

B e g r ü n d u n g

zur Änderung Nr. 5.45 – Mitte – des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg

für einen Bereich östlich der Bahntrasse Duisburg-Düsseldorf, zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Baublocks „Neue Fruchtstraße 12-14“, Neue Fruchtstraße und Koloniestraße in Duisburg-Neudorf

Stand: August 2006

Begründung zur Änderung Nr. 5.45 Mitte des FNP der Stadt Duisburg.doc

Gliederung

- 1. Planungsanlass/Planungserfordernis**
- 2. Vorgaben und Bindungen**
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben**
 - 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung**
- 3. Gegenwärtige Situation**
- 4. Planung**
- 5. Umweltbelange**

1. Planungsanlass/Planungserfordernis

Die Firma McDonald's hat als Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines McDonald's Drive-In Restaurants im Eckbereich Neue Fruchtstraße/Koloniestraße in Duisburg-Neudorf durch das Verfahren Nr. 2031 – Neudorf -.

Parallel zu diesem Verfahren ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der Bereich des Vorhabens gegenwärtig als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Da vorhabenbezogene Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll dieser für den Planbereich von der Darstellung „Wohnbaufläche“ in die Darstellung „Sondergebiet“ mit der Spezifizierung „Drive-In Restaurant“ geändert werden.

Das Änderungsverfahren ist im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Der Rat der Stadt Duisburg hat daher neben der Entscheidung über den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Nr. 2031 – Neudorf – auch über die Aufstellung der zugehörigen Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.45 zu entscheiden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Plangebiet zu einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die beabsichtigte Sondergebietsdarstellung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung, weil sie die Nutzungen um den Hauptbahnhof und entlang der Koloniestraße sinnvoll und zeitgemäß ergänzt.

3. Gegenwärtige Situation

Der Planbereich liegt im südlichen Eingangsbereich zur Duisburger Innenstadt, östlich der Bahntrasse Duisburg-Düsseldorf, im Eckbereich Neue Fruchtstraße/ Koloniestraße.

Auf der Fläche befand sich eine Gaststätte; das hier noch vorhandene Gebäude steht seit Jahren leer; das Grundstück bietet einen äußerst devastierten Eindruck. Alle bisherigen Versuche, hier eine angemessene, der Lage gemäßen bauliche Nutzung vorzunehmen, sind gescheitert. Westlich der Fläche, bis zur Bahntrasse ist ein Grünzug, innerhalb dem ein Bolzplatz integriert ist, vorhanden. Nördlich schließt sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise an. Die Ostseite der Neue Fruchtstraße ist ebenfalls durch eine geschlossene, mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Neben der Bahntrasse wird die Fläche von der stark frequentierten Koloniestraße und der Neuen Fruchtstraße tangiert.

4. Planung

Innerhalb des Plangebietes soll ein McDonald's Drive-In Restaurant entstehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan ist Voraussetzung, um das Vorhaben aufgrund seiner besonderen Betriebsstrukturen hier zu entwickeln, planungsrechtlich festzusetzen und realisieren zu können. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden alle umweltrelevanten Belange durch entsprechende Untersuchungen und Begutachtungen geprüft, die Auswirkungen auf die Umgebung festgestellt und – soweit erforderlich – durch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2031 zu treffende Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Mit der Änderung der Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Sondergebiet – Drive-In Restaurant“ wird der Einstieg geschaffen, an der Koloniestraße mit ihrer

Eingangsfunktion zur Duisburger Innenstadt zukünftig eine der Lage gemäße städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des im Parallelverfahren durchzuführenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2031 – Neudorf – verlangen die derzeitigen rechtlichen Vorschriften die Erstellung eines Umweltberichtes. Umweltrelevante Belange sind aber immer zu prüfen, zu bewerten und in die Abwägung einzubeziehen.

Entsprechende Aussagen werden im Sinne des § 2 a BauGB im weiteren Verfahren in die Begründung zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.