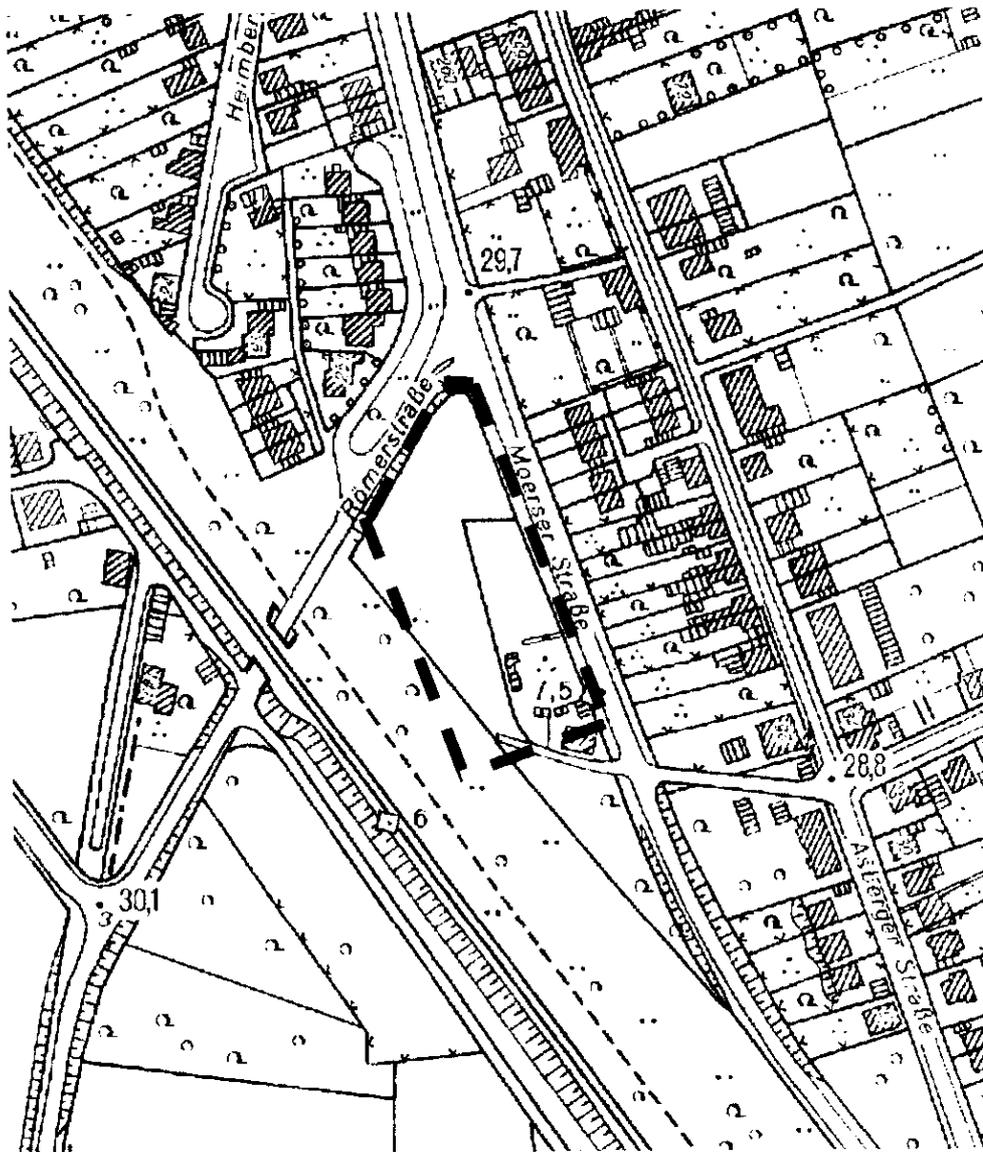


**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2024 - BERGHEIM -
für einen durchschnittlich 125 m tiefen Bereich südöstlich der
Römerstraße zwischen Moerser Straße und der Bahntrasse**



BEGRÜNDUNG

STAND 12.05.2006



PLANUNGSBÜRO B. M. WEGMANN

planB ALTERNATIVEN



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND PROJEKTMANAGEMENT

Inhalt:

1 Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele der Planung	4
1.1 Räumliche Einbindung	4
1.2 Planungsanlass / Planungsziele	4
1.3 Bestandsnutzungen	5
1.4 Vorgaben und Bindungen	5
1.4.1 Landesplanerische Vorgaben.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan	5
1.4.3 Landschaftsplan	6
1.5 Bürgerbeteiligung	6
1.6 Städtebauliche Planung.....	6
1.6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	6
1.6.2 Grünplanung.....	6
1.6.3 Verkehrliche Anbindung	6
2 Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des Bebauungsplanes	7
2.1 Geltungsbereich.....	8
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	8
2.3 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.5 Stellplätze.....	9
2.6 Verkehr	10
2.6.1 Ein und Ausfahrten	10
2.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
2.7 Grünordnung	10
2.7.1 Private Pflanzbereiche.....	10
2.7.2 Pflanzgebote.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.8 Immissionsschutz	10
2.8.1 Verkehrslärm.....	11
2.8.2 Betriebslärm.....	11
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
4 Entwässerung	12
4.1 Schmutzwasser	12
4.2 Regenwasser	12
5 Altlasten	13
6 Flächenbilanz	13
7 Umweltbericht	13
7.1 Einleitung	13

7.1.1	Rahmendaten zum Vorhaben	14
7.1.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	14
7.1.3	Bauvorhaben und betriebliche Aspekte.....	14
7.1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
7.2	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
7.2.1	Schutzgut Mensch	16
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	17
7.2.3	Schutzgut Boden.....	17
7.2.4	Schutzgut Wasser	18
7.2.5	Schutzgut Klima/Luft	18
7.2.6	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	19
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
7.2.9	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	19
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	20
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
7.4.1	Mensch	20
7.4.2	Tiere, Pflanzen, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
7.4.3	Boden.....	21
7.4.4	Wasser	21
7.4.5	Klima/Luft.....	21
7.4.6	Landschaftsbild/Ortsbild	21
7.4.7	Kultur- und Sachgüter	21
7.4.8	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.....	22
7.5	Sonstige Angaben	22
7.5.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei der Erstellung	22
7.5.2	Geplante Maßnahmen des Monitorings	22
7.6	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	22
8	Kennzeichnungen.....	23
8.1	Bergbau § 9 (5) Nr. 2 BauGB.....	23
9	Hinweise	23
9.1	Bodendenkmale.....	23
9.2	Altlasten	23
9.3	Baumschutzsatzung	23
10	Kosten.....	23

1 Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele der Planung

1.1 Räumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Rheinhausen im Norden des Stadtteils Bergheim und wird begrenzt durch die Moerser Straße im Osten, die Römerstraße im Norden, eine westlich der Bahnlinie Duisburg – Moers gelegene Nord-Süd-Grünverbindung sowie weitläufige Grünbereiche im Süden.

Die Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme von Teilen eines Wohnbaugrundstückes an der Moerser Straße im Eigentum der Stadt Duisburg.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich der Römerstraße und östlich der Moerser Straße Wohnsiedlungsbereiche.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Grünzug, der das Erholungsgebiet Schwafheim auf Moerser Stadtgebiet und den Toeppersee in Rheinhausen miteinander verbindet. Der Grünzug wird von der in Hochlage befindlichen Bahnstrecke Duisburg-Moers begleitet.

Südlich des Plangebietes befinden sich Gehölzanzpflanzungen, die einen Bestandteil des Grünzuges bilden.

1.2 Planungsanlass / Planungsziele

Planungsziel ist die städtebauliche Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung auf einer überwiegend unbebauten Fläche im Kreuzungsbereich Moerser Straße / Römerstraße.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollversorger) mit den dazu gehörigen Kundenparkplätzen. Zur Bildung einer stadträumlichen Kante soll die Bebauung an der Moerser Straße höher in Erscheinung treten, als dies bei Standardarchitektur im Lebensmitteleinzelhandel üblich ist.

Im Eingangsbereich des Marktes soll weiterhin eine Kleingastronomie (Imbiss) eingerichtet werden.

In Ergänzung zum Einzelhandels-/Zentrenkonzept der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2002 wurde zur Konkretisierung auf Stadtbezirksebene ein Gutachten explizit für den Stadtbezirk Rheinhausen erstellt, um aus den allgemeinen Handlungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes tragfähige Lösungen bei der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Einschluss des nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-Einzelhandels abzuleiten („Bericht über die Markt- und Standortanalyse zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Stadtteilen am Beispiel des Stadtbezirks Rheinhausen“, GfK PRISMA, Nürnberg, August 2003)

Für den Stadtteil Bergheim besteht nach gutachterlicher Aussage in den nördlich gelegenen Ortslagen Burgfeld, Trompet und Winkelhausen eine nachweisliche Unterversorgung an Nahversorgungseinrichtungen. Versorger fehlen vor Ort gänzlich; zu den nächstgelegenen Nahversorgungsagglomerationen besteht eine große räumliche Distanz. Gleichwohl steht hier ein ausreichendes Einwohnerpotenzial zur tragfähigen Ansiedlung eines Vollversorgers zur Verfügung. Diese Auffassung wird auch durch weitere standortbezogene Gutachten, die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden, untermauert („Wirkungsanalyse für einen Lebensmittelvollversorger und -discounter in Duisburg Rheinhausen“ GfK PRISMA, Nürnberg, Mai 2005, und „Wirkungsanalyse für die geplanten Lebensmittelanbieter in Duisburg-Rheinhausen, GfK PRISMA, Nürnberg, Mai 2006).

Der Standort im Kreuzungsbereich Römer-/Moerserstraße stellt für diese Ortsteile eine Fläche mit hoher Lagegunst und auch einen verkehrlich gut erschlossenen Bereich dar. Gleichmaßen ist neben der wichtigen Anbindung für den motorisierten Verkehr (Individualverkehr und Öffentlicher Verkehr) auch eine gute verkehrliche Anbindung für Fuß-

gänger und Radfahrer aus den umgebenden Ortslagen gewährleistet. Insbesondere stellt auch die räumliche Nähe zur neu entstandenen Wohnsiedlungslage südlich ‚Auf dem Wiel‘ eine Standortreferenz dar. Weiteres Wohnbaulandentwicklungspotenzial ist im gesamten Planungsraum ebenfalls vorhanden.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Seiten der Bürgerinnen und Bürger vor Ort eine entsprechende Versorgungseinrichtung ebenfalls begrüßt.

Zur rechtlichen Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB als Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Beschluss vom 08.11.2004 hat der Rat der Stadt für das Vorhaben einen entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Ansiedlung zu schaffen, um die Nahversorgungsdefizite vor Ort zu beheben.

1.3 Bestandsnutzungen

Parallel zur Bahnlinie verläuft ein Grünzug mit einer Spazierwegeverbindung, der sich im weiteren nördlichen und südlichen Verlauf durch die gesamte Ortslage erstreckt. Der Spazierweg wird wechselnd von Buschwerk und Wiesenbrachen gesäumt. Die Böschung zur höher gelegenen Bahntrasse ist mit Gehölzen bestanden.

Der östlich der Moerser Straße gelegene Wohnsiedlungsbereich (Asberger Straße) ist in Verlängerung der Straße ‚Auf dem Wiel‘ durch einen Fußweg im südlichen Bereich des Plangebietes an diesen Spazierweg angebunden.

Der Fußweg wird von einer jungen Anpflanzung heimischer Sträucher begleitet.

An der Moerser Straße befindet sich ein Wohngrundstück mit einer I-geschossigen Einzelhausbebauung und einem langgestreckten Hausgarten mit randlichen Heckenstrukturen parallel zur Moerser Straße. Die Wohnnutzung wird aufgegeben.

Die Moerser Straße selbst wird durch eine enge Alleebepflanzung geprägt. Auf Höhe des Wohngebäudes befinden sich zwei Bushaltestellen der Linie 921.

Zwischen der Grünverbindung und dem Wohngrundstück befinden sich Grabelandparzellen mit vereinzelt Holzverschlägen bzw. Lauben.

Die zum Plangebiet liegenden Ränder der Römerstraße weisen vereinzelt Baumbestand auf, der flächendeckend von einem Brombeergebüsch begleitet wird.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein straßenbegleitender Gehölzstreifen

1.4 Vorgaben und Bindungen

1.4.1 Landesplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist das Plangebiet als Grünfläche – Parkanlage und Sportanlage dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (SO – Einzelhandel - Nahversorgung) erfolgt im Parallelverfahren.

1.4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg. Festsetzungen werden allerdings nicht getroffen.

Die Grenze des Landschaftsplanes wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zurückgenommen.

1.5 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) - wurde am 03.03.2005 in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

1.6 Städtebauliche Planung

1.6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das hochbauliche Konzept sieht die Entwicklung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes vor. Neben dem Eingangsbereich wird an der Nordseite des Baukörpers eine Fläche für Kleingastronomie (Imbiss) bereitgestellt. Über dieser Nutzung liegt eine zweite Geschossebene, die für erforderliche Nebenräume des Lebensmittelmarktes vorgesehen ist.

Im Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² umgesetzt werden. Insgesamt umfasst der Baukörper mit allen Nutzungen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2.750m².

Die Ladeneinheit wird über einen Kundenparkplatz erschlossen, der nördlich dem Baukörper vorgelagert ist und dessen Zu- und Ausfahrt an der Römerstraße liegt. Auf dem Parkplatz können ca. 105 Stellplätze nachgewiesen werden. Über die Römerstraße und den Kundenparkplatz erfolgt auch die Anlieferung an der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes. An der Moerser Straße wird eine zusätzliche, zweite Ausfahrt eingerichtet.

1.6.2 Grünplanung

Die Parkplatzflächen des Bauvorhabens sollen zur Römerstraße und Moerser Straße mit Hecken abgepflanzt werden; auf dem Parkplatz selbst sollen die Kundenstellplätze mit Bäumen überstellt werden.

Für die umfangreichen Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Südlich des geplanten Baukörpers ist außerhalb des Geltungsbereiches die bestehende Fußwegeverbindung von der Straße ‚Auf dem Wiel‘ zu dem bahnbegleitenden Spazierweg umzulegen.

1.6.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes bezüglich der Parkplatzzufahrt und der Abwicklung der Anlieferverkehre auf dem Grundstück selbst, und auch in Bezug zur Anbindung an das umgebende Straßennetz wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung geprüft.

Grundlage des Gutachtens bildete die Annahme einer Parkplatz - Zu- und Ausfahrt an der Römerstraße.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das im Bereich der Römerstraße vorgesehene Nutzungskonzept mit einem Lebensmittelmarkt führt zu einem Verkehrsaufkommen, das täglich insgesamt knapp 1.100 auf die Stellplatzanlage einfahrende Kraftfahrzeuge und 1.100 ausfahrende Kraftfahrzeuge um-

fasst. In der Spitzenstunde am Nachmittag sind dabei rd. 130 einfahrende und 130 ausfahrende Pkw zu erwarten.

Es ist vorgesehen, die Ein- und Ausfahrt an der Römerstraße anzuordnen. Für die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Verkehrsablaufs auch für die Zufahrten der gegenüberliegenden Anbindung der Heimbergstraße ist es zwingend erforderlich, die (Zu- und Ausfahrt der) Stellplatzanlage unmittelbar gegenüber dieser Einmündung vorzusehen. Dafür wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet

Die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Moerser Straße/Römerstraße ist auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes mit zumindest ausreichender Verkehrsqualität (Stufe D) möglich.

Die Erreichbarkeit (des Marktes) für den Fußgänger- und Radverkehr ist gewährleistet, wenn auf der Römerstraße als Querungshilfe eine Mittelinsel eingebaut wird und in Höhe der Einfahrt zur Stellplatzanlage eine Querverbindung zum kombinierten Rad- und Gehweg am Bahndamm geschaffen wird.

Östlich des Gebäudes des Lebensmittelmarktes wird auf privatem Grund ein Fußweg eingerichtet, über den Fußgänger von der Straße auf dem Wiel sowohl die Haltestelle an der Moerser Straße als auch den Eingang des Marktes erreichen können.

Zur Erleichterung der Querung der Moerser Straße wird in Höhe der Einmündung auf dem Wiel zusätzlich eine Mittelinsel angeordnet. Die dafür erforderliche Fahrbahnaufweitung wird auf der westlichen Seite der Moerser Straße vorgenommen.

(zitiert aus: Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Duisburg Rheinhausen, Römerstraße, Ingenieurgesellschaft Kaarst, Januar 2006)

Um die im Gutachten prognostizierte ‚ausreichende‘ Situation am Knotenpunkt Moerser Straße / Römerstraße zu verbessern, wird an der Moerser Straße eine zusätzliche Ausfahrt vom Parkplatz eingerichtet. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausfahrtsbreite sowie notwendiger Sichtdreiecke sind an der Moerser Straße im Zuge des Ausbaus bis zu 4 Alleebäume zu entfernen.

Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Der erforderliche Straßenumbau außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Der Verlust von Alleebäumen ist entsprechend der Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg auszugleichen.

Nähere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

2 Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (in Verbindung mit der BauNVO) gebunden. Soweit nicht auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB zurückgegriffen wurde, sind ergänzende zeichnerische und textliche Festlegungen in den Plänen aufgenommen worden.

Insofern besteht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO sowie den ergänzenden Festlegungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt sich maßgeblich aus einem Baukörper, Parkplatz-, Anlieferungs- und sonst. Erschließungsflächen sowie Pflanzflächen zusammen.

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die vom Vorhabenträger zu erwerbenden Flächen zur Entwicklung der Handelsnutzung und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,64 ha.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bauvorhaben wird als Sondergebiet – Einzelhandel (Nahversorgung) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Analog der tatsächlich vorgesehenen Nutzungspalette legt der Vorhaben- und Erschließungsplan als Nutzungen ausschließlich einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb sowie einer großemäßig untergeordneten Kleingastronomie fest.

Die Bruttogeschossfläche aller Nutzungen wird auf insgesamt 2.750 m² beschränkt, die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung auf 1.800 m².

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann die im Bereich Burgfeld / Trompet gutachterlich nachgewiesene Unterversorgung ausgeglichen werden.

Für das konkrete Ansiedlungsvorhaben wurde ein Einzelhandels-Moderationsverfahrens gemäß den Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf durchgeführt, an dem die betroffenen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden, sonstige Fachbehörden und die Bezirksregierung Düsseldorf teilnahmen. Zur Beurteilung möglicher negativer Auswirkungen auf die Nahversorgung benachbarter Ortslagen in Duisburg und bezüglich der Nachbargemeinden insb. die Nahversorgung in der Stadt Moers wurde ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten erstellt (Wirkungsanalyse für einen Lebensmittelvollversorger und -discounter in Duisburg Rheinhausen, GfK PRISMA, Nürnberg, Mai 2005). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der ursprünglich vom Investor angestrebten Verkaufsfläche von 2.250 m², verteilt auf zwei benachbarte Lebensmittelmärkte, Umsatzumlenkungen in den benachbarten Duisburger Ortslagen von 10,1 % – 10,4 %, im Moerser Stadtteil Schwafheim von 10,3 % – 10,9 % und im Moerser Stadtteil Asberg von 7,6 % – 8,0 % zu verzeichnen wären. Diese lägen teilweise leicht über der in der Rechtsprechung im Allgemeinen als kritisch gewerteten schädigenden 10 % - Marke.

Gleichwohl wurde im Gutachten eine eindeutige Unterversorgung mit Nahversorgungsangeboten des nordwestlichen Bereiches von Bergheim aufgezeigt. Daher bestünde nach gutachterlicher Aussage mit dem Planvorhaben die Chance, den unterversorgten Bereich entsprechend zu stärken.

Aus Sicht der beteiligten Träger wurde eine Modifizierung des Projektes gefordert. Der Vorhabenträger ist dem insofern nachgekommen, als dass nunmehr ein Lebensmittelvollversorger mit einer reduzierten Verkaufsfläche von 1.800 m² vorgeschlagen wird.

Unter Berücksichtigung dieser nunmehr deutlichen Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche sowie der Konzentration auf einen Lebensmittelvollversorger und Aufgabe des Discounter-Konzeptes wird auch die im Allgemeinen kritisch gewertete Umsatzumlenkungsquote von 10 % unterschritten werden. Dies wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf anerkannt. Mit Schreiben vom 15.11.2005 wurde zu dem Vorhaben am Standort Moerser Straße / Römerstraße die Landesplanerische Zustimmung erteilt. Regionalplanerische Bedenken stehen dem Vorhaben damit nicht mehr entgegen.

Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen und der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf eine unerwünschte Schädigung der benachbarten Ortslagen nicht zu erwarten sein wird. Gleichmaßen kann mit der Umsetzung des Vorhabens die von Gutachterseite gebotene und auch von der Bevölkerung geforderte Nahversorgung im nordwestlichen Bereich von Bergheim sichergestellt werden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden darüber hinaus inhaltliche Zusammenhänge zu dieser Thematik mit einem weiteren Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Duisburg (VEP 2027 – Bergheim -) diskutiert, der die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an einem etwa 1,4 Km entfernten Standort (Moerser Straße/Julius-Leber-Straße) zum Inhalt hat. Daraufhin wurde eine weitere Expertise zu möglichen kaufkraftumlenkungsrelevanten Auswirkungen unter Zugrundelegung beider Projekte erstellt. Dieses Gutachten hat die o.g. Ergebnisse nochmals ausdrücklich bestätigt und weist neben einer vorhandenen Unterversorgung des Einzugsbereiches eine Umlenkungsroute nach, die deutlich unter 10 % liegt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Geschäftsnutzung wird eine I-geschossige Bauweise, an der Nordseite zur Berücksichtigung des Imbiss und der Nebenräume des Lebensmittelmarktes eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.

Zur Moerser Straße hin soll der Baukörper zur Bildung einer entsprechenden räumlichen Kante höher in Erscheinung treten und zum Grünraum hin abflachen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt hierzu gemäß dem hochbaulichen Konzept ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3 – 6 Grad fest.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden in Verbindung mit der Geschossigkeit Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird an der Moerser Straße mit einer Firsthöhe von 39,50 m über NN (Normal-Null) festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt für die Fassade im Übergang zum westlichen Grünraum und beträgt maximal 36,00 m über NN.

Hieraus lassen sich absolute Gebäudehöhen ab Erdgeschossfußboden von ca. 6,50 m bzw. 10,00 m ergeben.

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der vorgesehenen Nutzung 0,4 und liegt damit unterhalb der im § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8.

Allerdings wird das Grundstück nutzungsentsprechend mit Stellplätzen, Anlieferzone etc. versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt insgesamt max. 90 %. Dem folgend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Gesamtversiegelung entsprechend einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Im konkreten Fall des Vorhabens ist diese Überschreitung gerechtfertigt, da durch die Begrenzung der Grundstücksfläche auf die notwendigen Funktionsfähigkeit der Nutzung (Ladeneinheit mit Stellplätzen und randlicher Eingrünung) der Eingriff in die umgebende Grünsubstanz vor Ort so gering wie möglich ausfällt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Negative Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sind im Zusammenhang mit der Versiegelung des Grundstückes nicht erkennbar. Die mit der Versiegelung des Grundstückes einhergehende nachteilige Auswirkung auf die Umwelt wird im Kap. Umweltbericht ausführlich analysiert. Mindernde und ausgleichende Maßnahmen werden aufgezeigt. Ein entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist ebenfalls nicht erkennbar.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der geplante Gebäudeumriss ist im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret in der Planzeichnung festgelegt. Vor- und Rücksprünge der Fassade begründen sich in der internen Grundrissgestaltung des Objektes.

2.5 Stellplätze

Innerhalb des Baugebietes SO – Einzelhandel werden die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter konkret in der Planzeichnung festgelegt. Insgesamt sind im Baugebiet ca. 105 Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung und Kleingastronomie vorgesehen; diese befinden sich nördlich des Baukörpers. Damit ist eine ausreichende Versorgung der Nutzungen mit Parkplätzen sichergestellt.

2.6 Verkehr

2.6.1 Ein und Ausfahrten

Entlang der Römerstraße und Moerser Straße werden Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche entsprechend dem vorgesehenen Erschließungskonzept zeichnerisch festgesetzt.

Soweit im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung vorhandene Straßenbäume entfernt werden müssen, ist dieser Eingriff entsprechend der Baumschutzsatzung im Rahmen der Baugenehmigung auszugleichen.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Ein- und Ausfahrtsverbot wird sichergestellt, dass darüber hinausgehende Zu- oder Abfahrten zum Grundstück nicht eingerichtet werden können. Diese würden den Verkehrsfluss auf der Römer- und Moerser Straße zusätzlich beeinträchtigen und hätten auch einen weiteren Verlust von Alleebäumen auf der Moerser Straße zur Folge. Die Zufahrt zum Parkplatz wird zudem durch geeignete Maßnahmen (Schranke, Tor, etc.) außerhalb der Betriebszeiten unterbunden.

2.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer Fußwegeanbindung des Einzelhandels an die südöstlich gelegene Ortslage über die Straße „Auf dem Wiel“ wird parallel zur Moerser Straße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit kann gleichermaßen eine sichere Nutzung der dort vorhandenen Bushaltestelle gewährleistet werden.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Private Pflanzbereiche

Innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden alle unversiegelten Freiflächen zwischen den Parkständen und in den Randbereichen des zu entwickelnden Grundstückes als private Pflanzbereiche festgelegt.

2.7.2 Pflanzgebote

Innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs und zur gestalterischen Eingrünung des Vorhabens Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Dabei sieht das Außenanlagenkonzept folgendes vor:

- Pflanzung von 18 Bäumen im Bereich der Parkstände des Kundenparkplatzes und der unversiegelten Randstreifen des Grundstückes
- Eingrünung des Kundenparkplatzes durch eine geschnittene Hecke
- Anlage einer freiwachsenden Hecke südlich des Baukörpers
- Begrünung aller unversiegelten Pflanzbereiche mit Bodendeckern
- Begrünung der Dachflächen

2.8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der verkehrlichen Schallimmissionen, die sowohl durch die westlich gelegene Bahntrasse als auch durch die angrenzenden Straßen hervorgerufen werden und ggf. auf generell schützenswerte Nutzungen im Plangebiet wirken, wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Im Lärmgutachten wurden weiterhin Aussagen zu den Schallimmissionen getroffen, die durch die Nutzung des Kundenparkplatzes und die Anlieferverkehre im Plangebiet entstehen und u. U. auf die benachbarte Wohnbebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten Römer- und Moerser Straße wirken. Grundlage des Gutachtens bildete das ur-

sprüngliche Plankonzept mit 2 Lebensmittelmärkten, 2 Anlieferungen im Westen und im Süden sowie ein Kundenparkplatz mit 150 Stellplätzen nördlich des Baukörpers.

(Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI, Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2024 „Bergheim“ der Stadt Duisburg, Krefeld, März 2005)

2.8.1 Verkehrslärm

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass für die schützenswerte (ursprünglich: Büro-)nutzung an der Moerser Straße passive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz aufgrund der verkehrlichen Immissionen (Moerser Straße) erforderlich werden. Der Bebauungsplan (Stand Trägerbeteiligung) setzte entsprechend den Vorgaben des Gutachtens für die nördlichen, östlichen und südlichen Fassaden des II-geschossigen Gebäudeteils Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV fest. Für die Westseite Richtung Bahnfläche ergab sich Lärmpegelbereich II. Besondere bauliche Maßnahmen zum Schallschutz waren hier nicht erforderlich.

Durch die Konzeptänderung wird die geplante Büronutzung aufgegeben. Allerdings ergeben sich als schützenswerte Nutzungen Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter im 1. OG im nordöstlichen Teil des Gebäudes. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens sind daher analog anzuwenden.

2.8.2 Betriebslärm

Durch die Kunden- und Anliefererverkehre der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurden gemäß dem ursprünglich Konzept die Immissionsrichtwerte tags in den benachbarten Wohngebieten an der Römerstraße und der Asberger Straße nicht überschritten. Nach Aussage des Gutachtens durfte die Warenanlieferung wegen Überschreitungen zur Nachtzeit nicht vor 6.00 h erfolgen. Im Bebauungsplan (Trägerbeteiligung) wurde zum Schutz der nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete dementsprechend die Anlieferzeit auf die Tagzeit beschränkt. Ergänzend waren haustechnische Anlagen im Sinne des Schallschutzes abgeschirmt von der Wohnbebauung anzuordnen.

Durch die Konzeptänderung tritt durch das geringere Parkplatzaufkommen sowie das geänderte Markt- und Anlieferungskonzept generell eine Situationsverbesserung ein, so dass die Richtwerte der TA-Lärm weiter unterschritten würden.

Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens zur zeitlichen Nutzungseinschränkung (Verbot der Betriebszeiten zwischen 22:00h und 6:00h) haben allerdings weiterhin Bestand und sind daher analog anzuwenden. Regelungen bzgl. der Unterbindung der Zufahrt zum Parkplatz (Schanke, Tor, etc. (vgl. Punkt 2.6.1)) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a BauGB ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der Fachbeitrag wurde erstellt von planB – alternativen, Jürgensmann Landers Landschaftsarchitekten BDLA AKNW, Duisburg.

Im LBP wurde eine ökologische Wertung von Ausgangszustand und Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse wurden gegenübergestellt. Da die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bevorzugt für die Einzelhandelsmärkte und erforderliche Parkplätze genutzt werden soll, sind innerhalb dieses Plangebietes nur teilweise Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll vorzusehen.

Die Bilanz des landschaftspflegerischen Fachbeitrages nach MURL-Verfahren NRW zeigt ein Ausgleichsdefizit von ca. 6.800 Punkten. Die Kompensation soll im Rahmen des Ökointos der Stadt Duisburg durch die Zahlung eines Ersatzgeldes erfolgen.

Durch die dargestellten Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff, wenn auch zum Teil durch städtische Maßnahmen an anderer Stelle, ausgeglichen werden.

Nähere Aussagen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4 Entwässerung

4.1 Schmutzwasser

Sowohl in der Römer- wie auch in der Moerser Straße befinden sich derzeit keine Schmutz- oder Mischwasserkanäle, die eine geordnete Entwässerung des Plangebietes sicherstellen würden.

Insofern wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, in dessen Rahmen die prinzipiellen Möglichkeiten und Machbarkeiten der Grundstücksentwässerung geprüft wurden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass vorgesehen ist, das anfallende Schmutzwasser auf dem Grundstück zu sammeln, unter der Moerser Straße hindurchzuführen und in einen von der Stadt Duisburg neu zu erstellenden Kanal DN 300 in der Straße ‚Auf dem Wiel‘ einzuleiten. Die Art der Abwasserbeseitigung ist mit den Wirtschaftsbetrieben abgestimmt.

4.2 Regenwasser

Gemäß den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz sollen die auf dem Grundstück anfallenden Regenwässer der Dachflächen und auch des Parkplatzes nach Möglichkeit vor Ort versickern. Die Voraussetzungen dafür wurden im Rahmen eines Boden- und Baugrundgutachtens geprüft und sind als positiv zu bewerten.

Hierbei wurden zur näheren Erkundung des Baugrundes insg. 4 Rammkernsondierungen mit einer Entnahmesonde und 3 Rammkernsondierungen mit einer mittelschweren Rammsonde durchgeführt.

Im Bereich des Plangebietes wurde nach Aussage des Gutachtens nachstehender Bodenaufbau angetroffen:

Zunächst steht überwiegend aufgefüllter Boden, bestehend aus Sand, Kies und Schlackenresten, in einer Stärke von 0,45 bis 0,80 m an. Nur bei einer Rammkernsondierung wurde Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,50 m angetroffen. Innerhalb des aufgefüllten Bodens bzw. Oberbodens steht zunächst stark sandig, z. T. kiesiger Schluffboden (Hochflutlehm) bis in Tiefen zwischen 1,1 bis 1,5 m unter Geländeoberkante an. Dieser Schluffboden wird von Fein- bis Mittelsand und Fein- bis Grobsand bzw. Mittel- bis Grobsand, vereinzelt auch von grobsandigem Kiesboden unterlagert. Der anstehende Sandboden ist im oberflächennahen Bereich schwach schluffig. Diese Bodenarten wurden bis zum Sondierende in einer max. Tiefe von 5,0 m angetroffen..... Während der Baugrund-erkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

(zitiert aus: Geotechnischer Bericht, Büro für Geotechnik, Michael Clemens + Ingenieure GmbH, Düsseldorf Feb. 2004)

Die vermutlich zu erwartenden Höchstgrundwasserstände werden im Gutachten mit 3 – 4 m unter derzeitiger Geländeoberkante angegeben.

Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen bei $4,1 \times 10^{-5}$ - $4,2 \times 10^{-5}$. (Angaben gelten nur für den im Untergrund anstehenden Sand- und Kiesboden.)

Insofern ist geplant, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in eine Rigole im Bereich des Parkplatzes einzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung kann eine zusätzliche Zwischenspeicherung und Rückhaltung der Regenwässer sichergestellt werden.

Das auf Parkplatzflächen und den Anlieferampen anfallende Niederschlagswasser ist nur nach einer entsprechenden Vorreinigung/Vorbehandlung zu versickern. Diese Vorbehandlung soll entweder durch die Einleitung über ein Muldensystem mit belebter Bodenzone

oder über ein entsprechendes Absetzbauwerk und anschließender Zuführung zur Rigole der Dachentwässerung erfolgen.

Das Oberflächenwasser der umgebauten Römerstraße wird über ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolensystem auf der südlichen Straßenseite – nördlich der Plangebietsgrenze – in den Untergrund versickert.

5 Altlasten

Nach Auskunft des Umweltamtes besteht für das Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Zwar können Verunreinigungen prinzipiell nicht ausgeschlossen werden und im Stadtgebiet besteht generell der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen bedingt durch Staubimmissionen und technogene Substrate, dennoch ist der Staubbiederschlag als unproblematisch im Hinblick auf die vorgesehene ‚unsensible‘ Nutzung einzustufen.

Die Aussagen des o. a. Bodengutachtens liefern ergänzend folgende Erkenntnisse:

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurden aus den Rammkernsondierungen gestörte Bodenproben entnommen Während der Probennahme erfolgte von dem entnommenen Bohrgut eine organoleptische Ansprache (Aussehen, Farbe, Geruch, Beschaffenheit). Besondere Verdachtsmomente hinsichtlich chemischer Verunreinigungen konnten allerdings aufgrund der organoleptischen Ansprache nicht festgestellt werden.

(zitiert aus: s. o.)

Altlastenspezifische Untersuchungen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Bei einer Verwertung des Bodenaushubs außerhalb des Grundstückes (d. h. soweit der Oberboden im Zuge der Baumaßnahme nicht vor Ort wieder eingebaut wird), ist eine Untersuchung zur Klärung der Schadstoffbelastung erforderlich. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanvorentwurfes ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

VEP (SO – Einzelhandel)	6.444 m ²
davon	
Grundfläche des Baukörpers	2.350 m ²
Parkplatz, Anlieferzone	3.357 m ²
priv. Pflanzflächen	737 m ²

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) ist im Rahmen der Anpassung des Baugesetzbuches nach § 2a der Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Danach sind im Umweltbericht alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten.

7.1.1 Rahmendaten zum Vorhaben

Lage und Umgriff	
Stadtbezirk, Stadtteil	Rheinhausen, Bergheim
Begrenzung	
Norden	Römerstraße
Osten	Moerser Straße
Süden	Verlängerung der Straße „Auf dem Wiel“
Westen	Grünzug
Größe	6.440 m ²
Topografie	nach W fallend (Höhen zwischen 28,00 und 29,50m ü. NN)
Eigentumsverhältnisse	Stadt Duisburg, bebautes Grundstück privat

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergheim in Duisburg-Rheinhausen an der Einmündung der Römerstraße in die Moerser Straße. An der Moerser Straße befindet sich ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück, das als Ziergarten genutzt wird. Die übrigen Flächen werden als Grabeland genutzt; auffällige Lauben, Frühbeete, Beete und kleinere wilde Müllablagerungen charakterisieren die Fläche.

An der das Gebiet tangierenden Moerser Straße steht eine Allee aus großkronigen Laubbäumen. Die umgebenden Siedlungsgebiete sind Allgemein Wohngebiete (WA), in Teilen auch Reine Wohngebiete (WR).

7.1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bauträger terrana Bauprojekt GmbH, Rheinbach beabsichtigt, im Duisburger Stadtteil Bergheim auf einem an der Ecke Moerser- und Römerstraße gelegenen Grundstück die Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

Das städtebauliche Konzept sieht einen zweigeschossigen Baukörper an der Nordseite vor, in dessen EG ein Lebensmittelmarkt liegt. Im Obergeschoss ist eine Büronutzung vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt für die Kunden und die Anlieferung von der Römerstraße aus. Die Anlieferrampe liegt an der dem östlichen Wohngebiet abgewandten Seite des Gebäudes.

Eine zweite Abfahrt vom Kundenparkplatz ist über die Moerser Straße vorgesehen.

Es ergeben sich folgende Kenndaten:

Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt	1.800 m ²
Stellplätze	ca. 105 Stück

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 08.11.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß §12 Baugesetzbuch beschlossen.

7.1.3 Bauvorhaben und betriebliche Aspekte

Das eingeschossige, an der Nordseite auch zweigeschossige Gebäude wird voraussichtlich in einer Stahlbeton-Skelettbauweise mit Ausfachung in Mauerwerk errichtet. Die ebenen bzw. schwach geneigten Dachflächen werden mit einer Extensivbegrünung versehen. Das

Gebäude ist nicht unterkellert und wird auf Streifen- und Punktfundamenten oder eine Stahlbetonbodenplatte gegründet.

Die Baustelleneinrichtung wird voraussichtlich im Bereich des geplanten Parkplatzes vorgehalten; die Baustellenverkehre werden sich auf die Römerstraße (K30) konzentrieren. Die reine Bauzeit beträgt etwa 5 Monate.

Der Kundenparkplatz liegt nördlich des Baukörpers; er wird von der Römerstraße erschlossen. Eine weitere Abfahrt vom Kundenparkplatz ist über die Moerser Straße vorgesehen. Die Fahrflächen werden asphaltiert, die Parkierungsflächen werden in Betonpflaster hergestellt. Der Unterbau wird den verschiedenen Lastfällen angepasst bemessen und etwa 50cm stark sein. Die nicht befestigten Bereiche werden mit Bodendeckern bepflanzt. Der Parkplatz wird durch Grünstreifen gegliedert, die gleichzeitig Baumstandorte sind, so dass eine Überstellung der Flächen mit Bäumen möglich ist.

Es entstehen ca. 105 Stellplätze, die etwa 2.200 Fahrzeugbewegungen (An- und Abfahrten) erzeugen; davon entstehen etwa 20% bis zu 40% durch so genannte „Mitnahmeeffekte“, d.h. es handelt sich nicht um zusätzlich erzeugten Verkehr im Straßennetz. Der Stellplatz wird während der Geschäftszeiten über Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 8,00m beleuchtet. Die angestrebte Helligkeit liegt bei 40 lux.

Für den Fußgänger- und Radverkehr wird zwischen der östlichen Seite des Lebensmittelmarktes und den Alleebäumen der Moerser Straße ein 2,25 m breiter Geh- und Radweg eingerichtet, der Eingangsbereich und die Bushaltestelle an der Westseite der Moerser Straße sind so miteinander verbunden.

Die Anlieferung erfolgt über den Kundenparkplatz. Es ist mit bis zu 10 Lkw-Bewegungen/Tag in überwiegend kleineren Fahrzeugeinheiten zu rechnen, wovon 2 zwischen 6 und 7 Uhr erfolgen.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt, die Lager- und Vorratsräume haben teilweise eine Kühlanlage.

Das Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen (einschließlich der Rampenbereiche der Anlieferung) wird örtlich über eine Mulde (belebte Bodenzone) und/oder ein Rigolensystem versickert. Die extensive Dachbegrünung mindert zusätzlich Abflussspitzen. Schmutzwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

7.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) weist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist das Plangebiet als Grünfläche – Sportanlage - dargestellt. Die Änderung der Darstellung des FNP in „SO – Einzelhandel“ ist vorgesehen und wird parallel betrieben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg. Festsetzungen sind nicht getroffen. Die Abgrenzung des Landschaftsplanes wird entsprechend dem Bebauungsplan – Umgriff geändert.

Weitere übergeordnete Fachplanungen liegen nicht vor.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft, Ortsbild	BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

7.2 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Die private, teilweise ungeordnete gärtnerische Nutzung der Flächen als Grabeland bzw. Ziergarten überwiegt. Eine Parzelle ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Bahnlinie und die teilweise stark befahrenen Straßen verlärmern das Planungsgebiet und die umgebende Wohnbebauung.

Auswirkungen des Vorhabens

Während der Bauphase ist eine vorübergehende Beeinträchtigung des angrenzenden Wohnumfeldes durch betriebsbedingte Emissionen (Baulärm, Staub, Lieferverkehre) zu erwarten.

Neben Schallemissionen durch den Besucherverkehr sind insbesondere die Lieferverkehre in den Morgen- und Abendstunden eine Störungsquelle. Die Anlieferung ist nach Norden orientiert. Der Bebauungsplan begrenzt die Betriebszeit aller Nutzungen auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr. Die Immissionsrichtwerte für den Tag nach TA Lärm von 55 db(A) in WA-Gebieten und 50 db(A) in WR-Gebieten sowie die Spitzenwerte von 85/80 db(A) werden nach Aussage des Gutachters nicht erreicht.

Durch die wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten wird die Wohnqualität in Bergheim verbessert.

Die Erholungsfunktion und die Freiraumqualität wird durch die Bebauung und die damit verbundene Unterbrechung der Wegeverbindung von der Straße „Auf dem Wiel“ zum Grünzug an der Bahn verschlechtert.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind als bedingt erheblich einzustufen.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß Landschaftsgesetz NRW geschützten bzw. schutzwürdigen Biotoptypen lt. Biotopkataster NRW, ebenso keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg.

Das Plangebiet ist zum Großteil anthropogen geprägt. Die vorkommenden Lebensraumtypen weisen eine geringe Struktur- und Artenvielfalt auf. Sämtliche im Plangebiet erfassten Biotoptypen kommen im betrachteten Naturraum häufig bis sehr häufig vor. Das typische Arteninventar beinhaltet keine seltenen oder gefährdeten Arten.

In der Örtlichkeit lassen sich die folgenden Biotoptypen unterscheiden:

- Strukturarme Ziergärten im Bereich der Wohnbebauung, ebenso im Bereich der Grabelandflächen mit den Lauben und Verschlägen
- Hecken und Gebüsche (Weißdorn, Hainbuche, Fichten) in der Gartenfläche der Wohnbebauung
- Brachflächen (Gräser, Hochstauden, Brombeere)

Weitere über die Erfassung der Biotoptypen hinausgehende floristische oder faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Auswirkungen des Vorhabens

Seltene oder gefährdete Arten wurden nicht erfasst und sind somit auch nicht betroffen.

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von im Naturraum häufig vorkommenden Biotopstrukturen mit überwiegend geringer und mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind wegen des Verlustes an Biotopstrukturen als bedingt erheblich einzustufen.

7.2.3 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt. Unter einer 45 bis 80cm mächtigen Auffüllung aus Sand, Kies und geringen Schlackenresten (nur bei einer Sondierung fand sich Oberboden) lagern stark sandige bis kiesige Hochflutlehme, darunter liegen Fein- bis Grobsande bis zu einer Tiefe von 5m.

Die tieferen Bodenschichten sind mit $4,1 \times 10^{-5}$ bis $4,2 \times 10^{-5}$ für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend durchlässig.

Für das Gebiet besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen/Altstandorte. Zur Prüfung der Böden auf Verunreinigungen wurde eine organoleptische Ansprache durchgeführt. Aus den Ergebnissen und aus der Vornutzung ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere altlastenspezifische Untersuchungen.

Belastungen der Böden im Gebiet durch Staubbiederschlag sind nach Angaben des Amtes für kommunalen Umweltschutz vorhanden, werden aber im Hinblick auf die geplante, unsensible Nutzung als unproblematisch eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Neuversiegelung bisher unversiegelter, natürlich gewachsener Böden kann grundsätzlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Die Böden des Plangebietes weisen allerdings eine anthropogene Vorbelastung, u. a. durch Auffüllungen auf, so dass die natürlichen Bodenfunktionen teilweise bereits heute nicht mehr in vollem Umfang gegeben sind.

Bei Umsetzung der Maßnahmen werden durch die Bebauung und die Stellplätze 0,5 ha zusätzlich versiegelt.

Wegen der Neuversiegelung vorhandener, allerdings überwiegend aufgefüllter Böden wird das Konfliktpotenzial als bedingt erheblich eingeschätzt.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es sind keine Wasserschutzzonen ausgewiesen.

Das Bodengutachten gibt den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mit 3-4m unter Geländeoberkante an. Derzeit existiert kein Kanalanschluss für eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers.

Auswirkungen des Vorhabens

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser gesammelt in einen neu zu erstellen Kanal in der Straße „Auf dem Wiel“ einzuleiten. Dort besteht Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird im Untergrund versickert, dabei ist ein kombiniertes Mulden-/Rigolensystem geplant.

Somit sind die Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich einzustufen.

7.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Umweltzustand

Die Klimaanalyse der Stadt Duisburg beschreibt den linksrheinischen Stadtbezirk Rheinhausen als einen Bereich mit nur schwach ausgeprägtem Stadtklima. Der mittlere Versiegelungsgrad in den Ortsteilen ist überwiegend gering. Da die Baustruktur und der Durchgrünungsgrad überwiegend gut sind, ergeben sich auch nur dörfliche und offene Siedlungsklimatope. Die Belüftung des Bezirks ist gut. Der Bereich wird als „Freifläche“ (Zone der Rheinniederung und angrenzende Flächen) eingestuft. Insbesondere die Rheinniederung hat hohe Bedeutung als Zone für den Klimaausgleich, die Belüftung und Erholung.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass die Fläche durch die Lage östlich des Bahndamms von dem westlich anschließenden Freiraum abgetrennt wird. Sie bildet eher den Abschluss der angrenzenden locker bebauten Wohngebiete.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer Überbauung/Versiegelung von rund 0,5 ha bisher nahezu unverbauter, vegetationsbestandener Flächen mit eingeschränkter stadtklimatischer und lufthygienischer Funktion.

Bei der vorgesehenen Nutzung des Gebietes ist mit einer Zunahme/Verlagerung von Kfz-Verkehren (auch Lieferverkehre) sowie zusätzlichem Hausbrand zu rechnen. Die Zunahme des Verkehrs wird sich auch auf die Feinstaubimmissionen auswirken. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen aber deutlich unterhalb der von der Forschungsgesellschaft Straßen und Verkehrswesen (FGSV) definierten Schwellenwerte (Grenzwertüberschreitungen ab 16.000 Kfz/Tag möglich). Die Grenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtlinien werden somit voraussichtlich nicht erreicht/überschritten.

Wegen der entfallenden vegetationsbestandenen Flächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als bedingt erheblich zu bewerten.

7.2.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Umweltzustand

Die Grabelandnutzung und die mit dieser Nutzung einhergehende Bebauung (Hütten, Verschläge) und Vermüllung der Fläche stören das Landschaftserleben. Die Fichtenreihe in der Gartenfläche an der Moerser Straße beeinträchtigt die Entwicklung der Alleestrukturen. Die Allee an der Moerser Straße prägt das Landschaftsbild nachhaltig.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens werden die Grabelandflächen teilweise überbaut. Das Gebäude ruft Konflikte mit der Allee hervor. Die Bebauung bildet einen neuen südlichen Endpunkt der Ortslage und ist für das Ortsbild – zumindest von Süden aus gesehen – von großer Bedeutung; nach Westen ist der Bahndamm trennendes Element zur freien Landschaft. Die ausgedehnten versiegelten Bereiche des Kundenparkplatzes sind ein Störfaktor im Ortsbild.

Wegen der Lage am Rand der Ortslage Bergheim sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als bedingt erheblich einzustufen.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltzustand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen noch unter sonstigen Aspekten im Sinne des Denkmalschutzgesetzes als geschützt zu betrachtende Bau- oder Bodendenkmäler.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld der durch Eintragung in die Denkmalliste geschützten ortsfesten Bodendenkmäler Vicus und Gräberfeld Asciburgium sowie der römischen Limesstraße. Mit im Boden erhaltenen römischen Siedlungs- und Grabefunden ist im näheren Umfeld dieser Objekte – auch im Plangebiet – mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen.

Sonstige Sachgüter mit materieller Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Bereich der Gräben von Fundamenten und Leitungen sind archäologische Funde möglich. Es besteht ein Gefährdungspotential; Auswirkungen auf das Schutzgut sind möglich.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

7.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Funktion	Auswirkung	Erheblichkeit xx erheblich x bedingt erhebl. o nicht erheblich	Maßnahmen (V-Vermeidung) (M-Minderung) (A-Ausgleich)
Mensch	Gesundheit	Lärmemissionen insbesondere durch Anlieferung	x	M
		Lichtemissionen durch Beleuchtung des Parkplatzes	x	M
	Erholung	Geringfügige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	o	
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion	Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer Bedeutung für die Biotopfunktion	x	M, A
Boden	Bodenfunktion	Versiegelung von anthropogen überformten Böden	x	M

Wasser	Grundwasser	Versiegelung / Bebauung mit Versickerung des Niederschlagswassers	o	M
Klima/Luft	Klimafunktion	Bebauung einer Freifläche mit lokal-klimatisch eingeschränkter Bedeutung	o	M
	Luftqualität	geringe zusätzliche Luftbelastung durch erhöhtes Kfz-Aufkommen	o	
Landschaft/Ortsbild	Ortsbild	Verlust von Freiräumen am Siedlungsrand	x	M
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler	Störung archäologischer Funde durch Erdarbeiten	x (möglich)	V
Wechselwirkungen		erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten	o	

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung äußert sich die Entwicklung des Umweltzustandes primär durch eine langfristige Veränderung des Vegetationsbestandes in Teilbereichen des Plangebietes: Während in den Zier- und Nutzgärten bzw. Grabelandflächen durch Fortführung der Pflege und Bewirtschaftung der momentane Zustand beibehalten wird, ist auf den ungenutzten Bereichen mittel- bis langfristig eine Veränderung der Pflanzendecke zu erwarten. Bei un gelenkter Sukzession werden die heutigen Ruderalfluren fortschreitend von Gehölzen besiedelt.

Weitere Prognosen für die übrigen Schutzgüter sind nicht möglich.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Mensch

Der Bebauungsplan sichert die Erholungsfunktion der Fläche und die Anbindung an den Siedlungsbereich durch entsprechende Ausweisung. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von Abpflanzungen auf Privatgrund die Beeinträchtigung des Freiraumerlebens minimiert.

Die Lärmsituation wurde durch ein Gutachten untersucht; die Ergebnisse und Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von der geplanten Nutzung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Er fordert, während der Nachtzeit die Geräuschemissionen aus haustechnischen Anlagen so zu begrenzen, dass die Grenzwerte von 40/35 db(A) eingehalten werden. Für die Büronutzung im Obergeschoss des Gebäudes werden bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Die vorgesehene lichtstarke Beleuchtung der Stellplätze kann sich negativ auf die Wohnqualität der Umgebung auswirken. Im städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Regelungen getroffen, die die Hinweise der Empfehlungen des Landesumweltamtes angemessen berücksichtigen. Die Lichtemissionen sind durch minimale Lichtpunkthöhen, optimierte Leuchtenstandorte und Lichtabstrahlung sowie die Abdunkelung bzw. Abschaltung der Beleuchtung in den Nachtstunden so zu minimieren, dass eine Blendung bzw. Raumaufhellung der angrenzenden Wohngebiete vermieden wird.

7.4.2 Tiere, Pflanzen, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte hierbei nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des MSWKS und des MUNLV.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen (Baumpflanzungen, Eingrünung) gemindert.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisiert werden.

Es sind daher zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Gebietes umzusetzen, die geeignet sind, durch landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Biotopwert aufgewertet zu werden. Der Vorhabenträger wird hierzu eine Ersatzgeldzahlung leisten.

Eingriffe in die Allee an der Moerser Straße sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über die Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg zu kompensieren.

7.4.3 Boden

Durch geeignete Minderungsmaßnahmen - z. B. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers - wird die weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Das zunächst deutlich größere Vorhaben wurde deutlich reduziert; dennoch bleibt die Versiegelung der Böden als negative Umweltauswirkung bestehen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Umgang mit im Zuge der Bautätigkeit anfallenden Bodenmassen (Oberboden, Aushub) sind zu berücksichtigen. In den städtebaulichen Vertrag ist eine Regelung zu Untersuchungen des Oberbodens/Bodenaushubs im Verwertungsfalle aufzunehmen.

7.4.4 Wasser

Siehe oben.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird örtlich versickert.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers als unabdingbare Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Vorhabens wird sichergestellt.

7.4.5 Klima/Luft

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird eine extensive Begrünung der Dachflächen und die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Zur Minderung von Eingriffen in bestehende Gehölzstrukturen werden freiwachsende Hecken und Bäume im Grünzug festgesetzt.

7.4.6 Landschaftsbild/Ortsbild

Der Erhalt der Allee an der Moerser Straße im Bereich des Baukörpers wird angestrebt. Die Fassadengestaltung des Baukörpers ist in Abstimmung mit der Stadt Duisburg vorzunehmen, Regelungsebene für beide Punkte ist der städtebauliche Vertrag bzw. das Bauantragsverfahren.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird vor Ort eine Sachverhaltsermittlung in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt. Bei der Entdeckung etwaiger Bodenfunde werden diese auf Veranlassung des Vorhabenträgers entsprechend den gesetzlichen Anforderungen untersucht und dokumentiert.

7.4.8 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die geplante Nutzung des Plangebietes stimmt mit den Zielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung überein, der Entstehung von Einkaufsmärkten in der Peripherie zu verhindern. Standortalternativen wurden demzufolge nicht geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden durch die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten i. S. von Ausführungsalternativen Rechnung getragen. Die Planung wird in mehreren Schritten auf die Umweltbelange hin optimiert.

7.5 Sonstige Angaben

7.5.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei der Erstellung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind. Der Untersuchungsumfang ist im Rahmen des Scopingtermins festgelegt worden.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben.

7.5.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Der Vollzug der Festsetzung von landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen ist regelmäßig zu kontrollieren: nach Fertigstellung der Maßnahme, nach Abschluss der Fertigstellungspflege, danach im 5-Jahres-Rhythmus.

Die Schallschutzproblematik sollte laufend (5-Jahres-Rhythmus) überwacht werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit betriebsbedingter Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang weiterführende Maßnahmen des Monitorings nicht erforderlich.

7.6 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Stadtteil Bergheim ist auf einem an der Ecke Moerser- und Römerstraße gelegenen Grundstück die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Einkaufsmarkt geplant. Vorhabenträger ist die terrana Bauprojekt GmbH, Rheinbach.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet.

Bedingt erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter

- „Mensch“ (Lärm, Licht)
- „Tiere und Pflanzen“ (Verlust von Biotopstrukturen).
- „Boden“ (Versiegelung)
- „Landschafts- und Ortsbild“ (Ortsrandgestaltung)
- „Kultur- und Sachgüter“ (vermutete archäologische Funde)

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zu den Schutzgütern „Mensch“ (Lärm) und „Tiere und Pflanzen“ (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) werden Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen, die die dauerhafte Einhaltung der vereinbarten Standards sicher stellen.

8 Kennzeichnungen

8.1 Bergbau § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Bergwerkseigentümerin (RAG Aktiengesellschaft, Rellinghauser Straße 1, 45128 Essen) Kontakt aufzunehmen.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz der Stadt Duisburg zu melden.

9.2 Altlasten

Bei einer Verwertung des anfallenden Bodenaushubs außerhalb des Grundstückes ist eine Untersuchung zur Klärung der Schadstoffbelastung erforderlich.

9.3 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

10 Kosten

Sowohl die Planungs- als auch die Durchführungskosten der geplanten Maßnahmen innerhalb dieses Plangebietes werden vom Vorhabenträger übernommen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 2024 – 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 12.06.2006 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 21.06.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

Linne
Linne

