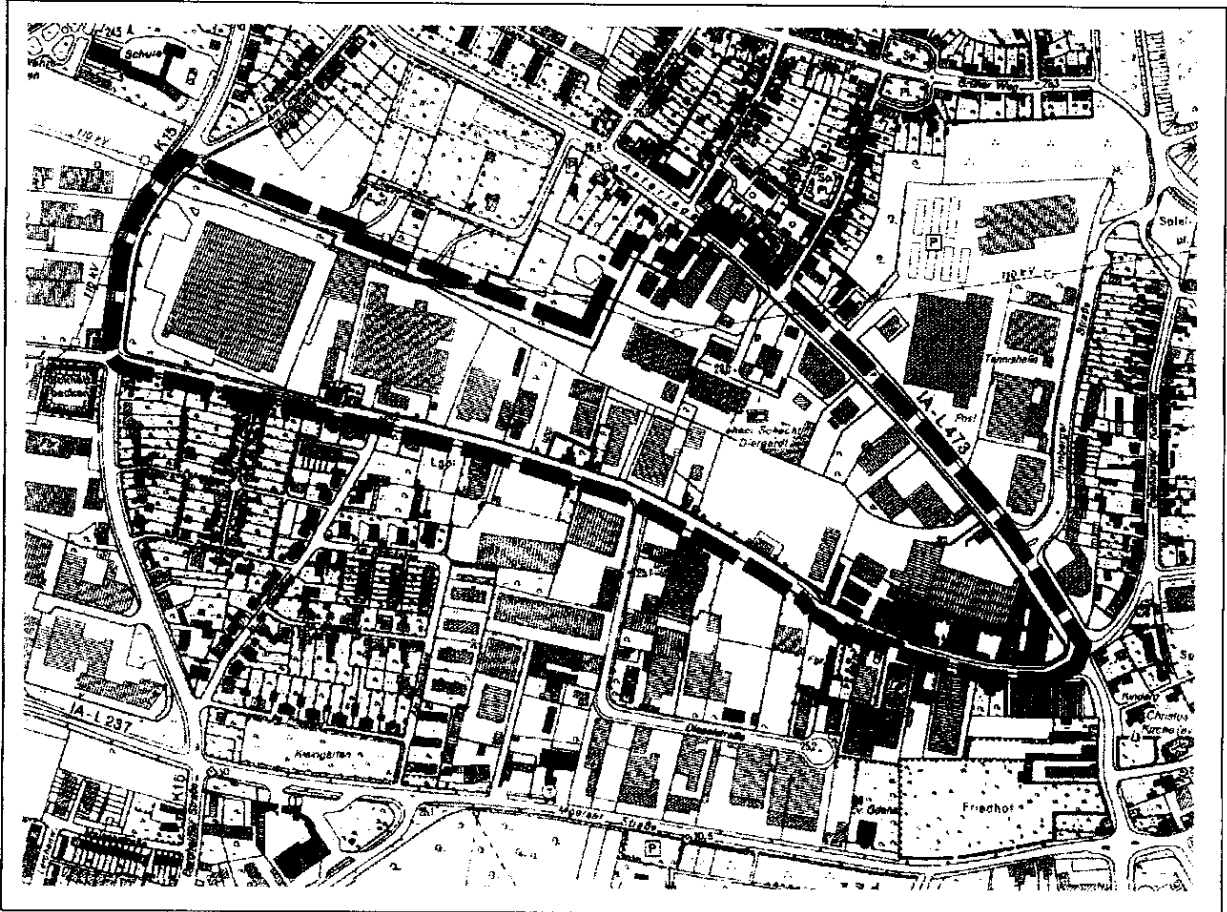


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 990 -Hochemmerich-



Stand: Satzungsbeschluss / November 2011

Planverfasser

Investor

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
1.1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans	3
2	Situationsbeschreibung	3
2.1	Lage des Plangebiets	3
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	3
3	Vorgaben und Bindungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Fachplanungen	4
3.4	Gender Mainstreaming	4
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	4
3.6	Vergnügungsstättenkonzept	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.1	Geltungsbereich	6
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.3	Kennzeichnung von Flächen (Altstandorte, Bodenbelastung)	9
4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
5	Umweltbelange	10
6	Flächenbilanz	10
7	Kosten	11
8	Gutachten	11
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens	11
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufs	11
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	11
10	Anlagen	13

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet in Rheinhausen im Ortsteil Hochemmerich zwischen der Asterlager Straße und der Hochstraße gehört zu einem gewerblich geprägten Bereich, der sich bis an die Moerser Straße und bis zum Gewerbegebiet Mevissen erstreckt. Auf der Nordostseite der Asterlager Straße kommt noch das EKZ mit seinem großflächigen Einzelhandel hinzu. Die heutigen Gewerbegebiete haben sich seit den 1970er Jahren entwickelt und legen im Gegensatz zu Logport und dem Businesspark Niederrhein den Schwerpunkt auf „traditionelle“ Gewerbebetriebe mit Produktion, Großhandel, Dienstleistung sowie Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Bereits in den 1990er Jahren gab es Anfragen, freiwerdende Flächen bzw. Immobilien mit Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und Vergnügungstätten zu füllen und so eine Veränderung der gewerblichen Strukturen einzuleiten. Wegen der Gefahr von negativen Auswirkungen auf diese gewerblichen Strukturen sowie auf das Zentrum von Rheinhausen wurde am 21.09.1998 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 990 – Hochemmerich gefasst (DS 5481).

Die Ziele waren

- Sicherung der gewerblichen Entwicklung
- Ausschluss von noch zu bestimmenden und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben
- Steuerung des Einzelhandels

Am 16.06.2008 wurden der Aufstellungsbeschluss modifiziert und das Bebauungsplanverfahren auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt (DS 08-0902). Die Ziele wurden beibehalten und um die Nutzungseinschränkungen für Nahversorger und Vergnügungsstätten ergänzt.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Gewerbegebiete (GE). Zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 990 – Hochemmerich wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzen sowie textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten enthalten soll und dadurch der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Zusätzliche Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, im Nordosten des Ortsteils Hochemmerich zwischen der Asterlager Straße, der Hochstraße und der Bergheimer Straße. Südlich grenzt ein weiteres Gewerbegebiet bis an der Moerser Straße an. Im Südwesten liegt ein Wohngebiet. Im Westen grenzen ein Wohngebiet entlang der Asterlager Straße sowie die Grünfläche Diergardtpark an. Im Nordosten liegen das EKZ sowie ein Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und zeigt die für Gewerbegebiete typischen Betriebsgebäude. An der Asterlager Straße befinden sich abweichend davon ein Einzelhandelsbetrieb für Werkzeuge und Eisenwaren, ein KFZ-Zubehörhandel sowie eine Systemgastronomie.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Asterlager Straße und die Hochstraße, die ebenfalls das südlich gelegene Gewerbegebiet erschließt. Die Asterlager Straße ist dabei Teil einer Verbindung zwischen dem Zentrum von Rheinhausen und der A 40 (DU-Homburg).

Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung gibt es im Plangebiet keine Grünbereiche. Einige Betriebsflächen weisen Baumbestand auf.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Dieser Bereich dient der Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) dar. Der Bauungsplan Nr. 990 – Hochemmerich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Fachplanungen

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne haben keine Auswirkungen auf den Bauungsplan Nr. 990 – Hochemmerich.

3.4 Gender Mainstreaming

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und jungen weist in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass dies immer bewusst ist. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender-Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt.

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

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden (DS 10-1347). Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den Bauungsplan 990 – Hochemmerich.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Letzteres besteht aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept, den Ansiedlungsleitsätzen sowie der „Duisburger Sortimentsliste“.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen zentralen und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das

Konzept Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung.

Insgesamt wurden für den Stadtbezirk Rheinhausen neun Standortbereiche analysiert, darunter Rheinhausen-Hochemmerich beiderseits der Asterlager Straße als Fachmarkttagglomeration, deren Abgrenzung in Teilen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 990 – Hochemmerich zusammenfällt. Für den Sonderstandortbereich Rheinhausen-Hochemmerich empfiehlt das Konzept, zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter auszubauen. Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte eine Bestandssicherung erfolgen.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 990 – Hochemmerich ist der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinhausen festgelegt worden. Da hierfür eine räumlich große Festlegung erfolgt ist, ist die weitere Ansiedlung auch im nicht zentrenrelevanten Sortiment auf dieses Zentrum zu konzentrieren und weiter zu entwickeln.

Die vom Rat der Stadt am 06.12.2010 beschlossene „Duisburger Sortimentsliste“ wird bei der Festlegung der jeweiligen Sortimente in einzelhandelstangierenden Bebauungsplänen angewendet.

3.6 Vergnügungsstättenkonzept

Bei Vergnügungsstätten ist in Duisburg wieder ein zunehmender Ansiedlungsdruck sowie eine Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen zu verzeichnen. Damit erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten erneut eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten.

Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts beschlossen (DS 10-0759). Am 11.07.2011 hat der Rat das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen (DS 10-0759/2). Damit soll es als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung einfließen.

Vergnügungsstätten sollen danach in Gewerbegebieten nur an explizit vorgesehenen Standorten, die sich aufgrund ihrer Lage und den angrenzenden Nutzungen eignen, ausnahmsweise zugelassen werden. Der überwiegende Teil der Gewerbegebiete soll den mittelständischen produzierenden und handwerklichen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, um ein ausreichendes und qualitativ ansprechendes Angebot an geeigneten Gewerbeflächen vorzuhalten und negative Auswirkungen auf das Gebiet durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Kriterien für die Zulässigkeit sollen u. a. sein:

- störungsfreie Erschließung
- Wahrung des Gebietscharakters
- keine wesentlichen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- keine Beeinträchtigung lärmempfindlicher Nutzungen

Im Vergnügungsstättenkonzept wird das Gewerbegebiet Mevissen zwischen Moerser Straße und Asterlager Straße im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten differenziert. Während das Gebiet im Inneren überwiegend durch produzierende Gewerbebetriebe geprägt ist, nimmt der Handelsanteil an den Rändern der o. g. Straßen erheblich zu. Besonders entlang der Asterlager Straße dominiert durch das

EKZ der Einzelhandel. Da dieser Bereich zudem nicht rückwärtig aus dem Gewerbe erschlossen ist, lässt sich der Prägungsbereich von Vergnügungsstätten hier klar abgrenzen. Vergnügungsstätten sollen hier gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein, da in dem straßenbegleitenden Bereich an der Asterlager Straße weitere Störwirkungen durch diese nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet umfasst dieser Bereich die Grundstücke Nr. 53 bis Nr. 93/97.

Die Kriterien für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen für die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets nicht zu. Deshalb sollen Vergnügungsstätten in diesen Bereichen ausgeschlossen werden, um ausreichend Flächen für mittelständische produzierende Betriebe vorzuhalten und einer negativen Entwicklung des Gebiets (Trading-Down-Prozess) vorzubeugen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 990 – Hochemmerich orientiert sich an der Darstellung des Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan sowie an den vorhandenen umgebenden Straßen, Asterlager Straße, Hochstraße und Bergheimer Straße und umfasst ausschließlich die gewerblichen Grundstücke.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 990 - Hochemmerich berücksichtigen sowohl die Darstellung des Flächennutzungsplans mit seiner beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als auch die vorgefundene Nutzungsstruktur.

Das Plangebiet gehört mit einem Abschnitt an der Asterlager Straße und der Hochstraße zum Standortbereich Fachmarkttagglomeration Rheinhausen-Hochemmerich. Nach den Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll hier kein Ausbau von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen. Vorhandene nicht zentrenrelevante Sortimente sollen im Bestand gesichert werden.

Im Bebauungsplan soll die „Duisburger Sortimentsliste“ vom 06.12.2010 angewendet werden. Zentrenrelevante Sortimente sowie Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Damit sollen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gesichert, die Verbrauchernahe Versorgung gewährleistet sowie die Innenentwicklung der Ortsteile gefördert werden.

Hinsichtlich der Vergnügungsstätten ist für den Stadtbezirk Rheinhausen eine Regelung erforderlich, die Bereiche definiert, in denen diese Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sein sollen. Für das Zentrum von Hochemmerich wird der Bebauungsplan Nr. 1136 – Hochemmerich entsprechende Festsetzungen enthalten. Neben dem Zentrum stehen die Gewerbegebiete verstärkt im Blickfeld von Investoren. Auch an der Asterlager Straße soll im Sinne einer Steuerung durch differenzierte Festsetzungen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich sein.

Das Plangebiet wird in die Bereiche GE 1 und GE 2 geteilt.

Der Bereich GE 1 liegt mit einer Tiefe von ca. 73 m an der Asterlager Straße (Grundstücke Nummer 53 bis Nummer 93) und wird auch von dieser erschlossen. Im Nordwesten reicht der Teilbereich GE 1 bis an die Zufahrt zum Grundstück Nr. 99 gegenüber der Hüttenstraße. Auf der Nordostseite der Asterlager Straße endet der für Vergnügungsstätten vorgesehene Abschnitt ebenfalls an der Hüttenstraße. Damit soll dem Lärmschutz für die sich anschließende Wohnnutzung beiderseits der Asterlager Straße Rechnung getragen werden. Die Abgrenzung im Südosten orientiert sich an dem produzierenden Betrieb, der dem Einzugsbereich der Hochstraße zuzuordnen ist.

Der in Punkt 3.6 genannte Abschnitt an der Asterlager Straße ist für die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet, da hier die vorhandenen gewerblichen Strukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, Wohnnutzungen nicht betroffen sind und die Erschließung störungsfrei erfolgen kann. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich somit nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise zulässig). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch im GE 1 eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die zu einer Prägung des Stadtraums und einer Störung des Gebietscharakters führt, vermieden wird. Durch eine Konzentration und Prägung von Vergnügungsstätten sind auch in diesem Bereich Trading-Down-Tendenzen zu befürchten.

Der Bereich GE 2 umfasst den Großteil des Plangebiets und soll in seiner bisherigen Funktion als Gewerbegebiet mit Flächen für klein und mittelständische Betriebe gesichert und weiter entwickelt werden. Deshalb sollen hier zentrenrelevante Sortimente sowie Vergnügungsstätten (wie in Punkt 3.6, letzter Abschnitt ausgeführt) ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 990 – Hochemmerich werden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art mit den im Folgenden aufgeführten Sortimenten nicht zulässig:

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008¹
Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (Sportbekleidung zu Sportartikel)	47.71
Bettwaren	aus 47.51
Bücher	47.61 47.79.2
Computer (PC-Hardware und Software)	47.41
Elektrokleingeräte	aus 47.54
Fahrräder und Zubehör	47.64.1
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51
Hausrat	aus 47.59.9
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51
Kinderwagen	aus 47.59.9

Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2
Parfümerie	47.75
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel zu Möbel/Angelbedarf zu Waffen/Jagdbedarf/Angeln)	aus 47.64.2
Telekommunikationsartikel	47.42
Uhren/Schmuck	47.77
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände (Wohnmöbel zu Möbel)	47.78.3 aus 47.59.9
Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008¹
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Schnittblumen	aus 47.76.1
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	47.75
Nahrungs- und Genussmittel	47.2
Pharmazeutische Artikel	47.73
Tierfutter	aus 47.76.2
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur die nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig:

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52, aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
Elektrogroßgeräte	aus 47.54
Gartenartikel (Gartenmöbel zu Möbel)	aus 47.59.9 ² aus 47.52.1 ²
KFZ-Zubehör	45.32 45.40
Möbel	47.59.1 47.79.1
Pflanzen/Samen	47.76.1
Teppiche (Teppichböden zu Baumarktsortiment im engeren Sinne)	47.53
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2

1 WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2008
2 Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt,
Ausgabe 2003

4.3 Kennzeichnung von Flächen (Altstandorte, Bodenbelastungen)

Die gesamte Fläche des Plangebiets ist vollständig im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet. Insgesamt sind dreizehn Altstandorte verzeichnet. In der Regel liegen diese Altstandorte auf der Fläche der ehemaligen Schachtanlage Diergardt.

Die Fläche der Schachtanlage Diergardt ist im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung zwischen 1992 und 1993 untersucht und die Gefährdungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser betrachtet worden. Vor dem Hintergrund der heutigen gewerblichen Nutzung sind keine Gefährdungspfade betroffen. Es bestehen keine Gesundheitsgefährdungen.

Auch durch die überlagernden Altstandorte sind auf Grund der heutigen gewerblichen, unsensiblen Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Unter der Voraussetzung einer Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen keine Gesundheitsgefährdungen.

Akute Schadensfälle sind im Plangebiet nicht bekannt. Deshalb sind Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die Altlastensituation für ein betreffendes Grundstück wird ggf. im Fall von bauordnungsrechtlichen Verfahren relevant.

Im Plangebiet können nach der Bodenbelastungskarte Bodenverunreinigungen auftreten, die eine Gefährdung der Nutzungsformen Kinderspielfläche, Wohngebiete und Hausgärten/Kleingärten darstellen können. Da das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll und keine weiteren Nutzungen vorgesehen sind, kann auf eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten verzichtet werden. Sensible Nutzungen wie Kinderspielfläche, Wohngebiet und Gärten treten nicht auf und sind nicht vorgesehen. Relevante Gefährdungspfade sind nicht betroffen, eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden 13 Altstandorte umfassen beinahe das gesamte Plangebiet. Aus Vereinfachungsgründen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zu Tiefbauarbeiten und schädlichen Bodenveränderungen sowie zur Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten sind im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen.

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Da der Bebauungsplan Nr. 990 – Hochemmerich lediglich Festsetzungen über Einzelhandelsortimente und Vergnügungsorte trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abgesehen werden. Im Fall einer Bebauung oder Nutzungsänderung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung sind die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der Bebauungsplan 990 – Hochemmerich enthält lediglich Festsetzungen über die Art der Nutzung sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen/-sortimenten und Vergnügungsstätten. Durch diese Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Damit ist eine Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt.

Ob durch den Bebauungsplan 990 – Hochemmerich eine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, ist derzeit nicht erkennbar. Bei dem Bebauungsplan Nr. 990 – Hochemmerich handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem es offen ist, ob er zu einer Realisierung von UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen Vorhaben führen wird und deshalb eine UVP bzw. Vorprüfung auf Ebene noch nicht erfolgen kann. Somit ist es gerechtfertigt, diese Prüfungen auf die Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abzuschichten. Das gilt sowohl bei neuen Vorhaben als auch bei Veränderungen bestehender Betriebe.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Hiermit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplans 990 – Hochemmerich vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welchen Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB abgesehen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 990 – Hochemmerich, der ca. 17,30 ha umfasst, setzt sich zusammen aus den Gewerbegebieten

- GE 1: 1,93 ha
- GE 2: 15,37 ha.

Andere Nutzungsarten oder öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Plangebiet.

7 Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

8 Gutachten

Für das Bebauungsplanverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

9.1 Darstellung des Verfahrensablaufs

Am 21.09.1998 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 990 – Hochemmerich gefasst (DS 5481).

Am 16.06.2008 wurden durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss modifiziert und das Bebauungsplanverfahren auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt (DS 08-0902).

Mit der selben Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Am 16.06.2008 hat der Rat der Stadt die Veränderungssperre Nr. 80 in Duisburg-Hochemmerich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 990 –Hochemmerich beschlossen (DS 08-0904).

Am 05.07.2010 hat der Rat der Stadt die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 80 in Duisburg-Hochemmerich beschlossen.

Am 23.03.2011 hat der Rat der Stadt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.06. bis zum 22.07.2011 einschließlich.

Im gleichen Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die folgenden Stellungnahmen vorgebracht worden:

- Untere Denkmalbehörde – Bodendenkmal:
Aufnahme eines Hinweises zu archäologischen Funden

Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination, Umweltinformation und -planung:
Prüfung der Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sind erfüllt. Bei einem Angebotsbebauungsplan ist nicht erkennbar, ob UVP-pflichtige oder vorprüfpflichtige Vorhaben realisiert werden. Die UVP bzw. die Vorprüfung sollen deshalb auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeschichtet werden. Das gilt sowohl bei neuen Vorhaben als auch bei Veränderungen bestehender Betriebe.

- Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination, Umweltinformation und -planung (i. V. Untere Gesundheitsbehörde)

Festsetzung von Maßnahmen der Verkehrsvermeidung/-verminderung/-beruhigung im Planverfahren, Festsetzung zur Entsiegelung und Begründung von Freiflächen, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB

Derzeit ist nicht abzusehen, ob die Festsetzung eines Gewerbegebiets zu einer Erhöhung der gewerblichen Aktivitäten und der Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gewerbeflächen mit oder ohne den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vor Ort keine Verschlechterung der Situation eintreten. Insofern ist die derzeit nicht mögliche Prognostizierbarkeit der Entwicklung des Gewerbegebiets hinnehmbar und bezüglich der Schallimmissionen im Rahmen der Abwägung eine Abschichtung auf eine Lärmaktionsplanung vertretbar und zulässig. Neue Standards bei der Wärme- und Warmwassererzeugung sowie beim Einsatz erneuerbarer Energien sollen bei neuen Vorhaben oder bei Änderungen bestehender Betriebe und Anlagen angewandt werden.

- Untere Bodenschutzbehörde:
Aufnahme von Hinweisen zu Altlastenverdachtsflächen und zur Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Untere Immissionsschutzbehörde:
Prüfung der Gewerbegebietsausweisung

Die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Teilbereiche als Industriegebiet (GI) festzusetzen, entspräche nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans und ist wegen eines östlich angrenzenden Wohngebiets nicht vertretbar.

Der Bebauungsplan Nr. 990 – Hochemmerich verfolgt lediglich das Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebiets, das bereits seit Jahrzehnten existiert und voll entwickelt ist und in seiner Funktion gestärkt werden soll sowie in der Feinsteuerung des Einzelhandelssortiments und der Vergnügungstätten. Insofern wird die bestehende Situation durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert. Deshalb werden alle Prüfungen und Untersuchungen, die üblicherweise auf der Ebene durchgeföhrt werden, auf die Ebene von konkreten Vorhaben bzw. eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Diese Vorgehensweise erscheint bei derartigen Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung sinnvoll und richtig, weil Fragen zu UVP-Pflichtigkeit, Störungsgrad, notwendigen Boden-

untersuchungen, Zulässigkeit von BimSchG-Anlagen sowie Anwendung neuerer Standards im konkreten Einzelfall zu prüfen sind.

10 Anlagen

Textliche Festsetzungen

Hinweise

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 990 – Hochemmerich

1. Im Gewerbegebiet **GE 2** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art mit den im Folgenden aufgeführten Sortimenten nicht zulässig (Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010):

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹
Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (Sportbekleidung zu Sportartikel)	47.71
Bettwaren	aus 47.51
Bücher	47.61 47.79.2
Computer (PC-Hardware und Software)	47.41
Elektrokleingeräte	aus 47.54
Fahrräder und Zubehör	47.64.1
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51
Hausrat	aus 47.59.9
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51
Kinderwagen	aus 47.59.9
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2
Parfümerie	47.75
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel zu Möbel/Angelbedarf zu Waffen/Jagdbedarf/Angeln)	aus 47.64.2
Telekommunikationsartikel	47.42
Uhren/Schmuck	47.77
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände (Wohnmöbel zu Möbel)	47.78.3 aus 47.59.9
Kurzbeschreibung Sortiment	
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Schnittblumen	aus 47.76.1
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	47.75
Nahrungs- und Genussmittel	47.2
Pharmazeutische Artikel	47.73

Tierfutter	aus 47.76.2
Zeitung/Zeitschriften	47.62.1

3. In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** sind nur die nachfolgend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig (Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010):

Kurzbeschreibung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52, aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
Elektro Großgeräte	aus 47.54
Gartenartikel (Gartenmöbel zu Möbel)	aus 47.59.9 ² aus 47.52.1 ²
KFZ-Zubehör	45.32 45.40
Möbel	47.59.1 47.79.1
Pflanzen/Samen	47.76.1
Teppiche (Teppichböden zu Baumarktsortiment im engeren Sinne)	47.53
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2

1 WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2008

2 Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003

Hinweise

Bodendenkmal

Sollten bei Erdingriffen archäologische Funde zu Tage kommen, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzgesetz NRW unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten zu melden.

Altlastenverdachtsflächen

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.

Oberflächennahe Bodenschichten

Für den Fall, dass im Plangebiet im Zusammenhang mit betrieblich bedingter Wohnnutzung Hausgärten angelegt werden, ist für diese Flächen eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 990 - Hochemmerich

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch wurde am 12.12.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 15.12.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Gupe