

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Nr. 2027 -Bergheim-**

**Discounter Moerser Straße**

**Begründung**

---

**Bearbeitung**

**atelier stadt & haus**

**Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbh**

**Annastraße 75 – 45130 Essen – Tel.: 0201/86070-0**

**mail@ash-planung.de**

**Stand 04. September 2006**

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines / Geltungsbereich / Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation .....	4
3.2 Verkehr .....	5
3.3 Technische Versorgung.....	7
3.4 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	7
3.5 Atlasten .....	8
3.6 Lärmimmissionen.....	8
<b>4. Städtebauliches Planungskonzept .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.2 Flächenbilanz.....	15
5.3 Hinweise .....	15
<b>6. Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
6.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan .....	16
6.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	16
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
6.4 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung.....	24
6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	25
<b>7. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>26</b>
<b>8. Kosten .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Gutachten.....</b>	<b>26</b>

## **1. Allgemeines / Geltungsbereich / Ziele der Planung**

Auf der Fläche des ehemaligen, mittlerweile abgebrochenen Übergangseniorenwohnheimes in Duisburg-Rheinhausen-Bergheim zwischen der Moerser Straße im Norden und der Julius-Leber-Straße im Süden soll die Ansiedlung eines Discounters erfolgen. Der Rat der Stadt Duisburg hat bereits am 24.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 999 - Julius-Leber-Straße - beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, neben einer ansprechenden Wohnbebauung einen Lebensmittelmarkt mit der Funktion eines Nachbarschaftsladens an der Moerser Straße zu errichten und diesen funktional in das Gesamtbebauungskonzept einzugliedern.

Um das konkrete Vorhaben der Discounter-Ansiedlung zügig realisieren zu können, soll für den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 (1) BauGB aufgestellt werden. Mit dem Einleitungsbeschluss vom 14.11.2005 hat der Rat der Stadt Duisburg diese städtebauliche Zielvorstellung für den betreffenden Bereich festgelegt. Der Plan hat die Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 -Bergheim-“ erhalten. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.500 qm liegt zwischen der IV-geschossigen neueren Bebauung Moerser Straße 247 im Osten und der I-geschossigen älteren Bebauung Moerser Straße 255 im Westen.

Im Zuge der Planung soll ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> sowie weitere Ladeneinheiten mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen tragen wesentlich dazu bei, die Versorgungssituation in diesem Teil von Rheinhausen - insbesondere auch für das geplante, benachbarte Wohngebiet südlich der Julius-Leber-Straße - zu verbessern.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch Eigentum der Stadt Duisburg; dem Vorhabenträger, Thomas Guggenmos Bauträger-Projektentwicklung mit Sitz in Dresden, wurde allerdings im Rahmen eines "Letter of Intent" ein befristetes Vorkaufsrecht eingeräumt. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Planverfahrens auf eigene Kosten verpflichtet. In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde vom Bauträger zur Durchführung des Planverfahrens das Planungsbüro atelier stadt & haus gmbh eingeschaltet.

### **Geltungsbereich**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 – Bergheim – wird durch die Moerser Straße im Norden, die westliche Grenze des Grundstückes Moerser Straße 247, die Julius-Leber-Straße im Süden sowie die südöstliche Grenze des Grundstückes Moerser Straße 255 begrenzt. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

### **Ziele der Planung**

Die grundsätzlichen Planungsziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2027 sind:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm und ergänzender Ladeneinheiten mit maximal 400 qm Verkaufsfläche sowie ggf. weiterer gewerblicher Nutzungen an der Moerser Straße
- Sicherstellung eines hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbildes
- Bereitstellung von ca. 80 Stellplätzen
- Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den angrenzenden, derzeit unbebauten potenziellen Bauflächen
- Erschließung ausschließlich von der Moerser Straße aus mit fußläufiger Anbindung an die Julius-Leber-Straße.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **Regionalplanung**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich (ASB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht somit im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2027 als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 aus den 60er Jahren. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein reines Wohngebiet (WR) fest. Für die angrenzenden Bereiche setzt er ein Mischgebiet (Moerser Straße 255) und reine Wohngebiete für die übrige Bebauung südlich der Moerser Straße fest.

Auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen wäre die Ansiedlung des vorgesehenen Discounters nicht genehmigungsfähig, so dass die Durchführung dieses Planverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich ist.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die anschließenden unbebauten Flächen konnten die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 getroffenen Festsetzungen aus verschiedenen Gründen bis heute nicht umgesetzt werden. Daher ist im Jahr 2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 999 gefasst worden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden, bisher brachliegenden Flächen auf der Grundlage einer zeitgemäßen städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich mit der Zielstellung der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) überarbeitet werden. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 soll als erstem Baustein die Neuentwicklung des Gesamtbereiches eingeleitet werden.

## **3. Bestandsbeschreibung**

### **3.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation**

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 0,45 ha umfasst einen Teilbereich einer größeren, brachliegenden Fläche südlich der Moerser Straße. Das Zentrum von Rheinhausen liegt ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes.

Die zur Bebauung anstehende Fläche liegt am nordwestlichen Rande des Stadtteiles Bergheim im Umfeld einer Wohnsiedlung, die teils aus einer älteren Bebauung, teils aus moderner Einfamilienhausbebauung besteht. Daneben sind an der Moerser Straße vereinzelt auch bis zu IV- geschossige Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Eine solche Bebauung grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist dagegen eine I- geschossige, ältere Wohnbebauung vorzufinden.

Die überwiegenden Teile der Brachfläche zwischen der Moerser Straße im Norden und der Leuschnerstraße im Süden sollen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Lediglich der unmittelbar an die Moerser Straße angrenzende Teil soll der Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung dienen. Auf Grund der Einbindung in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich und der Anbindung an das vorhandene innerstädtische Straßennetz ist das Plangebiet für die Ansiedlung eines Discounters gut geeignet.

Das Plangebiet selbst umfasst die mittlerweile brachgefallene Fläche eines ehemaligen, zwischenzeitlich abgebrochenen Übergangsseniorenwohnheimes im Ortsteil Rheinhausen-Bergheim. Der Standort des Übergangsseniorenwohnheimes und der Zufahrten und -wege ist aufgrund der verdichteten Schotterflächen noch gut in der Örtlichkeit erkennbar. Die früher nicht von Gebäuden und Zuwegungen in Anspruch genommenen Flächen sind heute durch eine Ruderalvegetation geprägt.

## 3.2 Verkehr

### 3.2.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Moerser Straße gesichert. Diese Straße weist ausreichende Kapazitäten auf, um das aus dem Vorhaben resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Ein Anschluss an die Julius-Leber-Straße soll dagegen für den motorisierten Verkehr nicht erfolgen, um die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche nicht durch zusätzlichen PKW- und LKW-Verkehr zu belasten.

Die Erreichbarkeit des Discounters und der ergänzenden Ladeneinheiten für Fußgänger und Radfahrer ist über die Moerser Straße gegeben. Hier verläuft derzeit ein kombinierter Geh- und Radweg. In ca. 150 m Entfernung an der Einmündung der Straße „Auf dem Dudel“ steht für Fußgänger, die aus dem Siedlungsbereich nordöstlich des Plangebietes (Eichenstraße) zur neuen Einzelhandelseinrichtung gelangen wollen, eine Fußgängerampel zur Verfügung. Damit sind ausreichende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger aus dem Siedlungsbereich nördlich der Moerser Straße gegeben.

Eine weitere fußläufige Anbindung wird auch von der Julius-Leber-Straße aus zum geplanten Discounter geschaffen, um den südlich angrenzenden Siedlungsbereich auf kurzem Wege anzubinden. Durch bauliche Maßnahmen (Poller) wird eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge verhindert. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird zudem die Herstellung eines provisorischen Fußweges von der Julius-Leber-Straße aus bis zum Zugang zum Grundstück des Discounters gesichert.

### 3.2.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch das Verkehrsplanungsbüro BVS, Kamp-Lintfort, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Diese sollte überprüfen, ob die vorgesehene Nutzung ohne erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Moerser Straße angesiedelt werden kann.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Moerser Straße im Bereich der Ansiedlung eine Verbindungsfunktion sowie die Funktion als Hauptverkehrsstraße zukommt. Die Moerser Straße verbindet Moers-Schwafheim, Teile von Moers-Asberg und Duisburg-Trompet mit Duisburg Rheinhausen-Bergheim sowie der Rheinbrücke in Duisburg - Hochfeld. Die übergeordneten Verkehrsströme nutzen die Autobahn A 40 sowie die L 237 Richtung Rheinhausen bzw. Duisburg.

Das Plangebiet liegt an der Moerser Straße zwischen den Einmündungen „Oberfeld“ und „Auf dem Dudel“. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Eine am 01.12.2005 zwischen 15-19 Uhr durchgeführte Verkehrszählung ergab einen Spitzenstundenwert von 611 Kfz im Querschnitt. Der Lkw-Anteil (leichte Lkw, Lkw, Busse) am Gesamtverkehr lag bei 2,1 %. Daraus errechnet sich auf der Moerser Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 6700 Kfz.

In der Untersuchung wurde im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ entgegen den zur Zeit herrschenden Annahmen von einem Verkehrswachstum von 10 Prozent für die nächsten 10 Jahre ausgegangen, damit sich die Prognose auch für die Zukunft auf der sicheren Seite bewegt.

Aufgrund der Art und Größe der Einzelhandelseinrichtung wird in der Summe (Kunden-, Beschäftigten-, Liefer- und Anwohnerverkehr) ein Zielverkehr von ca. 113 Pkw-Einheiten in der Spitzenstunde prognostiziert (Querschnittsbelastung 226 Pkw-E).

Die Verkehrssituation an der Zufahrt zum Discounter wurde mit Hilfe einer Computersimulation überprüft. Die Berechnungen wurden unter der Prämisse durchgeführt, dass keine Linksabbiegestreifen auf der Moerser Straße oder auf dem Parkplatz vorhanden sind. Es wurde also davon ausgegangen, dass die Anbindung des Parkplatzes unter Status quo-Bedingungen erfolgt. Die Software geht außerdem davon aus, dass ein Vorbeifahren an wartenden Linksabbiegern nicht möglich ist, obwohl dies in der Ortslage bei 4,55 m breiten Fahrstreifen leicht möglich wäre. Es wurden der Leistungsfähigkeitsbetrachtung also „worst case“-Bedingungen zugrunde gelegt.

Als Fazit der Berechnungen konnte festgestellt werden, dass weder hinsichtlich der Wartezeiten, noch hinsichtlich der Rückstaulängen bedenkliche Werte zu erkennen sind. Die mittleren Wartezeiten entsprechen auf allen Strömen den Qualitätsstufen A oder B (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2001).

#### **Maßnahmen an der Moerser Straße**

Allerdings ist, da es sich bei der Moerser Straße um eine Hauptverkehrsstraße (Kategorie C III gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Leitfaden für die funktionale Gliederung des Straßennetzes -RAS-N) handelt, aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen im Hauptstrom und der prognostizierten Anzahl Linksabbieger ein so genannter Aufstellbereich abzumarkieren. Alternativ kann auch ein Linksabbiegestreifen mit reduzierter Breite (2,50 m) geschaffen werden. Die Fahrbahn der Moerser Straße bietet dazu mit einer Breite von 9,00 m ausreichende Möglichkeiten. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen des zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Die Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger ist nicht erforderlich, da in ca. 150 m Entfernung an der Einmündung der Straße „Auf dem Dudel“ eine Fußgängerrampe zur Verfügung steht. Somit besteht eine ausreichende Querungsmöglichkeiten der Moerser Straße für Fußgänger in unmittelbarer Nähe des Planbereiches.

#### **Maßnahmen im Bereich der Parkplatzzufahrt**

An der Moerser Straße gibt es einen mit Hochbord von der Straße abgetrennten kombinierten Fuß- und Radweg. Um Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auszuschließen, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung empfohlen, den abfließenden Verkehr mittels Haltelinie und Verkehrszeichen 206 StVO (Halt! Vorfahrt gewähren) zum Halt außerhalb des Fuß- und Radweges zu bewegen. Die vorgenannten Maßnahmen werden ebenfalls im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer wird auf die Ausbildung eines separaten Links- und Rechtsabbiegerbereiches verzichtet, damit sich die in verschiedene Richtungen abbiegenden Fahrzeuge nicht gegenseitig die Sicht versperren. Bei einer berechneten maximalen Rückstaulänge von 5 Kfz sind separate Abbiegestreifen für Links- und Rechtsabbieger auch nicht erforderlich.

Hinsichtlich der verfügbaren Sichtdreiecke ist an einer Hauptverkehrsstraße mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m einzuhalten. Durch die Lage auf der Außenseite des Bogens herrschen im vorliegenden Fall nahezu ideale Sichtbedingungen, so dass die Sichtdreiecke eingehalten werden.

### **3.2.3 ÖPNV**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle „Paschacker“ der halbstündlich zwischen Rheinhausen-Mitte und der Moerser Innenstadt verkehrenden Buslinie 914. Damit ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes auch für Kunden ohne PKW gegeben.

### 3.3 Technische Versorgung

Im Verlauf der Moerser Straße verlaufen Strom-, Gas- und Wasserleitungen. Über diese Leitungen kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

Vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### 3.4 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

#### 3.4.1 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal in die Moerser Straße eingeleitet werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet ist voraussichtlich der Bau einer Abwasserhebeanlage erforderlich.

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2004/2008 sind für das betreffende Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen.

#### 3.4.2 Niederschlagswasser

Um den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung nachzukommen, ist zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorfeld des Planverfahrens durch das Büro Jansen & Nysten-Marek - Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung- ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten erarbeitet worden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde belegt, dass die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte im Oberboden im Grenzbereich des in der DVWK-ATV-A 138 geforderten Wertes von  $k_f = 2 \times 10^{-5}$  liegen. In Anbetracht der höheren Durchlässigkeit des sich im Liegenden anschließenden Sandes ist der Untergrund zur Versickerung als geeignet zu bezeichnen.

Zusätzlich zu den durchgeführten Untersuchungen wurde im Labor der natürliche Wassergehalt und die Körnungslinie einer Sandprobe bestimmt. Der ermittelte  $k_f$ -Wert des sandigen Untergrundes bis zur Endteufe von 3,00 m unter GOK bedeutet, dass laut DVWK-ATV-A 138 auch der tiefere Untergrund in der Lage ist, die Niederschlagsmengen aufzunehmen und abzuleiten.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Versickerungsuntersuchung der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LIN-NEG) erfragt worden. Er liegt bei ca. 23,90 m NN. Die Geländehöhen betragen im Allgemeinen 28,50 m über NN, so dass von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 4,5 m auszugehen ist.

#### Art und Weise der geplanten Versickerung

Auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche mit dem zu erstellenden Discounter und den zusätzlichen Parkplatzflächen auf dem zu bebauenden Grundstück ist eine Versickerung über Mulden oder ein separates Versickerungsbecken nicht vorgesehen. Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist daher über eine Rigolenversickerungsanlage innerhalb der grobsandigen Schicht im tieferen Untergrund ab ca. 1,30 bis 3,00 m Tiefe vorgesehen. Bei dem im Labor ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 3,5 \times 10^{-3}$  m/sec ist in diesen Bodenschichten die Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

An die Rigole sollen einerseits die Dachflächen des Discounters angeschlossen werden. Zur Vermeidung des Einbaus von versickerungsfähigem Pflaster, welches aufgrund der erhöhten Fugenbreite mit einer erheblichen Lärmentwicklung durch fahrende Einkaufswagen verbunden ist, werden auch die Parkplatz- und Zufahrflächen über Rigolen entwässert. Allerdings ist diesen Rigolen ein Ölabscheider vorzuschalten, um eine Verschmutzung der Böden und des Grundwassers auszuschließen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

### 3.5 Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtisch Blätter (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 besteht für das Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann 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. In einigen Bereichen des Stadtgebietes ist mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

Die Prüfung der umliegenden Böden auf Verunreinigungen durch Staubimmissionen und Substrateinträge hat keine Auffälligkeiten ergeben. Auf Grund des nicht bestehenden Altlastenverdachts in Verbindung mit der späteren Versiegelung der Geländeoberfläche sind Untersuchungen des übrigen Oberbodens nicht notwendig.

Das Plangebiet ist heute noch großflächig mit einer bis zu 0,60 m mächtigen hellgrauen Schotterdecke, die mit Schlackeresten durchsetzt ist, bedeckt. Das Material wurde im Jahr 2004 als Unterbau für Parkplatzflächen und Fundamentierungen aufgebracht. Durch die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde ist mit Datum vom 15.05.2004 ein Erlaubnisbescheid für den Einbau des auf dem Grundstück befindlichen Materials erteilt worden. Da zudem Laborberichte zur Untersuchung des eingebauten Materials vorliegen, die die Umweltverträglichkeit der Schlacke bestätigen, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden oder Grundwasser zu befürchten. Auf die Untersuchung der Schotterflächen kann daher insgesamt verzichtet werden, da keine Hinweise oder Anhaltspunkte für eine Schadstoffbelastung vorliegen.

In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg- Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - 31-6 -entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß §2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

### 3.6 Lärmimmissionen

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Plangebiet eine Baufläche für einen Discounter und ergänzenden Ladeneinheiten ausgewiesen. Zur Abschätzung der Lärmwirkungen auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung und die potenziellen Wohnbauflächen ist deshalb die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Einzelhandelsbetrieb und den Verkehr auf öffentlichen Straßen verursacht werden, erforderlich. Der Investor hat deshalb das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt.

#### Verkehrslärm

Die Beurteilungspegel an den bestehenden Wohngebäuden an der Moerser Straße werden sich durch den gewerblich verursachten Verkehr auf öffentlichen Straßen um maximal 1 dB erhöhen. Aufgrund dieser insgesamt geringen Erhöhung sind keine Schutzmaßnahmen gegen den gewerblich verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen erforderlich.



### Gewerbelärm

In der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Einzelhandelsbetriebe befinden sich die Bestandsgebäude Moerser Straße 255 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 als Mischgebiet festgesetzt), Moerser Straße 247 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 als reines Wohngebiet festgesetzt), Julius-Leber-Straße 60 (ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt) und Oberfeld 5.

Mittlerweile wurde aber der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 999 gefasst. Es ist das Ziel, die derzeit noch brachliegenden Flächen westlich und südlich des Plangebietes im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 999 als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und entsprechend festzusetzen. Daher wurde für die Berechnung der Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die Höhe der Lärmschutzwand, nicht von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 (Mischgebiet bzw. Grünfläche) ausgegangen, sondern die im Westen und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Sinne einer der städtebaulichen Zielsetzung als WA angenommen. Für die bestehende Bebauung Julius-Leber-Straße wurden die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete zugrunde gelegt, da der Bestand einen Rechtsanspruch auf den heutigen Schutzstatus besitzt.

Als Schallemissionsquellen, die zu Lärmimmissionen an der genannten Wohnbebauung führen könnte, wurden in der Untersuchung folgende Tätigkeiten und Betriebsabläufe berücksichtigt:

#### Vorbelastung:

- Geräuschemissionen der Werkstatt der Schreinerei Oberfeld 5
- Ladungsverkehr der Schreinerei Oberfeld 5

#### Zusatzbelastung Einkaufsmarkt:

- An- und Abfahrten sowie Parkbewegungen der Kunden-Kfz auf Parkplatz mit faserfreien dicht verlegtem ebenen Pflaster,
- die Fahrzeugbewegungen der Anliefer-Lkw (Warenanlieferung),
- die Entladegeräusche,
- die Geräusche der Kühlanlagen eines Lkw,
- die Geräusche der Kühlanlagen.

Dabei wurde festgestellt, dass ohne die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tagsüber am Bestandsgebäude Julius-Leber-Straße 60 durch die Geräuschemissionen des Lkw-Kühlaggregats mit Dieselantrieb um bis zu 2,0 dB überschritten werden. Daher ist es erforderlich, folgende Schallschutzmaßnahme zum Schutz der Bestandsbebauung an der Julius-Leber-Straße gegen Gewerbelärm umzusetzen:

- Betrieb des Kühlaggregates am Liefer-Lkw während der Entladung im Elektrotrieb.
- Bereitstellung eines entsprechenden Elektroanschlusses durch den Betreiber des Discounters.

Mit der Realisierung der Bebauung sind darüber hinaus für das südlich und westlich angrenzende Umfeld des Discounters Beurteilungspegel zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) überschreiten. Daher ist es erforderlich, entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese soll entsprechend der durchgeführten gutachterlichen Untersuchung eine Höhe von 3,2 m aufweisen. Diese Höhe gewährleistet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl am Bestandsgebäude Moerser Straße 255 als auch für eine potentielle Neubebauung auf den angrenzenden Flächen.

Um eine nächtliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen durch Anlieferverkehr auszuschließen, wird die Begrenzung der Anlieferung auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr im zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchfüh-

rungsvertrag festgeschrieben. Darüber hinaus werden dort der Betrieb des Kühlaggregates im Elektrobetrieb sowie die Errichtung der Lärmschutzwände geregelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein ausreichender Schallschutz, sowohl für die bestehende als auch für die geplante Bebauung im Umfeld des Lebensmittelmarktes, gewährleistet ist.

#### **4. Städtebauliches Planungskonzept**

##### **Bebauung**

Grundsätzliches Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 999 ist die Aktivierung der Brachfläche zwischen der Moerser Straße im Norden und der Leuschnerstraße im Süden im Stadtteil Bergheim durch Errichtung einer Einfamilienhausbebauung, eines Ladenlokals sowie eines Spielplatzes.

Als erster Baustein soll auf der Fläche des mittlerweile abgebrochenen Übergangseniorenwohnheimes zwischen der Julius-Leber-Straße und der Moerser Straße die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen (ein Discounter und ergänzende Ladeneinheiten) zur Nahversorgung angesiedelt werden.

Mit dem Einleitungsbeschluss zum VEP 2027 hat der Rat der Stadt Duisburg das Ziel, einen Lebensmittelmarkt in diesem Bereich zu errichten, bestätigt und stadtgestalterische Vorgaben insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung an der Moerser Straße beschlossen.

Das Gebäude wird im östlichen Planbereich errichtet. Durch die vorgesehene Nord-Süd-ausgerichtete Baustruktur wird eine weitgehende Abschirmung der Parkplatzflächen gegenüber der vorhandenen, östlich angrenzenden Wohnbebauung erreicht. Zwischen dem Gebäude und den angrenzenden Privatgrundstücken wird die Anlage eines Grünstreifens erfolgen.

Innerhalb des Gebäudes soll der Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> im südlichen Gebäudeteil untergebracht werden. Der nördliche, eigenständige Gebäudeteil an der Moerser Straße soll weitere Ladeneinheiten mit insgesamt maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beherbergen.

Aufgrund der Lage des Gebäudes unmittelbar im Anschluss an eine IV-geschossige Wohnbebauung sind aus städtebaulicher Sicht besondere Anforderungen an das Gebäude zu stellen. So soll zur Moerser Straße ein Baukörper errichtet werden, der ein II-geschossiges Erscheinungsbild aufweist und hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung zwischen der Neu- und der Altbebauung entlang der Moerser Straße vermitteln kann. Im zweiten Geschoss sollen sich gegebenenfalls weitere gewerbliche Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben ansiedeln können.

Der von der Straße zurückgesetzte Gebäudeteil wird in eingeschossiger Bauweise mit leicht geneigtem Satteldach errichtet. Südlich dieses Gebäudeteils wird die LKW-Anlieferung errichtet. Westlich des Gebäudes werden die für das Vorhaben erforderlichen 80 Stellplätze untergebracht.

Die städtebauliche Konzeption bietet insgesamt ausreichende Möglichkeiten für die Entwicklung der westlich des Plangebietes vorgesehenen Einfamilienhausbebauung.

##### **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung der Zufahrt und der Stellplätze an die Moerser Straße. Die verkehrstechnische Erschließung soll ausschließlich von der Moerser Straße aus erfolgen, um zusätzlichen Fahrverkehr innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche an der Julius-Leber-Straße zu vermeiden. Allerdings soll eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Julius-Leber-Straße hergestellt werden, um die Wohngebiete auf kurzem Wege an die Versorgungseinrichtung anzubinden. Die Warenanlieferung erfolgt

auf der südlichen Gebäudeseite; eine Wendemöglichkeit für LKW besteht innerhalb der Stellplatzanlage.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen ohne erhebliche negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Moerser Straße möglich ist. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Verkehrsablaufes (Verlegung des Mittelstreifens im Verlauf der Moerser Straße zur Schaffung einer Linksabbiegemöglichkeit, Markieren von Abbiegepfeilen auf dem Vorhabengrundstück) werden im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wird in Stellplatzreihen auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Insgesamt werden ca. 80 Stellplätze in einer Stellplatzanlage, die sich westlich des Gebäudes befindet, realisiert.

### **Begründung**

Die Begründung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie der verbleibenden Freiflächen bestimmt. Entsprechende Festsetzungen, dass im Durchschnitt pro 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte Vorhaben sowie die städtebauliche Konzeption sind dem beiliegenden Vorhabenplan, der Bestandteil dieses Planverfahrens ist, zu entnehmen.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das konkretes Einzelbauvorhaben eines Discounters mit ergänzenden Ladeneinheiten, der alleine nicht der Gebietscharakteristik eines Baugebietes nach den §§ 2 – 11 BauNVO entspricht. Da keine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, kommt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes nicht in Betracht. Auch die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen.

Daher wird im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 – 11 BauNVO verzichtet und festgesetzt, dass im Geltungsbereich lediglich ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> und baulich getrennten, ergänzenden Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche des Discounters ist gesichert, dass keine großflächige Einzelhandelseinrichtung entstehen kann. Da zwei baulich voneinander getrennte Einheiten entstehen werden, ist eine getrennte Betrachtung der Verkaufsflächen zulässig. Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungslagen nicht zu erwarten sind.

Da darüber hinaus im oberen Geschoss des unmittelbar an die Moerser Straße angrenzenden Kopfbaus gegebenenfalls weitere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen, sind auch diese -mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen- als zulässig festgesetzt. Damit Unverträglichkeiten zwischen diesem Gewerbe und der angrenzenden Wohnnutzung von vornherein ausgeschlossen sind, wird eine Beschränkung auf das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt.

Im Plangebiet sollen ausschließlich Einrichtungen vorgesehen werden, die der Nahversorgung des Wohnsiedlungsbereiches in diesem Abschnitt der Moerser Straße dienen. Daher werden

die innerhalb von Kernbereichen anzusiedelnden Nutzungen (Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte), die innerhalb der Nebenzentren und insbesondere innerhalb des Wohnsiedlungsgebietes unerwünscht sind, als nicht zulässig festgesetzt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen zum einen die Realisierung des geplanten Vorhabens mit dem erforderlichen Raumprogramm auf dem Vorhabengrundstück. Zum anderen sichern die Festsetzungen die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlagen insbesondere in Bezug auf die bauliche Höhenentwicklung. Somit wird die funktionale und gestalterische Einfügung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung gewährleistet.

#### **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Baukörper differenziert festgesetzt. Der rückwärtige Teil des Gebäudes, in dem der Discounter untergebracht ist, soll eingeschossig ausgeführt werden und wird entsprechend festgesetzt. Für den unmittelbar an der Moerser Straße gelegenen Gebäudeteil ist dagegen aus stadtgestalterischen Gründen ein Baukörper vorgesehen, der einer Zweigeschossigkeit entspricht. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher hier eine maximal II-geschossige Bauweise festgesetzt, die in Verbindung mit den festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen einerseits einen ausreichenden Spielraum für zukünftige Nutzungen lässt, andererseits aber die Realisierung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbildes gewährleistet.

#### **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Einfügung des Vorhabens in die vorhandene Bebauung entlang der Moerser Straße. Dabei soll an dieser Stelle ein Gebäudeteil durch seine Höhe zwischen der östlich angrenzenden, IV-geschossigen und der westlich angrenzenden, I-geschossigen Wohnbebauung vermitteln. Um zu vermeiden, dass an dieser Stelle ein typischer, eingeschossiger Discounter-Bau entsteht, wird daher für den vorderen Bereich eine Mindestgebäudehöhe auf der Grundlage des § 16 Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt.

So wird innerhalb der an der Moerser Straße angrenzenden überbaubaren Flächen (Bereich der bis zu II-geschossigen Bauweise in einer Tiefe von 12,5 m) die Mindesthöhe des Baukörpers auf 38,0 Meter über NormalNull (m ü. NN) festgesetzt, so dass sich eine Gebäudehöhe dieses Gebäudeteils von ca. 8,5 m über Oberkante des angrenzenden Gehweges der Moerser Straße ergibt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass zur Moerser Straße ein optisch zweigeschossiges Gebäude errichtet wird.

Um zu verhindern, dass durch Staffel- oder Untergeschosse ein übermäßig hohes Gebäude entsteht, werden auch maximale Gebäudehöhen festgesetzt. So wird für den Baukörper unmittelbar an der Moerser Straße eine Maximalhöhe von 40,5 m und für den hinterliegenden Baukörper von 37,75 m über NN festgesetzt. Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen dem städtebaulichen Ziel, den Straßenraum der Moerser Straße mit einem höheren Gebäude baulich zu fassen, Rechnung getragen.

#### **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 als Höchstmaß beschränkt. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für Stellplätze und ihre Zufahrten eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Durch diese verdichtete Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die Inanspruchnahme weiterer Flächen und damit eine größere Ausdehnung in den westlich angrenzenden Bereich, der einer weiteren Wohnbauentwicklung vorbehalten werden soll, entbehrllich.

### **Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 als Höchstmaß beschränkt. Die GFZ liegt mit diesem Wert deutlich unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die im Umfeld vorzufindenden Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete).

Insgesamt erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen eine der umgebenden Bebauung und der vorgesehenen Nutzung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

#### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt überwiegend durch Baugrenzen und umfasst die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes. Zur Sicherstellung der angestrebten Raumbildung in der Kurve der Moerser Straße wird für den vorderen Gebäudeteil eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die höhergeschossige Bebauung in ihrer angestrebten, den Straßenraum fassenden Ausprägung gesichert.

#### **5.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Zufahrten und Stellplätze des geplanten Discounters sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können entsprechend der Hochbauplanung alle erforderlichen Stellplätze und Zufahrten untergebracht werden.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die privaten Stellplätze und Nebenanlagen und der Gewährleistung eines ausreichenden Anteils an begrünten Grundstücksflächen werden Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen) ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verwiesen.

#### **5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Um den Anschluss des Discounters an die Moerser Straße an der vorgesehenen Stelle zu gewährleisten, ist der geplante Einfahrtsbereich auf den Parkplatz entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zudem ausgeschlossen, dass weitere Zufahrten von der Julius-Leber-Straße aus errichtet werden können.

Eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer wird auch von der Julius-Leber-Straße aus zum geplanten Discounter geschaffen, um den südlich angrenzenden Siedlungsbereich auf kurzem Wege anzubinden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Realisierung dieser Anbindung gesichert.

#### **5.1.6 Grünordnung**

Durch die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits eine ansprechende Begrünung, andererseits die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sichergestellt.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine in Teilen vegetationslose Fläche, die nur wenig Bewuchs aufweist und keine nennenswerte Funktion für Natur und Landschaft besitzt.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Abstimmungen mit der Stadt Duisburg u.a. Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Danach sind mind. 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Die Stellplatzanlage ist zudem durch standortgerechte Bäume zu durchgrünen. Im Durchschnitt ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Von diesen Bäumen ist mindestens die Hälfte unmittelbar auf der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Baumstämme sind gegen Anfahren zu sichern.

Die getroffenen Festsetzungen dienen einerseits der Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, andererseits einer Durchgrünung des Plangebiets und damit seiner Gestaltung.

Die Realisierung der genannten Begrünungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 5.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Schalluntersuchung wird entlang der westlichen und der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für eine Lärmschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Diese Wand ist mit einer Höhe von 3,2 m in Form einer beidseitig absorbierenden Lärmschutzwand oder einer gleichwertigen Ausführung, die geeignet ist, die gutachterlich ermittelten Ergebnisse einzuhalten, auszuführen. Negative Veränderungen der Lärmsituation im Umfeld sind dabei auszuschließen. Die Wand ist im südlichen Bereich unmittelbar an den Baukörper anzuschließen. Eine Wandhöhe von 3,2 m ist einerseits wirtschaftlich noch darstellbar und andererseits unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch verträglich. Dieser Festsetzung wird für die westlich und südlich angrenzenden Flächen eine Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, die einen Abstand von ca. 10 Meter zur Parkplatzfläche aufweist und eine maximale Höhe von ca. 6 m (entspricht einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) aufweisen darf. Eine höhere Bebauung (mit zwei Vollgeschossen) ist unter Umständen möglich, wenn im Dachgeschoss keine zum Plangebiet ausgerichtete Wohnnutzung stattfindet.

Da für die angrenzenden Flächen bisher keine verbindliche Konzeption vorliegt, wurde diese Hilfskonstruktion gewählt, um einerseits eine bauliche Entwicklung auf dem Planbereichsgrundstück zu ermöglichen, andererseits aber auch einen ausreichenden Schallschutz und damit eine sinnvolle städtebauliche bzw. wirtschaftliche Konzeption für das neue Wohngebiet zu gewährleisten.

Sollte nachgewiesen werden, dass aufgrund der Lage oder Grundrissgestaltung der geplanten, angrenzenden Bebauung auch eine geringere Höhe ausreichen würde, um die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm einzuhalten, kann auch diese Höhe vorgesehen werden. Um eine ansprechende Gestaltung der Lärmschutzwand sicherzustellen, ist die Begrünung der Wand mit heimischen Kletterpflanzen festgesetzt. Entlang der Julius-Leber-Straße ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Schallschutzwand zu schaffen. Der Durchgang ist so zu gestalten, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Umfeld eingehalten werden.

Die Abstandsflächen der Lärmschutzwand liegen für den nördlichen Abschnitt auf dem eigenen Grundstück. Entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze kommen die Abstandsflächen auf Grundstücken der Stadt Duisburg zu liegen. Die Stadt Duisburg wird der Übernahme der Abstandsflächen zustimmen. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser wird zudem den Zeitpunkt der Errichtung, die Höhe und Gestaltung vertraglich festlegen.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Anliefer-LKW die Kühlaggregate der LKW während der Entladung im Elektrobetrieb zu betreiben. Dazu ist ein entsprechender Elektroanschluss durch den Betreiber des Discounters bereitzustellen. Diese Maßnahme wird ebenfalls über den zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag sichergestellt.

Um grundsätzlich auch für die Zukunft eine nächtliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen durch Anlieferverkehr auszuschließen, wird die Begrenzung der Anlieferung auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen ausgehende Lärmbelastung ist somit insgesamt mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Umfeld vereinbar. Es ist durch die vorgenannten Regelungen sichergestellt, dass die bislang unbebauten Flächen, für die eine Einfamilienhausbebauung beschlossen ist, im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung entwickelt werden können.

## 5.2 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 4.500 qm</b>	<b>100 %</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.800 qm	40 %
davon Flächen für Stellplätze und Zufahrten	ca. 2.280 qm	50 %

## 5.3 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

### Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Dem auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswasser ist vor Einleiten in die Rigole ein Ölabscheider vorzuschalten.

### Auftrag von Bodenmaterial

In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

### Bodenverunreinigungen

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg- Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - 31-6 -entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß §2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan**

gem. Punkt 1 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die derzeit brachliegenden Flächen zwischen der Moerser Straße im Norden und der Leuschnerstraße im Süden sollen einer Nutzung zugeführt werden. Als erster Baustein der Gesamtentwicklung soll auf einer ca. 4.500 qm großen Teilfläche eines ehemaligen Übergangseniorenwohnheimes an der Moerser Straße ein Discounter mit ergänzenden Ladeneinheiten zur Nahversorgung dieses Bereiches von Rheinhausen-Bergheim errichtet werden. Mit dem Vorhaben werden ca. 80 Stellplätze auf dem Grundstück realisiert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung „Discountmarkt mit ergänzenden Ladeneinheiten“ fest. Daneben wird die Fläche für Stellplätze und Zufahrten entsprechend der konkreten Projektplanung festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Begrünung der Freiflächen.

### **6.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

gem. Punkt 1 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind im wesentlichen die folgenden Fachgesetze und Fachplanungen von Belang:

#### **Lärm**

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch den geplanten Discounter einschließlich des durch ihn erzeugten Verkehrs ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägig. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar sind. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt eine Prüfung des derzeitigen Planungsstandes gem. TA Lärm. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Grenzwerte der TA Lärm zwingend einzuhalten.

#### **Boden**

Für den Boden bestehen Zielvorgaben durch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000. Die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt. Nach dem Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ist nach den Vorsorgegrundsätzen lt. § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam umzugehen bzw. ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Das Landesbodenschutzgesetz verpflichtet die Behörden und öffentlichen Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Widernutzung von bereits versiegelten, sanierten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 4 Abs. 2 LBodSchG).

#### **Naturschutzgebiete gem. § 20 LG NW bzw. § 23 BNatSchG**

Im Planungsgebiet sowie an dieses angrenzend ist kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.



**Landschaftsschutzgebiete gem. § 21 LG NW bzw. § 26 BNatSchG**

Im Planungsgebiet ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

**Naturdenkmale gem. § 22 LG NW bzw. § 28 BNatSchG**

Im Planungsgebiet sowie an dieses angrenzend ist kein Naturdenkmal ausgewiesen.

**Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 23 LG NW bzw. § 29 BNatSchG**

Im Planungsgebiet ist kein Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

**Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NW bzw. § 30 BNatSchG**

Im Planungsgebiet sowie an dieses angrenzend ist kein geschützter Biotop ausgewiesen.

**Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 48c LG NW bzw. § 32ff BNatSchG**

Das Planungsgebiet ist nicht als Gebiet gemäß der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) und auch nicht als Gebiet der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen und auch nicht Teilfläche eines solchen.

**Wasserschutzgebiete gem. § 14 LWG NW bzw. § 19 WHG**

Das Planungsgebiet ist nicht als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung ausgewiesen und auch nicht Teilfläche eines solchen.

**Abwasserbeseitigungskonzept 2004/2008**

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2004/2008 sind für das betreffende Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

gem. Anlage 2 a) bis d) BauGB

### **6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Verkehrsaufkommen**

Die Analyse der Kfz. – Belastungen betragen für die Moerser Straße ca. 7.100 Kfz am Tag mit einem LKW-Anteil von ca. 2,1 %.

#### **Lärm**

Im Planbereich ist durch die Moerser Straße eine relevante Vorbelastung hinsichtlich des Verkehrslärms gegeben. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber wird an dem Gebäude Moerser Straße 247 schon durch den heute vorhandenen Verkehr um 3 dB überschritten (Beurteilungspegel tagsüber 62 dB(A)).

Vorbelastungen durch gewerbliche Immissionen im Untersuchungsgebiet werden durch die Schreinerei in der Straße Oberfeld 5 verursacht. Bei der Schreinerei handelt es sich um einen kleinen Gewerbebetrieb in einem alten Werkstattgebäude auf dem östlichen Teil des Grundstückes. Vor der Werkstatt zur Straße Oberfeld hin steht ein Wohngebäude. Für die Schreinerei werden für kleinere Schreinereien übliche Arbeitszeiten von 7.00 bis 17.00 Uhr angesetzt. Innerhalb dieser Zeit sind die stark Geräusche emittierenden Arbeitsmaschinen wie z. B. die Sägen oder Hobel in der Regel nicht 10 h in Betrieb. Während der restlichen Zeit werden Montagearbeiten, manuelle Arbeiten oder Arbeiten mit kleineren Bearbeitungsmaschinen (z. B. Oberfräse) durchgeführt. Material wird mit einem leichten Lkw von der Werkstatt zur Baustelle gefahren. Der Lkw fährt über die westlichen Einfahrt auf das Gelände. Dort werden die Materialien be- und entladen und in die Werkstatt transportiert.

## **Luft**

Im Stadtgebiet Duisburg wurde von 1969 bis zum Jahre 2002 an insgesamt 238 Messstellen der Staubbiederschlag gemessen und die darin enthaltenen metallischen Inhaltsstoffe wie Blei, Cadmium, Nickel und Arsen bestimmt. Mit Beginn der Messungen im Jahre 1969 hat die Belastung durch Staubbiederschlag bis heute kontinuierlich abgenommen, so dass eine flächendeckende Messung nicht mehr erforderlich ist. Seit 2002 wird daher ausschließlich im Umfeld potentieller Emittenten gemessen. Das derzeitige Messnetz umfasst insgesamt 114 Messstellen. Auch die Messstellen in Duisburg-Bergheim wurden im Jahr 2002 aufgegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden Werte sowohl für Staubbiederschlag als auch für Niederschläge von Arsen, Nickel, Cadmium und Blei gemessen, die in den letzten Jahren weit unterhalb der geltenden Grenzwerte der TA Luft lagen.

Gemäß der aktuellen, verschärften Rechtslage darf die Feinstaubkonzentration (PM 10) nur an 35 Tagen im Jahr den Wert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Tagesmittel überschreiten. Aufgrund des noch als moderat zu bezeichnenden Verkehrsaufkommens auf der Moerser Straße werden diese Anforderungen ebenfalls deutlich eingehalten.

## **Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Bergheim und ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Im Plangebiet ist nach Abbruch der Gebäude des Übergangsseniorenwohnheimes eine Brachfläche mit Ruderalvegetation entstanden. Die Grundflächen der ehemaligen Gebäude und Stellplätze (insgesamt ca. 3.300 qm) sind als mit Schotter verdichtete Flächen in der Örtlichkeit ablesbar. Vegetation ist auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat allenfalls eine geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes voraussichtlich gering.

Die Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) ist durch die Planung nicht erheblich betroffen.

## **Boden**

Das Plangebiet ist heute noch großflächig mit einer bis zu 0,60 m mächtigen hellgrauen Schottererschicht, die mit Schlackeresten durchsetzt ist, bedeckt. Das Material wurde im Jahr 2004 als Unterbau für Parkplatzflächen und Fundamentierungen aufgebracht. Durch die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde ist mit Datum vom 15.05.2004 ein Erlaubnisbescheid für den Einbau des auf dem Grundstück befindlichen Materials erteilt worden. Da zudem Laborberichte zur Untersuchung des eingebauten Materials vorliegen, die die Umweltverträglichkeit der Schlacke bestätigen, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden oder Grundwasser zu befürchten.

Unter dieser Schicht steht natürlich gewachsener Boden an, der bis zur Endteufe der durchgeführten Rammkernsondierungen von 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) vollständig aus Mittelsanden, die im oberen Bereich bis max. 1,30 m unter GOK schluffig überprägt sind, besteht.

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (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, besteht für das Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann 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. In einigen Bereichen des Stadtgebietes ist mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer

Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

### **Wasser**

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Im Rahmen der Versickerungsuntersuchung ist auch kein Grundwasser erbohrt worden. Nach Aussage der LINEG ist im Untersuchungsgebiet mit einem höchsten Grundwasserstand (HGW) von 23,90 m NN zu rechnen. Die Geländehöhen betragen im Allgemeinen 28,50 m über NN, so dass von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 4,5 m auszugehen ist.

### **Klima**

Der linksrheinische Stadtbezirk Rheinhausen gliedert sich in die Stadtteile Rheinhausen-Mitte, Hochemmerich, Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen. Der mittlere Versiegelungsgrad ist in den Ortsteilen überwiegend gering. Dementsprechend schwach ist auch das Stadtklima ausgeprägt. Da die Baustruktur und der Durchgrünungsgrad überwiegend gut sind, ergeben sich auch nur dörfliche und Siedlungsklimatope. Dementsprechend schwach ist auch die Ausprägung von städtischen Wärmeinseln. Die Belüftung des Bezirks ist gut. Nach Stilllegung des Hüttenwerkes Rheinhausen ist die Belastung weiter abgebaut worden.

Die Struktur der Klimatopverbindungen ergibt sich aus der Klimafunktionskarte. Im Süden und Norden des Bezirks erkennt man große Freiflächen mit Freilandklima. Die Rheinaue trennt als breites Band den Bezirk vom übrigen Stadtgebiet ab. Der Zugang und der Übergang zur Rheinniederung sind wichtig. Die Wohngebiete von Bergheim, Rheinhausen-Mitte, Hochemmerich und Friemersheim bilden ein zusammenhängendes Gebiet, das reich durch Park- und Grünflächen gegliedert wird, so dass hier eine überwiegend günstige bioklimatische Situation vorherrscht.

Die Wohnsiedlungsgebiete in Bergheim sind locker bebaut und gut durchgrünt, so dass die bioklimatische Situation durchaus als günstig einzustufen ist. Innerhalb der Bauflächen gliedern Freiflächen und Grünzonen das Gebiet vorteilhaft. Im Norden befindet sich ein größeres Gewerbegebiet, das am Rande des Essenberger Bruchs liegt. Für Bergheim stellt der Essenberger Bruch die größte und wirkungsvollste Freifläche dar.

### **Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet stellt heute eine anthropogen überformte Brachfläche dar. Kultur- und Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

## **6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **a) Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren**

Von dem oben beschriebenen Bauvorhaben oder durch einzelne Vorhabensbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens.

**Tab. 1 Mögliche Auswirkungen durch den Bau und Betrieb eines Discounters**

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
<b>Baubedingt</b>			
Baustelleneinrichtungen	temporäre Überbauung/ Flächenbeanspruchung	Biotopverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration durch Verdichtung/Veränderung	Boden
Baustellenbetrieb	Lärm und Abgase	Belästigung der Anwohner Beunruhigung der Tierwelt	Mensch Tiere
		Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge und -anlagerung	Boden
		ggf. Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge	Wasser
Erdbauarbeiten	Ab- und Auftrag von Bodenmassen, Geländeanpassungen	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Verdichtung	Boden
		ggf. Bodenerosion	
		Biotopverlust/-degeneration Störung oder Vernichtung eines Teils der Pflanzendecke	Pflanzen Tiere
<b>Anlagebedingt</b>			
Baukörper und Nebenanlagen (Gebäude, Verkehrserschließung, Parkplätze etc.)	Überbauung (Versiegelung) von Böden	Biotopverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
<b>Betriebsbedingt</b>			
Verkehr (Pkw, Lkw)	Erzeugung von Verkehr (An- und Abfahrt der Kunden mit PKW, Lieferverkehr mit Lkw)	Beeinträchtigungen im Erschließungsbereich durch Lärm und Schadstoffemissionen	Mensch, Tiere

**b) Prognose der Auswirkung der Planung**

Baubedingte Auswirkungen während der Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere zu erhöhten Lärm- und Abgasbelastigungen für das Schutzgut Mensch im Umfeld kommen. Allerdings werden die Bautätigkeiten nicht innerhalb der nächtlichen und sonntäglichen Ruhezeiten stattfinden. Da zudem mit ca. 4 Monaten eine recht kurze Bauphase erwartet wird, können die Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung insgesamt als hinnehmbar bewertet werden. Bei der Realisierung einer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 möglichen Wohnbebauung im Plangebiet wäre mit einer deutlich längeren Bauphase und den damit verbundenen Emissionen zu rechnen.

Erhebliche weitere Auswirkungen während der Bauphase sind nicht zu erwarten. Natürliche Böden, die während der Bauphase zerstört werden könnten, sind im Plangebiet aufgrund der ursprünglich bestehenden Bebauung nicht mehr anzutreffen. Da zudem die Einrichtung und Belieferung der Baustelle unmittelbar von der Moerser Straße aus erfolgt und auf dem Grundstück selbst ausreichende Möglichkeiten zur Lagerung von Baumaterialien vorhanden sind, werden angrenzende Biotope nicht unmittelbar von der Baustelle betroffen sein.

## Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

### **Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung**

Der geplante Discounter wird auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung Auswirkungen im wesentlichen durch Geräusche haben.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (afi, Dezember 2005) wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB(A) für reine Wohngebiete lediglich am Gebäude Julius-Leber-Straße 6 durch die Geräuschemissionen des Lkw-Kühlaggregats mit Dieselantrieb um bis zu 2,4 dB tagsüber überschritten. Über vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag wird daher folgende Schallschutzmaßnahme gesichert werden:

- Betrieb des Kühlaggregates am Liefer-Lkw während der Entladung im Elektrobetrieb.
- Bereitstellung eines entsprechenden Elektroanschlusses durch den Betreiber des Discounters.
- Errichtung einer 3,2 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

Darüber hinaus wird, um eine nächtliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen durch Anlieferverkehr auszuschließen, die Begrenzung der Anlieferung auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind insgesamt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für die vorhandene als auch für die angrenzend geplante Bebauung zu erwarten. Dabei wurde für die westlich und südlich angrenzenden Flächen eine Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, die einen Abstand von ca. 10 Meter zur Parkplatzfläche aufweist und eine maximale Höhe von 1,5 Geschossen (ca. 6 m) aufweisen darf. Eine höhere Bebauung (mit zwei Vollgeschossen) ist unter Umständen möglich, wenn im Dachgeschoss keine zum Plangebiet ausgerichtete Wohnnutzung stattfindet.

Durch den gewerblich verursachten Verkehr auf öffentlichen Straßen werden sich die Beurteilungspegel an den bestehenden Wohngebäuden an der Moerser Straße voraussichtlich lediglich um maximal 1 dB erhöhen. Aufgrund dieser geringen Erhöhung sind keine Schutzmaßnahmen gegen den gewerblich verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen erforderlich.

Geruchsbelästigungen auf das Umfeld durch die Abfalllagerung bzw. -beseitigung (z.B. von verdorbenen Lebensmitteln) sind in vergleichbaren Fällen bisher nicht bekannt geworden. Aufgrund des Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind insgesamt keine Auswirkungen durch Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes durch Lichtimmissionen können ebenfalls nicht erkannt werden, zumal das Plangebiet an drei Seiten durch das Gebäude bzw. die Lärmschutzwand eingefasst sein wird.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft**

Da das Plangebiet komplett anthropogen überformt ist und erst vor kurzem die aufstehenden Gebäude abgebrochen worden sind, ist keine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere oder eine besondere Qualität der anzutreffenden Ökosysteme vorzufinden. Somit ist mit der Durchführung der Maßnahme die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes als gering zu bewerten.

Darüber hinaus wird mit der Planung eine große Zahl an standortgerechten Laubbäumen der Qualität Hochstamm gepflanzt. Auch der Grad der Überbauung wird sich im Gegensatz zur ursprünglich vorhandenen Bebauung des Übergangseniorenwohnheimes vermindern.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Bebaubarkeit bereits heute auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf diese Flächen nicht anzuwenden.

Bis zum Jahr 2002 hat sich auf der Fläche das Übergangwohnheim befunden. Zu diesem Zeitpunkt war eine Grundfläche von ca. 3.300 qm durch die Gebäude, Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Nach Ansiedlung des nun vorgesehenen Discounters wird eine Fläche von ca. 3.950 qm durch das Gebäude, die Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen.

Der zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff auf dieser brachliegenden Fläche beschränkt sich somit im Vergleich zur bis vor kurzem noch bestehenden Bebauung auf den Verlust einer strukturarmen Ruderalfläche in einer Größenordnung von ca. 650 qm. Ihre Entfernung kann durch die vorgesehene und festgesetzte Pflanzung von mindestens 20 großkronigen Laubbäumen vollständig ausgeglichen werden. Zudem wird sämtliches im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Rigolen in den Untergrund versickert, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht bestehen.

### **Schutzgut Boden**

Die Neuversiegelung kann grundsätzlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Die Böden des Plangebietes sind allerdings aufgrund der Vornutzung des Geländes weitgehend anthropogen überformt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits heute nicht mehr in vollem Umfang gegeben sind. Die Funktion des unversiegelten Bodens für eine Niederschlagswasserversickerung wird weitgehend verloren gehen, allerdings ist auch weiterhin die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen gewährleistet.

Mit der Nutzung des Grundstückes wird den Vorsorgegrundsätzen lt. § 1 LBodSchG, mit Grund und Boden sparsam umzugehen bzw. die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, entsprochen. Das Landesbodenschutzgesetz verpflichtet die Behörden und öffentlichen Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Widernutzung von bereits versiegelten, sanierten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 4 Abs. 2 LBodSchG). Dieser Verpflichtung wird mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an dieser bereits zu früheren Zeiten baulich in Anspruch genommenen Fläche entsprochen.

Aufgrund der Nutzung bereits bebauter Flächen wird das Beeinträchtigungspotential des Schutzgutes Boden insgesamt als nur bedingt erheblich eingeschätzt.

### **Schutzgut Wasser**

Da wie bisher auch sämtliches im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, wird es bei Realisierung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen.

Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist über eine Rigolenversickerungsanlage vorgesehen. An die Rigole sollen die Dachflächen des Gebäudes sowie die Parkplatz- und Zufahrtflächen angeschlossen werden. Den Rigolen der Parkplatzentwässerung ist ein Ölabscheider vorzuschalten, um eine Verschmutzung der Böden und des Grundwassers auszuschließen.

Das anfallende Abwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser oder anderer Schutzgüter sind durch die im Plangebiet nur in geringem Umfang anfallenden Abwässer nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Luft**

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen „Gebäudebeheizung“ und „Individualverkehr“.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung des geplanten Marktes resultierenden Emissionen und damit Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

Mit der Planung ist zudem eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich verbunden. Aufgrund des insgesamt noch als moderat zu bezeichnenden Verkehrsaufkommens sind aber insgesamt keine Überschreitungen von Grenzwerten zu befürchten.

#### **Schutzgut Klima**

Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften sich in erster Linie überwiegend auf der Fläche selbst durch eine Erhöhung der Temperatur und eine Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen. Zur Minderung dieser stadtklimatischen Defizite wird die Begrünung der Stellplatzanlage mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt und im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geregelt.

#### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Bei Realisierung der Planung wird es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur und Sachgüter kommen.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern**

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

#### **6.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Planbereich, der schon seit Jahrzehnten für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und auch bis zum Jahr 2002 durch ein Übergangswohnheim baulich in Anspruch genommen worden ist. Von Bedeutung ist hierbei insbesondere der Bebauungsplan Nr. 12. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wäre bereits die Realisierung einer Bebauung in einer ähnlichen Größenordnung möglich. Das bestehende Planungsrecht ist bei der Prognose der Umweltauswirkungen der Nullvariante zu berücksichtigen.

#### **Lärm**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der heute vorhandene Schallpegel im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung nicht erhöhen. Allerdings ist durch den gewerblich verursachten Verkehr auf öffentlichen Straßen lediglich ein um maximal 1 dB erhöhter Beurteilungspegel an den bestehenden Wohngebäuden an der Moerser Straße zu erwarten.

#### **Luft**

Gegenüber dem Planfall wäre in der Nullvariante aufgrund des etwas geringeren Verkehrsaufkommens eine leicht geringere Schadstoffbelastung zu verzeichnen.

#### **Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft**

Bei der Nullvariante wäre davon auszugehen, dass sich auf dem Grundstück eine natürliche Sukzession entwickelt. Eine besondere biologische Vielfalt oder positive Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindet und keine unmittelbaren Anknüpfungspunkte an die freie Landschaft bestehen.

### **Boden**

Natürliche Böden sind nicht anzutreffen. Die Böden im Plangebiet würden wie bisher zu einem großen Teil verdichtet bleiben. Gegebenenfalls könnten eine Neubebauung und damit eine weitere Versiegelung auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen. Die Nullvariante würde zu keinen schädlichen Bodenverunreinigungen führen.

### **Wasser**

Die Nullvariante würde zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen.

### **Klima**

Die Nullvariante würde zu keinen Beeinträchtigungen des Klimas führen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Da keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen sind, ist die Realisierung der Nullvariante weder mit Vor- noch mit Nachteilen verbunden.

#### **6.3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen**

Als zunächst nahe liegende Planungsalternative kommt die Nutzung der Fläche mit einer Wohnbebauung in Frage. Allerdings ist es das politische Ziel, die Nahversorgung in diesem Bereich von Bergheim durch Ansiedlung eines Discounters zu verbessern. Da in dem betreffenden Siedlungsbereich lediglich im Bereich der Julius-Leber-Straße ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung eines solchen Vorhabens dort grundsätzlich sinnvoll. Zudem bietet das vorgesehene Grundstück aufgrund seiner Lage an der Haupteerschließungsstraße gute Voraussetzungen.

Eine Wohnbebauung an diesem Standort wäre auch möglich, sie ist aber durch ihre Lage unmittelbar an der Moerser Straße mit Lärmimmissionen belegt. Daher ist es insgesamt vorgesehen, die umfangreichen Brachflächen zwischen der Moerser Straße und der Leuschnerstraße differenziert zu nutzen. Zur Moerser Straße hin soll der Discounter entstehen und die von der Moerser Straße abgerückten und somit weniger immissionsbeeinträchtigen Grundstücksteile sollen einer Wohnbebauung vorbehalten werden.

#### **6.4 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Die für die Gutachten maßgebenden Kfz- Verkehrsbelastungen auf der Moerser Straße wurden im Rahmen einer Zählung am 01.12.2005 ermittelt. Die Verkehrssituation an der Zufahrt zum Discounter wurde mit Hilfe einer Computersimulation (Simulationsprogramm für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen, Lehrstuhl für Verkehrswesen, Ruhr-Universität Bochum 1991) überprüft.

Die bezüglich der Lufthygiene vorliegenden Messdaten entstammen dem Messnetz des Landesumweltamtes NRW.

Insgesamt bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Daten.

#### **6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Jahr 2015 sollte überprüft werden, ob die im Schallgutachten prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 8450 Kfz und die daraus resultierende nur geringfügige Erhöhung des Beurteilungspegels für die vorhandene Wohnbebauung zutreffend ist.

Da mit der Planung keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nicht durch im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahmen bzw. über Regelungen des



Durchführungsvertrages bewältigt werden, sind keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Die erforderliche, verhaltensbedingte Schallschutzmaßnahme (Anschluss der Kühlaggregate der LKW an eine Steckdose) ist zu überprüfen, sobald Nachbarbeschwerden bezüglich der von den LKW ausgehenden Lärmemissionen auftreten sollten.

## 6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

<p><b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b></p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Discounters und ergänzender Ladeneinheiten in Duisburg-Rheinhausen - Bergheim schaffen. Vorgesehen sind Einrichtungen mit insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 80 Stellplätzen.</p>																			
<p><b>Beschreibung der Umwelt:</b></p> <p>Das Plangebiet stellt nach Abbruch des Übergangwohnheimes im Jahr 2002 eine Brachfläche dar. Die Grundflächen der Gebäude und Erschließungsanlagen sind auch heute noch ohne Bewuchs. Auf den unversiegelten Freiflächen findet sich eine Ruderalvegetation. Artenreichtum und größere freilebende Tierarten sind nicht vorhanden.</p>																			
<p><b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutzgüter</th> <th>Kurzerläuterung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Schutzgut Mensch</td> <td>Das Vorhaben ist mit Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden. Durch Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sichergestellt.</td> </tr> <tr> <td>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</td> </tr> <tr> <td>3. Schutzgut Boden</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</td> </tr> <tr> <td>4. Schutzgut Wasser</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</td> </tr> <tr> <td>5. Schutzgut Luft</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Immissionen sind durch die Vorbelastung gegeben. Diese werden durch die Zunahme des Verkehrs geringfügig erhöht. Voraussichtlich aber keine Überschreitung von Grenzwerten.</td> </tr> <tr> <td>6. Schutzgut Klima</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</td> </tr> <tr> <td>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</td> <td>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</td> </tr> <tr> <td><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></td> <td>Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.</td> </tr> </tbody> </table>		Schutzgüter	Kurzerläuterung	1. Schutzgut Mensch	Das Vorhaben ist mit Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden. Durch Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sichergestellt.	2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	3. Schutzgut Boden	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	4. Schutzgut Wasser	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	5. Schutzgut Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Immissionen sind durch die Vorbelastung gegeben. Diese werden durch die Zunahme des Verkehrs geringfügig erhöht. Voraussichtlich aber keine Überschreitung von Grenzwerten.	6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.
Schutzgüter	Kurzerläuterung																		
1. Schutzgut Mensch	Das Vorhaben ist mit Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden. Durch Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sichergestellt.																		
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.																		
3. Schutzgut Boden	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.																		
4. Schutzgut Wasser	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.																		
5. Schutzgut Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Immissionen sind durch die Vorbelastung gegeben. Diese werden durch die Zunahme des Verkehrs geringfügig erhöht. Voraussichtlich aber keine Überschreitung von Grenzwerten.																		
6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.																		
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Beeinträchtigungen.																		
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.																		
<p><b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</b></p> <p>Als Planalternative käme der Prognosenullfall in Frage, der jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Eine weitere Lösungsmöglichkeit bestünde in der Nutzung der Planbereichsfläche für eine Wohnbebauung. Dieses würde aber die bestehenden Lücken in der Nahversorgung nicht decken.</p>																			

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die zur Bebauung anstehenden Flächen von einem Bauträger entwickelt werden.

## **8. Kosten**

Da die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes über einen Bauträger erfolgt, wird der Haushalt der Stadt Duisburg nicht belastet.

## **9. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung „SB-Markt in DU Rheinhausen-Bergheim“; BVS Rödel & Pachan, Kamp-Lintfort, Dezember 2005
- Versickerungsgutachten für das Bauvorhaben SB-Markt an der Moerser Straße in Duisburg-Rheinhausen; Jansen & Nysten-Marek, Eschweiler, Dezember 2005
- Schallimmissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 „Bergheim“ der Stadt Duisburg; afi Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 13.01.2006
- Ergänzung der Schallimmissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 „Bergheim“ der Stadt Duisburg; afi Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 06.02.2006

Aufgestellt:

04.09.2006

atelier stadt & haus

## Anlage 1

### ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2027 -BERGHEIM-

#### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Baugebiet ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm sowie ergänzende Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen von insgesamt maximal 400 qm zulässig.
- 1.2 Im oberen Geschoss (obere Nutzungsebene) sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen zulässig.
- 1.3 In dem Baugebiet sind Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dimenunterkünfte nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### 3. Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Baugebiet sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 Im Bereich des Plangebietes ist im Durchschnitt je 4 Stellplätze ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt (2) zu entnehmen. Mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Bäume ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zu pflanzen. Die Baumstämme sind gegen Anfahren zu sichern.
- 4.2 Für die gemäß der vorstehenden textlichen Festsetzung durchzuführenden Pflanzungen von Bäumen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

##### Baumarten

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

## 5. Immissionsschutz

- 5.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine 3,2 m hohe Schallschutzwand aus beidseitig lärmabsorbierenden Materialien zu errichten. Die Lärmschutzwand ist im südlichen Bereich unmittelbar an den Baukörper anzuschließen. Sollte nachgewiesen werden, dass aufgrund der Lage oder Grundrissgestaltung der geplanten, angrenzenden Bebauung auch eine geringere Höhe ausreichen würde, um die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm einzuhalten, kann auch diese Höhe vorgesehen werden.
- 5.2 Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.3 Entlang der Julius-Leber-Straße ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Schallschutzwand zu schaffen. Der Durchgang ist so zu gestalten, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Umfeld eingehalten werden.

## Hinweise

- (1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- (2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Dem auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswasser ist vor Einleiten in die Rigole ein Ölabscheider vorzuschalten.
- (4) In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- (5) Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg- Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - 31-6 -entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß §2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Diese Begründung gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 – Bergheim -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 11.12.2006 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.07.2006 bis 11.08.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

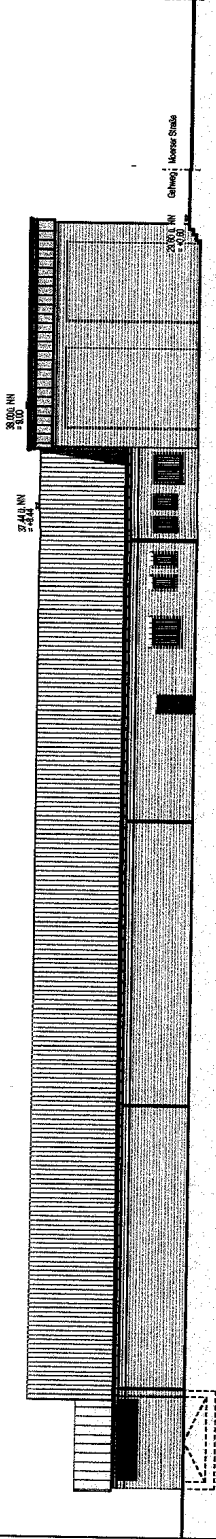
Duisburg, den 13.12.2006

Der Oberbürgermeister

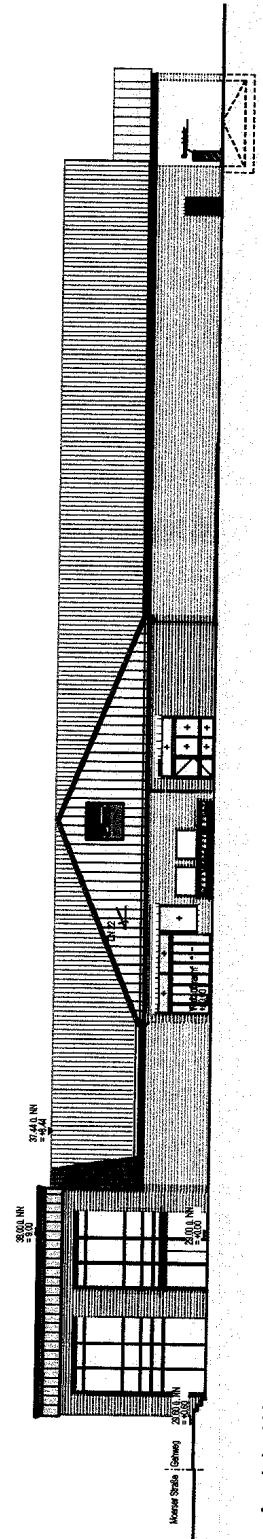
Im Auftrag



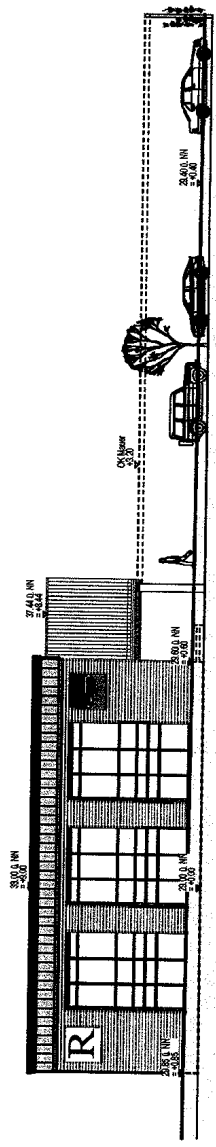
**L i n n e**



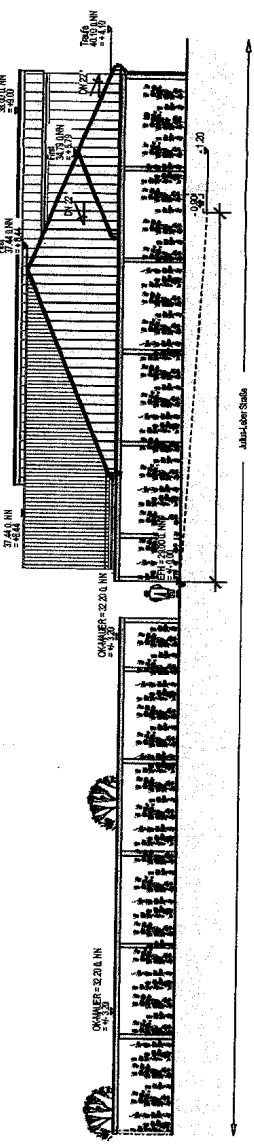
Ansicht Osten



Ansicht West



Ansicht Nord, Moerser Straße



Ansicht Ost, Julius-Leber Straße

dd projektlplanung gmbh  
 architektur | ingenieurwesen  
 daniel duster  
 tel. (0353) 78 8000-1  
 fax (0353) 78 8000-2  
 e mail info@dd-projekte.de

Projekt:  
 Neubau eines  
 Mehrfamilienhauses mit  
 Garagenboxen  
 Moerser Straße 251  
 47258 Duisburg

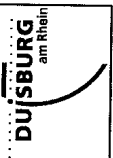
Bauherr:  
 Thomas Coggemoss  
 Glaswallstraße 11  
 01277 Dresden

Bauplan: Architekt  
 Objektiv: 1000  
 Maßstab: 1:50  
 Blatt: 88.584.1.6  
 Datum: 27.03.2006

Ansicht:  
 Blatt: 430

Vorhabenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement 61-22



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2027 – Bergheim – für einen Bereich zwischen der Moerser Straße, den bebauten Grundstücken Moerser Straße 247 und 255 und der Julius-Leber-Straße.**

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Ermittlung der möglicherweise beeinträchtigten Umweltbelange und des voraussichtlichen Untersuchungsaufwandes fand am 08.11.2005 ein Scopingtermin statt, an dem die relevanten Fachbehörden teilnahmen. Im Rahmen dieses Scopingtermines wurden Untersuchungsbedarf und –umfang der Fachgutachten festgelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Erkenntnisse und Ergebnisse der Fachgutachten und vorliegender Untersuchungen wurden gemäß § 2 Abs. 4 im Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt ist, dargelegt und ausgewertet.

Soweit diesbezüglich Regelungen erforderlich waren, erfolgten diese in Form zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen sowie im Rahmen des zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

**2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) - zugleich Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) - wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 999 – Julius-Leber-Straße – eine Bürgeranhörung für den Planbereich durchgeführt worden ist und für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes vorgesehen war.

Die Ergebnisse der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung sind in das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2027 eingeflossen.

**3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2006 von der Planung unterrichtet sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.07. – 11.08.2006 einschließlich. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und entsprechend der Entscheidung des Rates der Stadt im Verfahren behandelt.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgesehenen Zielsetzungen zur Gesamtentwicklung für die Fläche südlich der Moerser Straße nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

Duisburg, den 12.01.2007

