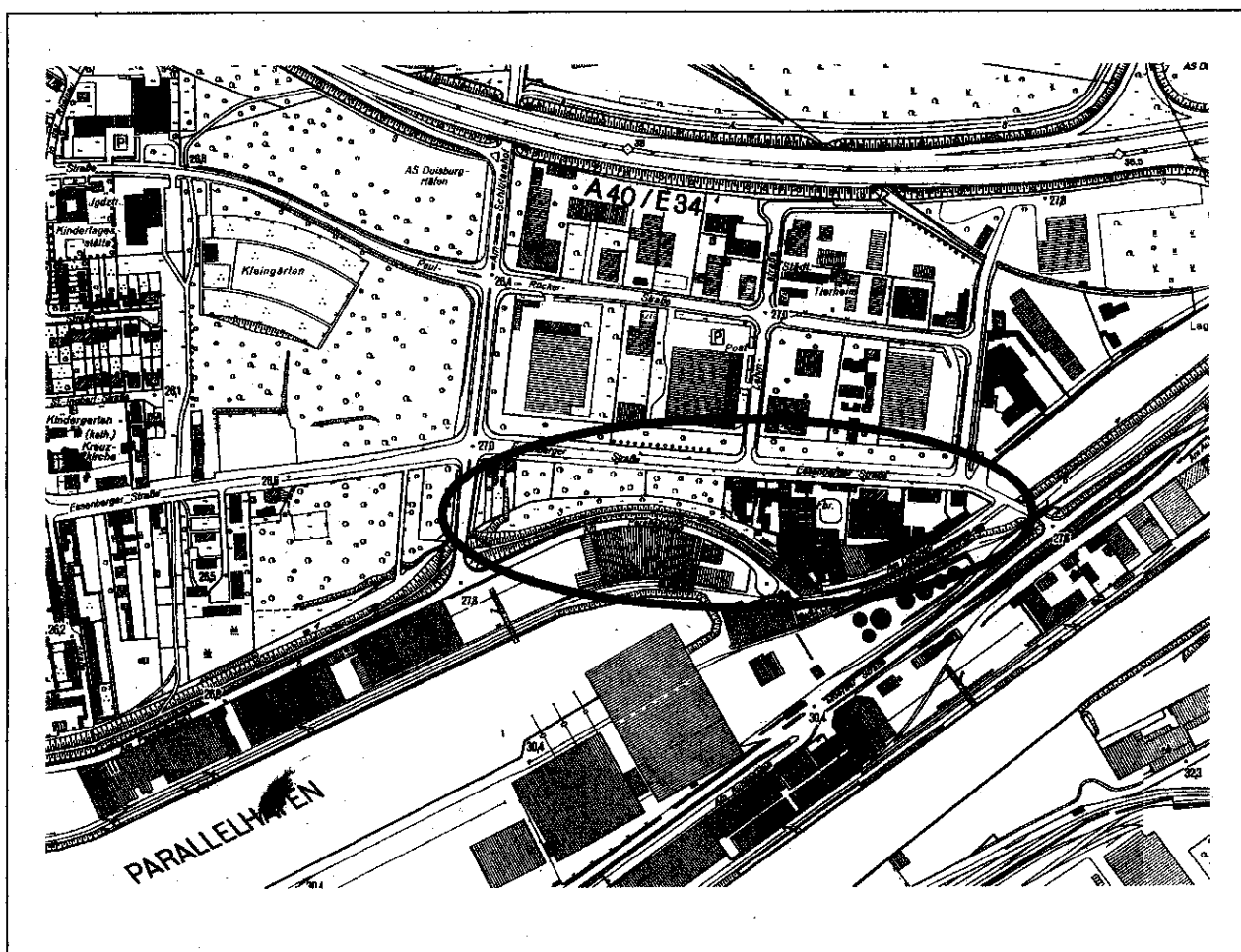


**Begründung
zum**

Bebauungsplan Nr. 1132 – Neuenkamp – „Essenberger Straße“

**für den Bereich südlich der Essenberger Straße, östlich der Straße "Am
Schlütershof" und nördlich der Straßen "Am Parallelhafen" und Am
Deichtor"**



Stand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Anlass der Planung

- 1.1 Anlass und Ziele der Planung
- 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

2 Situationsbeschreibung

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

3 Vorgaben und Bindungen

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.2 Regionalplan
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Gender Mainstreaming

4 Städtebauliche Konzeption

- 4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen
- 4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
- 4.3 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 5.1 Gewerbegebiet
- 5.2 Wald
- 5.3 Private Grünfläche – sonstige Grünfläche -

6 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

- 6.1 Umweltbelange
 - 6.1.1 Lärmimmissionen
 - 6.1.2 Altlasten und Bodenverunreinigungen
 - 6.1.3 Wasser / Wasserwirtschaft
 - 6.1.4 Artenschutz
- 6.2 Bau- und Bodendenkmäler

7 Bodenordnende Maßnahmen

8 Flächenbilanz

9 Kosten

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage mit produzierenden Gewerbebetrieben, einer Möbelspedition, einer Tennishalle und untergeordneter sensibler Wohnnutzung. Nördlich der Essenberger Straße grenzt ein per Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet an, in dem sich ebenfalls im wesentlichen produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser oder -stätten befinden. Südlich des Plangebietes befindet sich der - im Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend dargestellte - Hafbereich.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1132 – Neuenkamp - „Essenberger Straße“ ist es in erster Linie, die vorhandene Gemengelage zu entflechten und das Plangebiet in Fortführung der angrenzenden Gebiete als gewerblichen Standort zur Ansiedlung der o.g. Betriebe zu sichern und weiterzuentwickeln. Es handelt sich um einen bereits bestehenden innerstädtischen Standort, der die o.g. Arten von Betrieben mit besonderen Bedürfnissen, wie produzierende Gewerbebetriebe, aufnehmen kann. Der Planbereich ist daher geeignet, um die Gewerbeflächenentwicklung in Duisburg und damit Arbeitsplätze zu sichern.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die westlich an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Grünflächen planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus einem Baugesuch für die Essenberger Straße zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine „gewerbliche Zimmervermietung mit erotischen Massagen“. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung der besonderen Art im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die im vorgenannten Planbereich bei einer planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig und zu genehmigen wäre. Da die beantragte Nutzung der o.a. städtebaulichen Zielsetzung widerspricht und einen Trading-Down-Effekt in dem Gebiet befürchten lässt, soll das Vorhaben

unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten verhindert werden. Dazu ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach dem durch Artikel 1 des „Gesetz(es) zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) neu eingeführten § 13 a BauGB durchgeführt. Nach dessen Abs. 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren u. a. dann aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Grundfläche.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte im Ortsteil Neuenkamp. Die Fläche wird begrenzt durch die „Essenberger Straße“ im Norden, die Straße „Am Schlütershof“ im Westen und die Straße „Am Deichtor“ im Südosten. Im Süden grenzt der Deichfuß des Hochwasserschutzwalls das Plangebiet zum Hafengebiet ab.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die gewerblich genutzten Grundstücke sind Eigentum der DU-Ruhrort Häfen AG. Neben produzierenden gewerblichen Nutzungen, der Stahlbaufirma „Stahlbau Raulfs“ und der Firma „Fließ Schweißtechnik“, befinden sich hier ein Möbeltransport- und Speditionsgeschäft und eine Tennishalle. Bei der Erschließungsstraße, die den rückwärtigen Grundstücksbereich erschließt, handelt es sich um eine Privatstraße, die sich ebenfalls im Eigentum der DU-Ruhrort Häfen AG befindet.

In einer gewachsenen Struktur sind auf den Grundstücken Essenberger Straße 95 bis 101 außerdem vier Wohngebäude vorhanden. Neben der Wohnnutzung befindet sich hier noch eine Gaststätte, die das Vereinsheim eines Poolbillard Vereins beherbergt, sowie eine Bauklempnerei.

Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um eine Gemengelage, in der die Wohnnutzung auf Grund des gewerblich genutzten Umfeldes eine gebietsuntypische Nutzung ist. Nördlich der Essenberger Straße grenzt ein durch Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet an, in dem sich im wesentlichen produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe und Lagerhäuser oder -stätten befinden. Südlich des Plangebiets befindet sich das „Hafengebiet“.

Außerdem liegt innerhalb des Plangebiets noch eine Waldfläche, die sich zum Großteil im Eigentum der Stadt befindet und durch den südlich angrenzenden Deich zum Hafengebiet begrenzt wird.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet. Derzeit ist der Bereich auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

3.2 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)) des Regierungsbezirks Düsseldorf weist die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aus. Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg, 2. Auflage, Stand September 1994, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Wald und Grünfläche dargestellt. Ferner liegt der Planbereich innerhalb einer Deichschutzzone.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.4 Gender Mainstreaming

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und ergänzend Festsetzungen zur Bewältigung von Immissionskonflikten enthält. In Anlehnung an die heute bereits vorhandene Bebauung soll die als GE festgesetzte Fläche überbaubar sein. Die Maßobergrenze für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergibt sich aus den Vorgaben des § 17 BauNVO. Darüber hinaus werden keine weiteren

Festsetzungen(wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise) getroffen.

4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Essenberger Straße. Der ruhende Verkehr wird bezüglich des privaten Stellplatzbedarfs innerhalb der als GE festgesetzten überbaubaren Fläche untergebracht. Das Parken ist innerhalb der Essenberger Straße gestattet.

4.3 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung des Plangebiets mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser ebenso wie die Entsorgung ist innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden. Durch die Planung sind keine Änderungen zu erwarten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Gewerbegebiet

Der bebaute östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend seinem Gebietscharakter und des Gebietscharakters der angrenzenden Bereiche als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine Gemengelage die durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Die untergeordnet vorhandene Wohnbebauung - Essenberger Straße Nr. 95 bis Nr. 101 - ist hier untypisch, da es sich lediglich um eine Splitterlage handelt. Der Abstand zur westlich liegenden Wohnsiedlung in Neuenkamp beträgt 500 Meter. Eine planungsrechtliche Einstufung als Wohn- oder Mischgebiet kommt auf Grund der gewerblich geprägten Umgebung und der vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung nicht in Frage (Siehe Pkt. 6.1.1). Sie soll deshalb überplant und künftig ebenfalls als GE-Gebiet ausgewiesen werden.

Auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf Grund der vorhandenen Lärmbelastung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sollen die Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Entwicklung des Gewerbegebietes insbesondere für produzierende Betriebe sowie Lagerstätten besonders beeinträchtigen können. Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1(9) BauNVO wird daher festgesetzt, dass von den gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ Bordelle oder bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution nicht zulässig sind. Dies dient außerdem dazu, einen zu befürchtenden Trading-Down - Effekt des Gebietes zu vermeiden. Diesem Ziel folgend werden auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleichmaßen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, die den vorhanden gewerblichen Nutzungen im Gebiet nicht entsprechen und in ausreichendem Umfang im Stadtteil Neuenkamp vorhanden sind.

5.2 Wald

Die westlich an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Waldfläche soll in ihrem Bestand gesichert und im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt werden .

5.3 Private Grünfläche – sonstige Grünfläche –

Gleiches gilt für die zwischen Wohnbebauung, Waldfläche und Deichfuß gelegene Grünfläche. Diese wird als „Private Grünfläche – sonstige Grünfläche“ festgesetzt.

6. Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1 Umweltbelange

Wie unter Pkt. 1.2 dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Danach sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Des Weiteren gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist demnach nicht erforderlich.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Belange sind jedoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan in der Abwägung umfassend gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

6.1.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde auf Grund vermuteter erhöhter Lärmimmissionen eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Betrachtet wurde dabei die hervorgerufene Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen sowie der Schienenverkehrslärm der Güterstrecke im Umfeld und die Schallimmissionen der gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

Im Plangebiet ergaben sich in der Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm Beurteilungspegel zwischen 66 und 71 dB(A) tags und 54 – 63 dB(A) nachts. Das bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für

Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) im Plangebiet in der Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum liegen die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) bei bis zu 8 dB(A).

Aufgrund dieser Überschreitungen der Orientierungswerte sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Im vorliegenden Fall wurden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen von Lärmpegelbereich IV bis V nach DIN 4109 festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen im Bebauungsplan).

Für die in 500 m Entfernung zum Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts im Bereich dieser Wohnbebauung eingehalten.

6.1.2 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Die Fläche des Speditions-/Möbeltransportunternehmens ist als Altlastenverdachtsfläche im Kataster der Stadt Duisburg erfasst (AS2356, Essenberger Str. 59-67). Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen können hier Untergrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Altlastenverdachtsfläche ist als zeichnerische Darstellung in dem B-Plan gekennzeichnet.

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht über den angeführten Altstandort AS2356 hinaus für das gesamte Plangebiet der Verdacht auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast (Altlastenverdachtsfläche AA 0999), da mit dem Vorhandensein von Auffüllungsmaterialien unbekannter Herkunft, Art und Zusammensetzung zu rechnen ist. Da jedoch keine konkreten Hinweise auf Untergrundverunreinigungen vorliegen, ist folgende Auflage zu beachten, die als Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen wurde:

Bei allen Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14 entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

6.1.3 Wasser/Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines durch die Hochwasserschutzanlage Neuenkamp geschützten Überschwemmungsgebietes. Für dieses Gebiet um die Hochwasserschutzanlage herum hat die Bezirksregierung Düsseldorf am 01.09.2000 eine Deichschutzverordnung festgesetzt, die bei Planungen zu beachten und einzuhalten ist.

Die Deichschutzzonen I - III umfassen insgesamt jeweils einen Abstandstreifen von 100 m rechts und links parallel zur Hochwasserschutzanlage. In der Deichschutzzone II (Abstand 5 m bis 10 m vom Deichfuß) ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, soweit diese nicht dem Wasserabfluss dienen, sowie jede Beschädigung der Bodendeckschichten verboten. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich ist genehmigungspflichtig. In der Deichschutzzone III (Abstand 90 m über die Deichschutzzone II hinaus) sind alle wesentlichen baulichen Veränderungen genehmigungspflichtig. Für die Erteilung der jeweils erforderlichen Genehmigung ist die Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zuständig.

6.1.4 Artenschutz

Da durch den Bebauungsplan bestehende Nutzungen überplant (Wohnen in Gewerbe) bzw. planungsrechtlich gesichert werden (Gewerbe, Wald, Grünfläche), handelt es sich um eine Angebots- und nicht um eine Durchführungsplanung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im gesamten Planbereich kurz- bis mittelfristig keine Bautätigkeiten erfolgen werden.

Insofern wird durch den Bebauungsplan an sich nicht gegen die Zugriffsverbote gemäss § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen.

Aufgrund dieser Sachlage wird im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens auf eine artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Letztere ist erst dann verpflichtend, wenn es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Realisierung konkreter Bauvorhaben tatsächlich kommt.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend der Hinweis aufgenommen, dass vor der Realisierung von zukünftigen Baumaßnahmen im Plangebiet seitens des jeweiligen Bauherren eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG vorzulegen ist.

Diese Vorgehensweise deckt sich mit dem Urteil des Oberverwaltungsgericht NRW vom 30.01.2009 zu dieser Thematik.

Darin heißt es u.a.: "Allen Zugriffsverboten (des §42 BNatSchG) gemeinsam ist, dass gegen sie regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden kann. Die Aufstellung von Bebauungsplänen als solche.....stellt jedoch grundsätzlich keine Handlung dar, die einen der genannten Verbotstatbestände erfüllen kann. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG kommt vielmehr erst dann in Betracht, wenn in Umsetzung des Bebauungsplanes konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen."

6.2 Bau- und Bodendenkmäler

Der Bebauungsplan berührt keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gilt Folgendes:

Das Plangebiet liegt in einem Niederungsbereich. Römische Besiedelung ist daher denkbar. Es handelt sich um eine exponierte Lage, die möglicherweise durch ein Kastell besiedelt war. (Hinweis: Kasslerfeld).

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Duisburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten Geldener Str. 3 46509 Xanten unverzüglich zu informieren ist.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Fläche des Plangebietes:		33.700 m ²
GE -Gebiet	:	20.100 m ²
Wald	:	9.350 m ²
Private Grünfläche	:	4.250 m ²
-Sonstige Grünfläche -		

9 Kosten

Die Kosten für das erstellte Lärmgutachten belaufen sich auf 2.915,50 € inkl. Mehrwertsteuer.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1132-Neuenkamp -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 16.06.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne

