

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1252 -Wanheimerort- "Wanheimer Straße"

für einen Bereich zwischen der Kulturstraße, der Eschenstraße, der Elsterstraße
und der Wanheimer Straße



Stand: Satzungsbeschluss / Sommer 2020

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
15.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Art des Verfahrens	4
1.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	4
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Fachplanungen und Konzepte.....	5
3.3	Gender Mainstreaming.....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich.....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.3	Hinweise	9
5	Umweltbelange	9
5.1	Lärmimmissionen	9
5.2	Boden/ Altablagerungen/ Altlasten	10
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
5.4	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	11
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
7	Kosten.....	11
8	Gutachten	11
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	11
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	11
9.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	12
10	Anlagen	12

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es einen Antrag zur Errichtung eines Wettbüros, der nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigungsfähig gewesen wäre. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchten.

Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, wie sie im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vorzufinden sind.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Wanheimer Straße und den weiter östlich anschließenden Wohnbereichen durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Diese Zielsetzungen entsprechen dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Wanheimerort sollen zudem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden. Dieses Ziel dient der Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und wurde im Rahmen des Planungsprozesses zwischen dem Aufstellungsbeschluss und der öffentlichen Auslegung ergänzt.

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Erreichung der Zielsetzungen soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 b BauGB aufgestellt werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Für den betreffenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Gebiet entspricht insbesondere entlang der Wanheimer Straße in weiten Teilen einem Mischgebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB im nördlichen Planbereich an der Kulturstraße zum Teil auch einem Gewerbegebiet.

Derzeit sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe daher innerhalb des Plangebietes zulässig.

Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel erforderlich.

1.3 Art des Verfahrens

Da der Bebauungsplan Nr. 1252 -Wanheimerort- „Wanheimer Straße“ lediglich Festsetzungen nach §§ 9 Abs. 2 a und Abs. 2b BauGB enthält, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1252 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist und keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben tatsächlich angestrebt wird, daher sind die Umweltauswirkungen eines Vorhabens projektbezogen zu ermitteln. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel im Planbereich.

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht wesentlich verändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden nur Festsetzungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten und Einzelhandel getroffen. Beurteilungsmaßstab darüber hinaus bleibt der § 34 BauGB.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1252 -Wanheimerort- „Wanheimer Straße“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte, im Ortsteil Wanheimerort und liegt östlich der Wanheimer Straße zwischen der Kulturstraße im Norden und der Elsterstraße im Süden.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel-, Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie fast ausschließlich Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes gibt es darüber hinaus verschiedene Gewerbebetriebe (u.a. Stahl- und Metallbau, Großhandel, Reifenhandel, Elektromontage).

Westlich des Planbereiches schließen sich zwischen der Wanheimer Straße und dem Rhein weitere Gewerbe- und Industrienutzungen an.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet im Norden als Gewerbegebiet, im zentralen Bereich als Mischgebiet und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.2 Fachplanungen und Konzepte

3.2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert (Zentrenhierarchie). Das hierarchisch abgestufte Zentrensystem, bestehend aus Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, bildet zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten das gesamtstädtische Standortsystem. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Des Weiteren beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Hierdurch werden Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung getroffen. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg verfolgt. Diese sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptzentrums Duisburg-Innenstadt - Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt sowie den Neben- und Nahversorgungszentren.

Weitere Ziele sind der Erhalt und Ausbau der kurzen Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen sowie die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Wanheimerort liegt östlich bzw. süd-östlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der zentrale Versorgungsbereich Wanheimerort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nebenzentrumzentrum eingestuft. Die Haupthandelslage bildet die als Fußgängerzone gestaltete Fischerstraße, welche ca. 500 Meter südlich des Planbereiches liegt.

Für den Stadtteil Wanheimerort besteht keine Priorität zur Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Vielmehr ist es anzustreben, ein vielfältiges Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrumzentrum Wanheimerort) umzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.2.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für den Ortsteil Wanheimerort sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels entlang der Fischerstraße von der Düsseldorfer Straße bis zum Michaelplatz vor.

Der Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit Wanheimerort wird in einem Bereich entlang der Fischerstraße zwischen Erlenstraße und Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende, Bebauung vorgesehen. Durch den Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Nebenzentrums Wanheimerort vorhanden.

Für die westlich an den Ausnahmebereich anschließenden Baublöcke sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der hier vorwiegend prägenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

3.3 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. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter

eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

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

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten: Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit Quartiere mit einer wohnortnahe Versorgung und Angebot aus kulturellen, sozialen Einrichtungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche gemischt genutzten Bereiche östlich der Wanheimer Straße zwischen der Elster Straße und der Kulturstraße, sowie die eher gewerblich geprägten Bereiche südlich der Kulturstraße zwischen der Wanheimer Straße und der Eschenstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) In den Teilbereichen A und B sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Nutzungsmischung aus vorwiegend Wohnen in den Obergeschossen, sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Im nördlichen Planbereich entlang der Kulturstraße prägen darüber hinaus verschiedene Gewerbebetriebe.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchten.

Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, wie sie im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vorzufinden sind. Aufgrund eines geringen Investitionsbedarfes im Vergleich zu gewerblich produzierenden Betrieben, können Vergnügungsstätten höhere Miet-/Bodenpreise bezahlen. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der flächenintensiven handwerklichen und produzierenden Betriebe kommen und die Funktionsfähigkeit des Standortes als Gewerbegebiet gefährdet werden.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Wanheimer Straße und den weiter östlich anschließenden Wohnbereichen durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird. Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Abwärtsspirale weiter verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes gefährdet werden.

Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine genehmigten Vergnügungsstätten vorhanden. Im Falle von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes würde für diese passiver Bestandsschutz gelten.

b) In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 01.07.2019 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.

Bei den Bereichen südlich der Kulturstraße und nördlich der Schlosserstraße gibt es einen hohen Anteil gewerblich genutzter Grundstücke sowie Brachflächen/ Baulücken mit Potentialen für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Das am 01.07.2019 beschlossene Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Nahversorgung der nördlichen Wohnquartiere des Ortsteils Wanheimerort wird sowohl durch das Nebenzentrum Wanheimerort als auch durch die drei bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Kulturstraße und Düsseldorfer Straße gesichert. Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Wanheimerort ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Entwicklung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen ist.

4.3 Hinweise

Hinweis zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Hinweis zum Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d. h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um falls erforderlich ein Sanierungskonzept vorzulegen.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Ansonsten wird die zurzeit bestehende planungsrechtliche Situation nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegt die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

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

5.1 Lärmimmissionen

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Lärmsituation.

5.2 Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwei Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um einen ehem. Maschinenbaubetrieb bzw. Werkstatt sowie um eine Druckerei.

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Ggf. sind eingrenzende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen anzuschließen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zudem Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Zudem wurden in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen muss in weiten Bereichen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsformen Kinderspielflächen, Wohngebiete und Hausgärten/Kleingärten überschreiten.

Wegen der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurden seitens der Stadt Duisburg weitere gebietsbezogene Untersuchungen durchgeführt und ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. In diesem Zusammenhang wurden für jeden relevanten Schadstoff ein oberer und ein unterer, für Duisburg spezifischer Beurteilungswert abgeleitet.

Bei einer Überschreitung des oberen Beurteilungswertes werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, z. B. Nutzungsverbote, ein Bodenaustausch oder eine Bodenüberdeckung.

Ist nur der untere Beurteilungswert überschritten, reichen hingegen weniger aufwendige Maßnahmen aus, wie z. B. Nutzungseinschränkungen oder eine Verdichtung des Pflanzenbewuchses in Bereichen mit offen liegendem Boden.

Die Bereiche, in denen die unteren bzw. die oberen Beurteilungswerte überschritten werden, wurden eingegrenzt. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in einem Bereich, in dem die unteren Beurteilungswerte überschritten werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen verbindlich geregelt werden sollen. Welche Regelungen für den betroffenen Bereich im Einzelnen festgelegt werden, steht zurzeit noch nicht fest.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden.

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

5.4 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Es sind keine Kosten entstanden. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

8 Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren wurden bislang keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Mitglied des Rates der Stadt haben per Dringlichkeitsbeschluss am 31.08.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1252 -Wanheimerort- "Wanheimer Straße" gefasst. Der Rat der Stadt hat den Dringlichkeitsbeschluss in seiner Sitzung am 01.10.2018 genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.09.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 17.02.2020 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2020 bekannt gemacht und in der Zeit vom 09.03.2020 bis 08.04.2020 einschließlich durchgeführt

Aufgrund der durch das Corona Virus bedingten zwischenzeitlichen Schließung der Ämter für den Publikumsverkehr wurde die Offenlage im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 einschließlich erneut durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB jeweils parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet und werden dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.

9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wurde für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt ergänzt:

Ein Hinweis zur Altlastensituation wurde in der Urkunde und der Begründung ergänzt.

9.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Diese Zielsetzungen entsprechen dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Wanheimerort sollen zudem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorbereitet und entspricht für diesen Bebauungsplan den Zielen der Konzepte.

Ein kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten für das Plangebiet ist vertretbar. Innerhalb des Ortsteils Wanheimerort ist ein Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit entlang der Fischerstraße zwischen Erlenstraße und Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende, Bebauung vorgesehen. Durch den Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Nebenzentrums Wanheimerort vorhanden. Dieses Ziel ist durch den Bebauungsplan Nr. 1198 - Wanheimerort- „Fischerstraße“ planungsrechtlich umgesetzt.

Der Ausschluss der Nutzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt, das verbleibende Nutzungsspektrum zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert und gestärkt werden soll und dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ein höheres Gewicht gegenüber den Einschränkungen eingeräumt wird.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie die darüber hinausgehende planerische Beurteilung gemäß § 34 BauGB bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Eine weitere bauplanerische Steuerung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist nicht erforderlich, da u.a. das Gebiet weitgehend bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

10 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1252 - Wanheimerort - "Wanheimer Straße"

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1252 -Wanheimerort- „Wanheimer Straße“

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 15.09.2020 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 20.11.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann