

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 21.09.1992 A.Z. 352-12.02 (D.Li 904)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 904 - Obermeiderich - für den Bereich zwischen Berliner Straße, Stadtgrenze Oberhausen, Rhein-Herne-Kanal, Pfingsstraße und Alexanderstraße

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

4. Zieldefinition

4.1 Allgemeines

4.2 Sondergebiet

4.21 Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung des Sondergebietes

4.22 Abwägung

4.3 Allgemeines Wohngebiet

4.4 Grünflächen

4.41 Baumbestand

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5. Lärmmissionen

5.1 Vorhandene Lärmsituation

5.2 Zu erwartende Lärmsituation

5.3 Planungsrichtpegel

5.4 Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen

6. Sozialplan
7. Verkehr
8. Alternativen
9. Bergbau
10. Ver- und Entsorgung
11. Altablagerungen, Altstandorte
12. Sonstiges
13. Kosten

Anlage 1

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweis
Aufhebungsvermerk

Anlage 2

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, durch eine konsequente Beschränkung der Baulichkeiten auf den derzeitigen Bestand sowie durch Nutzungsbeschränkungen im vorhandenen Bereich eine weitere Ausdehnung des Verbrauchermarktes zu unterbinden.

Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebietes Voraussetzungen geschaffen werden, das Rhein-Herne-Kanalufer für die Erholung besser zu erschließen. Dies entspricht den Zielen der Landesplanung.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach § 6 des Landesentwicklungsprogrammgesetzes (LEProG) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung und innerhalb dieser Gemeinden auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, der Freizeitgestaltung sowie der Verwaltung eignen (Siedlungsschwerpunkte - SSP). Diese landesplanerische Zielsetzung wird ergänzt durch § 20 (1) LEProG, wonach die zentralörtliche Gliederung für das gesamte Landesgebiet als System sich funktional ergänzender zentralörtlicher Stufen zugrunde zu legen ist. Aus diesem landesplanerischen Ziel der Zentrenstruktur folgte dann auch die Bestimmung des § 24 (5) LEProG: Sondergebiete für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sollen nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie an städtebaulich integrierten Standorten vorgesehen sind.

Es ist also landesplanerisches Ziel, die in den Städten und Gemeinden bestehenden Zentrenstrukturen zu stärken und zu sichern.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.41).

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Ziele zur StE - Ratsbeschluss vom 26.03.1979 - DS 2187/4).

In den für die Stadt Duisburg geltenden Zielen zur Stadtentwicklung sind folgende Zielvorgaben festgelegt:

- Ziel 7.1

Die kommerzielle Versorgung mit Gütern und Diensten soll als Teil der Daseinsversorgung für die Bewohner Duisburgs bei den fachbezogenen Planungen der Stadt und bei der Entwicklung der räumlich-funktionalen Ordnung des Stadtgebietes auf die allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Duisburger Bevölkerung ausgerichtet werden.

- Ziel 14

Die innerstädtische und regionalbezogene Versorgung zur Erfüllung des Zieles 7.1 soll durch ein mehrstufiges Zentrensystem sichergestellt werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten kann als Grundfunktion der innerstädtischen Zentren angesehen werden. Darüber hinaus haben die Zentren wichtige weitere Funktionen als Orte der Kommunikation, Kultur, Unterhaltung und für tertiäre Arbeitsstätten.

Von den Zielen zur Stadtentwicklung ausgehend hat der Rat der Stadt am 27.10.1980 das räumlich-funktionale Nutzungskonzept und Siedlungsschwerpunktesystem in Duisburg (RFNK) beschlossen. Hier werden folgende entwicklungsplanerische Grundvorstellungen aufgezeigt: "Die bereits in Ansätzen vollzogene Funktionsteilung innerhalb eines in Stufen gegliederten Zentrensystems wird weiterentwickelt. In den Zentren selbst wird die Konzentration und damit der Ausnutzungsgrad der Infrastruktureinrichtungen unterstützt. Bei der Planung von Versorgungseinrichtungen kommt der Tragfähigkeit aus dem Einzugsbereich und damit der Auslastung hohe Bedeutung zu. Mit dem abgestuften Zentrensystem werden die allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Duisburger Bevölkerung, wie sie durch Sozialstruktur, Altersaufbau und Arbeitsbedingungen gegeben sind, berücksichtigt. Es sichert der Bevölkerung die Vorteile der wohngebietsnahen wie der zentralen Versorgung." (RFNK S. 4)

In der Untersuchung wird weiter folgendes ausgeführt:

Verbrauchermärkte und Einkaufszentren, die sich städtebaulich und funktional nicht in einen der Versorgungskerne im Stadtgebiet integrieren lassen, können die angestrebte Konzentration der Entwicklung auf Haupt- und Nebenzentren mit dem darauf ausgerichteten Nahverkehrssystem stören und unterlaufen. Dadurch wird möglicherweise der von der öffentlichen Hand erbrachte Infrastrukturaufwand für die Zentren unwirtschaftlich. Andererseits verursachen Versorgungseinrichtungen an falschen bzw. ungeplanten Standorten oftmals öffentliche Folgeinvestitionen z. B. im Verkehrsbereich. Der Konzentrationsprozeß zu großflächigen Einzelhandelsunternehmen hat mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Folge, daß weitere kleine und mittlere Einzelhandelsbetriebe aufgegeben werden müssen. Hierdurch können Versorgungslücken in der Nahversorgung der Bevölkerung entstehen, insbesondere dann, wenn eine Verkaufsflächenkonzentration außerhalb gewachsener Einkaufsbereiche stattfindet. Deshalb haben solche unerwünschten

Veränderungen nicht nur Bedeutung für die Zentrenstruktur, sondern auch in wirtschaftspolitischer und sozialpolitischer Hinsicht. Um negative Strukturveränderungen für die Stadtentwicklung zu vermeiden, ist die konsequente Bindung der städtischen Planungen an das Ordnungsmodell notwendig.

Mit Beschluß vom 04.07.1977 (DS 3237/3) hat der Rat der Stadt zur Gesamtfrage der großbetrieblichen Einzelhandelsunternehmen Stellung genommen und Grundsätze für die Beurteilung solcher Einrichtungen festgelegt. Im vorgenannten Ratsbeschluß wurde festgestellt, daß das Prinzip der Versorgung durch einander zugeordnete abgestufte Zentren durch abseitig gelegene Großeinrichtungen des Einzelhandels ausgehöhlt wird.

Im Interesse der bestmöglichen Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Gütern und Dienstleistungen, der Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionen der Versorgungszentren im Stadtgebiet sowie einer optimalen Nutzung der Infrastruktur sollen die Ansiedlung, Erweiterung oder Umgestaltung solcher Einrichtungen nur zugelassen werden, wenn diese sich städtebaulich und funktional integrieren lassen.

Der vorgenannte Ratsbeschluß endet mit folgender Erklärung: "Der Rat der Stadt Duisburg nimmt mit Besorgnis den durch die Verbrauchermärkte ausgelösten Verdrängungswettbewerb im Einzelhandel zur Kenntnis. Befürchtet wird, daß die qualitative Nahversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen dadurch auf Dauer nicht mehr gewährleistet wird."

Zur Beurteilung des im Bebauungsplangebiet liegenden Verbrauchermarktes vergl. die Ausführung zu 4.2 "Sondergebiet".

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - nicht erforderlich.

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Eine Ausweisung von Spielflächen ist für diesen Bebauungsplanbereich nicht erforderlich, da in den angrenzenden Gebieten ausreichend Kinderspielplätze zur Verfügung stehen bzw. geplant sind.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 904 wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bis auf den Grünzug entlang des

Rhein-Herne-Kanals, der Bundesautobahn und der Stadtgrenze Oberhausen sowie die Zweckbestimmung des Sondergebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese Abweichungen ist eine Flächennutzungsplanänderung eingeleitet worden (Parallelverfahren).

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 24.11.1987 durchgeführt. Etwa 10 Bürger nahmen an der Erörterung teil.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Eine Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Vorstellungen, daß

- a) mit der hier vorgestellten Planung ein erheblicher Wettbewerbs-eingriff vorgenommen werde,
- b) erst die Verbrauchermärkte der Bevölkerung es ermöglichen und heute noch ermöglichen, preiswerte Waren zu erstehen,
- c) das in der Begründung aufgeführte Gutachten nicht objektiv, sondern ausschließlich pro Einzelhandelsverband sei und im Auftrag dieses Verbandes erstellt wurde,
- d) das Bero-Center im Stadtgebiet Oberhausen auch dezentral in Randlage zur Stadt Oberhausen selbst und ihren Zentren liege, dieses Center aber auch eine erhebliche Kaufkraft abschöpfe und hier Erweiterungen in einer Größenordnung von 5.000 qm anständen,
- e) die Wettbewerbsmöglichkeiten für alle gleichgehalten werden müßten und
- f) der Frage, ob die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch für den Bestand oder nur für Neubauvorhaben gelten,

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu a)

Mit dem Bebauungsplan zur Verhinderung einer weiteren Verkaufsflächenexpansion des Massa-Marktes werden ausschließlich städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, nicht jedoch eine Einflußnahme auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels, wenn auch derartige Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Die wirtschaftlichen Interessen einzelner dürfen aber nicht dazu führen, daß die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung oder die Verödung der Zentren aufs Spiel gesetzt werden.

Eine Verzerrung des Wettbewerbes im Ortsteil Obermeiderich und in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist dagegen schon heute durch die massive Verkaufsflächenkonzentration des Großverbrauchermarktes gegeben. Die von der BBE-Unternehmensberatung Düsseldorf unter Federführung von Dr. Danneberg vorgelegte Einzelhandelsuntersuchung zum Stadtbezirk Meiderich führt hier eindeutig zu dem Ergebnis, daß der Massa-Markt eine beträchtliche Schattenwirkung auf sämtliche Ortsteile in Meiderich ausübt und die Grundversorgung in den gewachsenen Zentren des Stadtbezirkes gefährdet (geringer Ausstattungsgrad, zunehmende Geschäftsaufgaben, fehlende Einkaufsmöglichkeiten insbesondere für nicht mobile und ältere Bewohner). Der derzeitige Bestand des Massa-Marktes wird durch den Plan in keiner Weise gefährdet.

Zu b)

Zu diesem Punkt kommt eine vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebene Studie "Städtebau und Einzelhandel" aus dem Jahre 1987 zu nachfolgendem Ergebnis:

"Die Frage, inwieweit die Verbrauchermarktunternehmen den sich aus der Ökonomisierung aller Handelsfunktionen ergebenden Kostenvorteil an die Verbraucher weitergeben, ist umstritten. Statistische Untersuchungen des Bundeskartellamtes aus dem Jahre 1973 ergaben, daß zwar die Preise einzelner Waren in unterschiedlichen Einzelhandelsbetriebsformen stark variieren, daß aber der Gesamtpreis einer aus dem statistischen Warenkorb ausgewählten Gruppe von 17 Artikeln nur gering schwankte. Etwas älteren Quellen zufolge liegt das Preisniveau der Verbrauchermärkte nach Angaben ihrer Betreiber um etwa 10 - 20 % unter dem Branchendurchschnitt.

In Ermangelung aktueller Untersuchungen ist eine abschließende Beantwortung der Frage nach vermeintlichen Einkaufsvorteilen in Verbrauchermärkten nicht möglich. Sicher hingegen ist, daß die Konsumenten den Preisvorteil dieser Großeinrichtungen fast immer zu hoch einschätzen. Transportkosten werden erfahrungsgemäß nicht oder in viel zu geringem Maße in Betracht gezogen; nach Untersuchungen in der Schweiz belief sich der Anteil der Transportkosten auf 22 % der Einkaufssumme."

In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind in jedem Fall die örtlichen Monopolisierungstendenzen des Massa-Marktes zu beachten. In der Stellungnahme/Dokumentation zur Bürgerbeteiligung vom 24.11.1987 zeigt das Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -beratung Dr. H. Danneberg + Partner GmbH die sortimentsbedingte Konzentration von Verkaufsflächen des Großverbrauchermarktes auf: Bei der Branchengruppe "Nahrungs- und Genußmittel" beträgt der Anteil des SB-Warenmarktes am Ausstattungsgrad im Ortsteil Obermeiderich 79,2 %. Beim kurzfristigen Bedarf insgesamt liegt der Wert bei 77,4 %; beim mittelfristigen Bedarf werden sogar 77,6 % erreicht.

Damit sind sortimentsbezogene Konzentrationswerte erreicht, die die Notwendigkeit einer konsequenten Beschränkung der Baulichkeit des Massa-Marktes auf den derzeitigen Bestand eindeutig belegen. Ein weiteres Wachstum des Großverbrauchermarktes würde die örtliche Monopol-

stellung noch weiter ausbauen und die ohnehin schon geringen Wettbewerbschancen des mittelständigen Einzelhandels wesentlich verschlechtern. Damit verbunden wäre ein weiteres Anwachsen der heute schon nachweisbaren städtebaulichen negativen Folgen im Stadtbezirk Meiderich (Umschlagen wirtschaftlicher Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen).

Zu c)

Der Rat der Stadt Duisburg hat den Auftrag für das Gutachten vergeben. Das Gutachten ist als neutral zu bezeichnen.

Zu d)

Seitens der Stadt Oberhausen - Stadtplanungsamt - wurde hierzu mitgeteilt, daß der Standort des Bero-Centers zum Bereich City-West der Stadt Oberhausen gehöre und als städtebaulich integriert anzusehen sei und es sich bezüglich der Erweiterung hier lediglich nur um wenige Quadratmeter handle.

Zu e)

Siehe Antwort zu a).

Zu f)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl für den Bestand als auch für die Neuplanung.

4. Zieldefinition

4.1 Allgemeines

Mit diesem Bebauungsplan werden im Bereich der Bundesautobahn A 2/A 3 die landesplanerischen und städtebaulichen Belange aufeinander abgestimmt.

4.2 Sondergebiet

Der im Planbereich gelegene Verbrauchermarkt ist städtebaulich und funktional nicht integriert. Er liegt in völliger Randlage zur Stadt selbst und ihren Zentren. Mit seiner Verkaufsfläche von etwa 17.000 qm mit breit gefächertem Warenangebot hat dieser Verbrauchermarkt eine beherrschende Stellung im gesamten Einzelhandelsbereich und wirkt sich auf die benachbarten Zentren massiv aus. Sowohl landesplanerische Zielsetzungen als auch entwicklungsplanerische Vorgaben der Stadt Duisburg gehen von dem Grundsatz der Erhaltung und Festigung der bestehenden Zentrenstruktur in Duisburg aus. Da sich der bestehende Verbrauchermarkt nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt, ist eine weitere Ausdehnung der bestehenden Bausubstanz

nicht mehr vertretbar. Aus diesem Grunde sind die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgenommen worden. Der gesamte Bereich wurde gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe - ausgewiesen. Gleichzeitig soll die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, daß hier Dienstleistungsbetriebe wie

Beherbergungsgewerbe, Gesundheits- und Veterinärwesen, Rechts- und Wirtschaftsberatung, Verkehrsberufe, Organisations-, Verwaltungs-, Büroberufe, Ordnungs-, Sicherheitsberufe, schriftwerk-schaffende, ordnende sowie künstlerische Berufe, Sozial- und Erziehungsberufe sowie geistes- und naturwissenschaftliche Berufe

nicht zugelassen sind. Daneben werden innerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe selbständige Betriebe und Betriebsformen wie

Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätsbedarf) und Brennstoffe

ausgeschlossen. Die bereits vorhandenen Einrichtungen von nicht zulässigen Betriebsarten werden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt. Im SO-Gebiet sind insgesamt nur zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Hauptplanungsziele entsprechen auch Forderungen der Stadtentwicklungsplanung in Oberhausen und finden damit auch aus Sicht der Stadt Oberhausen Unterstützung. Die beabsichtigte Funktionssicherung der bestehenden Zentrenstruktur wird sich wegen der Stadtrandlage des Plangebietes in vergleichbarer Weise auf Oberhausener Verhältnisse auswirken.

Für die Arrondierung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die Baugrenzen nach der 1. öffentlichen Auslegung in einigen Bereichen neu festgesetzt. Diese Änderungen sind, betreffend der Nutzflächen, gegenüber dem bisherigen Bestand relativ gering und stehen dem städtebaulichen Ziel nicht entgegen.

Ergänzend dazu wird auf das Gutachten "Stadtbezirk Meiderich" als Einzelhandelsstandort - "Standortprobleme und Entwicklungschancen" - der BBE Düsseldorf (Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle für den Einzelhandel GmbH) von 1983 hingewiesen. Hier wird an verschiedenen Stellen die Problematik des Großverbrauchermarktes an der Stadtperipherie und die Rückwirkungen auf das innerstädtische Zentrengefüge herausgearbeitet. Folgende Grundaussagen des Gutachtens werden nachfolgend wiedergegeben:

- Abschnitt "Die Zentren von Meiderich im größeren Wirtschafts- und Verkehrsraum": ... "Entscheidend für eine weitere erfolgreiche Revitalisierung der Zentren von Mittelmeiderich und -bedingt- von Beek als Mittelzentren und der Siedlungsbereiche von Laar, Untermeiderich und Obermeiderich als Grundzentren ist das gemeinsame Bemühen der Privatwirtschaft einschließlich der

Wohnungsbaugesellschaften, die Attraktivität durch standortgerechte Investitionen zu steigern. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist es, daß von jeglichen weiteren Zergliederungen des Einzelhandelsangebotes durch

- überdimensionierte Kerngebiete und Sondergebiete an randlichen Standorten seitens der Stadt Duisburg und
- Investitionen an isolierten Standorten seitens der Kaufmannschaft

per sofort Abstand genommen wird. Ansonsten: Gefahren von zahlreichen weiteren Geschäftsaufgaben in allen Teilräumen des Stadtbezirks bei Verlust von Möglichkeiten, auch den Grundbedarf - wie den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genußmittel - wohnortbezogen überhaupt noch einkaufen zu können. Auch in den noch weitgehend intakten Zentralbereichen von Mittelmeiderich, Beeck und -bedingt-Laar bestehen existenzielle Gefährdungen der vorhandenen privaten Infrastruktur (keineswegs nur des Einzelhandels) durch die festgestellten starken Entzugseffekte von Wirtschaftskraft (Kaufkraft) durch das an der Peripherie von Obermeiderich isoliert gelegene überdimensionierte Einkaufszentrum. Diese Entzugseffekte hätten zwangsläufig ein weiteres 'Umschlagen wirtschaftlicher Aktivitäten in städtebauliche Negativfolgen' zur unausbleiblichen Konsequenz - wie

- ohnehin bereits zahlreiche leerstehende Ladenlokale und
- vielfach unzureichende Raumleistungen (Umsätze pro qm Verkaufsfläche)

dokumentieren." (Seiten 6 und 7 des Gutachtens)

- Abschnitt "Die Stellung der Zentren von Meiderich nach Entwicklungskonzepten der Stadt Duisburg": ... "Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen bestätigen hingegen voll auf die Vorgaben und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen seitens der Stadt Duisburg im Hinblick auf Planungsmöglichkeiten für Einzelobjekte zur Abrundung der Funktionen und städtebaulichen Gegebenheiten im Kern von Mittelmeiderich als zu stärkendem innerstädtischen Mittelzentrum und des Siedlungsbereichs Hagenschhof in Obermeiderich als einem ausbaufähigen Zentrum zur Nahversorgung, insofern es unterbleibt, Ausweitungen der räumlich isolierten überdimensionierten Großbetriebe an der Peripherie von Meiderich zuzulassen." (S. 10 des Gutachtens)
- Abschnitt "Ausstattungsziiffern" ... "In dem für Mittelmeiderich/Untermeyderich ermittelten Ausstattungsgrad von 805 qm pro 1.000 Einwohner spiegelt sich im wesentlichen die mittelzentrale Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk von Meiderich/Beeck wider.

Demgegenüber dokumentiert sich in extrem hohem Ausstattungsgrad von Obermeiderich die Massierung überaus großflächig dimensionierter Einzelhandelsflächen an der Peripherie des Siedlungsbereichs.

Insbesondere der in Obermeiderich an der Grenze zu Oberhausen platzierte Großverbrauchermarkt übt eine beträchtliche 'Schattenwirkung' in bezug auf sämtliche Ortsteile des Stadtbezirks Meiderich und auch von Hamborn aus." (Seite 18 des Gutachtens)

- Abschnitt "Empfehlungen zur Entwicklung der Verkaufsflächen und Zentrenstärkung": "Intensive Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung der Stadt Duisburg und dem Einzelhandel in allen Ortsteilen des Stadtbezirkes, um durch gemeinsames Handeln Existenzsicherungen durch Standortsicherung erreichen zu können;
- Die in sämtlichen Teilräumen von Meiderich festgestellten Fehlentscheidungen bei der Standortwahl (neben der Ausweisung des Sondergebietes für die Errichtung von Großbetrieben an der Peripherie von Obermeiderich sind insbesondere auch überaus zahlreich festgestellte isolierte Mittelbetriebe mit an sich ansprechenden Sortimenten betroffen) sollten durch möglichst umgehende Bemühungen um Standortverlagerung revidiert werden, damit sich diese Betriebe auf Dauer am Markt behaupten können;
- Standortgerechte Konzentration des Einzelhandels in den Zentren von Mittelmeiderich und Beeck bei zugleich im gesamten Stadtbezirk absehbar bestehenden Notwendigkeit, Überkapazitäten von Verkaufsflächen mit dem Ziel abzubauen, die Funktionsfähigkeit und Betriebsbereitschaft durch ein 'Zusammenrücken' aller Einzelhändler vor dem Hintergrund der im Sondergebiet von Obermeiderich geschaffenen überdimensionierten Verkaufsflächenkapazitäten sichern zu können; ...
- Strikte Ablehnung jeglicher weiterer Verkaufsflächenexpansion an räumlich desintegrierten Standorten wie dem Einkaufszentrum an der östlichen Peripherie von Obermeiderich seitens der Stadt Duisburg. ...

Danach ergibt sich für den Verlauf des Prognosezeitraumes für Meiderich insgesamt - trotz erhöhter Eigenbindungsquoten - absehbar die Notwendigkeit, bei zahlreichen Branchengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs nunmehr vorhandene Überkapazitäten abzubauen. Die Existenz von Überkapazitäten resultiert aus vielfach weit zu niedrigen Raumleistungen in Verbindung mit falscher Standortwahl und im speziellen aus den 'Entzugseffekten' (Kaufkraftentzug), welche von der Sogwirkung der Großbetriebe an der Grenze zu Oberhausen ausgehen." (Seite 41, 42 und 43 des Gutachtens)

Die vorstehenden auszugsweisen Ausführungen des Gutachtens zeigen die sehr starke Wechselwirkung zwischen dem Verbrauchermarkt und den benachbarten Zentren auf. Diese Aussagen führen zu dem Ergebnis, daß hier nicht nur die Frage der Konkurrenzsituation Verbrauchermarkt/ Einzelhandel berührt wird, sondern daß darüber hinaus das städtebauliche Ziel "Sicherung der bestehenden Zentren" entscheidend beeinflusst wird. Dabei ist zu betonen, daß eine "Steigerung der Attraktivität für die übrigen Einkaufsbereiche" nicht primäre Forderung ist.

Vor der - zwar wünschenswerten - Steigerung der Attraktivität liegt als Mindestforderung zunächst die Sicherung der bestehenden Zentren. Dies kann auf Dauer nur erreicht werden, wenn der Verbrauchermarkt mindestens nicht größer wird.

4.21 Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung des Sondergebietes

Die planungsrechtliche Festsetzung der Einschränkung ist vertretbar und gerechtfertigt, da

- nach dem Ziel Nr. 14 der Ziele zur Stadtentwicklung die innerstädtische und regionalbezogene Versorgung der Bevölkerung Duisburgs durch ein mehrstufiges Zentrensystem sichergestellt werden soll. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen aller Art kann als Grundfunktion der innerstädtischen Zentren angesehen werden. Darüber hinaus haben die Zentren aber auch wichtige weitere Funktionen als Orte der Kommunikation, Kultur, Unterhaltung und des Arbeitens (tertiäre Arbeitsstätten).

Neben dem Hauptzentrum (Stadtmitte) bestehen in Duisburg mehrere Nebenzentren.

- die Zentrenstruktur Duisburgs im räumlich-funktionalen Nutzungskonzept und Siedlungsschwerpunkte-System räumlich festgelegt worden ist. Danach hat der Siedlungsschwerpunkt Meiderich die Funktion eines Nebenzentrums. Im Kernbereich Meiderich dominiert das Einzelhandelsangebot. Die Bevölkerungsprognose und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Meiderich führen zu der Erkenntnis, daß für die nähere Umgebung nicht mit einem Zuwachs an Wohnbevölkerung und somit auch nicht mit einer Ausweitung der vorhandenen Kaufkraft zu rechnen ist. Bei dieser dargelegten Entwicklung kann es für die Zielsetzung, das Zentrum Meiderich funktionsfähig zu erhalten, sehr schädlich sein, wenn in dem im Planbereich gelegenen Sondergebiet über den Bedarf und Bestand hinaus weitere Verkaufsflächen entstehen und Dienstleistungsbetriebe sich ansiedeln. Es muß in einem solchen Falle damit gerechnet werden, daß die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum Meiderich "umkippt". Die Folge davon wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung im Kernbereich Meiderich.

4.22 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gebotenen Abwägung wurde dem Ziel Art und Maß der baulichen Nutzung des Sondergebietes einzuschränken

Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Ausnutzbarkeit gegeben,

- da a) sonst die geordnete städtebauliche Funktion des nahegelegenen Einkaufsbereiches Hagenshof und des Kernbereiches Meiderich nicht mehr gewährleistet ist und erhebliche ne-

gative Auswirkungen durch Kaufkraftentzug für diese Zentren und benachbarte Ortsteile zu erwarten sind.

- da b) die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten als Grundfunktion der innerstädtischen Zentren anzusehen ist. Darüber hinaus aber haben die Zentren wichtige weitere Funktionen als Orte der Kommunikation, Kultur, Unterhaltung und des Arbeitens. Ein mehrstufiges Zentrensystem soll den Einwohnern sowohl die Vorteile der wohngebietsnahen wie der zentralen Versorgung sichern. Ein Zentrum ist also mehr als nur Einkaufsmöglichkeit. Dies ist auch Grund dafür, daß die Zentren mit ganz erheblichen öffentlichen Geldern ausgebaut und gestaltet worden sind und werden.

Nimmt eine außerhalb eines Zentrums liegende Verkaufseinrichtung allerdings durch ihre Lage oder/und Größe oder/und verkehrliche Anbindung oder/und städtebauliche Situation den benachbarten Zentren einen entscheidenden Teil der Grundfunktion "Versorgung mit Gütern und Diensten" weg, so ist auf Dauer der Bestand der Zentren gefährdet. Nur dann, wenn die Verbrauchermarkteinrichtung so liegt und bemessen ist, daß sich für die Zentren gewisse Führungsvorteile aus dem Verbrauchermarkt ergeben, kann man von einem städtebaulich integrierten Standort sprechen.

Der im Planbereich gelegene Verbrauchermarkt jedenfalls paßt durch seine völlig abseitige Lage und aufgrund seiner Größe nicht in ein abgestuftes Zentrensystem.

- da c) diese außergewöhnlich hohe Konzentration von Verkaufsflächen eine quasi Monopolstellung des im Planbereich gelegenen Betriebes darstellt, die bereits zu beträchtlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Melderich geführt hat. Die dadurch entstehenden Versorgungsdefizite in den gewachsenen Zentren, die besonders von älteren und wenig mobilen Bevölkerungsgruppen als nachteilig empfunden werden, sind hinsichtlich des Wohls der Allgemeinheit und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nicht zu vertreten.

- da d) als Folge des räumlichen Ungleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage die private Motorisierung und Verlängerung der Anfahrtswege zunimmt und dadurch mit einer höheren Immissionsbelastung gerechnet werden muß. Dieses ist aus Umweltschutzgründen nicht wünschenswert.

Aus dem gesamten Spektrum der Beurteilungskriterien werden folgende Zahlen zur Größenfrage zusammengestellt:

Bebaute Flächen des Verbrauchermarktes einschließlich der Autowaschanlage, Tankstelle und sämtlicher Überdachungen	ca. 28.000 qm
--	---------------

noch mögliche Bebauung lt. bestehendem Bebauungsplan Nr. 617, ohne den ehemals

für die Verwaltung vorgesehenen 8-gesch. Gebäudekomplex	ca. 7.000 qm
mögliche Geschoßflächen des 8-gesch. Gebäudekomplexes	ca. 10.000 qm
vorhandene Verkaufsfläche des Ver- brauchermarktes	ca. 17.000 qm
Verkaufsfläche aus der noch möglichen Bebauung ohne den 8-gesch. Gebäude- komplex	ca. 5.800 qm
mögliche Verkaufsfläche insgesamt nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 617	ca. 22.800 qm

Die Ortsteile Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich
als direkter Einzugsraum des Verbrauchermarktes

hatten 1983 über alle Bedarfe (also kurz-,
mittel- und langfristige Güter) gerechnet
eine Verkaufsfläche von ca. 59.295 qm*

Prognose für 1990
(also - 9.170 qm = - 15,5 %) ca. 50.125 qm*

Anteil des Verbrauchermarktes heute an
der Verkaufsfläche in den Ortsteilen
Obermeiderich, Mittelmeiderich und
Untermeiderich = 28,7 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei
gleichbleibender Größe des Verbraucher-
marktes = 33,9 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei
max. möglichem Ausbau nach dem Be-
bauungsplan Nr. 617 = 45,5 %!

* Quellenangabe
Gutachten der BBE Düsseldorf

Rechnet man zum direkten Einzugsraum neben den Ortsteilen Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich noch die Ortsteile Alt-Hamborn, Obermarxloh und Neumühl, dann ergibt sich folgendes Bild:

Verkaufsfläche 1983 über alle Bedarfe
(also kurz-, mittel- und lang-
fristige Güter) = 59.295 + 56.420 = ca. 115.715 qm*

Prognose für 1990 = 50.125 + 60.225 = ca. 110.350 qm*
(also - 5.365 qm = 4,6 %)

Anteil des Verbrauchermarktes heute
an der Verkaufsfläche in den Orts-
teilen Obermeiderich, Mittelmeide-
rich, Untermeiderich, Alt-Hamborn,
Obermarxloh und Neumühl = 14,7 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990
bei gleichbleibender Größe = 15,4 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990
bei maximal möglichem Ausbau nach dem
Bebauungsplan Nr. 617 = 20,7 %

* Quellenangabe
Gutachten der BBE Düsseldorf

Dieser Zahlenvergleich macht die beherrschende Stellung, die der Verbrauchermarkt mit seinen 17.000 qm Verkaufsfläche bereits heute in seinem direkten Einzugsbereich Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich bzw. zuzüglich Alt-Hamborn, Obermarxloh und Neumühl hat, deutlich. Dies würde sich bei ungehindertem Ausbau auf die nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 617 möglichen Größe von ca. 22.800 qm Verkaufsfläche nochmals erheblich steigern, so daß man fast von einer Monopostellung sprechen kann.

Der Größenvergleich macht aber auch deutlich, wie stark die drei im direkten Einzugsraum liegenden Zentren Meiderich, Hamborn und Neumühl der Sogwirkung durch den Verbrauchermarkt unterliegen. Hier führt das Vorhandensein des Marktes zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Beeinträchtigung des Käuferverhaltens in den genannten Zentren.

4.3 Allgemeines Wohngebiet

Der im Plangebiet nördlich der Alexanderstraße zwischen Berliner Straße und Pfingsstraße gelegene Bereich ist entsprechend seiner Nutzung als WA-Gebiet ausgewiesen.

4.4 Grünflächen

Zur besseren Erschließung des Rhein-Herne-Kanalufers für die Ortsteile Meiderich, Neumühl und Hamborn soll eine Grünanbindung zum Kanalufer geschaffen werden. Für diese Grünverbindung können derzeit ungenutzte Geländeflächen entlang der Bundesautobahn genutzt werden. An-

derweitige Nutzungen sind durch die Anbauverbotszone und die Vielzahl von Leitungstrassen weitestgehend ausgeschlossen. Die Grünverbindung findet im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 622 ihre Fortsetzung. Der gesamte Grünzug wurde als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - (Grünverbindung) festgesetzt. Hinsichtlich der Verträglichkeit Grünfläche/Altablagerungen wird auf das unter 11. Gesagte hingewiesen. Die mit den Grünflächenausweisungen verfolgten Ziele, insbesondere die Ausgestaltung des Rhein-Herne-Kanalufers finden auf Oberhausener Stadtgebiet eine sinnvolle Fortsetzung. In dem gesamten Grünzug, der eine überregionale Grünverbindung darstellt, ist ein kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen.

Östlich der Berliner und Pfingsstraße sowie nördlich des Fußweges ist ein 30,0 m breiter Streifen als private Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die beiden Ein- und Ausfahrten an der Berliner Straße. Das südöstlich des Wendehammers Pfingsstraße vorhandene Biotop soll erhalten bleiben.

Ausreichend große Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Spiel-, Sport-, Grün- und Waldflächen stehen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung bzw. sind geplant.

Die Flächen für Stellplätze sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

4.41 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. Nov. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

a) der Errichtung von Einfriedigungen in der dem Sondergebiet vorgelagerten privaten Grünfläche, entlang der südlichen Straßengrenzungsline der Berliner Straße und der öffentlichen Grünfläche sowie an Nachbargrenzen im WA-Gebiet

b) der Anlagen zur Außenwerbung

c) der Bepflanzung von Stellplatzflächen

sind erforderlich, da

Zu a)

- aus gestalterischen Gründen mit der Angabe von Einfriedigungshöhen ein einheitliches Gesamtbild erreicht werden soll und durch die Transparenz der Zäune die Freiräume in den Straßen- und Grünbereichen gewahrt bleiben sowie die Innenblöcke der Wohnbebauung

in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden;

Zu b)

- hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird;

Zu c)

- die Bepflanzung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes beiträgt und dies aus Umweltschutzgründen angestrebt wird.

5. Lärmimmissionen

5.1 Vorhandene Lärmsituation

Im Plangebiet liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit umfangreichen Parkflächen für Kraftfahrzeuge. Der Betrieb erzeugt durch an- und abfahrende Fahrzeuge während der Öffnungszeit ein erhebliches Verkehrsaufkommen.

Die Erschließung erfolgt über die Berliner Straße.

Die derzeitige Geräuschbelastung liegt tagsüber an den Gebäudefronten der bestehenden Wohnbebauung, die zur Berliner Straße weisen, bei etwa 64 dB(A) und ca. 56 dB(A) in der Nachtzeit.

Die zu den Parkflächen des Einzelhandelsbetriebes zeigenden Gebäudefronten sind tagsüber einem Geräuschpegel von etwa 57 dB(A) ausgesetzt.

5.2 Zu erwartende Lärmsituation

Die Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße wird sich nicht spürbar erhöhen.

Für die Beurteilung kann die heutige Geräuschsituation angesetzt werden.

5.3 Planungsrichtpegel

Die vorhandenen Geräuschpegel (Tag und Nacht) überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, Beiblatt 1 zu Teil 1.

Hierin sind folgende Orientierungspegel angegeben:

WA-Gebiete 45/55 dB(A) (Nacht/Tag) bzw. 40 dB(A) nachts bei
Gewerbelärm

Diese Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie stellen aber keine Grenzwerte dar.

Im Duisburger Stadtgebiet werden die 40 dB(A) in der Nachtzeit und 55 dB(A) am Tage nur an wenigen straßenseitig weisenden Gebäudefron-

ten erreicht. Vielmehr liegt der durchschnittliche Belastungswert (für 50 % der Bevölkerung) bei 54/63 dB(A) Nacht/Tag.

Da die Planungsrichtpegel aber überschritten werden, ist zu prüfen, ob aktive oder passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm erforderlich sind.

5.4 Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand und Wallanlage (von $h = 3$ m) sind zwischen Einzelhandelsbetrieb (Andienungsverkehr durch LKW und Verkehrsgeräusche durch Parken) und Wohnen vorgesehen.

Hierdurch wird der Freiraum des allgemeinen Wohngebietes durch störende Geräusche des Einzelhandelsbetriebes weitgehendst geschützt.

Städtebaulich nicht sinnvoll ist die Abgrenzung der Berliner Straße durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand.

Daher wird passiver Lärmschutz vorgesehen.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden sollen:

Wohnräume	30 - 35 dB(A)
Schlafräume	25 - 30 dB(A)

Alle Außenbauteile der zur Berliner Straße weisenden Wohngebäudefronten müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Nicht schutzbedürftig sind dabei Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

6. Sozialplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. Verkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes ist mit den Bundesautobahnen A 42 (in Ost-West-Richtung) und A 2/A 3 (in Nord-Süd-Richtung) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Diese Verknüpfung ist mit den Anschlußstellen Duisburg-Neumühl (A 42), Oberhausen (A 2/A 3) und dem Autobahnkreuz Duisburg/Oberhausen (A 42/A 2/A 3) gegeben.

Längs der östlich des Planbereiches dargestellten Bundesautobahn A 2/A 3 ist die 40 m Anbauverbotszone und die 100 m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich eingetragen.

Das Plangebiet ist über die Berliner Straße an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Alexanderstraße und Pfingsstraße dienen der inneren Erschließung. Die vorhandenen Straßen bleiben in ihrer jetzigen Lage bestehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird mit den Buslinien 906 (Laar-Meiderich-Obermeiderich) mit den Haltestellen Alexanderstraße und Wiesbadener Straße und 910 (Obermeiderich-Marxloh-Hamborn-Meiderich) mit der Haltestelle Wiesbadener Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

8. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

9. Bergbau

Der verfüllte Schacht Neumühl 6 und der Sicherheitsbereich sind im Plan eingetragen. Der Schacht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein Sicherheitsabstand für bauliche Anlagen zum Schachtmittelpunkt von 25,0 m darf nicht unterschritten werden. Es wird sichergestellt, daß eine jederzeitige Zufahrt und Zugänglichkeit zu dem Schacht gewahrt bleibt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Entwicklungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Im Bereich der Fernöl- und Ferngasleitung einschließlich deren Schutzstreifen soll die hier vorgesehene Lärmschutzwand so ausgebildet werden, daß der Zugang zu den Leitungen jederzeit gesichert ist.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien, Grundwassermeßstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

11. Altablagerungen, Altstandorte

Die Auswertung der bis in das Jahr 1843/1926 zurückreichenden Meßtischblätter/Luftbildaufnahmen ergab bei parallelgeführtem Aktenstudium folgendes:

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes bzw. der heutige Bereich zwischen Großmarkt (Massa) und Autobahn diente in der Vergangenheit dem Kohletransport und -umschlag zwischen der Zeche Neumühl und dem Rhein-Herne-Kanal-Hafen. Ferner stand in diesem Bereich der Schacht VI (Luftschacht) der Zeche Neumühl.

Im Bereich dieser damaligen Gleisverbindung erstreckt sich heute eine Aufhaldung aus Bergematerialien. Die Altablagerungen/Altstandorte sind im Plan gekennzeichnet.

Untersuchungen haben ergeben, daß dieses Bergematerial erhöhte Schwermetallkonzentrationen aufweist. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserleiter bzw. auf die angrenzende Umgebung sind nicht zu befürchten. Um im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) eine Aufnahme von kontaminierten Böden (Schwermetalle) über den Magen-, Darmtrakt, die z. B. bei unkontrollierten Kinderspielen nicht auszuschließen ist, zu vermeiden, werden die vegetationsfreien Flächen mit einer 5 - 10 cm starken Bodenschicht abgedeckt und begrünt. Die in weiten Bereichen bereits vorhandene dichte Grasnarbe bedarf keiner weiteren Abdeckung.

Der übrige Bebauungsplan-Bereich weist keine altlastenverdächtigen Merkmale auf.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

12. Sonstiges

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und 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 zu melden.

Entlang des Rhein-Herne-Kanals sind die für die Wasserwirtschaft bzw. den Wasserstraßenverkehr vorgesehenen Flächen (Schutz- und Bearbeitungsflächen) eingetragen.

13. Kosten

Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

a) 1. Grunderwerb	1.400.000,00 DM
2. Grünflächen	278.000,00 DM
	<hr/>
	<u>1.678.000,00 DM</u>

b) Rückeinnahmen

Von den unter a) 2. angegebenen Kosten werden an Rückeinnahmen ca. 80 % durch das Land erwartet.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Die vorgenannten Maßnahmen sind alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 904 - Obermeiderich -

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

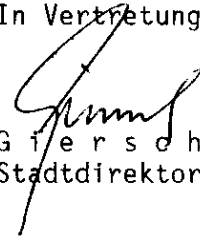
Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 25.05.1992 vom Rat der Stadt beschlossen.

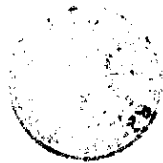
Die Begründung (Stand Mai 1988) hat in der Zeit vom 01.09.1988 bis einschließlich 03.10.1988; die Begründung (Stand Juli 1991) hat in der Zeit vom 04.11.1991 bis einschließlich 06.12.1991 öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 02. Juni 1992

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Giersch
Stadtdirektor



Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 904 - Obermeiderich -

Textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
- 1) Im Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Innerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind selbständige Betriebe und Betriebsformen wie

Apotheken
Medizinische und orthopädische Artikel
(Sanitätsbedarf)
Brennstoffe

nicht zulässig.
 - 2) Im Sondergebiet sind Dienstleistungsbetriebe wie

Beherbergungsgewerbe
Gesundheits- und Veterinärwesen
Rechts- und Wirtschaftsberatung, Verkehrsberufe
Organisations-, Verwaltungs-, Büroberufe
Ordnungs-, Sicherheitsberufe
Schriftwerkschaffende, ordnende sowie künstlerische Berufe
Sozial- und Erziehungsberufe, geistes- und naturwissenschaftliche Berufe

ausgeschlossen.
 - 3) Im Sondergebiet sind insgesamt nur zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.
- II. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB):
- Alle Außenbauteile der zur Berliner Straße weisenden Wohngebäudefronten müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).
- III. In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Grünverbindung) sind die vegetationsfreien Flächen mit einer 5 - 10 cm starken Bodenschicht abzudecken und zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen

- 1) Auf der Ostseite der Berliner Straße und der Pfingsstraße sowie auf der Nordseite des Fußweges zwischen Berliner Straße und Pfingsstraße sind in der dem Sondergebiet vorgelegerten privaten Grünfläche in einem Abstand von 2,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nur Stahlmattenzäune in einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Die gleiche Einfriedigung ist entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße und des Grenzbereiches öffentliche Grünfläche/Sondergebiet zu errichten.
- 2) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- 3) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im Sondergebiet entlang der öffentlichen Straßen in einer Tiefe von 6,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht errichtet werden.

Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.
- 4) Auf den Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

H i n w e i s

- 1) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. 11. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- 2) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- 3) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. 03. 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.
- 4) Für den im Plan eingetragenen Schacht außer Betrieb muß ein ausreichender Sicherheitsabstand sowie eine jederzeitige Zufahrt und Zugänglichkeit gewahrt bleiben.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um die gänzliche Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 617 vom 10. 12. 1974 und um die teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 470 und 470 1. Ergänzung vom 10. 04. 1968 für einen Bereich der Berliner Straße (westliche Seite).

61-32 Dreß
2460

26. 11. 1987

N i e d e r s c h r i f t

Über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 904 - Obermeiderich - am 24. 11. 1987 in der Zeit von 19.30 Uhr bis 19.55 Uhr im Bürgerhaus Hagenschhof, Wiesbadener Straße 104. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck nahmen an der Erörterung 10 Bürger teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck, Herr Bezirksvorsteher Kohlhayer, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung, begrüßte die Anwesenden und dankte für das Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen würden. Mit dem Hinweis, daß es sich bei dieser Sitzung um eine Sondersitzung handele und das die Bürger bei dieser öffentlichen Unterrichtung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf zu äußern, gab Herr Kohlhayer den Sitzungsablauf bekannt. Sodann erteilte er Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anhand von Farbdia-Positiven - Luftbild, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan-Änderung-erläuterte Herr Hoffmann zunächst die topografische Lage des Plangebietes, die mittelbare und unmittelbare Umgebung sowie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Im Anschluß daran erklärte er am derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 617 - Obermeiderich - die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. und zeigte die noch möglichen Erweiterungen des Verbrauchemarktes auf. Dabei wies er jedoch darauf hin, daß für den gesamten Planbereich eine rechtsverbindliche Veränderungssperre Nr. 24 bestehe, so daß hier genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen. Gleichzeitig gab Herr Hoffmann einige Zahlen hinsichtlich der Größenordnung bekannt und sagte, daß er hierzu beim Planentwurf ausführlich darauf eingehen werde.

Sodann referierte Herr Hoffmann eingehend über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und wies darauf hin, das Ziel des Bebauungsplanes sei durch eine konsequente Beschränkung der Baulichkeiten auf den derzeitigen Bestand sowie durch Nutzungsbeschränkungen im vorhandenen Bereich eine weitere Ausdehnung des Verbrauchemarktes zu unterbinden. Darüber hinaus solle zur besseren Erschließung des Rhein-Herne-Kanalufers für die Ortsteile Meiderich, Neumühl und Hamborn eine Grünanbindung zum Kanalufer geschaffen werden. Für diese Grünverbindung können derzeit ungenutzte Geländeflächen entlang der Bundesautobahn genutzt werden. Die Grünverbindung finde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 622 ihre Fortsetzung. Er führte weiterhin aus, daß der im Planbereich gelegene Verbrauchemarkt städtebaulich und funktional nicht integriert sei und in völliger Randlage zur Stadt selbst und ihren Zentren liege. Mit seiner Verkaufsfläche von etwa 17.000 qm mit breit gefächertem Warenangebot habe dieser Verbrauchemarkt eine beherrschende Stellung im gesamten Einzelhandelsbereich und wirke sich auf die benachbarten Zentren massiv aus.

Sowohl landesplanerische Zielsetzungen als auch entwicklungsplanerische Vorgaben der Stadt Duisburg gehen von dem Grundsatz der Erhaltung und Festigung der bestehenden Zentrenstruktur in Duisburg aus. Da sich der bestehende Verbrauchermarkt nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirke, sei eine weitere Ausdehnung der bestehenden Bausubstanz nicht mehr vertretbar. Aus diesem Grunde seien Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgenommen worden. Der gesamte Bereich wurde gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung als "Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb -" ausgewiesen. Gleichzeitig solle die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, daß hier ausschließlich der Verkauf an Endverbraucher zulässig sei und Dienstleistungsbetriebe jeglicher Art ausgenommen seien. Bereits vorhandene Einrichtungen von nicht zulässigen Betriebsarten würden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt.

Herr Hoffmann stellte weiterhin fest, daß im Rahmen der gebotenen Abwägung der Einschränkung des sonstigen Sondergebietes der Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Ausnutzbarkeit gegeben werden müßte, da

- sonst die geordnete städtebauliche Funktion des nahegelegenen Einkaufsbereiches Hagenschhof und des Kernbereiches Meiderich nicht mehr gewährleistet sei;
- die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten als Grundfunktion der innerstädtischen Zentren anzusehen sei. Darüber hinaus aber hätten die Zentren wichtige weitere Funktion als Orte der Kommunikation, Kultur, Unterhaltung und des Arbeitens;
- diese außergewöhnlich hohe Konzentration von Verkaufsflächen eine quasi Monopolstellung des im Plan gelegenen Betriebes darstelle, die bereits zu beträchtlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Meiderich geführt habe. Die dadurch entstehenden Versorgungsdefizite in den Wohnbereichen u gewachsenen Zentren, die besonders von älteren und wenig mobilen Bevölkerungsgruppen als nachteilig empfunden würden, seien hinsichtlich des Wohls der Allgemeinheit und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nicht zu vertreten.

Aus dem gesamten Spektrum der Beurteilungskriterien gab Herr Hoffmann folgende Zahlen zur Größenordnung bekannt:

Bebaute Fläche des Verbrauchermarktes einschl. Autowaschanlage, Tankstelle etc.	ca. 28.000 qm
noch mögliche Bebauung lt. bestehendem Bebauungsplan Nr. 617 ohne den 8-gesch. Gebäude- komplex	ca. 7.000 qm
Mögliche Geschoßflächen des 8-gesch. Gebäude- komplexes	ca. 10.000 qm
Vorhandene Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes	ca. 17.000 qm
Verkaufsfläche aus der noch möglichen Bebauung ohne den 8-gesch. Gebäudekomplex	ca. 5.800 qm
mögliche Verkaufsfläche insgesamt nach dem be- stehenden Bebauungsplan Nr. 617	ca. 22.800 qm

Die Ortsteile Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich als direkter Einzugsraum des Verbrauchermarktes

hatten 1983 über alle Bedarfe (also kurz-, mittel- und langfristige Güter) gerechnet eine Verkaufsfläche von ca. 59.295 qm

Prognose für 1990 (also - 9.170 qm = - 15,5 %) ca. 50.125 qm

Anteil des Verbrauchermarktes heute an der Verkaufsfläche in den Ortsteilen Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich = 28,7 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei gleichbleibender Größe des Verbrauchermarktes = 33,9 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei maximal möglichem Ausbau nach dem Bebauungsplan Nr. 617 = 45,5 % !

Weiterhin führte er aus:

Rechne man zum direkten Einzugsraum neben den Ortsteilen Obermeiderich, Mittelmeiderich und Untermeiderich noch die Ortsteile Alt-Hamborn, Obermarxloh und Neumühl, dann würde sich folgendes Bild ergeben:

Verkaufsfläche 1983 über alle Bedarfe (also kurz-, mittel- und langfristige Güter) = 59.295 + 56.420 = ca. 115.715 qm

Prognose für 1990 = 50.125 + 60.225 (also - 5.365 qm = - 4,6 %) = ca. 110.350 qm

Anteil des Verbrauchermarktes heute an der Verkaufsfläche in den Ortsteilen Obermeiderich, Mittelmeiderich, Untermeiderich, Alt-Hamborn, Obermarxloh und Neumühl = 14,7 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei gleichbleibender Größe = 15,4 %

Anteil des Verbrauchermarktes 1990 bei maximal möglichem Ausbau nach dem Bebauungsplan Nr. 617 = 20,7 % !

Dieser Größenvergleich mache deutlich, wie stark die drei im direkten Einzugsraum liegenden Zentren Meiderich, Hamborn und Neumühl der Sogwirkung durch den Verbrauchermarkt unterliegen. Hier führe das Vorhandensein des Marktes zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Beeinträchtigung des Käuferverhaltens in den genannten Zentren.

Abschließend wurde seitens Herrn Hoffmann darauf hingewiesen, daß auch die Stadt Oberhausen im Rahmen der gemäß § 4 Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der beabsichtigten Funktions-sicherung der bestehenden Duisburger Zentrenstruktur zustimme, da sich der Verbrauchermarkt wegen der Stadtrandlage in vergleichbarer Weise auf Oberhauser Verhältnisse auswirke.

Herr Kohlhayer bedankte sich bei Herrn Hoffmann und bat die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Stein, Metzger Straße 32, 4100 Duisburg 12, Marktleiter des MASSA-Verbrauchermarktes erhob starke Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen und sagte, daß er diese daraus entstehenden negativen Auswirkungen für den Verbrauchermarkt nicht hinnehmen könne.

Hierzu führte er aus, daß

- a) mit der hier vorgestellten Planung ein erheblicher Wettbewerbseingriff vorgenommen werde,
- b) erst die Verbrauchermärkte der Bevölkerung es ermöglichen und heute noch ermöglichen, preiswerte Waren zu erstehen,
- c) das in der Begründung aufgeführte Gutachten nicht objektiv, sondern ausschließlich pro Einzelhandelsverband sei und im Auftrag dieses Verbandes erstellt wurde,
- d) das Bero-Center im Stadtgebiet Oberhausen auch dezentral in Randlage zur Stadt Oberhausen selbst und ihren Zentren liege. Dieses Center aber auch eine erhebliche Kaufkraft abschöpfe und z. Z. Erweiterungen in einer Größenordnung von 5.000 qm anständen,
- e) die Wettbewerbsmöglichkeiten für alle gleichgehalten werden müßten.

Des weiteren stellte Herr Stein die Frage, ob die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung auch für den Bestand oder nur für Neubauvorhaben gelten. Abschließend wies er darauf hin, daß die Geschäftsleitung sich bis spätestens zur öffentlichen Auslegung juristische Schritte vorbehalte.

Herr Manfred Thieve, Bahnhofstraße 12 meldete sich zu Wort und sagte, daß Verbrauchermärkte in der Größenordnung wie MASSA seiner Meinung nach gar nicht so verbraucherfreundlich seien. Aus diesem Grunde solle auch bei diesem Verbrauchermarkt eine Erweiterung gleich welcher Art unterbleiben. Er fragte, welche Dienstleistungen denn hier angesiedelt werden sollen und bat darum, ihm zu erklären, was Dienstleistungen seien.

Herr Hoffmann erklärte eingehend, was unter Dienstleistungen zu verstehen sei. Welche Dienstleistungen im Verbrauchermarkt angesiedelt werden sollen, könne er nicht sagen, da dieses dem Eigentümer obliege.

Herr Dr. Danneberg erwiderte auf die von Herrn Stein unter c) gemachte Äußerung, daß das Gutachten nicht im Auftrage des Einzelhandelsverbandes Duisburg, sondern im Auftrag der Stadt Duisburg erstellt worden sei.

Herr Kohlhayer bestätigte, daß der Rat der Stadt Duisburg den Auftrag für das Gutachten vergeben habe.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 904 - Obermeiderich - wurden nicht gestellt bzw. geäußert.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kohlhayer', located in the lower right quadrant of the page.