

BEGRÜNDUNG

Stand: 21.01.2022
Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Quelle Abbildung Titelblatt:

© Geobasisdaten Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1222A -Rheinhausen- „Flutweg“

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 31.03.2022 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 20.05.2022

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN

(Leitender städtischer Baudirektor)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	6
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2	Situationsbeschreibung	8
2.1	Lage des Plangebietes	8
3	Vorgaben und Bindungen	10
3.1	Regionalplan	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	10
3.4	Restriktionen und Bindungen	14
3.5	Gender Mainstreaming	17
4	Städtebauliche Konzeption	18
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	18
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	19
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	19
4.4	Infrastruktur	20
4.5	Denkmalschutz und Archäologie	20
4.6	Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz	21
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
5.1	Geltungsbereich	25
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.3	Örtliche Bauvorschriften	27
5.4	Hinweise	27
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	29
6	Umweltbelange	29
6.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	30
6.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	31
7	Bodenordnende Maßnahmen	32
8	Flächenbilanz	32
9	Kosten	32
10	Gutachten	32
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	32
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	32
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	33
12	Anlage	35

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der weitgehend bebaute Siedlungsbereich zwischen Flutweg und der Straße In den Peschen unterliegt aktuell einem Nutzungswandel: Gewerbliche Nutzungen werden sukzessive seit einigen Jahren aufgegeben. Entsprechend des allgemeinen Trends entwickelt sich der Innenbereich zunehmend als Wohnstandort, während größere, gut erschlossene Grundstücksflächen als Einzelhandelsstandorte nachgefragt werden. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe geht jedoch zu Lasten des Nebenzentrums Rheinhausen und der wohnbaulichen Zielsetzung des Siedlungsbereiches im Bereich des Flutweges.

Im Bereich Flutweg / Kreuzacker / In den Peschen befindet sich auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche (Spedition) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Weitere vormals gewerblich genutzte Flächen entlang der Straße In den Peschen sind derzeit untergenutzt bzw. liegen brach. Die gewerblichen Nutzungen im „Blockinnenbereich“ wurden weitestgehend aufgegeben.

Am 27.04.2015 hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 1222 –Rheinhausen– „Flutweg“ aufzustellen, um das Plangebiet entsprechend seiner vorhandenen Nutzungsstruktur als allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet zu sichern. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde diese Zielsetzung entsprechend der weiterentwickelten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung und zwischenzeitlich aufgegebenen Mischnutzungen modifiziert: Demzufolge ist es das Ziel des Bebauungsplanes die Transformation des Gebietes zu einem Wohngebiet zu steuern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das weitgehend bebaute Plangebiet hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur langfristig als Wohnstandort zu sichern. Die Flächen aufgegebenen Gewerbebetriebe sollen daher einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Sicherung von Wohnraum entspricht der Zielvorstellung der Stadt Duisburg.

Insbesondere der Bereich südlich der Straße In den Peschen ist durch eine zwischenzeitlich weitgehend aufgegebenen gemischte Nutzung geprägt. Ehemals gewerblich genutzte Flächen (KFZ-Betrieb, Gaststätte, Wahlvermittlungsstelle, Lagerhalle etc.) sind derzeit nicht bzw. untergenutzt. Der ehemalige, denkmalgeschützte Peschmannhof dient neben der überwiegenden Wohnfunktion nicht störendem Gewerbe sowie der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 275 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die angestrebte Transformierung zu einem allgemeinen Wohngebiet gesteuert werden.

Weiteres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, das bestehende Nebenzentrum in Rheinhausen zu sichern. Am 01.07.2019 hat der Rat der Stadt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Duisburg beschlossen. Demnach soll die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren gelenkt werden (EHZK 2019, Seite 96). Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten vorrangig zur Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen (EHZK 2019, Seite 102).

Da im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße Flutweg, die Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist und daher für diesen Bereich kein Planerfordernis besteht, wird der Geltungsbereich auf den nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Straße In den Peschen reduziert. Des Weiteren liegt für eine ca. 1.800 m² große, vormals gewerblich genutzte Fläche im Eckbereich der Straßen Kreuzacker/In den Peschen bereits ein Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage des LIDL-Marktes vor, so dass dieser, durch verkehrliche und gewerbliche Emissionen belastete und daher für wohnbauliche Nutzung nur bedingt geeignete Bereich ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist mit den Zielsetzungen dieser Planung vereinbar, da hierdurch keine Erweiterung der Verkaufsflächen und damit eine zusätzliche Beeinträchtigung des Nebenzentrums Rheinhausen nicht zu erwarten ist.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Entwicklungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 –Bergheim-. Dieser setzt für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA),

„Mischgebiet“ (MI) sowie „Fläche für den Gemeinbedarf - Wählervermittlungsstelle“ fest. Grundlage für die Beurteilung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Neben dem damaligen Bestand werden im Wesentlichen Baufelder für die Weiterentwicklung der wohnbaulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen entsprachen damit der Struktur und der Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist annähernd vollständig bebaut. Die gewerbliche Nutzung wurde weitestgehend aufgegeben. Aufgrund der heutigen Struktur und Nutzung des Gebietes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nur mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Da der Bebauungsplan Nr. 18 –Bergheim- einschließlich seiner Änderungen neben den zeichnerischen Festsetzungen auch gestalterische Festsetzungen u.a. in Bezug auf die Dachneigung und Einfriedung enthält, zu denen es bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Ermächtigungsgrundlage gab, ist dieser nicht geeignet die gewünschte städtebauliche Zielsetzung zu sichern.

Zur Steuerung der Nachnutzungen bzw. Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung (Allgemeines Wohngebiet) ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich wird auf den Bereich begrenzt, der durch Betriebsaufgaben oder potenzieller Nachverdichtung betroffen ist, d.h. südwestlich der Straße In den Peschen sowie den ehemaligen Peschmannhof. Für diejenigen Bereiche, die vollständig im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Ziele entwickelt bzw. deren gewerbliche Nutzung manifestiert ist, besteht kein Planerfordernis.

Ehemals gewerblich genutzte und dementsprechend versiegelte Flächen werden planungsrechtlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Im Sinne einer klimafreundlichen und wassersensiblen Stadtentwicklung werden zusätzlich gestalterische Festsetzung zur Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer und der nicht baulich genutzten Flächen getroffen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 29.700 m². Aktuell ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 8.200 m² überbaut. Entsprechend der bestehenden Bebauungsdichte setzt der Bebauungsplan im Sinne der §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,4 fest. Damit begründet der Bebauungsplan unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine überbaubare Fläche von maximal ca. 17.820 m². Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete) befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in dessen Umfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG sind nicht zu beachten. Daher wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auch ohne formellen Umweltbericht sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen. Hinsichtlich schalltechnischer Belange sind Immissionen durch Straßenverkehr auf das Plangebiet gegeben. Die gewerblichen Nutzungen innerhalb der Hofanlage „Peschmannhof“ und an das Plangebiet angrenzend, im Eckbereich Flutweg/Kreuzacker (Anlieferung, Lüftungen und Parkplätze), die geplante Stellplatzanlage am Kreuzacker sowie der Sportbetrieb erzeugen Emissionen. Diese wurden untersucht und stehen der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete sind nicht zu erwarten.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine weitere bauliche Entwicklung begründet. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen wird auf die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen, wie Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe beschränkt.

Insbesondere für den Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Peschmannhof sind aufgrund der Bauungsstruktur neben dem Wohnen und den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen auch ausnahmsweise zulässige, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Damit wird ein der Bausubstanz und Baustruktur entsprechender Nutzungsmix ermöglicht und die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Hofanlage nachhaltig gesichert. Dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes steht die bestehende und angestrebte wohnbaulich dominierte Nutzungsmischung nicht entgegen. Entsprechend der Lage und der Struktur des Gebietes werden Tankstellen und Läden grundsätzlich ausgeschlossen.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sollen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen. Die Nahversorgung des Gebietes wird durch mehrere großflächige Lebensmittelbetriebe im direkten Umfeld sowie durch einen kleinflächigen Betrieb im Geltungsbereich sichergestellt, weshalb davon auszugehen ist, dass zukünftig kein Bedarf an weiteren Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bestehen wird.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt „Kaas-Frischdienst“ wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem genehmigten Bestand gesichert. Im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig, eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Änderung der Sortimente sind nicht zulässig.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Peschmannhof, sind auch im Bereich eines planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zukünftig zulässig. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen erfahren in ihrer derzeitigen Form durch die Festsetzungen keine Einschränkungen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen stehen immissionsrechtlich einer Wohnnutzung nicht entgegen. Von den Betrieben gehen keine der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung (WA) vom Grundsatz entgegenstehenden Emissionen aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung auf die, für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgelegte bauliche Nutzung von 40 % begrenzt. Darüber hinaus ist eine Überschreitung durch untergeordnete bauliche Anlagen (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Unterbauung, Nebenanlagen etc.) zulässig. Die bauliche Inanspruchnahme durch Haupt- und Nebennutzung der Grundstücke ist jedoch auf maximal 60 % begrenzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Fall von zwei Grundstücken wird das festgesetzte Maß der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten. Die Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt, jedoch sind keine weiteren Anbauten zulässig.

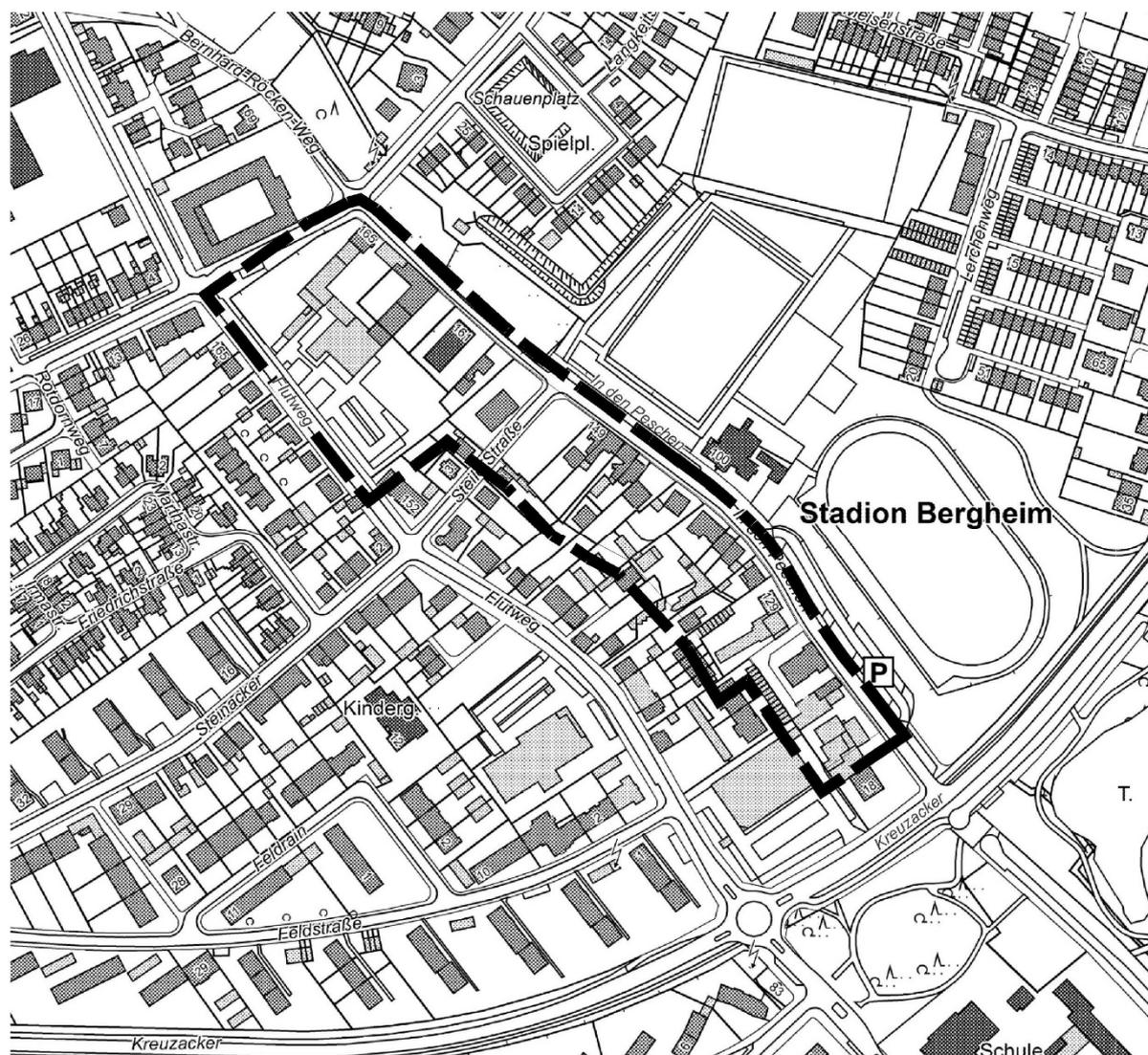
Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Überbaubarkeit von Grundstücksflächen ist weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Weitere Einzelhandelsansiedlungen werden unterbunden. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen derzeit unbebauten Grundstücke sind weiterhin grundsätzlich baulich zu entwickeln.

Damit sind in Bezug auf Emissionen z.B. aus Verkehr und Gewerbe sowie auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft keine negativen Veränderungen zu erwarten.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Rheinhausen, im Ortsteil Bergheim zwischen den Straßen Grabenacker, In den Peschen, nördlich der über den Kreuzacker erschlossenen geplanten Stellplatzanlage und nordöstlich der über den Flutweg erschlossenen Bebauung.



Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich an den für die Erschließung des Bezirks bzw. des Ortsteils bedeutsamen Straßen Flutweg und Kreuzacker. Der Ortsteil Bergheim stellt einen bevorzugten durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohnstandort im Bezirk Rheinhausen dar.

Südwestlich des Plangebietes haben sich am Flutweg zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Stellplatzanlagen angesiedelt. Ein weiterer – nicht großflächiger - Einzelhandelsbetrieb mit einer großzügigen Stellplatzanlage befindet sich innerhalb des Plangebietes im Bereich Flutweg/Grabenacker.

Das Grundstück Kreuzacker 18, im Eckbereich Kreuzacker/In den Peschen wurde bislang gewerblich, zuletzt durch einen KFZ-Betrieb genutzt. Für den südlichen, ca. 1.800 m² großen und über den Kreuzacker erschlossenen Teil des Grundstücks ist im Kontext der Nutzung des Bereichs Flutweg / Kreuzacker weiterhin eine gewerbliche Nutzung (Kundenparkplatz) vorgesehen. Südöstlich der Straße Kreuzacker befinden sich zwei Schulen sowie das Johanniter Krankenhaus und der Volkspark. Von hier besteht eine Grünwegeverbindung zum Naherholungsgebiet Toeppersee.

Nordöstlich der Straße In den Peschen befindet sich das Stadion Bergheim einschließlich des Vereinsheims des VfL-Rheinhausen. Die Sportanlage wird über die Straße In den Peschen erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Der Bereich zwischen Flutweg, Grabenacker und der Straße In den Peschen ist geprägt durch eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Hofanlage. Teile der ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten (Stallungen, Remisen) sowie die ehemalige Brennerei wurden in der Vergangenheit aufwändig saniert und werden ebenso wie das Wohnhaus zu Wohnzwecken genutzt. Untergeordnete Teile der Hofanlage

werden gewerblich jedoch wohngebietsverträglich sowie durch einen Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 275 m² genutzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut, jedoch liegen einzelne Flächen südwestlich der Straße In den Peschen brach. Das Gebiet ist durch eine gemischte Baustruktur unterschiedlichen Alters geprägt: Neben mehrheitlich zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern prägen ursprünglich gemischt genutzte Gebäude, die zum Teil zwischenzeitlich zu reinen Wohnzwecken umgenutzt wurden, das Plangebiet. Einzelne Objekte bzw. Grundstücke, wie eine aufgegebene Gaststätte mit einer angeschlossenen Halle und die ehemalige Postwählstelle werden nicht mehr vollumfänglich genutzt. Ein Gewerbebetrieb im Bereich Kreuzacker/In den Peschen wurde ebenfalls aufgegeben.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) stellt für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, so dass die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit den Zielen der Landesplanung im Einklang steht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit 1986 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gelegene Bereich als Wohnbaufläche, Gewerbefläche, Mischfläche und Fläche für den Gemeinbedarf – Postwählstelle dargestellt. Diese Darstellung entspricht der gewachsenen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Nutzungsstruktur.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Sinne des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (Duisburg2027) und Flächennutzungsplanentwurf

Am 21. September 2015 hat der Rat der Stadt Duisburg die Teilräumlichen Strategiekonzepte als zweiten Teil der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 beschlossen.

Damit wurden unter anderem strategische Ziele für die zukünftige Wohnentwicklung im Rahmen von Bestands- und Neubauplanungen beschlossen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in dem Planwerk der Teilräumlichen Strategiekonzepte vorrangig eine Wohnnutzung vorgesehen.

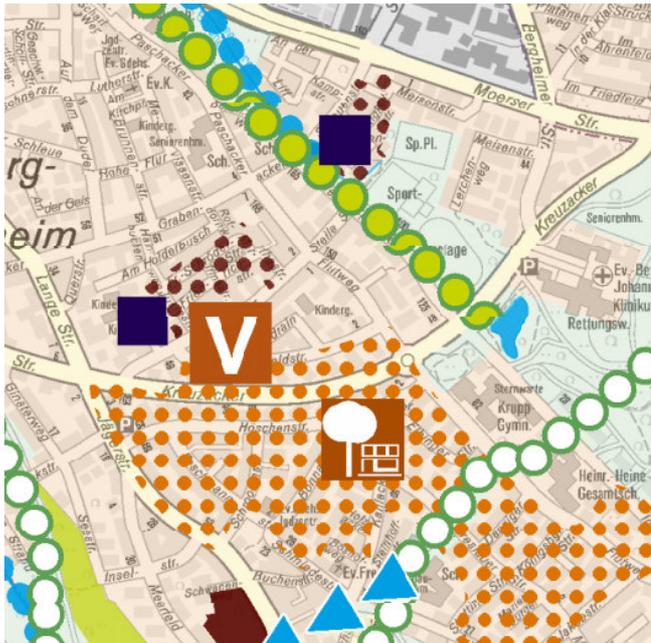


Abbildung 1 TSK, integrierte Karten, Duisburg-West, 21.09.2015

Die Stadtentwicklungsstrategie Duisburg 2027 bildet die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan-Vorentwurf (30.11.2016) der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt:

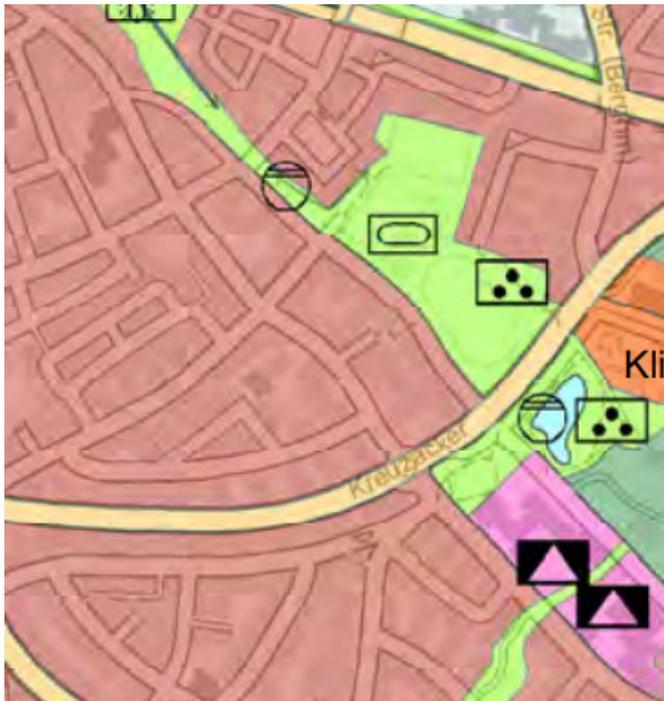


Abbildung 2 FNP-Vorentwurf, 30.11.2016

Eine gewerbliche Nutzung ist innerhalb des Gebietes nicht mehr beabsichtigt.

3.3.2 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). 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. Die ausführliche Sortimentsliste der Stadt Duisburg mit Bezeichnung nach Klassifikation der Wirtschaftszweige ist Anlage des am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (https://www.duisburg.de/microsites/pbv/planen_bauen/einzelhandels-und-zentrenkonzept.php, S. 285-288).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich des Sonderstandortes Flutweg, das Nebenzentrum „Rheinhausen“ liegt in etwa 1,5 km Luftlinie östlich des Plangebietes (ca. 5 Min. Fahrtzeit MIV).

Nach aktueller Bestandserhebung befinden sich im Sonderstandort Flutweg folgende Einzelhandelsbetriebe: „Aldi Süd“ (Flutweg 125) mit einer VK von 936 m², „Bäckerei Schollin“ mit einer VK von 15 m² und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der Einzelhandelsbetrieb „Lidl“ (Flutweg 120) mit einer VK von 1224 m².

Zudem befindet sich nördlich innerhalb des Plangebiets der „Kaas-Lagerverkauf“ (Flutweg 178) mit einer VK von ca. 275 m².

Der an das Plangebiet angrenzende Lebensmittel-Discounter ist mit seiner VK-Fläche von 1224 m² bereits großflächig. Mit seiner aktuellen Verkaufsfläche ist dieser Lebensmittelmarkt marktgängig aufgestellt. Für diesen Lebensmittel-Discounter liegt ein Bauantrag für die Erweiterung der Stellplatzanlage von 83 auf 126 Stellplätze vor. Hierfür ist eine Fläche östlich des heutigen Standortes vorgesehen, die zurzeit noch nicht durch Einzelhandel genutzt wird. Mit der Erweiterung ist der Kundenparkplatz auch zukünftig ausreichend und funktionsentsprechend dimensioniert.

Für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Flutweg wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Entwicklungsempfehlung gegeben: Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen.

Die Nahversorgung ist am Standort durch mehrere Betriebe bereits gesichert, so dass davon auszugehen ist, dass eine Ansiedlung weiterer Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment oder eine Erweiterung der bestehenden Betriebe entsprechend der Ausnahme-Regelungen des LEP NRW an dieser Stelle nicht erforderlich bzw. verträglich sind. Die bestehenden Betriebe sind stabil und marktgängig aufgestellt.

Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollte eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und ausnahmsweise zur Gewährleistung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten (Nachweis der Gebietsversorgung erforderlich) erfolgen.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) sind somit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Dieser Zielsetzung muss vor dem Hintergrund der Entwicklung des Nebenzentrums Rheinhausen besondere Bedeutung zukommen: Die Zahl der Betriebe ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (2008: 137 Betriebe; 2017: 83 Betriebe) sowie einhergehend die Zahl der Leerstände gestiegen. Es sind Trading-Down-Tendenzen im Nebenzentrum Rheinhausen eindeutig erkennbar. Umso wichtiger ist es, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auch weiterhin in diesem Bereich zu konzentrieren. Durch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches würde das Nebenzentrum Rheinhausen zukünftig weiterhin geschädigt werden.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Transformation zu einem allgemeinen Wohngebiet, Erhalt und Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des

Nebenzentrums Rheinhausen) werden daher die Baugebiete im Plangebiet als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Innerhalb der WA-Gebiete sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt „Kaas-Frischdienst“ wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem genehmigten Bestand gesichert. Im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig, eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Änderung der Sortimente sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen somit den Zielen des am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

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

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1222A -Rheinhausen- "Flutweg" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Stadtbezirk Rheinhausen sind im Ortsteil Hochemmerich Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen. Im Ortsteil Bergheim entlang des Flutweges und der Straße In den Peschen sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung nicht zulässig sein.

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten zukünftig nicht zulässig.

3.3.4 Grünflächenkonzepte

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Naturdenkmale sind nicht betroffen. Bestehende Straßenbäume sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.5 Luftreinhalteplan

Messwerte aus dem LUQS-Messnetz liegen für den Stadtteil nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet – Teilplan West und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Teilbereich Duisburg – Stufe 3. Im Luftreinhalteplan werden für den Planbereich als Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität emissionsarme und regenerative Energieversorgung sowie die Begrenzung der Schadstoffemissionen benannt.

Überschreitungen der Grenzwerte für Stickoxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind nicht zu erwarten.

3.3.6 Klimaanalyse und Klimaschutz

Das Plangebiet ist in einem Teil dem Vorstadt- und in dem anderen Teil dem Stadtrandklima zuzurechnen. Es stellt einen Lastraum mit überwiegend locker und offen bebauten Wohngebieten dar. Die meist aufgelockerten und durchgrüneten Wohnsiedlungen bewirken nur schwache Wärmeinseln, sichern einen ausreichenden Luftaustausch und gewähren meist gute Bioklimate.

Die Klimaanalyse der Stadt Duisburg liefert folgende Planungshinweise:

- Erhalt der überwiegend lockeren und offenen Bebauungsstrukturen
- Reduktion der Emissionen aus Verkehr und Hausbrand
- Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhaltung und Aufbau weiterer Gehölzstrukturen

- Förderung des Luftaustausches durch Öffnung der Bebauungs- und Vegetationsrändern
- Ausgestaltung mit parkähnlichen Flächen mit Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen zur Unterstützung von Luftregeneration, Filterfunktion und als Pufferwirkung
- Keine weitere Bebauung
- Keine zusätzlichen Emissionen
- Hausgärten und Innenhöfe sind mit einzubeziehen
- Begrünung vorhandener Gebäude

Aus den Zielsetzungen zum globalen Klimaschutz sowie den Zielvorgaben der kommunalen Klimaschutzkonzepte (Klimaanpassungsstrategie, Klimaschutzkonzept – Duisburg.Nachhaltig) lassen sich für die städtebauliche Planung folgende Kriterien ableiten:

- Energieeffiziente Bauweisen (Anordnung, Ausrichtung, Kompaktheit der Gebäude)
- Verkehrsvermeidung (verkehrliche Erschließung, Fuß-/Radwegenetze)
- Rahmenumgebung für die aktive und passive Nutzung erneuerbarer Energien
- Umsetzung eines angepassten Grünkonzeptes (Gründächer, Entsiegelung und Pflanzungen)
- Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhaltung, ortsnahe Versickerung)
- Weitere Vorgaben zur Energieeffizienz, Materialien etc.

3.4 Restriktionen und Bindungen

3.4.1 Altlasten

Im Bereich zwischen Kreuzacker und In den Peschen wurde u.a. eine KFZ Werkstatt betrieben. Die Fläche wird daher im Kataster über Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Nummer AS 2705 geführt. Auf der Grundlage vorliegender Untersuchungsergebnisse ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Teils des Grundstücks auszugehen. Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse kann es allerdings im Zuge nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren notwendig werden, dass im Hinblick auf die konkret geplante Bauausführung, weiterführende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zu ergänzen sind.

Im Norden des Plangebiets befindet sich zudem eine nachrichtlich verzeichnete Verdachtsfläche (OS 2570), deren Kontaminationsverdacht sich nach Prüfung und auch belegt durch Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle nicht bestätigt hat. Aufgrund des orientierenden Charakters der Untersuchung, kann auch auf diesem Standort nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren weiterführende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die konkret geplante Bauausführung notwendig werden.

Für den übrigen Planbereich besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Mess-tischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann aber dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Untere Bodenschutzbehörde - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Ferner ist zu beachten, dass für Duisburg eine Bodenbelastungskarte vorliegt. Hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, werden nicht überschritten. Die allgemeinen Handlungsempfehlungen (www.duisburg.de/handlungsempfehlungen) für die Gartennutzung im Hinblick auf spielende Kleinkinder und den Anbau von Nahrungsmitteln sollten jedoch aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

3.4.2 Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelmine Mevissen“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Im Planbereich ist der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Ferner liegt das Plangebiet über den Erlaubnisfeldern „Salvea – Lust auf grüne Energie“ zum Aufsuchen von Erdwärme und „Mevissen Gas“ (Inhaber Minegas GmbH, Essen) zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoff. Die Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. Kohlenwasserstoff. Unter dem Aufsuchen versteht man Tätigkeiten zum Feststellen des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt nur grundsätzlich in Form einer Lizenz, welcher Unternehmer Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

3.4.3 Denkmalschutz und Archäologie

Innerhalb des nördlichen Bereiches des Plangebietes befindet sich der ehemalige Peschmannhof. Bei den Gebäuden In den Peschen 163 – 165 handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Die Gebäude werden zwischenzeitlich wohnbaulich und untergeordnet gewerblich genutzt. Darüber hinaus wird ein Gebäudeteil als Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von 275 m² genutzt.

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Kern des vermuteten Bodendenkmals „mittelalterliche Siedlung Bergheim“. Die historische Bebauung orientierte sich als Straßendorf an der ehemaligen Dorfstraße, heute In den Peschen. Bergheim liegt leicht erhöht auf der Niederterrasse und bot zu allen Zeiten eine siedlungsgünstige und hochwasserfreie Lage.

Erste urkundliche Erwähnungen in den Urbaren des Klosters Werden (Essen) liegen aus dem 12. Jahrhundert vor. Der Ortsname mit der Endung „-heim“ lässt jedoch auf eine bedeutend frühere Gründung in fränkischer Zeit schließen.

In der Uraufnahme von 1830 lassen sich entlang der Straße In den Peschen einzelne Gehöfte fassen, deren Wurzeln im Mittelalter zu suchen sind. In der Karte von Brix von 1808 sind die Höfe mit den Besitzern aufgelistet. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Steilen Straße, fallen zwei größere Hofareale auf, die des Peschmann-Hofes und des Thelenhofes. Beide Höfe sind urkundlich bereits zu Beginn des 17. Jahrhunderts nachzuweisen.

Südlich der Steilen Straße lagen weitere Hofstellen, deren urkundliche Erstnennungen bis ins 14. Jahrhundert zurück reichen (Botzen Kathe, Heckhof). Am südlichen Ende, an der heutigen Einmündung Kreuzacker/In den Peschen lag der mit ungewöhnlich viel Landbesitz vermerkte Schrootenhof. Die Besitzer des Schrootenhofes lassen sich ebenso bis ins 14. Jahrhundert urkundlich zurückverfolgen.

Aus dem näheren Umfeld liegen weitere Hinweise auf eisenzeitliche und römische Siedlungsspuren vor.

3.4.4 Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches bei einem Hochwasserextremereignis (HQextrem), welches alle 500 Jahre zu erwarten ist, betroffen ist. Die zu erwartenden Wassertiefen liegen zwischen 0,5 m und 2,0 m.

Der überwiegende Teil des Plangebietes entlang der Straße In den Peschen ist im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von ca. 100 Jahren (HQhäufig) betroffen. Zu erwarten sind in diesem Falle Wassertiefen von 0,5 m bis 4,0 m.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78 b Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

Der Essenberger Bruchgraben, nordöstlich des Plangebietes wird von der LINEG bewirtschaftet.

3.4.5 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes.

3.4.6 Sportlärm

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadion Bergheim; Spiel- und Trainingsgelände des VFL Rheinhausen. Die Platzanlage wird über die Straße In den Peschen erschlossen und umfasst aktuell einen Rasenplatz sowie drei Ascheplätze. Neben den Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand befinden sich im öffentlichen Straßenraum In den Peschen ca. 110 Parkplätze. Diese werden maßgeblich von den Besuchern bzw. Nutzern der Sportanlage genutzt. Die Sportanlage verfügt nicht über eigene Stellplätze.

In der Saison 2020/21 sind 9 Mannschaften (Fußball) für den Sportbetrieb gemeldet. Neben der 1. und 2. Herrenmannschaft nehmen die F-, E- und D-Jugend am Ligabetrieb teil. Die C Jugend bildet eine Spielgemeinschaft mit Schwafheim. Eine Damenmannschaft ist ebenso wie eine A- oder B-Jugend nicht gemeldet.

Der Trainingsbetrieb findet wochentags zwischen 17.00 Uhr und 20.30 Uhr statt. Die 1. Herrenmannschaft spielt in der Kreisliga A mit durchschnittlich 75 und bei sog. Spitzenspielen mit bis zu 100 Zuschauern. Die 2. Herrenmannschaft spielt aktuell in der schwächer besetzten Kreisliga C. Die Spiele beider Mannschaften werden nach Möglichkeit im Parallelbetrieb sonntags um 15.00 Uhr ausgetragen. Die Ligaspiele der Jugendmannschaften werden in der Regel samstags nachmittags ausgetragen. Die Heim-Meisterschaftsspiele der C-Jugend werden im Wechsel in Bergheim und in Schwafheim ausgetragen. Ausnahmsweise finden Ligaspiele zu den üblichen Trainingszeiten statt. Die Ligaspiele werden mit Ausnahme der 1. Herrenmannschaft vorrangig auf dem Ascheplatz ausgetragen.

Zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr findet kein Spielbetrieb statt.

Darüber hinaus wird die Anlage von den umliegenden Schulen auch für die Durchführung der Bundesjugendspiele genutzt. Das benachbarte Krupp-Gymnasium verrichtet dort gelegentlich auch den Sportunterricht. In den Sommermonaten findet regelmäßig (mittwochs 17.00 - 19.00 Uhr) die Abnahme für das Sportabzeichen (Leichtathletik) statt.

Nachts findet kein Sportbetrieb statt.

Das Vereinsheim (In den Peschen 100) ist während des Spiel- und Trainingsbetriebes geöffnet und wird darüber hinaus vereinsüblich genutzt.

Der VFL beabsichtigt, die nördliche, zur Meisenstraße hin orientierte Platzanlage aufzugeben und den vorderen Ascheplatz umzugestalten (Kunstrasen). Diese Veränderungen werden sich nicht auf die Höhe der zu beachtenden Sportlärmissionen auswirken.

3.4.7 Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes, Flutweg 120, befindet sich ein Discounter (Lidl) mit derzeit 83 Stellplätzen. Der Discounter hat unter Einbeziehung von ca. 1.800 m² des brachgefallenen Grundstücks Kreuzacker 18 (Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstück 1533) die Erweiterung der Stellplatzanlage auf 126 Plätze beantragt. Die Stellplatzanlage - einschließlich sonstiger Bewegungsflächen - des Discounters erstreckt sich damit zukünftig auf den gesamten Bereich zwischen Flutweg und In den Peschen entlang

des Kreuzacker und umfasst eine Fläche von ca. 5.100 m²: Die Lage der Zu- und Ausfahrten ist nicht betroffen und bleibt unverändert am Flutweg bzw. Kreuzacker. Die gesamte Betriebsfläche des Discounters liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Für den Lebensmittelmarkt liegt eine genehmigte Betriebszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr vor. Die Anlieferung ist ausschließlich zur Tageszeit genehmigt. Zur Nachtzeit finden keine gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück statt. Die Kühlung (Verdichter) führt im „Nachtschaltungsbetrieb“ in einem Abstand von 10 m zu einem Schalldruckpegel von 41 dB(A).

Damit gehen von dem Discounter in der Nachtzeit keine beachtlichen Gewerbelärmemissionen aus.

Die maßgebliche Schallquelle zur Tageszeit ist der Kundenparkplatz mit zukünftig 126 Stellplätzen sowie die Warenanlieferung einschließlich der entsprechenden Rangierfahrten. Die Emissionen des Discounters einschließlich der Stellplatzanlage und die Auswirkungen auf die innerhalb des Plangebietes gelegenen angrenzenden Flächen wurden betrachtet.

Im Norden des Plangebietes, im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Peschmannhofes befindet sich ein weiterer Lebensmittelfachmarkt mit 275 m² Verkaufsfläche und eingeschränkten Öffnungszeiten (dienstags und freitags von 12.00 – 18.00 Uhr und samstags von 9.00 bis 13 Uhr) sowie eingeschränktem Sortiment (Aktionsware). Zum Flutweg hin orientiert befindet sich eine Stellplatzanlage mit derzeit 85 Stellplätzen. Die Anlieferung erfolgt an der südwestlichen Gebäudeseite. In Anlehnung an die Bayrische Parkplatzlärmstudie, den technischen Bericht zu Verbrauchermärkten und die Detailinformationen bezüglich der Kühlung aus den Bauanträgen für den Discounter Flutweg 120 wurden die Emissionen des Lebensmittelfachmarktes auf die angrenzenden Flächen ermittelt.

Zudem befinden sich in Gebäudeteilen der ehemaligen Hofanlage In den Peschen 163 – 165 zwei weitere Gewerbebetriebe:

Ein Kleinbetrieb bedruckt vorrangig Rollenpapier mit entsprechenden Firmenaufdrucken (zum Beispiel für Bäckereien). Die Druckmaschine befindet sich innerhalb des Gebäudes. Außerhalb des Gebäudes sind Geräusche der Druckmaschine praktisch nicht wahrnehmbar. Die An- und Auslieferung erfolgt mit Kleinlastkraftwagen bzw. „Sprintern“ außerhalb der geschlossenen Hofanlage. Die Papierrollen werden innerhalb des Betriebsgebäudes und zum Be- bzw. Entladen mit gummibereiften Rollwagen transportiert. Der Innenhof wird nicht befahren. Sonn- und feiertags sowie zur Nachtzeit ruht der Betrieb.

Im inneren der Hofanlage ist zudem ein kleinerer Parkettlegebetrieb ansässig. Im Bereich einer ehemaligen Remise, an den Kaas-Markt angrenzend, befinden sich Büroräume. Die Einsatzfahrzeuge werden innerhalb der Hofanlage geparkt. Produktion findet an diesem Standort nicht statt.

Von den Gewerbebetrieben innerhalb der Hofanlage gehen keine beachtlichen Emissionen aus.

3.4.8 Artenschutz

Fledermausquartiere in Gebäuden, insbesondere in aufgegebenen Gebäuden (alte Gemäuer), und Bäumen sind grundsätzlich nicht auszuschließen.

3.4.9 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 / geologischer Untergrundklasse T. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse T müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend der Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen.

3.5 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 Aspekte

- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur),
- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Weiterentwicklung und Sicherung eines gut integrierten Wohnstandortes
- Sicherung der Versorgungsstruktur

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

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das weitgehend bebaute Plangebiet hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur langfristig als Wohnstandort zu sichern. Die Flächen aufgegebenen Gewerbebetriebe entlang der Straße In den Peschen sollen daher einer Wohnbebauung zugeführt werden. Entlang der Straße Kreuzacker verbleibt eine gewerbliche Nutzung.

Vom Betrieb der ehemaligen Postverwaltung (Postwählstelle), heute Telekom, gehen keine maßgeblichen Störungen aus. Da die Flächenbedarfe für derartige Vermittlungsstellen grundsätzlich rückläufig sind und Einrichtungen konzentriert werden, wird die Fläche der Telekom (In den Peschen 161) entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes miteinbezogen. Der Betrieb der Ortsvermittlungsstelle ist nicht gefährdet.

Im Sinne eines vielschichtigen Quartiers, der Vereinbarkeit von Beruf- und Familie, sich wandelnder Arbeitsprozesse und der Reaktivierung vorhandener Baustrukturen sollen neben Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung wird daher ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage „Peschmannhof“ im Norden des Plangebietes wird ebenfalls gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben dem Wohnen und den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind in diesem Bereich auch ausnahmsweise zulässige, nicht störende Gewerbegebiete und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht, in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen auch zukünftig eine der baulichen Struktur entsprechende Nutzung der Hofanlage. Mit der nachhaltigen Sicherung der Nutzungsmöglichkeit der spezifischen baulichen Struktur wird im Sinne des Denkmalschutzes einer wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit und damit dem Erhalt der Bausubstanz entsprochen. Bestand und Nutzung des Denkmals sind unverändert möglich.

Demgegenüber werden in allen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg der Versorgung des Gebietes dienende Läden zukünftig ausgeschlossen. Die Nahversorgung des Gebietes wird durch mehrere großflächige Lebensmittelbetriebe im direkten Umfeld sowie durch einen kleinflächigen bestehenden Betrieb im Geltungsbereich sichergestellt.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt „Kaas-Frischdienst“ wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem genehmigten Bestand gesichert. Im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig, eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Änderung der Sortimente sind nicht zulässig.

Die weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene und verkehrlich stark belastete ca. 1.800 m² große Teilfläche am Kreuzacker östlich des bestehenden Kundenparkplatzes des Lidl-Marktes steht für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung einer einem allgemeinen Wohngebiet angepassten Dichte und zum Schutz des Bodens und des Grundwasserhaushaltes (Versickerungsmöglichkeiten) sowie aus Gründen des Klimaschutzes wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO begrenzt.

Neben der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (Art der Nutzung) und der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO werden die im Plangebiet vorhandenen Öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Regelungen bezüglich der überbaubaren Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entsprechen den gem. § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand innerhalb des Plangebietes. Die mittels der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO festgesetzte Bebauungsdichte entspricht der vorhandenen Grundstücksausnutzung. Lediglich im Fall von zwei Grundstücken wird das festgesetzte Maß der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten. Die Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt, jedoch sind keine weiteren Anbauten zulässig.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Straßen Grabenacker und In den Peschen bilden die Grenze des Plangebietes und sind ebenso wie die innerhalb des Plangebietes gelegene Steile Straße und private Erschließungswege von der Planung nicht berührt. Über den Bestand hinausgehende öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen.

Haltepunkte des ÖPNV (Buslinien 914 und 920) befinden sich am Kreuzacker sowie am Flutweg, östlich des Kreuzackers.

Im Bereich zwischen Kreuzacker und Steile Straße befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche In den Peschen ca. 110 ausgebaute öffentliche Parkplätze. Diese dienen maßgeblich den Besuchern und Nutzern der angrenzenden Sportanlage des VfL Rheinhausen und sind von der Planung nicht berührt.

Der außerhalb des Plangebietes gelegene Discounter wird über den Flutweg und den Kreuzacker erschlossen und ist daher von der Planung nicht berührt. Eine Erschließung über das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Grundstückes im Bereich In den Peschen / Steile Straße vollständig bebaut. Die Steile Straße, Bestandteil eines Wegenetzes für den nicht motorisierten Verkehr zur Anbindung der Sportanlage Bergheim, ist nicht betroffen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist innerhalb des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze zum Discounter und der geplanten Stellplatzanlage, zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung gegenüber der wohnbaulichen Nutzung ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In diesem Pflanzstreifen ist im Sinne der biologischen Vielfalt eine Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang dieser Grundstücksgrenzen ist innerhalb des Pflanzstreifens ausnahmsweise die Errichtung von Garagen, sofern deren Fassaden auf der dem Plangebiet zugewandten Seite eingegrünt (Wandbegrünung) und deren Dachfläche vollständig im Sinne der Festsetzung zur Dachbegrünung begrünt sind zulässig. Ferner ist die Errichtung einer bis zu 2,50 m hohen Mauer zur Grundstückseinfriedung entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig, sofern diese auf der dem Plangebiet zugewandten Seite vollständig begrünt wird. Diese Begrünung ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Diese Ausnahme trägt dazu bei, im Rahmen der angestrebten Trennung der Nutzungen, der städtebaulichen Ordnung und der biologischen Vielfalt Maßnahmen zum Immissionsschutz zu realisieren.

Die vorhandenen außerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenbäume sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb der Baugebiete sind die nicht überbauten Flächen aus Gründen des Klimaschutzes, zum Zwecke der Schadstofffilterung, zur Stabilisierung des Wasserkreislaufes und aus gestalterischen Aspekten gärtnerisch zu gestalten. Neu zu errichtende Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern sind aus den gleichen Gründen zu begrünen.

4.4 Infrastruktur

Im Plangebiet, In den Peschen 161, befindet sich eine Ortsvermittlungsstelle der deutschen Telekom. Der Standort dient seit den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts der Versorgung des Nahbereichs in Rheinhausen mit Telekommunikationsdienstleistungen. Im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück (Zuleitung) befinden sich Telekommunikationskabel.

Der Flächenbedarf für diese Dienstleistung ist in den vergangenen Jahren maßgeblich zurückgegangen. Für die Zukunft ist eine weitere Konzentration technischer Einrichtungen zu erwarten. Von der Einrichtung und dem Betrieb der Anlage gehen keine Störungen aus. Das Grundstück In den Peschen 161 wird daher in das Allgemeine Wohngebiet miteinbezogen. Der Betrieb der Telekommunikations-einrichtung ist als fernmeldetechnische Anlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes weiterhin möglich.

Weitere der Versorgung des Gebietes dienende Versorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird nordöstlich In den Peschen, nordwestlich Steile Straße in den sog. Graben Gagfah Siedlung eingeleitet. Im Falle der Bebauung bislang nicht baulich genutzter Grundstücke ist für diese zusätzlich anzuschließenden Flächen ein Entwässerungskonzept nach Maßgabe des Landeswassergesetzes vorzulegen.

Das Schmutzwasser kann in das vorhandene Kanalnetz übernommen werden.

4.5 Denkmalschutz und Archäologie

Das vorhandene, eingetragene Baudenkmal Peschmannhof (In den Peschen 163-167) wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in die städtebauliche Planung integriert. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen zukünftiger Genehmigungen unverändert zu beachten.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ist eine der Struktur entsprechende Nutzung des Gebäudeensembles nachhaltig gesichert.

Das Plangebiet umfasst das vermutete Bodendenkmal „mittelalterliche Siedlung Bergheim“. Es ist bei Baumaßnahmen mit Resten der mittelalterlichen Bebauung zu rechnen (z.B. Keller, Mauern, Brunnen, Pflaster, Gruben etc.). Zum Schutz des Bodendenkmals sind daher zukünftig alle mit einem Bodeneingriff verbundenen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer archäologischen Beobachtung nach § 29 DSchG NRW durchzuführen.

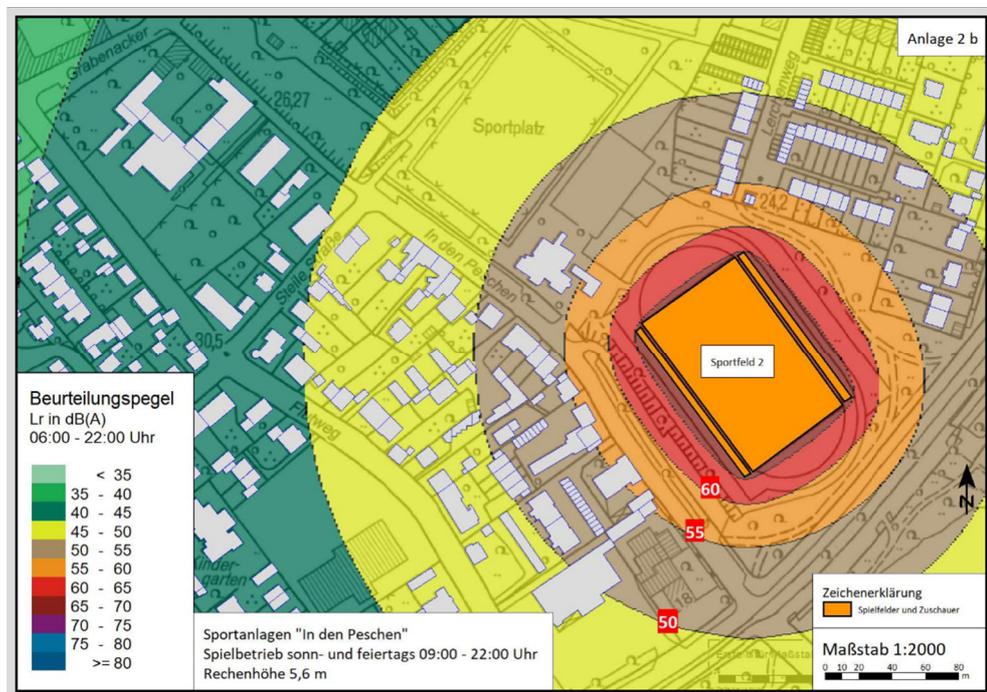
4.6 Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz

Neben den Emissionen der Sportstätte des VFL Rheinhausen ist das Plangebiet gewerblichen Geräuschen durch den Lebensmitteldiscounter am Flutweg, Ecke Kreuzacker, den Betrieben am Flutweg, Ecke Grabenacker und verkehrlichen Emissionen (Kreuzacker) ausgesetzt. Die schalltechnischen auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wurden betrachtet.

Sportlärm

Durch den Trainingsbetrieb auf der Sportanlage des VFL Rheinhausen werden im Plangebiet, an den Grundstücksgrenzen südwestlich der Straße In den Peschen die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Beurteilungswerte von 55 dB(A) durch den Trainingsbetrieb eingehalten.

Für den Spielbetrieb mit 100 Zuschauern (Ligaspiele) wurde bei der Berechnung der Sportlärmemissionen die ungünstigste Zeit, am Sonntagnachmittag innerhalb der Ruhezeit betrachtet. Die Berechnung der Lärmpegel ergibt, dass für diese Spielzeiten am Rande des Plangebietes, für einen untergeordneten Bereich der Grundstücke In den Peschen 123 – 131, Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) auftreten können. Durch Geräuschspitzen sind keine Konflikte zu erwarten.



In einem bis zu maximal 10 m breiten Streifen entlang der Straße In den Peschen ist daher im Falle eines Umbaus der bestehenden Gebäude bzw. bei einem Neubau besonders zu prüfen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Ausrichtung schutzbedürftiger Räume ist eine wohnbauliche Nutzung weiterhin möglich. Für den Bestand resultiert aus dem Bebauungsplan kein Erfordernis immissionsschützender Maßnahmen.

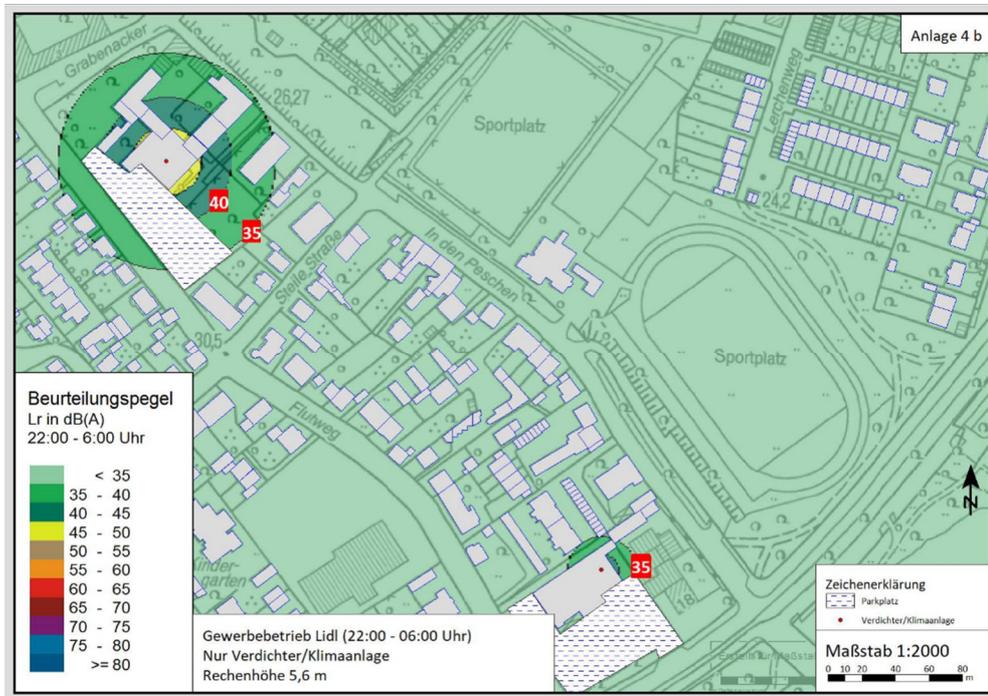
Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Da bei der Berechnung der Beurteilungspegel der Sportanlage eine durchgehende Nutzung an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 Uhr und 22:00 Uhr angenommen und von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wurde, werden die tatsächlich auftretenden Beurteilungspegel voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen.

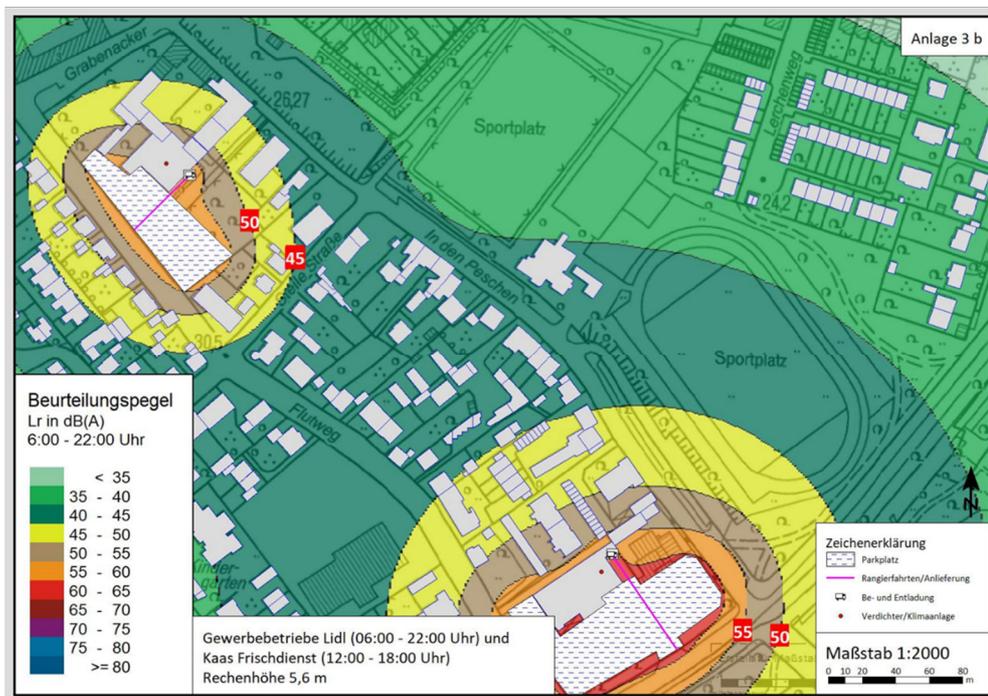
Im Bauantragsverfahren ist für die betroffenen Grundstücke entlang der Straße In den Peschen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) nachzuweisen.

Gewerbelärm

Bei der Berechnung der Gewerbelärmemissionen für den LIDL-Markt und den Kaas-Markt wurde von den genehmigten Betriebszeiten und vorhandenen bzw. geplanten Stellplätzen ausgegangen. Bei beiden Betrieben werden für die Nachtstunden lediglich die Klimaanlage betrachtet. Da für den Kaas-Markt im Nordwesten des Plangebietes keine Detailinformationen vorliegen, wird von einem handelsüblichen Verdichter ausgegangen. Die maßgebliche Betrachtungshöhe liegt bei 5,6 m.



Für die Nachtstunden sind keine Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung zu erwarten.



Bei der Betrachtung der Emissionen des Discounters wurde die aktuelle Genehmigungslage sowie die beantragte Erweiterung der Stellplatzanlage (Betriebszeiten, motorisierter Kundenverkehr, Warenanlieferung mit Lkw, ein Verdichter) berücksichtigt.

Die maßgebliche Schallquelle ist zur Tageszeit der Kundenparkplatz mit zukünftig 126 Pkw-Stellplätzen. Die schalltechnische Untersuchung basiert auf den im ursprünglichen Bauantrag angegebenen 1.500 Bewegungen/Tag; d.h. 750 Pkw. Als Folge der Erweiterung wurde die Kundenfrequenz proportional zu den zusätzlichen Stellplätzen erhöht. Damit wurde eine zukünftige Kundenfrequenz für die gesamte Stellplatzanlage von 2.280 Bewegungen am Tag ermittelt und der schalltechnischen Betrachtung zugrunde gelegt. .

Die Warenanlieferung wurde nach dem Technischen Bericht zu Verbrauchermärkten mit zwei Anlieferungen in der Zeit der erhöhten Empfindlichkeit berücksichtigt (06:00 – 07:00 Uhr). Dabei wurden die Zu- und Abfahrten auf das Gelände als Rangierfahrt mit einem Schalleistungspegel von insgesamt 87 dB(A) pro Stunde berücksichtigt. Für die Be- und Entladung wurde je Vorgang ein stündlicher Schalleistungspegel von 85 dB(A) angesetzt.

Im Bereich des innerhalb des Plangebietes gelegenen Teils des Grundstücks Kreuzacker 18, Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstück 1533, angrenzend an die geplante Stellplatzanlage bzw. den Anlieferungsbereich sind bei freier Schallausbreitung durch den Betrieb des Discounters tags Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) und damit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht auszuschließen.

Eine wohnbauliche Nutzung der an den Discounter bzw. der Stellplatzanlage angrenzenden Flächen ist jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich möglich: Durch den Bau eingegrünter Schallhindernisse (z. B. Mauern, Garagen) an der Grundstücksgrenze zum Discounter, könnten ggf. die berechneten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verringert, und die Fläche mit Beurteilungspegeln kleiner 55 dB(A) vergrößert werden. Ebenso kann die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück oder der schutzbedürftigen Räume im Gebäude (architektonischer Selbstschutz) zur Konfliktbewältigung beitragen. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit besteht, bei einer Gemengelage nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte für das Plangebiet bis zu den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes zu erhöhen.

Für den Lebensmittelfachmarkt (Flutweg 178) wurde für die Warenanlieferung eine Rangierfahrt von 84 dB(A) zwischen 06:00 – 07:00 Uhr angenommen. Für die Be- und Entladung wurde ein stündlicher Schalleistungspegel von 85 dB(A) und für die Haustechnischen Anlagen über 24 Stunden durchgehend ein Schalleistungspegel von 80 dB(A) berücksichtigt. Für den Parkplatz wurde – abweichend von dem anerkannten und in Duisburg regelmäßig verwendeten Berechnungsmodell nach Bosserhoff – aufgrund der Sonderform des Marktes eine maßgeblich erhöhte Stellplatzfrequenz von einer Bewegung pro Stellplatz und Stunde angesetzt. Die somit berücksichtigten 510 Bewegungen überschreiten die Stellplatzfrequenz die sich entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (440 Bewegungen) und nach Bosserhoff (350 Bewegungen) ergeben würden. Für eine Anlieferung des Betriebes wurde im Gutachten die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr angenommen. Der besonderen Marktform des Kaas-Markt (Warenangebot und Öffnungszeiten) wurde durch die vom üblichen Ansatz abweichende Anwendung der „konservativen“ Bayerischen Parkplatzlärmstudie Rechnung getragen.

Lediglich in unmittelbarer Nähe des Parkplatzes können betriebsbedingt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten werden. Die Werte für allgemeine Wohngebiete werden auf den an den Kaas-Markt angrenzenden Flächen grundsätzlich eingehalten. Auch durch Geräuschspitzen sind keine Konflikte zu erwarten.

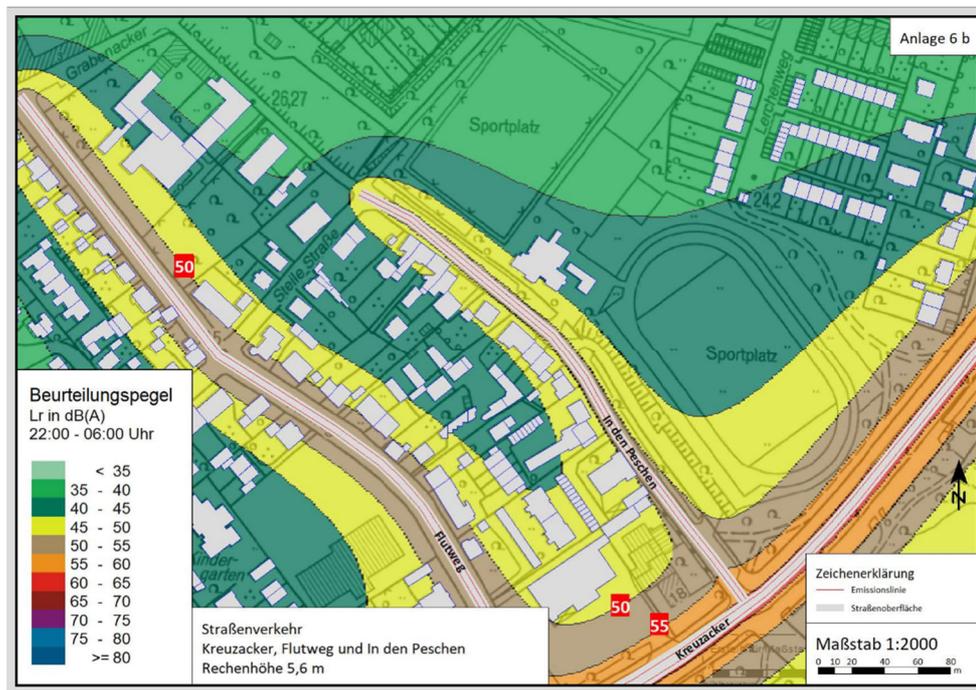
Der Druckereibetrieb ist aufgrund seiner Größe, Lage und Produktionsweise schalltechnisch nicht relevant.

Im Falle baulicher Änderungen oder Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der an den Discounter und den Lebensmittelfachmarkt angrenzenden Flächen ist im entsprechenden nachgelagerten Bauantragsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) vor dem geöffneten Fenster nachzuweisen.

Verkehrslärm

Entlang der Straße Kreuzacker, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zur Tageszeit durch den Straßenverkehr verkehrliche Schallimmissionen von über 60 dB(A) zu erwarten. Innerhalb des

Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden jedoch für die Nutzung von Außenbereichen maßgebliche Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) eingehalten.



Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird weder zur Tages- noch zur Nachtzeit überschritten.

Resümee:

Obwohl verschiedene Schallquellen auf das Plangebiet einwirken, werden dadurch nur geringe Bereiche des Plangebietes betroffen. Jedoch können diese durch geeignete Maßnahmen auch für eine Wohnbebauung genutzt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Allgemeinen und die mit einem allgemeinen Wohngebiet verknüpften Schutzkriterien im Besonderen können im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

Mit ihrer aktuell erteilten Bau- und Betriebsgenehmigung müssen der bestehende Discounter südwestlich des Plangebietes, der im Nordwesten befindliche Lebensmittelfachmarkt und die benachbarte Sportanlage, die auf das Plangebiet einwirken, die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten.

Diese Verpflichtung ändert sich durch die Überplanung des vormals gemischt genutzten Gebiets und Anpassung der Baugebietsfestsetzung von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet nicht. Auch zukünftig müssen die Gewerbebetriebe und die Sportanlage an den bestehenden und baurechtlich genehmigten Gebäuden im Plangebiet, die bestehenden Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten. Maßgeblich wird der geänderte Schutzanspruch (allgemeines Wohngebiet) im Rahmen einer erforderlichen Genehmigung z.B. in Folge eines genehmigungspflichtigen Umbaus oder einer Betriebsänderung.

Für die bereits im Plangebiet baurechtlich genehmigten Gebäude, wurde mit der erteilten Baugenehmigung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes festgeschrieben. Der Schutzanspruch dieser Bebauung ändert sich durch die geänderte Gebietsfestsetzung nicht.

Erst zukünftig im Plangebiet errichtete Gebäude oder bestehende Gebäude, für die baurechtliche Änderungen beantragt werden, erhalten mit ihrer Baugenehmigung die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes.

Im Fall genehmigungspflichtiger Vorhaben ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, dass durch den Bau von neuen Gebäuden bzw. durch die Änderung von bereits errichteten Gebäuden, keine Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben und der Sportanlage zu erwarten sind. Der Bebauungsplan ist daher vollziehbar.

Vom Plangebiet selbst gehen keine maßgeblichen Emissionen aus.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen den Straßen Grabenacker, In den Peschen, nordwestlich des geplanten Kundenparkplatzes am Kreuzacker und südlich der über den Flutweg erschlossenen Bebauung. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, der vormals durch einen kleinteiligen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, teilweise innerhalb eines Gebäudes geprägt war. Infolge geänderter Betriebsstrukturen und Arbeitsprozesse verliert die gewerbliche Nutzung zunehmend an Bedeutung.

Entlang des Flutweges und des Kreuzackers ist die städtebauliche Entwicklung bereits abgeschlossen, der Bereich nördlich der Straße In den Peschen ist durch die Sportnutzung geprägt und von dem aktuellen strukturellen Wandel nicht betroffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Das Plangebiet ist auf den vom Nutzungswandel betroffenen Bereich begrenzt und umfasst eine Fläche von etwa 3 ha.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist annähernd vollständig bebaut. Entsprechend der städtebaulich erforderlichen und daher planungsrechtlich beabsichtigten Nutzungssteuerung enthält der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maß der baulichen Nutzung. Überbaubarkeit von Flächen sind weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung Sicherung bzw. Entwicklung der wohnbaulichen Nutzung an diesem Standort. Im Sinne eines vielfältigen Stadtquartiers, sich ändernder Wohn- und Arbeitswelten und der Struktur und Lage des Gebietes sind insbesondere in dem Bereich des ehemaligen Peschmannhof weiterhin das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig, solange die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt ist. Zum Schutz der Wohnnutzung und bestehender zentraler Versorgungsbereiche werden auf der Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits vielfältig und ausreichend vorhanden. Weitere Ansiedlungen gehen über den Bedarf hinaus und zu Lasten vorhandener zentraler Versorgungsbereiche.

Neben dem Wohnen sind insbesondere die Nebengebäude der denkmalgeschützten Hofanlage für die Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe geeignet. Die in sich geschlossene hofbildende Anlage bietet in besonderem Maße die baulichen Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Realisierung gemeinschaftlicher Wohn- und Arbeitsprojekte. Daher wird für diesen Bereich (WA 2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig sind. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes ist dabei zu wahren.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 allgemein zulässige, der Versorgung des Gebietes dienende Läden unzulässig. Einzige Ausnahme bildet der genehmigte und vorhandene Lebensmittelmarkt („Kaas-Frischdienst“). Dieser soll gem. § 1 Abs. 10 BauNVO als Fremdkörper innerhalb des WA2 weiterhin zulässig sein. Darüber hinaus sind im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Änderung der Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sind nicht zulässig. Auf diese Weise bleibt trotz Anwendung dieser Ausnahmeregelung die allgemeine Zweckbestimmung des WA2 in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnen eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudeensembles und entsprechen somit im besonderen Maße den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Der Betrieb der Ortsvermittlungsstelle der Telekom (fernmeldetechnische Anlage) ist als fernmelde-technische Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Rahmen der getroffenen Festsetzung weiterhin zulässig.

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen werden aufgrund der verkehrsbedingten Auswirkung dieser Vorhaben gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Diese Grundflächenzahl ist zunächst auf die Hauptnutzung der einzelnen Grundstücke bezogen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und –wegen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu maximal 60 % überschritten werden.

Damit wird eine einem allgemeinen Wohngebiet angepasste bauliche Dichte gesichert.

Die Bebauung der Grundstücke In den Peschen 143 b und 145 überschreitet das festgesetzte Maß der zulässigen überbaubaren Fläche. Die Bebauung genießt in der aktuellen Form Bestandsschutz. Sanierungsmaßnahmen insbesondere energetische Sanierung und Modernisierung bzw. Umbauten im Rahmen der bereits überbauten Fläche sind weiterhin zulässig. Eine über das bestehende Maß hinausgehende bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksfläche ist jedoch nicht mehr zulässig.

5.2.3 Verkehrsflächen

Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Grabenacker, In den Peschen) sind gewidmet, stellen die Grenze des Geltungsbereiches dar und sind von der Planung nicht berührt.

Die innerhalb des Plangebietes von Südwesten nach Nordosten verlaufende Steile Straße dient in erster Linie der Durchlässigkeit des Gebietes und wird als solche übernommen und gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.2.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des innerhalb des Plangebietes gelegenen wohnbaulich zu nutzenden Teils des Flurstücks 1533, Flur 19, Gemarkung Rheinhausen wird aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sowie im Sinne des Trennungsgrundsatzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein 2,0 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot (Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Gehölzen) zur Abschirmung gegenüber der gewerblichen Nutzung festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange in diesem Bereich zur Abschirmung gegenüber der gewerblichen Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes grenzständig Garagen errichtet werden, sofern sowohl deren Dächer im Sinne der Festsetzung zur Dachbegrünung als auch deren Fassaden vollständig begrünt werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind zudem intensiv begrünzte und in den Pflanzstreifen integrierte Mauern mit einer Höhe von bis zu 2,50 m zur Grundstückseinfriedung zulässig.

Aus ökologischen Gründen, insbesondere im Sinne einer zukünftig klimagerechteren Stadtentwicklung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzung zur Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächern (bis zu einer Neigung von 15 Grad) im Falle einer Neubebauung getroffen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, mit einer Aufbaudicke von mind. 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zu Minderung der negativen Folgen der Flächenversiegelung auf das Kleinklima, die Luftqualität und der Artenvielfalt: Gründächer wirken der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie der Entstehung sog. Wärmeinseln entgegen. Durch die Speicherkapazität wird insbesondere bei Starkregenereignissen der Niederschlagswasserabfluss gedrosselt und durch die Filterwirkung der Bepflanzung die Luftqualität positiv beeinflusst. Gründächer und heimische Heckenpflanzen bieten insbesondere Insekten Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten.

Den zusätzlichen Belastungen für ggf. erhöhten Aufwand des Einzelnen zur Gebäudesicherung und Erhaltung und Pflege der Begrünung stehen neben den geringeren Entwässerungskosten und dem Schutz der entsprechenden Außenbauteile bei Extremtemperaturen für den Bauherrn, die positiven Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität entgegen.

Von der Begrünungspflicht sind Dachflächenbereiche ausgenommen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Anlagen oder für Dachterrassen und Dachflächenfenster genutzt werden. Die Festsetzung steht der Zulassung und Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

5.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm ein. Durch geeignete schalltechnische Maßnahmen ist die Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte möglich. Im Zusammenhang mit der nachgelagerten Objektplanung sind diese Maßnahmen konkret zu ermitteln und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Nachweis des Immissionsschutzes im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen die nicht überbauten oder nicht zum Zwecke der Erschließung erforderlichen Teile der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Somit wird die Versiegelung und deren Auswirkungen z.B. auf den Wasserhaushalt und das Umgebungsklima auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Überdeckung der Vorgartenbereiche mit anorganischen Materialien (z.B. Kies oder Pflaster) ist somit ausgeschlossen.

Neben klimatischen und ökologischen Gründen hat die naturnahe Gestaltung, insbesondere der Vorgartenflächen auch positive Auswirkungen auf die gestalterische Qualität des Wohnumfeldes. Aus diesem Grund ist die dauerhafte Nutzung der Vorgartenbereiche als Lager- oder Arbeitsstätte unzulässig.

5.4 Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet umfasst das vermutete Bodendenkmal „mittelalterliche Siedlung Bergheim“. Es ist bei Baumaßnahmen mit Resten der mittelalterlichen Bebauung zu rechnen (z.B. Keller, Mauern, Brunnen, Pflaster, Gruben etc.). Alle geplanten Bodeneingriffe in Folge von Baumaßnahmen sind daher mit einer archäologischen Beobachtung gemäß § 29 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 durchzuführen.

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese gemäß §§ 15 f DSchG der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 63-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzungszeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.

Zum Schutz potenzieller Fledermausquartiere sind bei allen Abrissarbeiten die betroffenen Gebäudeteile auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelmine Mevissen“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Im Planbereich ist der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Ferner liegt das Plangebiet über den Erlaubnisfeldern „Salvea – Lust auf grüne Energie“ (Inhaber K. Hoever, Krefeld) zum Aufsuchen von Erdwärme und „Mevissen Gas“ (Inhaber Minegas GmbH, Essen) zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoff. Die Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. Kohlenwasserstoff innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Die erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

Bodenschutz

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg sind die Grundstücke Kreuzacker 18, Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstück 1533 unter der Nr. AS 2705 und Flutweg 178, Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstücke 159 und 906 unter Nr. OS 2570 erfasst. Alle Bodeneingriffe in diesem Bereich sind daher mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg abzustimmen und nach Maßgabe der Behörde durch einen Sachverständigen im Sinne § 18 BBodenSchG und § 17 LBodenSchG zu begleiten.

Sollten im darüber hinausgehenden Plangebiet sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Untere Bodenschutzbehörde - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und § 17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Handlungsempfehlungen der Stadt Duisburg für die Gartennutzung sind zu beachten (vgl. www.duisburg.de/handlungsempfehlungen).

Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG (Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft eG, Kamp-Lintfort) zu erfragen.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches bei einem Hochwasserextremereignis (HQextrem), welches seltener als alle 500 Jahre zu erwarten ist, betroffen ist.

Das Plangebiet ist zudem mit einer häufigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von ca. 100 Jahren (HQhäufig) bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

Leitungstrassen

Vor Erdarbeiten, insbesondere innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen aber auch im Bereich potenzieller Hausanschlussleitungen sind Anfragen bei den Versorgungsträgern zu stellen und Informationen zu dort ggf. vorhandenen Leitungstrassen einzuholen.

Die Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH (Duisburg), der Vodafone GmbH (Ratingen), der Westnetz GmbH (Wesel) und der Unitymedia NRW GmbH (Kerpen) sind zu beachten.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Gebäude und bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungsgesetz § 8 Abs. 5 der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone / geologischer Untergrund 0 / T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006), Karte zu DIN 4149. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sportanlage des VfL Rheinhausen. Bei einem Neubau oder Umbau der bestehenden Gebäude entlang der Straße In den Peschen (zwischen Kreuzacker und Steile Straße) sind für die betroffenen schutzbedürftigen Räume im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete vor dem geöffneten Fenster von einem anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

In der direkten Nachbarschaft der gewerblich genutzten Grundstücke Flutweg 120 (Discounter) und Flutweg 178 (Lebensmittelfachmarkt) können zur Tageszeit Schallimmissionen auftreten, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für zukünftige schutzbedürftige Räume die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) vor dem geöffnetem Fenster von einem staatlich anerkannten Schallgutachter nachzuweisen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen getroffenen Festsetzungen überlagert.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Peschmannhof. Bei den Gebäuden In den Peschen 163 – 165 handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.

6 Umweltbelange

Im Sinne des § 13a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2(a) BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind aber dennoch entsprechend der Anforderungen des BauGB im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Da das Plangebiet bereits annähernd vollständig baulich entwickelt ist und mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nutzungsintensität und Dichte gegenüber dem aktuellen Zulässigkeitsmaßstab reduziert wird, ist davon auszugehen, dass sich der IST-Zustand nicht oder positiv vom planerischen Prognosestand unterscheidet.

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Schutzgut Mensch

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem § 34 BauGB gegenüber dem aktuellen Zustand unverändert.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und dem Ausschluss besonders verkehrserzeugender Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden gegenüber dem Ist-Zustand nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erhöht aber ggf. gemindert.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen (Sportlärm, Verkehrslärm und Gewerbelärm) wurden betrachtet (Vgl. Pkt. 4.6). Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten. Lediglich in einzelnen Nahtlagen können die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Werte überschritten werden. Jedoch sind, ggf. unter Berücksichtigung wirtschaftlich angemessener immissionsschützender Maßnahmen, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind, im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind aufgrund der Planung keine negativen Auswirkungen erkennbar.

6.1.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und sonstige biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist annähernd vollständig bebaut. Das bestehende Recht zur baulichen Inanspruchnahme bislang un bebauter Restflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht berührt.

Eine Erhöhung des Grades der Versiegelung wird mit diesem Bebauungsplan nicht begründet. Die Nutzungsintensität hingegen wird reduziert. Durch zukünftige Begrünung flacher bzw. flach geneigter Dachflächen werden hingegen neue Lebensräume geschaffen.

Einer nachhaltigen Gefährdung potenzieller Fledermausvorkommen im Zuge von Abrissarbeiten wird durch eine dementsprechende fachliche Begleitung entgegengewirkt. Rodungsmaßnahmen unterliegen unverändert den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt sind nicht erkennbar.

6.1.3 Schutzgut Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits annähernd vollständig bebaut. Mit Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) wird der Zulässigkeitsmaßstab im Hinblick auf die Nutzung und Versiegelung zurückgenommen oder zumindest festgeschrieben. Eine über das aktuell zulässige Maß hinausgehende Versiegelung oder eine Erhöhung der nutzungsbedingten Emissionen ist nicht vorgesehen.

Auswirkungen auf das Bioklima sind nicht zu erwarten.

Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung sowie die Begrenzung der Versiegelung wirken positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität. Festsetzungen zur Art der Nutzung haben zur Folge, dass potenzielle nutzungsbedingte Auswirkungen auf die Luftqualität (z.B. Verkehr) reduziert werden.

Damit ist sichergestellt, dass infolge der Planung keine signifikanten Verschlechterungen der Luftqualität im Plangebiet oder dessen Umfeld auftreten werden. Überschreitungen der in der 39. BImSchV aufgeführten Grenzwerte sind ebenso wie negative Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

6.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Graben „Gagfah Siedlung“ außerhalb des Plangebietes nimmt das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf.

Begrenzung der zu versiegelnden Flächen bzw. die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erhöhen die Kapazität, Niederschlagswasser im Plangebiet zu speichern und wirken sich damit positiv auf die Grundwasserneubildung, den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus.

Nutzungsbedingte Gefährdungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

6.1.6 Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist annähernd vollständig baulich entwickelt. Der Bebauungsplan steuert die Wiedernutzbarmachung bzw. Transformation bereits baulich in Anspruch genommener Flächen und trägt damit dazu bei, die erstmalige bauliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen zu begrenzen.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht zu erkennen.

6.1.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Baugebiet ist annähernd vollständig baulich entwickelt. Der das Landschaftsbild prägende unter Denkmalschutz stehende Peschmannhof ist hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten in der Planung gesichert. Der das Landschaftsbild prägende Freiraum nördlich der Straße In den Peschen ist von der Planung nicht berührt.

Festsetzungen zur Begrünung wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erkennen.

6.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage, der sog. Peschmannhof. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Feinsteuerung der Nutzungsmöglichkeiten ist eine Nutzung der Bausubstanz unverändert möglich. Die Eingrenzung des planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrums durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht die Aufwertung durch uneingeschränkt zulässige Wohnnutzung entgegen. Das Baudenkmal erhält damit eine marktgängige und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeit. Weitere Maßgaben ergeben sich aus dem Denkmalrecht.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erkennen.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind im Falle eines Extremereignisses (500-jähriges-Hochwasser) Überflutungen von 0,5 m bis zu 2,0 m nicht auszuschließen. Sollten die Schutzeinrichtungen im Falle eines 100-jährigen Hochwassers versagen, sind Überflutungen von 0,5 m bis 4,0 m zu erwarten.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf das Schutzgut Sachgüter sind unverändert.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

6.1.9 Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Bau und Betrieb störfallrelevanter Anlagen sind unverändert innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines störfallrelevanten Achtungsabstandes.

6.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Negative Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind planbedingt nicht zu erwarten.

6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird keine neue Flächeninanspruchnahme begründet. Die Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes wird durch Ausschluss bzw. Begrenzung der innerhalb allgemeiner Wohngebiete zulässigen Nutzungen reduziert. Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelung wirken im Falle einer zukünftigen Bebauung kleinräumig positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima.

Auswirkungen der Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes werden somit durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen positiv beeinflusst. Erstmalige Auswirkungen auf Schutzgüter bzw. eine Verschärfung der Auswirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>
Wohnen – WA1	20.231,5 m ²
Wohnen – WA2	8.831,0 m ²
Verkehrsfläche	562,3 m ²

Geltungsbereich gesamt 29.624,8 m²

9 Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

10 Gutachten

„Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1222A – Rheinhausen – Flutweg“, Stadt Duisburg, 14.06.2021

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Für den Bebauungsplan Nr. 1222 -Rheinhausen- "Flutweg" hat der Rat der Stadt am 27.04.2015 mit der DS 15-0267 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2015 im Amtsblatt der Stadt Duisburg bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.05.2019 bis 28.06.2019 durchgeführt. Ein Scoping Termin fand am 27.06.2019 statt. Alle Stellungnahmen wurden anschließend ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung gemäß 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis zum 31.10.2019 durch Aushang. Gleichzeitig konnten die Dokumente im Internet eingesehen werden und Äußerungen vorgebracht werden.

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 15.05.2020 (DS 20-398) hat der Rat der Stadt beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB zunächst für einen reduzierten Bereich fortzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2020 bis 20.08.2020.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und Auswertung bzw. Bewertung der Ergebnisse erfolgte eine Anpassung der Planung in der Nahtlage zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung. Der sowohl im städtebaulichen Kontext mit der gewerblichen Nutzung am Kreuzacker/Flutweg als auch mit der wohnbaulichen Nutzung In den Peschen stehende Teil des Flurstücks 1533, Flur 19, Gemarkung Rheinhausen wird nach nochmaliger Prüfung und Bewertung insbesondere der immissionsrechtlichen

und gewerblichen Belange sowie der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung unverändert einer gewerblichen Nutzung zugeordnet und daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Aufgrund der daher durchgeführten Überarbeitung der Planungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs 3 BauGB erforderlich.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, zugleich Scoping, wurden zu folgenden Aspekten Hinweise und Stellungnahmen vorgebracht und im Rahmen der Entwurfsbearbeitung – soweit möglich - berücksichtigt:

- Landschaftsverband Rheinland (Denkmalpflege) hinsichtlich des eingetragenen Denkmals „Peschmannhof“
- Deutsche Wetterdienst hinsichtlich der Betrachtung des Schutzgutes Klima
- Vodafone GmbH hinsichtlich vorhandener Leitungen
- Unitymedia hinsichtlich vorhandener Leitungen
- Bezirksregierung Arnsberg hinsichtlich bergbaulicher Tätigkeiten und Erlaubnisse
- Bezirksverwaltung Rheinhausen hinsichtlich der Nutzungen der Sportanlage
- Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der Luftreinhalteplanung
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg hinsichtlich der Abwassertechnischen Erschließung
- Untere Denkmalbehörde (Bodendenkmalpflege) hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals „mittelalterlichen Siedlung Bergheim“
- Landschaftsverband Rheinland (Bodendenkmalpflege) hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals „mittelalterliche Siedlung Bergheim“
- Umweltamt (31-11) hinsichtlich der Betrachtung der Schutzgüter, der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, Vermeidung belastender Bebauungsstrukturen, Luftschadstoffbelastung, Klimaschutz und Verkehrslärm
- Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (63-11) hinsichtlich der Abwassertechnischen Erschließung und Hochwassergefährdung
- Untere Bodenschutzbehörde (63-12) hinsichtlich Altlastenverdacht und siedlungsbedingter Bodenbelastung
- Untere Immissionsschutzbehörde (63-13) hinsichtlich der Betrachtung des Sport- und Gewerbelärms
- Katastrophen- und Bevölkerungsschutz (37-KuB) hinsichtlich des Hochwasserrisikos
- DuisburgSport hinsichtlich des Sportbetriebes
- Verkehrlicher Immissionsschutz (61-23) hinsichtlich der Berücksichtigung des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms

11.2.2 Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden die Absichten des Betreibers des LIDL-Marktes (Flutweg 120), auf das an das Betriebsgelände angrenzende Grundstück (Kreuzacker 18) die bestehende Stellplatzanlage auszudehnen, dargelegt. Mit den angestrebten Festsetzungen würden zudem erstmals Nutzungskonflikte zwischen großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung geschaffen und das „Trennungsgebot“ missachtet. Es wird daher angeregt, das Plangebiet zu reduzieren und den Bereich Kreuzacker 18 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um somit keinen Nutzungskonflikt zwischen störungsempfindlichen und störungsintensiven Nutzungen herbeizuführen.

11.2.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und im weiteren Verfahrensablauf – soweit wie möglich – berücksichtigt:

- Geologischer Dienst hinsichtlich der Erdbebengefährdung
- Feuerwehr Duisburg hinsichtlich der Dimensionierung von Verkehrsflächen und der Löschwasserversorgung
- Vodafone GmbH hinsichtlich vorhandener Leitungen und deren Schutz
- Deutsche Wetterdienst hinsichtlich der Betrachtung des Schutzgutes Klima
- Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster hinsichtlich des vorangegangenen Planungsrechts
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung des Erhalts der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg hinsichtlich der Abwassertechnischen Erschließung, des Hochwasserschutzes und der Grundwasserstände
- Vodafone NRW GmbH hinsichtlich vorhandener Leitungen und deren Schutz
- Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der Beteiligung des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland – und - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - sowie der kommunalen Unteren Denkmalbehörde
- Umweltamt der Stadt Duisburg (31-11) hinsichtlich der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange, der umweltplanerischen Zielvorstellung, der schalltechnischen Untersuchung und planbedingter Immissionskonflikte
- Untere Immissionsschutzbehörde hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung und der Festsetzung schallschützender Maßnahmen

11.2.4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens der Eigentümer des unter Denkmalschutz stehenden sog. Peschmannhof angeregt, den Bereich der Hofanlage weiterhin als Mischgebiet festzusetzen, um auch zukünftig neben einer wohnbaulichen Nutzung eine gewerbliche Nutzung von Teilen der Anlage zu ermöglichen.

11.2.5 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und im weiteren Verfahrensablauf – soweit wie möglich – berücksichtigt:

- Netze Duisburg GmbH bezüglich der Lage von Versorgungsleitungen und Anlagen sowie beachtlicher Schutzanweisungen
- Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster hinsichtlich des vorangegangenen Planungsrechts
- Deutsche Telekom Technik GmbH hinsichtlich der Adresse der vorhandenen Telekommunikations-einrichtung
- Westnetz GmbH hinsichtlich der Lage von Versorgungsleitungen und beachtlicher Schutzanweisungen
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung und der Grundwasserstände
- Vodafone NRW GmbH hinsichtlich vorhandener Leitungen und deren Schutz
- Feuerwehr Duisburg hinsichtlich der Dimensionierung von Verkehrsflächen und der Löschwasserversorgung
- Duisburg Business und Innovation GmbH in Bezug die Gebietsfestsetzung und auf die Ansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben und Standortsicherung ansässiger Betriebe
- Umweltamt der Stadt Duisburg (31-11) hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung und planbedingter Immissionskonflikte
- Untere Immissionsschutzbehörde hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung und der Festsetzung schallschützender Maßnahmen

11.2.6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen vorgebracht.

11.2.7 Anpassungen aufgrund der Beteiligungen

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen und vorbereitenden Abwägung der Belange erfolgte eine nochmalige Betrachtung der Konflikte in der Nahtlage zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Bereich Kreuzacker/Flutweg: Emissionen (Verkehr und Gewerbe) und gewerbliche Interessen stehen den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen einer wohnbaulichen Entwicklung entgegen. In Folge der Überprüfung der Bewertung der Belange und der Restriktionen wird daher der immissionsrechtlich stark belastete und im gewerblichen Kontext stehenden Bereich des Flurstücks 1533, Flur 19, Gemarkung Rheinhausen teilweise aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und steht damit weiterhin unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der angrenzenden WA Flächen einer gewerblichen Nutzung zu.

12 Anlage

Bebauungsplan Nr. 1222A –Rheinhausen- „Flutweg“