reserve der Linkseinbieger vom Parkplatz in die Rheinpreussenstraße (L 140) Richtung Norden ist mit rd. 120 Pkw-E/h gering. Der Grenzwert von 100 Pkw-E/h, bei dem eine Signalisierung in Betracht gezogen werden sollte, wird [...] erreicht. Die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS für eine unsignalisierte Anbindung setzt allerdings einen freien Verkehrsfluss voraus. Diese Bedingung ist jedoch nicht erfüllt, da sich beidseitig der Einmündungen in geringem Abstand Lichtsignalanlagen befinden, die den Verkehrsablauf beeinflussen. Die Lichtsignalanlagen führen zu einer Verdichtung (Pulkung) des Verkehrs und damit zu größeren Lücken zwischen den Pulks, die von den Einbiegern evtl. besser genutzt werden können“ (Geiger & Hamburgier, S. 20-21).

In Ortserhebungen hat der Gutachter ermittelt, dass das Linkseinbiegen vom Fachmarktzentrum in die Rheinpreussenstraße (L140) aufgrund von Mängeln in der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems und aus Sicherheitsaspekten nicht zugelassen werden sollte. Diese Reglementierung im Verkehrssystem stellt für künftige Kunden der geplanten Einzelhandelnutzungen nach gutachterlicher Einschätzung keine Einschränkung dar, da die gleichen Ziele auch durch Rechtseinbiegen in die Moerser Straße erreicht werden können und diese Verkehrsbeziehung aufgrund der geringeren Konfliktpriorität priorisiert würde. (vgl. Geiger & Hamburgier, S. 21)

„Alle anderen Anbindungen sind ohne Einschränkungen hinsichtlich der Fahrtrichtung realisierbar. In der Moerser Straße können beim Linkseinbiegen in Richtung Ottostraße kurzzeitig Behinderungen durch in der Haltestelle wartende Busse auftreten. Die Lage hinter der Einfahrt ist jedoch als positiv anzusehen, da sich geringere Sicherheitsrisiken ergeben als bei einer Haltestelle vor der Einfahrt. Die Haltestelle sollte daher in der heutigen Position bleiben“ (Geiger & Hamburgier, S. 21).

Darüber hinaus spricht der Gutachter folgende Empfehlungen aus, die die Verkehrssicherheit weiter steigern können, jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zwingend erforderlich sind (Geiger & Hamburgier, S. 21-22):

- An der Rheinpreussenstraße (L 140) sollte das Parken am westlichen Straßenrand zwischen Moerser Straße und Zufahrt verboten werden, um gute Sichtbedingungen auf die aus Richtung Moerser Straße kommenden Fahrzeuge zu gewährleisten.

- Alternativ wird auf dieser Fläche stattdessen die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur vorgeschlagen, die Behinderungen des Geradeausverkehrs durch abbremsende Rechtsabbieger verringert.
- Gemäß dem aktuellen Stand der Richtlinien sollte ein separater Fahrstreifen für die Linksabbieger von der Rheinpreussenstraße (L 140) auf das Grundstück markiert werden. Der vorhandene Querschnitt der Straße sollte dafür ausreichen. Andernfalls kann das Parken in dem Bereich untersagt werden.
- Die geplante Querungshilfe in Höhe Haus Nr. 38 der Rheinpreussenstraße verringert die Möglichkeit zur Einrichtung dieses Fahrstreifens. Durch eine Verschiebung an das Kopfende des vorgeschlagenen Linksabbiegestreifens wird den Fußgängern ein direkter Zugang zu den Fachmärkten ermöglicht.
- Die Verschiebung der geplanten Querungshilfe verbessert auch die Möglichkeit, das Einbiegen vom Parkplatz nach links in die Rheinpreussenstraße (L 140) zu unterbinden. Dieses sollte aus Sicherheitsgründen untersagt werden.
- Auch auf der Moerser Straße wäre die Markierung einer Linksabbiegespur wünschenswert, wenn sie sich einrichten lässt. Der Bedarf ist jedoch nicht zwingend.
- Die Sicht auf Fußgänger und Radfahrer muss für die Einbieger vom Parkplatz sowohl an der Rheinpreussenstraße (L 140) als auch an der Moerser Straße gewährleistet sein. Sichthindernisse wie z. B. höhere Mauern, Grünbewuchs oder Werbeträger müssen vermieden werden.
- In den Ausfahrten sollten Hinweisschilder auf querende Radfahrer und Fußgänger zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Autofahrer aufgestellt werden.
- Die Ausfahrten müssen einen gesicherten Gehwegbereich erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die verkehrliche Anbindung und die Verkehrssicherheit des geplanten Vorhabens gewährleistet ist.

Am 02.10.2015 wurde das neue HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßen) eingeführt. Gegenüber dem alten HBS aus dem Jahr 2001 wurde die Beurteilung von Knotenpunkten modifiziert. Zu Berücksichtigen dieser neuen Bewertungsgrundlage wurden die Ergebnisse des Verkehrstechnisches Gutachten vom 14.01.2015 auf Grundlage des HBS 2015 überprüft.

Der Gutachter kommt in seiner Untersuchung<sup>9</sup> zu dem Ergebnis, dass die Änderungen durch die HBS 2015 zu keiner Minderung der Leistungsfähigkeit und somit zu keiner Veränderung der Ergebnisse führen.

Die leistungsfähige Anbindung des Vorhabens und Abwicklung des Verkehrs kann gewährleistet werden.

Detaillierte Ergebnisse können der separaten Verkehrsuntersuchung sowie der ergänzenden gutachterlichen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

---

<sup>9</sup> Geiger & Hamburgier, Untersuchung der Anbindung eines Fachmarktzentums an die Moerser Straße und die Rheinpreussenstraße (Hier: Nachträgliche Anpassung an das HBS 2015), Essen, 16.10.2015

### **4.3 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie die Energie- und Wasserversorgung sind im Bestand bereits vorhanden und werden zur Versorgung, der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen, ausgebaut.

### **4.4 Entwässerungskonzept**

Das Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerdt (Anlage der LINEG). Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Einleitungsstellen und die Einleitungsmengen sind mit den Wirtschaftsbetriebe Duisburg- AöR, Geschäftsbereich Stadtentwässerung und Infrastruktur, abzustimmen. Zur Überprüfung der Einleitungsmengen ist eine genaue Flächenbilanzierung (Bestand | Planung) erforderlich.

Es ist zu beachten, dass nur solches Abwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf, welche in der Satzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg -Anstalt des öffentlichen Rechts über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Duisburg (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 18. Dezember 2007 festgelegten Einleitungsbedingungen entspricht.

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

Die Höhe der Rückstauenebene muss mindestens  $H_0$  (Straßenhöhe an der Anschlussstelle) +0,2 m betragen.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur geplanten Vorhabenansiedlung werden drei eigenständige Sondergebiete festgesetzt. Das Sondergebiet SO1 wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogeriefachmarkt“ ausschließlich zur Unterbringung eines Drogeristen, das sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungscener“ ausschließlich zur Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und den zugehörigen Betriebstypen sowie das sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ ausschließlich zur Unterbringung eines Discounters festgesetzt. Diese Festsetzungen werden gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO getroffen.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 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 abgegrenz-

ten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Versorgungseinrichtung die durch eine räumliche Konzentration und ein zugrunde liegendes Konzept gekennzeichnet ist handelt, ist die Festsetzung einer vorhabenabhängigen Verkaufsfläche sowie entsprechender Sortimentsbeschränkungen zulässig.

Um dem Ziel der Nahversorgung und den Anforderungen der gutachterlichen Analyse (Einzelhandelsverträglichkeit) gerecht zu werden, sind Einschränkungen der im Plangebiet zulässigen Sortimente und maximal zulässigen Verkaufsflächen beabsichtigt. Ziel ist es negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und das planerische Ziel der Nahversorgungsstärkung zu bewahren. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen in NRW (LEP Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel) geprüft. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Zur Entwicklung des Standortes im Sinne der Planungsziele der Stadt Duisburg ist in dem sonstigen Sondergebiet SO1 „Drogeriefachmarkt“, ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) „Drogerie, Kosmetik“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sondergebiet SO1 ist zudem der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (beispielsweise unter anderem Nahrungs- und Genussmittel) auf 15 % (105 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (beispielsweise Tierfutter, Bekleidung, Elektrokleingeräte, Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Spielwaren) auf maximal 20 % (140 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die nicht zentrenrelevante Randsortimente sind allgemein zulässig.

Das sonstige Sondergebiet SO2 wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel- / Nahversorgungscener“, mit dem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) „Nahrungs- und Genussmittel“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind ausschließlich ein Lebensmittelmarkt (mit maximal 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das Nahversorgungscener ergänzende Betriebsformen in Form einer Bäckerei mit Café (mit maximal 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein untergeordneter Einzelhandelsbetrieb (mit maximal 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig. Dabei darf die gutachterlich ermittelte Gesamtverkaufsfläche von in Summe 2.200 m<sup>2</sup> jedoch nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass die Etablierung einer Bäckerei oder eines weiteren untergeordneten Einzelhandelsbetriebes zu Lasten der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes geht. Darüber hinaus werden im Sondergebiet SO2 die als verträglich ermittelten Randsortimente festgesetzt. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (beispielsweise Drogeriewaren) wird auf maximal 10 % (220 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (beispielsweise Tierfutter, Bekleidung, Elektrokleingeräte, Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Spielwaren) ebenfalls auf maximal 10 % (220 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die nicht zentrenrelevante Randsortimente sind allgemein zulässig.

Im sonstigen Sondergebieten SO2 sind ausnahmsweise ergänzend zu den dortigen Einzelhandelsnutzungen Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig. Durch die Festsetzungen werden die für ein beabsichtigtes Nahversorgungszentrum typischen Nutzungen ermöglicht.

Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes wird das sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) „Nahrungs- und Genussmittel“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Im Sondergebiet SO3 ist der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (beispielsweise Drogeriewaren) auf 10 % (110 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 20 % (220 m<sup>2</sup>) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird bei einem Lebensmitteldiscounter durch die sonstigen Sortimente gebildet. Dabei handelt es sich um eine große Vielzahl unterschiedlicher Waren, die in Aktionen und mindestens wöchentlich wechselnd angeboten werden. Die nicht zentrenrelevanten Randsortimente sind wiederum allgemein zulässig.

Eine Beschränkung der nicht zentrenrelevanten Randsortimente ist im Plangebiet nicht erforderlich, da von diesen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Um dem Ziel der Versorgung und den Anforderungen der gutachterlichen Analyse gerecht zu werden, sind konkrete Festsetzungen zu den Einzelhandelsbetrieben vorgenommen worden. Aufgrund der in den Sondergebieten SO1 bis SO3 sehr eng an dem geplanten Vorhaben festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist lediglich die Errichtung des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes (Drogeriefachmarkt, Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscountmarkt) mit den jeweils festgesetzten, maximal zulässigen Verkaufsflächen möglich. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Zweckbestimmungen in den Sondergebieten SO1 bis SO3 mit der Festsetzung des zulässigen Kernsortiments der zulässige Betriebstyp eindeutig definiert. So wurde bereits höchst richterlich dargelegt, dass das Warensortiment eines Drogeriefachmarktes oder Lebensmitteldiscountmarktes durch ein spezialisiertes Angebot gekennzeichnet ist. Beispielsweise ist das Warenangebot eines Drogeriefachmarktes insbesondere durch Heilmittel (Tees, Essenzen und Tinkturen), Artikel für die Schönheitspflege sowie Wellnessartikel (Kräuter- und Hautpflegeprodukte, Parfüms, ätherische Öle, Kosmetik usw.), biologische Reformprodukte und vollwertige Nahrungsmittel sowie Artikel für die Fachpflege im Haus gekennzeichnet. Es mag Einzelfälle geben, in denen ein Drogeriefachmarkt auch viele Lebensmittel anbietet und ein Lebensmittelmarkt über die Randsortimente viele Drogerieartikel. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Sortimente der Lebensmittel- und der Drogeriefachmärkte überwiegend übereinstimmen. Denn bei typisierender Betrachtungsweise haben die beiden Märkte eine völlig unterschiedliche Schwerpunktbildung. Während Lebensmittelmärkte ihren Schwerpunkt bei den Lebens- bzw. Nahrungs- und Genussmitteln haben, liegt der Schwerpunkt bei den Drogeriefachmärkten auf den Drogerieartikeln.

Im Bereich der Stellplatzfläche (in der Planzeichnung mit St gekennzeichnet) für die Nutzungen in den Sondergebieten SO1 bis SO3 ist eine mobile Verkaufseinrichtung (Fliegende Bauten wie z.B. Imbisswagen) mit einer Grundfläche von bis zu maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet, dass eine bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung er-

denkliche mobile temporäre Nutzung geordnet ins Planvorhaben eingefügt werden kann.

Um von der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes an der Moerser Straße und der Rheinpreußenstraße zu profitieren und um auf den Standort künftig ausreichend aufmerksam zu machen, sind im Plangebiet bis zu 2 Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 41,0 m über Normalhöhenull (ü NHN) zulässig. Das entspricht annähernd der Höhe der im Umfeld befindlichen baulichen Hauptbaukörper und ermöglicht zwei Werbeanlagen von maximal ca. 10,5 m Höhe. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Werbefläche auf 3,0 x 8,5 m je Werbepylon beschränkt. Ein Werbepylon wird im Einfahrtsbereich zum Plangebiet im Bereich der Moerser Straße errichtet. Ein Weiter wird im Einfahrtsbereich der Rheinpreußenstraße aufgestellt.

Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu weiteren gewerblichen Einrichtungen und Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadtraums machen diese Regelung erforderlich.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten SO1 bis SO3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, § 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal und minimal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhenull (ü NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt zur Definition der Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind notwendig, um den Anforderungen des Vorhabens gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einfügen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Insbesondere wird mit den getroffenen Höhenfestsetzungen den Nachbarschaftsbelangen im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl in den Sondergebiet SO1 bis SO3 für die Hauptbaukörper orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) nach § 17 BauNVO und wird dementsprechend festgesetzt. Darüber hinaus werden abweichende Festsetzungen getroffen. Im Bebauungsplan wird für die Sondergebiete SO1 bis SO3 eine Erhöhung der GRZ von maximal bis zu 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen werden zugelassen, um bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche eine damit verbundene maximale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die oberirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Ausgestaltung von Wege- und Platzflächen sowie die Anlieferbereiche und Zufahren gewährleisten zu können. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung einer typischen Fläche für Einzelhandelsnutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich Rechnung und wird künftig eine solch hohe Ausnutzung ermöglichen. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden wer-



den. Unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in dieser integrierten, innerstädtischen Lage nicht zu erwarten, wenngleich mit der Umsetzung der Planung zum Teil Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausreichend berücksichtigt werden. Des Weiteren können die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen einen gewissen Ausgleich darstellen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulassungsfähig wäre. Die Integration eines Kerngebietes wäre auch am Standort, durch das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereichs möglich. Aufgrund der erforderlichen Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen wird jedoch von der Festsetzung eines Kerngebietes abgesehen. Für Kerngebiete gelten als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0, ebendiese, welche bei den festgesetzten Sondergebieten SO1 bis SO3 berücksichtigt ist.

Die GFZ (1,0) wird festgesetzt, um das Grundstück einer sinnvollen Ausnutzbarkeit zuzuführen und um die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet umsetzen zu können. Die Geschossflächenzahl von 1,0 bewegt sich im Rahmen der zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbe- und Sondergebieten und orientiert sich an der Vorhabenplanung.

Um das Einfügen des Vorhabens, in Bezug auf die Höhenentwicklung in den Kontext der Umgebung zu gewährleisten, wird in den Sondergebieten SO1 und SO2 die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 37,15 m üNN festgesetzt. Das ermöglicht eine Bebauung von ca. 6,65 m Höhe, je nach Gelände- und Straßenniveau. Für das Sondergebiet SO3 wird ebenfalls die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Hier wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 36,65m üNN festgesetzt, was eine Bebauung von ca. 6,15 m Höhe ermöglicht. Um die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsnutzungen zu gewährleisten, wird in den Sondergebiet SO1 bis SO3 eine Ausnahmeregelung getroffen. Technikaufbauten dürfen im Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um maximal 1,50 m überschreiten, wenn diese eingehaust werden. Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird Bezug auf das planerische Ziel der Vorhaben-Ansiedlung und dessen Einzelhandelsnutzungen sowie den Nachbarschaftsbelangen und Gestaltungsansprüchen genommen.

Darüber hinaus werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Mindesthöhen der Bebauung in den Sondergebieten SO1 und SO2 (36,5 m üNN) sowie im Sondergebiet SO3 (35,5 m üNN) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das planerische Ziel verfolgt eine der Umgebung notwendige Raumkantenbildung und Höhenentwicklung, insbesondere zu den angrenzenden Verkehrsflächen, zu sichern.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Planung verfolgt das Ziel der Einzelhandelsstärkung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Duisburg-Hochheide und trägt damit im besonderem Maße den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung. Mit dem Ziel, dass innerstädtische Grundstück im Zuge des Vorrangs der Innenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer

neuen Nutzung zuzuführen, wird entlang der Moerser Straße und Eberhardstraße eine kompakte straßenbegleitende Bebauung entstehen. Neben der Schließung des Blockrandes ist die entsprechend der Vorhabennutzung beabsichtigte Grundstücksausnutzung erklärtes Ziel der Planung. Die Schließung des Blockrandes (geschlossene Bauweise) dient zudem der Abschirmung der an das Plangebiet grenzenden Wohnbebauung vor Immissionen durch das Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO1 bis SO3 werden durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich sehr stark an dem geplanten Vorhaben und lassen lediglich einen marginalen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück zu. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden Baufenster geschaffen, die eine städtebauliche Kante entlang der plangebietsumgrenzenden Verkehrsflächen ermöglichen. Damit wird eine wünschenswerte Raumbildung für diesen prägnanten Innenbereich umsetzungsfähig.

Zum Parkplatz und der Moerser Straße hin, im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer in einem begrenzten Maß von maximal 1,5 m zugelassen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine Flexibilität für die späteren Eingangsbereiche bzw. deren Überdachung, vorhalten zu können, bei gleichzeitiger Standorttreue der Hauptbaukörper.

#### **5.4 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zufahrten sind im Plangebiet nur in den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen von der Moerser Straße und der Rheinpreußenstraße zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Umsetzbarkeit des Vorhabens ermöglicht und den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens Rechnung getragen, die auf das Plangebiet einwirkenden Fahrbewegungen werden gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Sondergebieten SO1 - SO3 im Sinne einer perspektivischen Entwicklung im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Die lediglich grundstücksbezogene Planung für die Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens löst keinen Bedarf an öffentlichen Grünflächen oder Spielplätzen aus.

Im Bereich des Sondergebietes SO2 verfügt das Plangebiet über einen erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand, der das Sondergebiet SO2 zur Eberhardstraße hin eingrünt. Gleichzeitig besitzt der Baumbestand eine abschirmende Wirkung des Vorhabens zu den umliegenden und angrenzenden Wohnnutzungen der Eberhardstraße. Vorgenannte Baum- und Gehölzstrukturen tragen zu einer Begrünung des Plangebietes und des Stadtraumes bei.

Um diesen Bestand zu schützen und langfristig zu sichern, werden die Laubbäume in der Planzeichnung (Pflanzgebotsfläche P1), im Bereich Eberhardstraße, des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Der Gehölzbestand (Hecken) im Bereich der Eberhardstraße wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, um den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Eingangscharakter der abgängigen Wohnbebauung zu erhalten.

Zudem wird die durch Bäume geprägte straßenbegleitende Begrünung an der Eberhardstraße aufgewertet. Hierzu sind gemäß Eintrag im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und textlicher Festsetzungen zwei neue Bäume anzupflanzen. Zur Umsetzung der mit dem Vorhaben verbundenen Infrastrukturmaßnahmen und zur Wahrung der Qualität der Bäume wird ebenfalls festgesetzt, dass die Bäume aus baulichen, verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen längs der Straßenachse ausnahmsweise verschiebbar sind. Die Anzahl der Bäume ist dennoch bei der Umsetzung zu gewährleisten.

Darüber hinaus werden die Grünbereiche entlang der Eberhardstraße in Teilen ergänzt. Ziel ist es, die Grünstrukturen zu stärken und die vorhandene Grünkulisse dauerhaft zu bewahren. Die Baumstrukturen entlang der Eberhardstraße werden eine standortgerechte und stadtbildprägende Unterpflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen erhalten.

Im gesamten Plangebiet befinden sich darüber hinaus weitere Laubbäume, die beim Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erhalten werden können, um die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht einzuengen.

Auch wenn das Plangebiet aktuell durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen und großflächigen Versiegelungen intensiv anthropogen vorgeprägt ist, werden die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einen im Rahmen der Planung möglichen ökologischen Beitrag leisten, die im Plangebiet anfallende Flächenversiegelung zu minimieren bzw. zu kompensieren. Insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche in den Sondergebieten SO1 bis SO3 (GRZ 1,0) werden weitere gründerischen Regelungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird somit festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebiete SO1 bis SO3 mindestens 40 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Der Flächenanteil von 40 % Dachbegrünung entspricht in etwa der zusätzlichen Versiegelungsrate welche das geplante Vorhaben durch die Überbauung der rückwärtigen Gartenbereiche der abgängigen Wohnbebauung an der Eberhardstraße auslöst. Die Ausbildung von Dachbegrünungen wird sich positiv auf das Retentionsvermögen von Niederschlagswasser in dem stark versiegelten Plangebiet auswirken. Zudem wird sich die Dachbegrünung auf Grund ihrer Verdunstungsrate mindernd auf den sogenannten „Hitzeeffekt“ im Plangebiet auswirken. Durch die Puffer- und Filterfunktion von Luftschadstoffen wirkt sie sich zudem positiv auf die kleinklimatischen und lufthygienischen Belange des Plangebiets aus.

Die gekennzeichneten Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Laubbäumen zu überstellen. Insgesamt sind mindestens 21 hochstämmige Laubbäume (gemäß Pflanzenliste in den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Darüber hinaus wird im Bereich der Moerser Straße,

gemäß Eintrag im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ein weiterer Laubbaum zur Anpflanzung festgesetzt. Die Ausbildung der Baumscheiben haben 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 Anfahrtschutz zu erstellen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Plangebietes im Bereich des ruhenden Verkehrs und als Eingangssituation. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die endgültigen Standorte nicht festgesetzt jedoch in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, so dass der Standort der Bäume minimal verschiebbar ist. So kann flexibel auf die nachfolgende Ausführungsplanung reagiert werden. Die Anpflanzung der Laubbäume im Stellplatzbereich wird dem vorhandenen Ortsbild gerecht. In den Sommermonaten dienen die Bäume zur Verschattung und wirken sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, an der Moerser Straße, befinden sich im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle „Ottostraße“, gegenüber des Einfahrtbereiches des Plangebietes, drei als Naturdenkmal eingetragenen Rosskastanien. Die Naturdenkmale erfahren durch die Bauleitplanung keine Beeinträchtigung.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Mindestfestsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die folgenden, gestalterischen Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele zur Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten sowie nachbarschaftlicher Belange erlassen.

### **Fassadengestaltung**

In den Sondergebieten SO1 bis SO3 sind bei Umsetzung des Vorhabens als Fassadenmaterialien Verblendmauerwerk, Sichtbeton, Glas und Metalle zulässig. Die festgesetzten Materialien orientieren sich an den konkreten Planungen des Vorhabens und greifen diese auf. Zudem werden durch die getroffenen Festsetzung Haupt-Fassadenmaterialien und untergeordnete Materialien definiert, um dem städtebaulichen Umfeld sowie der Vorhabenplanung Rechnung tragen zu können.

Demnach wird festgesetzt, dass zur Fassadengestaltung, bezogen auf die Gesamtfassadenflächen der Sondergebiete SO1 bis SO3 in Summe 35 % bis 50 % Verblendmauerwerk, 35 % bis 45 % Sichtbeton, 10 % bis 20 % Glas und 1 % bis 5 % Metalle anteilmäßig zulässig sind.

Des Weiteren können auf den Fassaden, gemäß der heutigen Praxis von Lebensmittelmärkten, Flächen für Fotos (z.B. frisches Obst und Gemüse) zur Fassadengestaltung in einer Größe von bis zu maximalen 3,0 m x 3,0 m untergebracht werden. Es ist auch möglich, dass diese Fotos als Direktaufdrucke auf den gemäß textlicher Festsetzungen zulässigen Fassadenmaterialien aufgebracht sind, diese Abbildungen dürfen jedoch nicht als konkrete Werbefläche genutzt werden sondern dienen lediglich der Gestaltung der Fassade.

### **Dächer und Dachformen**

Als Dachform sind in den Sondergebieten SO1 bis SO3 nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15 Grad zulässig.

In den Sondergebieten SO1 bis SO3 werden gemäß gründordnerischer Festsetzungen im Sinne eines bewussten und schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen zusätzlich mindestens 40% extensive Dachbegrünung festgesetzt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind in den Sondergebieten SO1 bis SO3 mit Gabionenwänden, standortgerechten heimischen Hecken, Stabgitterzäunen oder einer Kombination aus den genannten Einfriedungen mit einer Höhe bis zu maximal 2,0 m, zulässig.

### **Werbeanlagen**

Innerhalb der Sondergebiete SO1 bis SO3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von bis zu maximalen 2,5 m x 2,5 m zulässig.

Ausnahmsweise sind im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 359, 448, 547, 548 bis zu maximal 2 Einzelwerbeanlagen mit einer Größe von je bis zu maximal 2,0 m x 10,0 m zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen dürfen die Einfriedungen zu den Nachbarflurstücken 359, 448, 547, 548 jedoch nicht überragen.

Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind für den Investor nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Gebäudequalität und dessen Einfügen in das städtebauliche Umfeld. Die gestalterischen Festsetzungen bilden den Grundrahmen für die bauliche Ausgestaltung der Baukörper. In einem städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Konkretisierungen zu der Gebäudegestaltung, zu Materialien sowie Werbeanlagen aufgenommen, die im Rahmen fehlender Ermächtigungsgrundlagen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Wesentliches Ziel der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan und den ergänzenden gestalterischen Regelungen im städtebaulichen Vertrag ist, ein an den baulich-räumlichen Kontext und das geplante Vorhaben angepasstes und verträgliches Baukonzept zu gewährleisten.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Im Bauleitplanverfahren sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen, soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Der in der Bauleitplanung zu beachtende Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) gebietet grundsätzlich, ausreichende Abstände zwischen störungsintensiven Nutzungen (gewerblichen Anlagen) und störungsempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) zu wahren. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie es bei dem in Rede stehenden Plangebiet

der Fall ist, kann dieser Grundsatz nicht vollständig berücksichtigt werden. Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur innerstädtischen Ortslage von Duisburg-Hochheide und zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von dem Vorhaben ausgehend auf den umliegenden Bestand, mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen vorhanden und somit zu untersuchen und zu bewerten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dementsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen treffen.

Zur Untersuchung möglicher Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>10</sup> durchgeführt, um die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld und auf das Plangebiet selbst zu ermitteln und zu bewerten. Dabei wurden die durch das Vorhaben verursachten Geräuschemissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der DIN 18005 untersucht. Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der durch den ruhenden Verkehr verursachten Verkehrsgeräusche bezieht sich der Gutachter auf die Verkehrsuntersuchung des Gutachterbüros Geiger & Hamburgier.

### **Gewerbelärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschemissionen der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf die Nachbarschaft nach TA-Lärm begutachtet. Dabei wurden die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt.

Für die Bebauung an der Eberhardstraße 2 bis 26 sowie Ottostraße 63, 70a und 72 wird für die Gebietseinstufung ein Reines Wohngebiet (WR); Immissionsrichtwerte 50/35 dB(A) Tag/Nacht angesetzt. Für die Immissionsorte Moerser Straße 180 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA); Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) Tag/Nacht zugrunde gelegt. Im Bereich der Eberhardstraße 1 und 28, Moerser Straße 215 und 223, Ottostraße 53, 55, 63 und 66 bis 70 sowie der Rheinpreußenstraße 30 bis 34, 38 bis 54 und 56 wird als Gebietseinstufung ein Mischgebiet (MI); Immissionsrichtwerte 60/45 dB(A) Tag/Nacht berücksichtigt. Die gewählten Gebietsausweisungen erfolgten aufgrund der im Bestand vorhandenen Nutzungen.

Ergebnisse der schalltechnische Untersuchung:

„Es [...] ist festzustellen, dass während des Beurteilungszeitraumes *Tag* an einem Immissionsort, Eberhardstraße 16, der nach TA Lärm zulässige Beurteilungspegel überschritten wird. Während des Beurteilungszeitraumes *Nacht* führen die Frequentierung der Stellplätze, die Nutzung der Einkaufswagen und die Frühanlieferungen sowohl in Bezug auf die durchschnittliche Geräuscheinwirkung (Beurteilungspegel) als auch nach den Spitzenpegelkrite-

<sup>10</sup> bsp: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1208 -Hochheide- „Fachmarktcenter Moerser Straße“, Düsseldorf, 19.03.2015, aktualisiert am 24.03.2015

rien zu deutlichen Richtwertüberschreitungen an nahezu allen Immissionsorten“ (vgl. bsp, S. 26).

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:

- Die Anlieferzonen der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO1 bis SO3 sind zum Schutz der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen baulich einzuhausen. (vgl. bsp, S. 23)

Die schalltechnische Dimensionierung der Bauteile – im Wesentlichen sind dies die Überdachungen der Lieferzonen – ist im Zusammenhang mit der Haus- und entsorgungstechnischen Planung der Märkte vorzunehmen.

Trotz dieser Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an einigen Immissionsorten tags und nachts überschritten. Da es sich hierbei maßgeblich um die Schallimmissionen beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen sowie der Geräusche beim Anlieferverkehr und des Parkplatzes handelt, sind weitere organisatorische Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendig (vgl. bsp, S. 23):

- Regelung der Betriebszeiten (Begrenzung auf den Tageszeitraum: 6 bis 22 Uhr)
- Regelung der Anlieferzeiten (Begrenzung auf den Tageszeitraum: 6 bis 22 Uhr)

Es fehlt eine gesetzliche Ermächtigung, die vorgenannten weiteren Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Da diese Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte jedoch notwendig sind, erfolgt eine Konfliktverlagerung und entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten, die nicht durch bauliche und andere Maßnahmen behoben werden können. Im Bebauungsplan besteht in Bezug auf den Immissionsschutz daher kein weiterer Regelungs- oder Festsetzungsbedarf, da unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der benannten Maßnahmen die geplanten Einzelhandelsnutzungen umsetzbar und der Bebauungsplan vollziehbar ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen (Anlieferzeiten etc.) vorzugeben.

### **Verkehrslärm**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt es neben den gewerblichen Geräuschen auch die Auswirkung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das geplante Vorhaben im öffentlichen Straßennetz zu ermitteln und zu bewerten.

Die TA Lärm fordert, dass Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgelände in Kern-, Dorf-, Misch-, Wohn- und Kurgebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie den Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Weder auf der Moerser Straße, noch auf der Rheinpreußenstraße wird der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht, so dass keine organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen notwendig sind.

Neben der Betrachtung der Verkehrsgeräusche nach TA Lärm, sind im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die bereits heute bestehende Verkehrslärmvorbelastung und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wohnnachbarschaft zu untersuchen. Die Orientierungs- und Grenzwerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV können dabei als Orientierungshilfen zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Bei Planungen in bestehenden und lärmvorbelasteten Situationen lassen sich diese Werte häufig nicht einhalten. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass die Planung zu einem städtebaulichen Missstand führt bzw. einen bestehenden Missstand verschärft. Von einem städtebaulichen Missstand kann ausgegangen werden, wenn die von Straßen ausgehende Geräuschbelastung in Gebieten, die auch dem Wohnen dienen den Lärmpegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschreitet.

Der Gutachter zieht für seine Berechnungen beispielhaft die beiden Immissionsorte mit dem geringsten Abstand zur Moerser Straße (Moerser Straße Nr. 223) und Rheinpreußenstraße (Rheinpreußenstraße Nr. 38), die innerhalb eines Mischgebietes liegen, heran.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ohne Umsetzung des Vorhabens am Immissionsort Moerser Straße Nr. 223 tags um bis zu 3,7 dB(A) und nachts um bis 3,8 dB(A) überschritten werden. Am Immissionsort Rheinpreußenstraße Nr. 38 sind die Immissionsgrenzwerte am Tag um bis zu 3,2 dB(A) und nachts um bis 3,6 dB(A) überschritten. (vgl. bsp, S. 20)

Der Gutachter kommt zu dem rechnerischen Ergebnis, das sich bei Umsetzung des Vorhabens lediglich eine geringe Pegelerhöhung ergibt. Am Immissionsort Moerser Straße Nr. 223 ist tags mit einer Pegelerhöhung von bis zu 0,5 dB(A) und nachts von bis 0,6 dB(A) zu rechnen. Am Immissionsort Rheinpreußenstraße Nr. 38 betragen die durch das Vorhaben ausgelösten Pegelerhöhungen tags bis zu 0,6 dB(A) und nachts um bis 1,1 dB(A) (vgl. bsp, S. 20). 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 werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird an keinem Immissionspunkt erreicht oder überschritten.



Um die bestehende Belastungssituation der Moerser Straße und Rheinpreußenstraße nachhaltig zu mindern, kämen lediglich bebauungsplanübergreifende Maßnahmen wie beispielsweise Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr und verkehrsberuhigende Umbauten der Straßen in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geregelt, da das Vorhaben des Bebauungsplanes nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben lediglich eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,6 dB(A) tags ausgelöst.

Zur Reduzierung von Grenzwertüberschreitungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle grundsätzlich passiven Maßnahmen beim Betroffenen vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Straßen jedoch nur partiell abschirmende Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Eine Errichtung von Lärmschutzwänden in den betroffenen Bereichen hätte zur Folge, dass diese unmittelbar vor bestehenden Gebäuden errichtet werden müssten. Damit wären unter anderem Anforderungen wie eine notwendige Belichtung oder Belüftung nicht mehr gegeben. Ferner könnten die für diesen Bereich städtebaulich notwendigen Wegebeziehungen nicht aufrechterhalten werden und eine städtebaulich gewünschte Einbindung des Vorhabens in den räumlichen Kontext wären nicht in Gänze gegeben. Auch andere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie Einhausungen oder Verlegung der Straße in einen Tunnel, kommen im Hinblick auf unverhältnismäßige Kosten und stadtgestalterische Aspekte nicht in Betracht.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Umgang mit dem Verkehrslärm für die Sondergebiete SO1 bis SO3 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 (IV und V) in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer „Worst-case-Betrachtung“ (schlimmst möglicher Fall) eine freie Schallausbreitung in den Sondergebieten 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 Außenbauteile 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 staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahmen gar nicht ergriffen werden müssen.




Detaillierte Ergebnisse können der separaten schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

## 6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Sinne des § 17 Abs. 1 S. 2 UVPG entfällt eine nach UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen an einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wurde.

Bei der Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen wurde in Auswirkungen während des Baustellenbetriebes, durch die Errichtung sowie durch die Nutzung unterschieden.

Gemäß dem Anforderungsprofil für die Erstellung eines Umweltberichtes (Stadt Duisburg) erfolgt eine abschließende Einschätzung anhand der folgenden Kategorien:

-  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.

In der Einzelbetrachtung der untersuchten Schutzgüter ergeben sich mit Durchführung der Planung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit die folgenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen:

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Baustellenbetrieb

Baubedingte Störeffekte (Lärm, Scheuchwirkung, Flächeninanspruchnahme) wirken sich nachteilig, allerdings nur vorübergehend und auf einen begrenzten Teil des Plangebietes aus. Für potenziell störeffempfindliche Vogelarten stehen im unmittelbaren Umfeld adäquate Ausweichhabitate bzw. Rückzugsräume zur Verfügung.

#### Errichtung

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden geringwertige Intensivrasen- und gärtnerisch gestaltete Grünflächen inkl. Baumstandorte und keine ökologisch hochwertigen Grünstrukturen, die zum städtischen und regionalen Grünflächenverbundsystem gehören, überplant. Dennoch führt die Umsetzung der Planung zu einer Reduzierung der biologischen Vielfalt und einem Verlust der lokalen Grünkulisse. Diese führt zu möglichen Beeinträchtigungen von Habitaten ubiquitärer Arten. Erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte für „planungsre-

levante Arten“ sind nicht zu erwarten. Das Gebiet kann im Bestand als stark vorbelastet und anthropogen überformt eingestuft werden.



### **Betrieb / Nutzung**

Nutzungsbedingt ist mit einer Zunahme von internen Störwirkungen und damit einer gewissen Minderung der Habitatfunktionen zu rechnen. Dies ist vor allem durch die mögliche Zunahme an Verkehr im Plangebiet zu begründen (Beeinträchtigungen durch Schall-, Scheuch- und Lichtimmissionen). Des Weiteren sind Lichtemissionen durch Werbeanlagen sowie der Parkplatzbeleuchtung im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der hohen anthropogenen Vorbelastung im Bestand und der sehr artenarmen Biotopausstattung in der Planung sind die Auswirkungen als nicht erheblich bzw. abwägungsunerheblich zu bewerten.

### **Schutzgut Boden**



### **Baustellenbetrieb**

Aufgrund der intensiven anthropogenen Überformung des Geländes (hoher Versiegelungsgrad) werden durch den Baustellenbetrieb keine Beeinträchtigungen von natürlichem Boden hervorgerufen. Das Areal ist durch eine bodensanierte Brachfläche (ehem. Tankstelle) zwei weiteren Altstandorten / Altablagerungen sowie großflächigen Versiegelungen im Bestand grundlegend überformt.



### **Errichtung**

Die geplante Errichtung der Gebäude sowie die Umstrukturierung der bestehenden Parkplatzflächen findet überwiegend auf bereits versiegelten Flächen bzw. stark vorbelasteten Böden statt. Lediglich im Bereich der Gärten der Eberhardstraße kommt es zu einer größeren Neuversiegelung.



### **Betrieb / Nutzung**

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**



### **Baustellenbetrieb**

Unter der Voraussetzung eines technisch einwandfreien Zustands der Baufahrzeuge und -maschinen sowie dem ordnungsgemäßen Umgang mit ggf. wassergefährdenden Materia-

lien und Betriebsstoffen (Diesel, Schmiermittel) sind keine nachteiligen Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten.

### **Errichtung**

Die Planung bzw. Neuversiegelung führt zu einer Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes. Es kommt zu einer verringerten Versickerungs- sowie Verdunstungsrate und einem erhöhten Oberflächenabfluss im Plangebiet. Aufgrund der bereits hohen Versiegelungsrate im Bestand sind die zusätzlich hervorgerufenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als nicht erheblich zu bewerten. Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes (z.B. wasser- und luftdurchlässige Beläge auf befestigten Flächen, örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers) können potenzielle Eingriffe in das Schutzgut Boden bezüglich deren Intensität und Umfang reduziert werden.

### **Nutzung**

Nachteilige Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers sind nicht erkennbar.

## Schutzgut Klima / Luft

### **Baustellenbetrieb**

Während der Bauphase kann es durch den Betrieb von Baufahrzeuge und Maschinen zu einer temporären Erhöhung der Staub- und Schadstoffbelastung im Plangebiet sowie in Windabhängigkeit im Umfeld des Plangebietes kommen. Hierbei sind u. U. temporäre Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung möglich.

### **Errichtung**

Die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet wirkt sich negativ auf die klimatischen Rahmenbedingungen und somit auf das Lokalklima aus. Es kommt zu einer großflächigen Überplanung der bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet, welche sich nachteilig auf die Austauschfunktionen der lokalklimatischen Ebene besitzen können. Aufgrund der hohen Vorbelastung im Bestand sowie den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind die Auswirkungen als bedingt umweltverträglich zu bewerten.

### **Nutzung**

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben führt zu einem Anstieg des Besucher- und Anlieferverkehrs im Plangebiet. Durch den zusätzlich generierten Verkehr ist gleichzeitig

eine Zunahme der Luftbelastung im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Bezüglich der Emissionsquelle Hausbrand (bei Verbrennung fossiler Energieträger der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen), ist aufgrund der neuen Gebäudestrukturen unter Einbindung der aktuellen EnEV sowie den aktuellen gesetzlichen und technischen Standards, mit einem geringen Anstieg der Emissionen zu rechnen.

### Schutzgut Orts-/Siedlungs-/Landschaftsbild

#### **Baustellenbetrieb**

Da im Rahmen der Planung der Abriss der im Plangebiet befindlichen Gebäude vorgesehen ist, ändert sich das Orts-/Siedlungsbild bereits während des Baustellenbetriebes. Vor allem für die Anwohner der angrenzenden Straßen, welche einen dauerhaften Blick auf die Baustelle haben werden, sind die Veränderungen deutlich spürbar. Durch Baustelleneinrichtungen (Kräne, Baumaschinen, Container, Materiallager etc.) entstehen visuelle Beeinträchtigungen für die Anwohner. Da diese jedoch zeitlich begrenzt sind, sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten sind.

#### **Errichtung**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer vollständigen Umstrukturierung des Plangebietes. Die Veränderungen führen zu einem Zusammenschluss der unterschiedlichen Orts-/Landschaftsbildeinheiten. Die Planung führt des Weiteren zu einer Beseitigung des Leerstandes im Plangebiet und somit insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtbildes und einer Beseitigung städtebaulicher Missstände. Die neustrukturierten und begrüneten Stellplatzanlagen ordnen den Innenbereich neu und werten diesen auf.

#### **Betrieb**

Die Auswirkungen auf das Plangebiet bei einer Inbetriebnahme der geplanten Einzelhandelsstrukturen sind vornehmlich auf die Bewegungen des aufkommenden Kunden- und Anlieferverkehrs und dessen Lichtemissionen sowie die Lichtemissionen der Außenanlagen und Innenbeleuchtung zurückzuführen. Bereits im Bestand sind und waren Lichtemissionen durch Werbeanlagen und Außenbeleuchtung sowie durch den Verkehr im Plangebiet vorhanden bzw. zulässig. Die vermehrte Beleuchtung und Wiedernutzung von leer stehenden Gebäuden und Flächen kann Angsträumen entgegenwirken bzw. diese aufheben.

### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

#### **Baustellenbetrieb**

Die Abbruch- und Bauphase ist mit Geräusch-, Erschütterungs- und Staubimmissionen verbunden, die zu temporären Belästigungen der angrenzenden Nachbarschaftsflächen führen können. Sofern die Baumaschinen der 32. BImSchV unterliegen, dürfen diese die in der

Verordnung festgelegten Geräusch-Emissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Die während der Bauphase möglichen Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und somit nicht erheblich.



### **Errichtung**

Bei Durchführung der Planung werden bestehende Wohngebäude abgerissen, wodurch es zu einem Verlust von Wohnnutzungen kommt. Die überplanten Wohnnutzungen werden innerhalb des Quartiers verlagert. Im Gegenzug wird das Plangebiet durch die neuen Gebäudestrukturen und Flächenaufteilungen neu strukturiert und im Sinne der Allgemeinheit aufgewertet. Bislang eingezäunte Teilflächen (Brachfläche) werden wieder zugänglich gestaltet. Durch den geplanten Versorgungsbereich wird das Prinzip der kurzen Wege vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft gestärkt.



### **Nutzung**

#### Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten, die nicht durch bauliche und andere Maßnahmen behoben werden können.

Im Bebauungsplan besteht in Bezug auf den Immissionsschutz daher kein weiterer Regelungs- oder Festsetzungsbedarf, da unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der benannten Maßnahmen die geplanten Einzelhandelsnutzungen umsetzbar und der Bebauungsplan vollziehbar ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte dezidiert nachzuweisen und entsprechende Auflagen (Anlieferzeiten etc.) vorzugeben.

#### Verkehrslärm

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen zum Umgang mit dem Verkehrslärm für die Sondergebiete SO1 bis SO3 passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt werden. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (IV bis V) in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile.

## **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**



Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter während des Baustellenbetriebes, durch Errichtung sowie die Nutzung sind nicht erkennbar.

Detaillierte Ergebnisse können dem Umweltbericht (Teil B) dieser Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

## **7. Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum des Investors.

## **8. Kosten**

Für das Bebauungsplanverfahren fallen Kosten an. Die Kosten für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen zu Lasten des privaten Investors, da private Grundstücke bebaut werden. Eventuell notwendige Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Durchführungsvertrag durch den Investor zu tragen.

## **9. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses**

### **9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat mit der Drucksache (DS) Nr. 14-0818 am 29.09.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1208 -Hochheide- "Fachmarktcenter Moerser Straße" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Scopingverfahren**

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.2014 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.04.2014 durchgeführt. Zudem wurde ein Scopingtermin zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und Ermittlung der Anforderungen an den Umweltbericht am 09.04.2014 durchgeführt.

#### **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 22.01.2015 statt (DS-Nr. 15-0002).

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2015 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.08.2015.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Duisburg hat mit der DS Nr. 15-0462 am 22.07.2015 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1208 -Hochheide- "Fachmarktcenter Moerser Straße", gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.08.2015 bis 10.09.2015 einschließlich durchgeführt.

### **Flächennutzungsplan**

Die Änderung Nr. 4.29 -Hochheide- des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1208 -Hochheide- "Fachmarktcenter Moerser Straße" durchgeführt.

## **9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen**

### **Scopingverfahren**

Das Scoping ergab Anhaltspunkte für die Erarbeitung von Fachgutachten/-beiträgen zum Einzelhandel, zu Störfallbetrieben, zur Feinstaubbelastung, zum Umweltschutz, zu Versorgungsleitungen, zum Verkehr, zu Naturdenkmälern und zum Städtebau.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 22.01.2015 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Homborg/Ruhrort/Baerl, in Form einer Bürgerbeteiligung, statt. Dort brachten die Bürgerinnen und Bürger Fragen und Einwände zur Planung vor.

Folgende vorgebrachten Äußerungen bezogen sich in erster Linie auf die konkreten Auswirkungen durch die verbindliche Bauleitplanung:

- Fragen zum Einzelhandel
- Fragen zum Lärmschutz
- Fragen zur Bebauung
- Fragen zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr und der Anlieferung
- Fragen zur Standortwahl
- Fragen zur verkehrlichen Erschließung

Folgende vorgebrachten Einwände bezogen sich in erster Linie auf die konkreten Auswirkungen durch die verbindliche Bauleitplanung:

- Das Vorhaben entspräche nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept



- Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt sei nicht im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Aufgrund des demografischen Wandels und der sinkenden Kaufkraft sei das Vorhaben nicht notwendig
- Das Zentrum von Hochheide werde durch das Vorhaben aussterben

Die Fragen konnten in der Sitzung durch die Verwaltung weitgehend beantwortet werden. Die vorgebrachten Einwände wurden geprüft und die Planung ggf. angepasst.

Es wurde eine Niederschrift gefertigt.

### **Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurden zu folgenden Aspekten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1208 -Hochheide- „Fachmarktcenter Moerser Straße“ Stellungnahmen abgegeben:

- Geologischer Dienst NRW:  
Hinweis zur Erdbebenzone
- Amprion GmbH:  
Hinweis zur weiteren Beteiligung
- Amt für Umwelt und Grün:  
Hinweise zu Schallimmissionen und zum Immissionsschutz, zu Luftschadstoffen, zu Stadtklimatischen Gesichtspunkten, zu Lichtimmissionen, zur Verträglichkeit des Vorhabens nach Art. 12 Seveso II, zu Altlastenverdachtsflächen und zur Durchführung einer Artenschutzprüfung
- DVV Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft:  
Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsnetzen Gas/ Wasser/ Strom
- EG-N Engineering Dokumentation - Netzinformationsservice:  
Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsnetzen
- Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH:  
Hinweis zu den an das Plangebiet grenzenden Versorgungsleitungen der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH
- RAG Aktiengesellschaft:  
Hinweise, dass in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen im Bereich des Plangebietes aufgetreten sind
- Niederrheinische IHK:  
Hinweise zur erforderlichen gutachterlichen Analyse der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens und des Störfallbetriebes Sachtleben Chemie GmbH in 1.100 m Entfernung
- BUND:  
Hinweise bezogen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, das Strategiekonzept Duisburg2027 und den damit verbundenen trading-down-Effekten, zu Grünflächen und zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.1 – Allgemeiner Immissionsschutz:

Hinweis zum Immissionsschutz und zu Art. 12 der Seveso II Richtlinie, zur Luftreinhalteplanung und zur Wasserwirtschaft

- Bezirksregierung Arnsberg:  
Hinweise, dass die Bergwerkseigentümer im Verfahren zu beteiligen sind.

Keine Bedenken bzw. nur Hinweise äußerten:

- Handwerkskammer Düsseldorf
- GFW Duisburg
- Emschergenossenschaft / Lipperverband
- Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
- Gelsenwasser
- Feuerwehr
- Nord-West Ölleitung GmbH
- Thyssengas
- Amt für Baurecht und Bauberatung
- Evonik Industries
- Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft

#### **Behörden- und Trägerbeteiligung**

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wurden zu folgenden Aspekten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1208 -Hochheide- „Fachmarktcenter Moerser Straße“ Stellungnahmen abgegeben:

- Wirtschaftsbetriebe Duisburg:  
Hinweise zur Entwässerung
- Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft m.b.H.:  
Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen und Schutzstreifen
- EG-N Engineering Dokumentation - Netzinformationsservice:  
Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsnetzen
- DVV Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft:  
Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsnetzen Gas/ Wasser/ Strom
- Stadt Moers:  
Anmerkungen zu den im Verträglichkeitsgutachten angenommenen Flächenproduktivitäten der geplanten Einzelhandelsbetriebe
- Amt für Baurecht und Bauberatung:  
Hinweis zur Klarstellung der textlichen Festsetzung zu den Werbepylonen.
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg:  
Hinweise zur Abfallentsorgung
- Niederrheinische IHK:  
Hinweise zur Anpassung der Umsatzprognose bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt
- Geologischer Dienst NRW:  
Hinweis zur Erdbebenzone

- ≡ BUND:  
Hinweise bezogen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, das Strategiekonzept Duisburg2027 und den damit verbundenen trading-down-Effekten, zu Grünflächen und zum Umgang mit Niederschlagswasser
- ≡ Regionalverband Ruhr:  
Hinweis zur Zuständigkeit des Regionalverbands Ruhr und redaktionellen Anpassungen in der Begründung
- ≡ Amt für Umwelt und Grün:  
Hinweise zu Schallimmissionen und zum Immissionsschutz, zu Luftschadstoffen, zur Verträglichkeit des Vorhabens nach Art. 12 Seveso II und zu Artenschutzbelangen
- E.ON:  
Hinweis zur weiteren Beteiligung
- Via Verkehrsgesellschaft mbH:  
Hinweis zur Haltestellensituation „Ottostraße“
- LANUV Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW:  
Hinweise zu Art. 12 der Seveso II Richtlinie
- Bezirksregierung Düsseldorf:  
Hinweis zum Immissionsschutz und zu Art. 12 der Seveso II Richtlinie und zur Wasserwirtschaft
- Untere Katastrophenschutzbehörde:  
Hinweise zu Art. 12 der Seveso II Richtlinie.

Keine Bedenken bzw. nur Hinweise äußerten:

- ≡ Handwerkskammer Düsseldorf
- ≡ GFW Duisburg
- ≡ Unitymedia NRW
- Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
- Gelsenwasser
- Feuerwehr
- Amprion, GmbH
- ≡ Nord-West Ölleitung GmbH
- ≡ Pledoc GmbH
- Westnetz GmbH
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 -Immissionsschutz-
- ≡ RAG Aktiengesellschaft

### **Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurden zu folgenden Themen Stellungnahmen abgegeben:

- Zum Immissionsschutz und zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger,
- Zum Verkehrsgutachten und Verkehrsbelangen,
- Zum ruhenden Verkehr in den angrenzenden Straßen,

- Zu den planerischen Zielen und zur Verträglichkeitsanalyse und zum nicht verfügbaren Verkehrsgutachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

### **9.3 Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Allgemeine Ziele**

Aufgrund des sich seit mehreren Jahren im Plangebiet vollziehenden Strukturwandels und der zunehmenden wegbrechenden Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich, wird das Plangebiet neu strukturiert und die Versorgung des Umfelds sowie des Stadtteils gestärkt. Die geplante Nutzungsstruktur wird den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg gerecht und erfüllt seine Funktion als räumlicher Versorgungsschwerpunkt nach den Darstellungen des Strategiekonzeptes Duisburg2027 (vgl. Kapitel 3.7). Es soll eine Belebung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere der Ladenlokale an der Moerser Straße, zwischen dem geplanten Projekt und dem Marktplatz erwirken und Synergien fördern. Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine wirtschaftlich tragfähige, städtebaulich gewollte und verträgliche Entwicklung des Standortes zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nötig.

#### **Städtebau und Nutzungen**

Das Vorhaben sieht die Etablierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes vor. Dabei werden die Flächen der abgängigen Wohnbebauung entlang der Eberhardstraße überplant und für die Ansiedlung eines Vollsortimenters neu überbaut. Das geplante Nahversorgungszentrum/Fachmarktcenter wird somit neue Strukturen schaffen, die den gesamten Bereich deutlich aufwerten werden. Durch das Projekt werden zudem neue positive Impulse für den Stadtteil, insbesondere für die nördlich der Moerser Straße vorhandenen Gebiete gesetzt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist der Rückbau von durch Leerstand betroffenen und abgängigen Gebäuden notwendig. Die Rückbaumaßnahmen sind in Teilen bereits durchgeführt worden. Die Gebäudestrukturen sind teilweise in einem desolaten Zustand, insbesondere die von der Maßnahme betroffene Wohnbebauung der GEBAG in den Häusern Eberhardstraße 9-23 entspricht nicht mehr dem zeitgemäßen Wohnstandard. Die GEBAG (Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG) wird den verbliebenen Bewohnern der Eberhardstraße 9-23 adäquaten Ersatzwohnraum anbieten können, der es den Mietern ermöglicht, im Stadtquartier zu verbleiben.

Mit den geplanten Ausbaumaßnahmen wird somit dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Innen- vor Außenentwicklung, Rechnung getragen.

Die Standortentwicklung als Einzelhandelsschwerpunkt (Lebensmittelmarkt, Lebensmittel-discountmarkt, Drogeriefachmarkt) wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt und entwickelt. Dementsprechend werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dezidiert festgesetzt.

### **Einzelhandel**

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg gerecht und erfüllen gleichzeitig die Funktion als räumlicher Versorgungsschwerpunkt nach den Darstellungen des Strategiekonzeptes Duisburg2027. Ziel ist es für den Stadtteil Hochheide und insbesondere für die Moerser Straße und die „Ladenstadt“ eine funktionale Stärkung zu erzielen. Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg im zentralen Versorgungsbereich Homberg-Hochheide.

Im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg (Stadt + Handel 2010) sowie zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - ist.

### **Schallschutz**

Im Rahmen des Verfahrens wurden die durch das Vorhaben verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der DIN 18005 untersucht.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung aktiver und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten, die nicht durch bauliche und andere Maßnahmen behoben werden können. Im Bebauungsplan besteht in Bezug auf den Immissionsschutz daher kein weiterer Regelungs- oder Festsetzungsbedarf, da unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der benannten Maßnahmen die geplanten Einzelhandelsnutzungen umsetzbar und der Bebauungsplan vollziehbar ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen (Anlieferzeiten etc.) vorzugeben.

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt der Gutachter zu dem rechnerischen Ergebnis, das sich bei Umsetzung des Vorhabens eine geringe Pegelerhöhung tags und nachts zwischen 0,5 dB(A) und 1,1 dB(A) ergibt. 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 werden und die Betriebszeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Da sich das Verkehrsaufkommen auf der Moerser Straße und Rheinpreußenstraße aus den Bestands- und Zusatzverkehren zusammensetzt 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.

Um die bestehende Belastungssituation der Moerser Straße und Rheinpreußenstraße nachhaltig zu mindern, kämen lediglich bebauungsplanübergreifende Maßnahmen in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geregelt, da das Vorhaben des Bebauungsplanes nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist. Zudem sind zur Reduzierung von Grenzwertüberschreitungen aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle grundsätzlich passiven Maßnahmen beim Betroffenen vorzuziehen. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen können im Bereich, der in Rede stehenden Straßen jedoch keine abschirmenden aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher zum Umgang mit dem Verkehrslärm für die Sondergebiete SO1 bis SO3 passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (November 1989)) festgesetzt.

### **Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt im pauschalen Achtungsabstand eines Störfallbetriebes der unter die sog. Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) fällt.

Um den tatsächlichen Achtungsabstand zwischen dem Plangebiet und dem Störfallbetrieb zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des Abstandes nach § 50 BImSchG gefertigt. Nach Ermittlung des Einzelfalls ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb des angemessenen Abstandes zum Betriebsbereich des betreffenden Störfallbetriebs liegt.

### **Verkehr**

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation wird es zu keiner erheblichen Veränderung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen kommen. Zur Bündelung der Verkehre wurden die für das Plangebiet relevanten Einfahrtsbereiche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und diese gutachterlich untersucht und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die verkehrliche Anbindung sowie die Verkehrssicherheit des geplanten Vorhabens gewährleistet werden.

### **Umweltbelange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für den Bebauungsplan ein umfangreicher Umweltbericht erstellt. Neben der Umweltprüfung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und des LBP sind als gesonderter Teil dieser Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Im Umweltbericht wurde der derzeitige Umweltzustand beschrieben und unter 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. Eingriffsregelung 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.

## 10. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Planung und Umweltprüfung verwendet:

- Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für das „Fachmarktcenter Moerser Straße“ in Duisburg-Homberg, Moerser Straße/ Rheinpreußenstraße, Dortmund, 27.02.2015
- Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für das „Fachmarktcenter Moerser Straße“ in Duisburg-Homberg, Moerser Straße/ Rheinpreußenstraße, Ergänzende Stellungnahme, Dortmund, 05.10.2015  
Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dortmund/ Duisburg, 02.2010
- Duisburg 2027, Teilräumliche Strategiekonzepte (TSK), Stadt Duisburg, S.21, 2013.
- Ensacon GmbH: Gutachterliche Stellungnahme, Bewertung des Abstandes nach § 50 BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Sachtleben Chemie GmbH, Duisburg-Homberg und dem Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1208 der Stadt Duisburg, Köln, 18.11.2014
- Geiger & Hamburgier: Verkehrstechnisches Gutachten – Untersuchung der Anbindung eines Fachmarktzentums an die Moerser Straße und die Rheinpreußenstraße, Essen, 14.01.2015
- Geiger & Hamburgier, Untersuchung der Anbindung eines Fachmarktzentums an die Moerser Straße und die Rheinpreußenstraße (Hier: Nachträgliche Anpassung an das HBS 2015), Essen, 16.10.2015

- bsp: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1208 -Hochheide- „Fachmarktcenter Moerser Straße“, Düsseldorf, 19.03.2015, aktualisiert am 24.03.2015
- Boden- und Deponie-Sanierungs GmbH: Bericht zu Boden und Bodenluftuntersuchungen auf und nordwestlich des Betriebsgeländes der Fa. Nühlen in 47188 Duisburg, Rheinpreußenstr. 36, 11.04.1994
- URS Deutschland GmbH: Bericht zur fachgutachterlichen Rückbau- und Sanierungsbegleitung Moerser Straße 229, 26.11.2012
- GEOBAU GmbH: Gefährdungsabschätzung Moerser-/Ecke Rheinpreußenstraße, Duisburg Hochheide, Bochum, 17. November 2014
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Haan, 13.03.2015
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Haan, 27.03.2015

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Dipl.-Ing. Dirk Meyer  
Stadtplaner AKNW