

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 05.06.07. A.Z. 252:11.01. (DUISBURG 6.38A)07

7

Begründung

zur Änderung Nr. 6.38 – Bergheim – des Flächennutzungsplanes der
Stadt Duisburg für einen Bereich zwischen Römerstraße, Moerser Straße und
der Bahntrasse im Ortsteil Bergheim

Stand 12.05.2006

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Bergheim im Bezirk Rheinhausen und wird begrenzt durch die Moerser Straße im Osten, die Römerstraße im Norden und einen Nord-Süd-Grünzug im Westen, der parallel zur Trasse der Bahnlinie Duisburg-Moers verläuft, sowie vorhandene Grünbereiche im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst Grabelandflächen und ein Wohngebäude mit Hausgarten. Die Wohnnutzung wird aufgegeben.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

2. Umgebende Nutzungen

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

Westlich des Plangebietes verläuft der o. a. 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 Gehölzanpflanzungen, die einen Bestandteil der Grünverbindung bilden.

3. Derzeitige Darstellungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP 99 enthält für den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung die Darstellung:

- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der Stadt Duisburg aus dem Jahre 1986 enthält für den Änderungsbereich die Darstellung:

- Grünfläche – Parkanlage u. Sportanlage –

3.3 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 parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückgenommen.

9

4. Planänderung

Die Darstellung

- Grünfläche – Parkanlage u. Sportanlage –

wird in

- Sondergebiet – Einzelhandel (Nahversorgung), max. 1.800 m² Verkaufsfläche

geändert.

Hintergrund der ursprünglichen Darstellung ‚Sportanlage‘ war 1990 der Wunsch nach Gründung und Ansiedlung eines Tennisvereins im Plangebiet. Die Gründung des Vereins ist allerdings nicht zustande gekommen. Insofern besteht nunmehr kein Bedarf für die Entwicklung einer Sportanlage.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (VEP) soll nun die heute überwiegend unbebaute Fläche für eine Einzelhandelsnutzung entwickelt werden. Das hochbauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes (Vollversorger) mit den dazu gehörigen Kundenparkplätzen vor. 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.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen im Norden des Plangebietes liegen. Die Anbindung des Parkplatzes sowie die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt mit Zu- und Abfahrt über die Römerstraße; zur Moerser Straße wird eine zusätzliche Ausfahrt eingerichtet.

Im Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm vorgesehen. Insgesamt umfasst der Baukörper mit allen Nutzungen eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.750 qm.

Für den Stadtteil Bergheim besteht 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. Der

Standort im Kreuzungsbereich Römer -/Moerserstraße stellt für diese Ortsteile einen zentral gelegenen und auch verkehrlich gut erschlossenen Bereich dar. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde von Seiten der Bürger vor Ort eine entsprechende Versorgungseinrichtung überwiegend begrüßt.

10

Für das konkrete Ansiedlungsvorhaben wurde ein Einzelhandels-Moderationsverfahren 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. Diskutiert wurden dabei insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der maximalen Größe der Verkaufsflächen. 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, Umsatzzumlenkungen 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 am Einzelhandels-Moderationsverfahren 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 entwickelt werden soll. 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 Umsatzzumlenkungsquote 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.

11

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.

Die vorgesehene Änderung des FNP steht im Einklang mit der Darstellung des GEP. Somit ist der FNP gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung angepasst.

5. Bebauungsplan

Zur Realisierung der Nahversorgungseinrichtung erfolgt zu dieser FNP-Änderung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2024 – Bergheim im Parallelverfahren.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit überwiegend durch Grabeland- und gärtnerische Nutzung gekennzeichnet.

Das geplante Vorhaben stellt für diesen bislang un bebauten Bereich südlich der Römerstraße und westlich der Moerser Straße einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem geeignete Vorschläge zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes formuliert wurden. Diese Vorschläge wurden als Festsetzungen in den parallel zu entwickelnden Bebauungsplan übernommen.

7. **Entwässerung**

Hinsichtlich der Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz wird eine ausreichende Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet gutachterlich bescheinigt. Dem folgend sollen die anfallenden Regenwässer vor Ort versickert werden. Die auf dem Parkplatz anfallenden Regenwässer werden dabei aufgrund der erforderlichen Vorreinigungsfunktion über Rasenmulden oder ein technisches Absetzbauwerk versickert. Anfallende Dachwässer werden über eine Rigole dem Grundwasser zugeführt.

8. **Verkehr**

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, untersucht. Zur Abwicklung der Verkehre werden in der Römerstraße für die Zu- und Abfahrt der Kundenverkehre entsprechende Abbiegespuren erstellt. Zusätzlich wird eine weitere Ausfahrt an der Moerser Straße eingerichtet. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes werden nicht prognostiziert.

9. **Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß der sogenannten Abschichtungsregelung in § 2 (4) S. 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (hier Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) vermieden werden.

Der Einführungserlass zum EAG Bau (RdErl. MSWKS v. 30.01.2005) führt hierzu aus, dass die Abschichtungsregelung nicht nur innerhalb der Planungshierarchie auf nachfolgende Planungsebenen anzuwenden ist, sondern auch abschichtende Wirkungen bei der Aufstellung höherstufiger Planungen haben kann, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes findet eine Änderung von Grünfläche / Sportfläche zu Sondergebiet statt. Hierdurch können sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Lärm), Natur und Landschaft (Verlust von Biotopstrukturen), Boden/Wasser (Versiegelung) und Kultur- und Sachgüter ergeben.

Die Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2024 – Bergheim in einem Umweltbericht dokumentiert und durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert bzw. ausgeglichen.

13

Es ist festzustellen, dass sich im Vergleich zur Bewertung der Auswirkungen auf Bebauungsplanebene keine zusätzlichen Auswirkungen ergeben. Auch kann im vorliegenden Fall auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung aus fachlicher Sicht eine hinsichtlich ihres Detaillierungsgrades sachgerechtere und angemessenere Umweltprüfung durchgeführt werden.

Diese Begründung gehört zur Änderung Nr. 6.38 – Bergheim -.

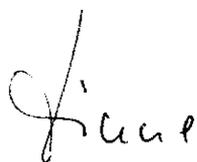
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

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