

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 15.12.1993 A.Z. 35.2-12.02 (D.M. 932)

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 932 - Walsum - für einen Bereich zwischen Franz-Lenze-Platz, Am Helpoot, Brunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse, Im Bremsenkamp und Franz-Lenze-Platz

1. **Allgemeines**

1.1 Ziel und Zweck 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 Landschaftsplan

2.5 Flächennutzungsplan

2.51 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. **Bürgerbeteiligung**

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

4. **Zieldefinition**

4.1 Allgemeines

4.2 Baugebiete

4.21 Bebauung

4.22 Abwägung

4.3 Spielhallen

4.31 Allgemeines

4.32 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

4.33 Abwägung

4.34 Auflistung der vorhandenen Spielhallen im Stadtbezirk Walsum

4.4 Grünflächen

4.41 Parkanlagen

4.42 Kinderspielplatz

4.43 Baumbestand

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

4.6 Verkehr

5. **Alternativen**

6. **Sozialplan**
7. **Lärmissionen**
8. **Bergbau**
9. **Ver- und Entsorgung**
10. **Altablagerungen/Altstandorte**
11. **Sonstiges**
12. **Kosten**

**Anlage 1**

Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweis  
Aufhebungsvermerk

**Anlage 2**

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Bereich zwischen Markt-  
platz und der südlich gelegenen Parkanlage als Kerngebiet auszu-  
weisen.

Gleichzeitig sollen die im Planbereich gelegenen Baugebiete entspre-  
chend ihrer tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Kerngebiete festge-  
setzt werden.

Zugleich sollen Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbe-  
stimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Un-  
terhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen), nur ausnahmsweise zuge-  
lassen werden, da ein unangemessener Besatz von Spielhallen den  
Gebietscharakter und die Funktionsfähigkeit des Gebietes erheblich  
stören würde.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düs-  
seldorf - MBI NW 1986, S. 1172 - gehört das Bebauungsplangebiet  
zu einem Wohnsiedlungsbereich.

### 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 2.51).

### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Ge-  
samtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf  
einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele  
sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbind-  
lich (Ziele zur Stadtentwicklung - Ratsbeschluß vom 26.03.1979 -  
DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind für das Bebauungsplangebiet nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden  
Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Ge-  
meinde auf die SSP auszurichten. Das räumlich-funktionale Nut-  
zungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wur-  
de vom Rat der Stadt am 27.10.1980 beschlossen. Danach gehört  
das Bebauungsplangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des  
SSP Walsum.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen  
den Zielen zur Stadtentwicklung.

## 2.31 Fachpläne

### 2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet gilt 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.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 932 gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielbereich 1103 Vierlinden. Dieser Bereich umfaßt das Gebiet Herzogstraße, Friedrich-Ebert-Straße (B 8), Grubenanschlußbahn und Sandbergweg.

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 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

## 2.5 Flächennutzungsplan

### 2.51 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung wurde eingeleitet (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 16.03.1989 durchgeführt. 10 Bürger nahmen an dem Anhörungstermin teil.

### 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über die Bürgerbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

### 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Eine Auswertung ist nicht erforderlich, da keine Wünsche und Vorstellungen vorgebracht bzw. schriftlich eingereicht wurden.

## 4. Zieldefinition

### 4.1 Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtgebietes im Ortsteil Vierlinden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt.

Der Franz-Lenze-Platz selbst stellt sich im nördlichen Bereich als Marktplatzfläche mit einer östlich angrenzenden Parkanlage dar.

Südlich schließt sich eine eingeschossige Bebauung an, welche mit- samt den dazugehörigen Zufahrten und Stellplätzen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits während der Planerstellung realisiert wurde. Diese bildet den südlichen Ab- schluß der Marktplatzfläche.

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Teilbereiche des Franz- Lenze-Platzes sind als Parkanlage mit Spiel- und Ruhezone ausge- baut.

### 4.2 Baugebiete

Die vorhandene Kopfbebauung des Franz-Lenze-Platzes wird aus- schließlich von einer durchgehenden erdgeschossigen Geschäftsbe- bauung geprägt. In diesem Bereich dominiert das Einzelhandelsange- bot mit einem größeren Möbelkaufhaus. In den Obergeschossen be- finden sich teilweise Praxen und Büros. Dieses Geschäftsgebiet hat eine wichtige Funktion für die Ortsteile Vierlinden und Overbruch und wurde durch die bereits realisierte Neubebauung ausgebaut. Die über das Normalmaß hinausgehende Größenordnung des Ein- zugsbereiches des Franz-Lenze-Platzes macht eine Erweiterung der Geschäftsfläche erforderlich, dies insbesondere vor dem Hinter- grund, daß durch die Bebauung der in der näheren Umgebung des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanbereiche 803 C und 803 D mit einem Zuwachs von ca. 3.000 Einwohnern gerechnet werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen sind die im Plangebiet gelegenen Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Kerngebie- te (MK) ausgewiesen.

#### 4.21 Bebauung

Die Umgestaltung des Franz-Lenze-Platzes erfolgte u. a. mit der Zielsetzung, den Marktplatz auch an marktfreien Tagen zu beleben. Daneben wurden die besonderen Anforderungen des Wochenmarktes in bezug auf Stellfläche und Gestaltung be- rücksichtigt, um einen reibungslosen Marktbetrieb zu gewähr- leisten.

Um eine einheitliche Gestaltung zu erzielen, wurde das gesamte Plangebiet städtebaulich so gestaltet, daß der Marktplatz, der sich zuvor als ungestaltete, freigelassene Fläche auf dem Franz-Lenze-Platz präsentierte, durch einen erkennbaren Raumabschluß und durch aufeinander abgestimmte Maße in seiner Grundfläche und räumlichen Begrenzung einen allseitig geschlossenen Platzraum bildet.

Hierzu wurde die Fläche südlich des Marktplatzes ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen.

Die hier bereits fertiggestellte eingeschossige Bebauung, die quer zum Franz-Lenze-Platz angeordnet ist, bildet den südlichen Abschluß des Platzes.

Hier sind größere und kleinere Betriebe des Einzelhandels unterschiedlicher Branchen untergebracht, welche zu einer Abrundung des Kaufangebots des Kernbereiches Vierlinden beitragen.

Zudem konnte im Zuge dieser Maßnahme gleichzeitig die Bücherei, welche sich zuvor in einer städtebaulich unbefriedigenden Randlage zwischen zwei Grünflächen befand, in dieses Gebäude integriert werden. Damit wurde zugleich die früher unbefriedigende Raumsituation im Rahmen dieses Konzeptes einer optimalen Lösung zugeführt.

Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze wurden im Bereich zwischen Marktplatzfläche bzw. nördlicher Parkanlage und der neuen Bebauung angeordnet. Dieser Bereich wurde als Fläche für Stellplätze des Kerngebietes ausgewiesen. Die Flächen für Stellplätze sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt werden.

#### 4.22 Abwägung

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept legt für den SSP Walsum das Nebenzentrum Aldenrade fest. Der Versorgungsbereich umfaßt u. a. den Ortsteil Aldenrade und aus dem Ortsteil Vierlinden den Bereich entlang der B 8. Somit kann für den Geschäftsbereich Franz-Lenze-Platz mit einem Einzugsbereich von rund 15.000 Einwohnern (EW) gerechnet werden. Die Aufgabe des Geschäftsbereiches Franz-Lenze-Platz ist es zunächst, die Grundversorgung sicherzustellen.

Aus den Zielen der Stadtentwicklung ist ersichtlich, daß der untere Schwellenwert für Nahversorgungsgebiete bei ca. 4.000 EW liegt. Die Normalgröße liegt, ausgehend von dem aus Konkurrenzüberlegungen notwendigen doppelten Einzelhandelbesatz, bei ca. 8.000 EW, d. h. bei dieser Größe ist eine normale Grundversorgungspalette lebensfähig.

Der Einzugsbereich des Geschäftsbereiches Franz-Lenze-Platz umfaßt jedoch etwa 15.000 EW. Diese weit über das Normalmaß hinausgehende Größe, welche bereits durch den vorhandenen Einzelhandelsbesatz deutlich wird, erfordert über die Versor-

gung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hinaus eine Ergänzung. Hierdurch wird das benachbarte Zentrum nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde aus den vorgenannten Gründen dem städtebaulichen Ziel,

einen Teilbereich des Franz-Lenze-Platzes als Kerngebiet auszuweisen

der Vorrang gegenüber

dem Erhalt der vorhandenen Grünfläche gegeben, da

- geeignete Grundstücke am Franz-Lenze-Platz für standortgerechte Ansiedlungen von SB-Märkten und Lebensmittelgeschäften nicht verfügbar, diese jedoch zur Stärkung der Zentrumsfunktion des Ortsteiles Vierlinden zur Schließung von Versorgungslücken bei den Branchengruppen "Nahrungs- und Genußmittel" dringend erforderlich waren. Eine Realisierung der Querbebauung und die damit verbundene Ausweisung eines MK-Gebietes stand aus diesen Gründen im dringenden öffentlichen Interesse;
- im Falle der Nichtausweisung des neuen MK-Gebietes zu befürchten gewesen wäre, daß sich die SB-Märkte außerhalb der gewachsenen Zentren in nicht integrierten Randlagen ansiedeln und dies zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Situation sowie zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches Franz-Lenze-Platz führen würde;
- der aus der Neubebauung des Franz-Lenze-Platzes resultierende Eingriff in die zuvor vorhandene Grünfläche nicht gravierend war, zumal es sich bei der in Anspruch genommenen Fläche lediglich um einen gering bepflanzten und als Rasenfläche genutzten Bereich handelte. Der Franz-Lenze-Platz hatte in seiner ursprünglichen Gestaltung eine Größe von 42.500 m<sup>2</sup>, wovon als befestigter Marktplatz und Büchereifläche ca. 6.000 m<sup>2</sup> = 14,1 % in Anspruch genommen wurde. Bei der vorliegenden Maßnahme vergrößert sich diese Fläche auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> = 23,5 %, so daß für Grünflächen ca. 32.500 m<sup>2</sup> = 76,5 % verbleiben. Somit wurde für die Neuordnung des Franz-Lenze-Platzes nur ein realer Eingriff von etwa 11 % der ursprünglich vorhandenen Grünfläche vorgenommen;
- für die aufgegebene Grünfläche im Rahmen der Neugestaltung der übrigen Grünflächen sowie durch umfangreiche Anpflanzungen auf den vormals unbegrünten Stellplatz- und Marktflächen ein entsprechender Ersatz geschaffen wurde;
- im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen sowie durch umfangreiche Anpflanzungen auf den Stellplatz-

und Marktplatzflächen Ersatz für die aufgegebene Grünfläche geschaffen wird sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im neuen MK-Gebiet gärtnerisch gestaltet wurden.

- bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Planungsmaßnahme Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten genommen wurde und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet gewährleistet bleibt.

#### 4.3 Spielhallen

##### 4.31 Allgemeines

In der Stadt Duisburg, insbesondere auch im Bezirk Walsum, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 19 Spielhallen, davon 17 im Zentrum Walsum, eine an der Römerstraße und eine im Planbereich. Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes um den Franz-Lenze-Platz erheblich stören.

Aus diesem Grunde soll die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt werden, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

##### 4.32 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Franz-Lenze-Platzes zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung des Kerngebietes als auch in bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote auf seine Attraktivität.

Ziel ist es, Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen), nur ausnahmsweise zuzulassen, um eine städtebaulich nicht vertretbare Nutzung von Spielhallen im Kernbereich Franz-Lenze-Platz zu verhindern, welche nach Anzahl und Lage den Gebietscharakter und die Funktionsfähigkeit dieses Einkaufsbereiches unangemessen beeinträchtigen würden.

Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten würde die Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereiches Franz-Lenze-Platz beeinträchtigt.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer im Einkaufsbereich des Franz-Lenze-Platzes würde durch unangemessenen Besatz mit Spielhallen und den damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen und das anschließende Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekt eingeleiteten Entzug der

Gebietsbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlicher Vorgaben und Einrichtungen im Kerngebiet sind.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen soll im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, daß im MK-Gebiet Vergnügungsstätten - Spielhallen - gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die bereits vorhandene Spielhalle wird wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben nicht berührt. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, da es nicht zu vertreten ist, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Kerngebiet Franz-Lenze-Platz gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Baunutzungsverordnung ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen wurde. Daß bereits eine Spielhalle vorhanden ist, ist hierfür unerheblich, da bei Aufgabe dieser Nutzung eine erneute Zulassung bei generellem Ausschluß von Spielhallen im Bebauungsplan nicht möglich wäre. Der Bestand an Spielhallen wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

#### 4.33 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Bereich des Franz-Lenze-Platzes Spielhallen nur ausnahmsweise zuzulassen,

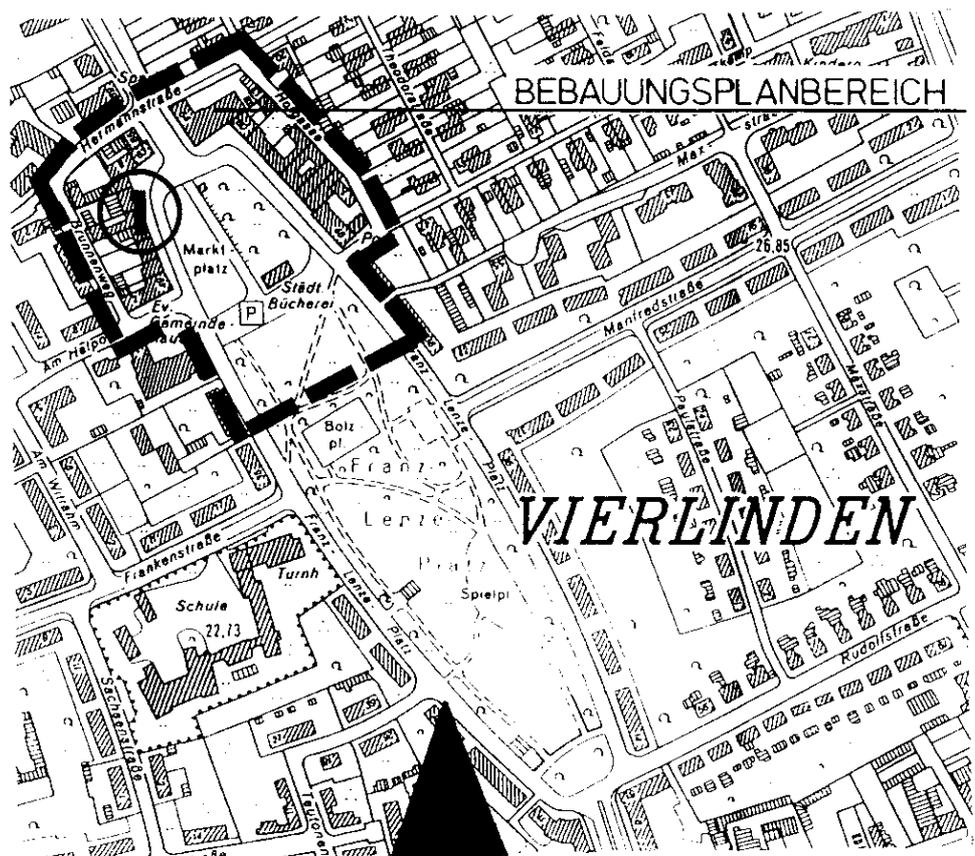
Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtung gegeben, da

- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereiches Franz-Lenze-Platz gewährleistet wird;
- dies den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht;
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude durch die Einrichtung von Spielhallen zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Spielhallen auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

4.34 Auflistung der vorhandenen Spielhallen im Stadtbezirk Walsum  
(Stand: Dezember 1992)

Straße	Haus-Nr.	Anzahl
Dr. -Wilhelm-Roelen-Straße	396	1
"	422/424	2
"	422/424	1
Franz-Lenze-Platz	57	1
Friedrich-Ebert-Str.	190	1
"	217	3
"	239	3
Kometenplatz	22	2
"	38	1
"	46	3
Römerstraße	317	1
		19



ANZAHL DER  
SPIELHALLEN



M 1 5000

STADTPLANUNGSAMT DUISBURG

IM MARZ 1993

#### 4.4 Grünflächen

##### 4.41 Parkanlagen

Die nördlich der ehemaligen Bücherei sowie die östlich der Neubebauung gelegenen Parkanlagen sind als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen und setzen sich in südlicher Richtung über den gesamten Franz-Lenze-Platz fort.

##### 4.42 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) befindet sich unmittelbar südlich des Planbereiches. Weitere Spielflächen stehen in den angrenzenden Gebieten in ausreichendem Maße zur Verfügung.

##### 4.43 Baumbestand

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

Von der bereits realisierten Neubebauung wurde ein geringer, unter die Satzung fallender Baumbestand betroffen. Durch Neupflanzungen in den Stellplatzflächen und im Rahmen der Umgestaltung der Grünflächen wurde hierfür entsprechend Ersatz geschaffen. Gleichzeitig wurde der verpflanzbare Bestand in die südlich liegende Grünfläche umgepflanzt.

#### 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

der Anlagen zur Außenwerbung

ist erforderlich, da hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird.

#### 4.6 Verkehr

##### Individualverkehr

Der Planbereich ist über die Franz-Lenze-Straße und Herzogstraße mit der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 59) ist mit der Anschlußstelle Duisburg-Walsum gegeben.

Die Erschließung der neuen Querbebauung erfolgt von den östlich und westlich verlaufenden vorhandenen Straßen.

Die vorhandenen Straßen sollen in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

## Parkraumuntersuchung

### 1. Parkstandangebot und -nutzung

Das Angebot an öffentlichen Parkständen ist flächendeckend ermittelt worden. Der Baustruktur, der Einwohner- und Nutzungsdichte Rechnung tragend sind Straßen und Plätze überwiegend bis zu ihrer Kapazitätsgrenze mit Parkständen ausgestattet.

Bei einer 80- bis 90-prozentigen Auslastung der Parkflächen kann von deren guter Auslastung gesprochen werden. Dann halten sich auch die Parksuchzeiten in erträglichem Rahmen. Der Grenzwert, bei dem ein Defizit vermerkt werden muß, das ein Eingreifen erforderlich macht, wird bei 95 % Auslastung festgelegt.

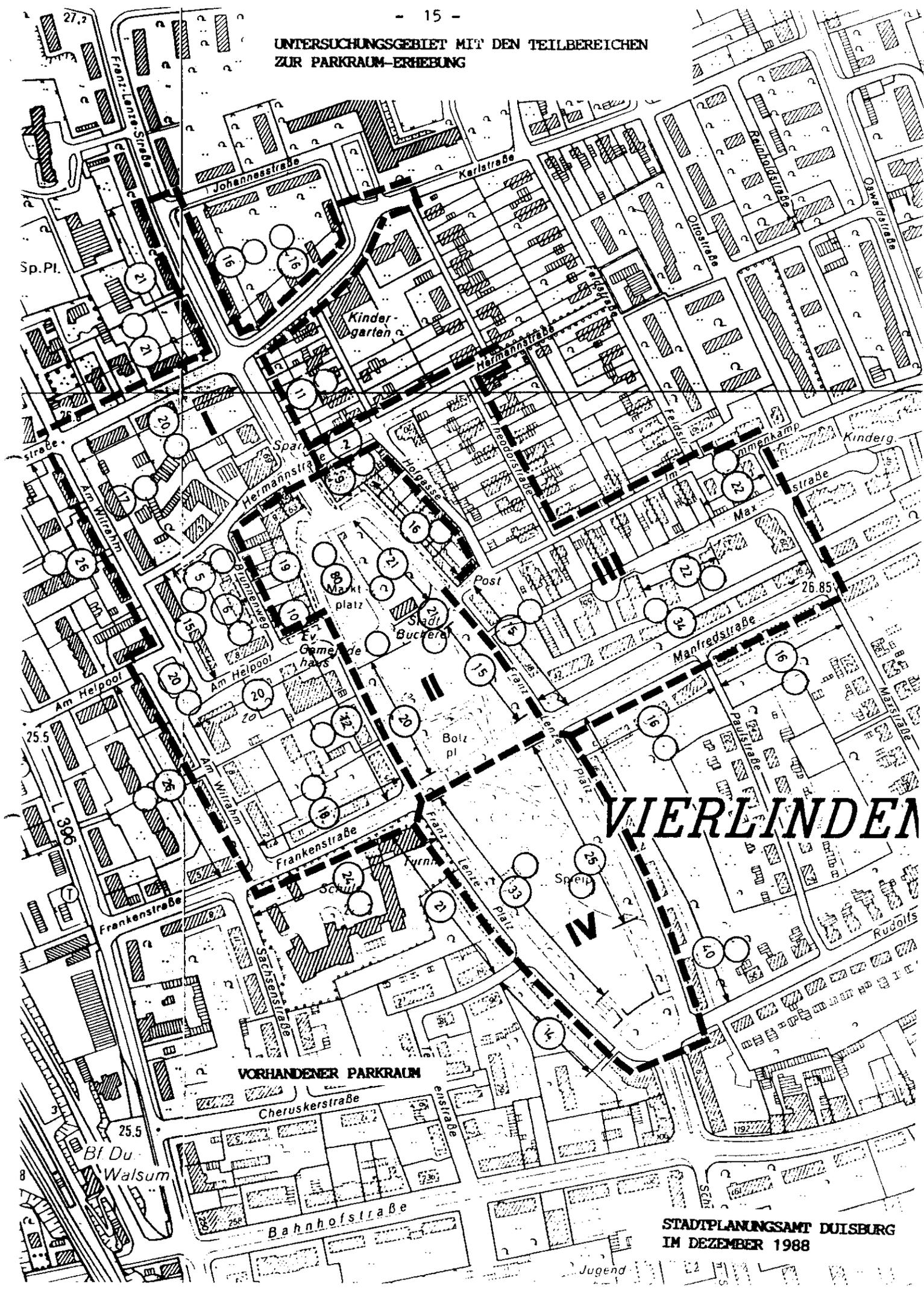
Die Nutzung der Parkstandangebote ist am 20.12.1988 und 21.12.1988 ermittelt worden. Das Ergebnis dieser straßenabschnittsweisen vorgenommenen Erhebung ist - zusammengefaßt nach Teilgebieten - nachfolgend aufgeführt:

2. Gesamtbilanz der Parkstandnutzung im Untersuchungsgebiet  
(Untersuchungszeitraum 20. 12. 1988 und 21. 12. 1988)

Untersuchungsgebiet	Kapazität	20.12.1988		20.12.1988		20.12.1988		20.12.1988		21.12.1988		21.12.1988		21.12.1988		Mittelwert	
		PKW	%	PKW	%												
I	316	100	31,6	82	25,9	54	17,1	154	53,5	96	30,4	86	27,2	95	31,0		
II	205 125* Markttag	79	39,5	99	48,3	16	7,8	161*	144*	69	33,7	37	18,0	80	48,6		
III	125	44	35,2	41	32,8	42	33,6	70	56,0	47	37,6	96	76,8	57	45,3		
IV	133	17	12,8	16	12,0	19	14,3	20	15,0	24	18,0	43	32,3	23	17,4		
I-IV	779 699* Markttag	240	31,1	238	30,6	131	16,8	405*	74,8	236	30,3	262	33,6	255	35,6		
								34 LKW									

Durchschnittliche Belegung 36 %  
=====

UNTERSUCHUNGSGEBIET MIT DEN TEILBEREICHEN  
ZUR PARKRAUM-ERHEBUNG



VIER LINDEN

VORHANDENER PARKRAUM

STADTPLANUNGSAMT DULSBURG  
IM DEZEMBER 1988

### 3. Ergebnis

Insgesamt ist eine ziemlich geringe Auslastung der Parkflächen zu verzeichnen.

An den Markttagen zu den Vormittagsstunden erreicht die Belegung den höchsten Stand. Es treffen hier die Parkbedürfnisse der Marktbesucher, Anwohner, Beschäftigten, Markthändler u. a. zusammen.

An Markttagen konnte eine kritische Auslastung der Parkflächen in nachfolgenden Straßen festgestellt werden:

- Am Helpoot
- Brunnenweg
- Hofgasse
- Franz-Lenze-Platz im Marktbereich

Dabei ist zu berücksichtigen, daß in einigen Abschnitten die Überbelegung durch die Nutzung zwar vorhandener und u. U. verträglicher aber nicht legaler Parkflächen herrührt (Parken auf Bürgersteigen in Nebenstraßen und entlang der Marktfläche).

Die Abend- und Nachmittags-Erhebung zeigt die überwiegend von den Anwohnern bestimmte Parksituation. Deutlich ist zu erkennen, daß in den Straßenabschnitten, in denen am Markttag ein großer Parkdruck vorhanden ist, dieses zu den v. g. Zeiten nicht mehr gegeben ist.

Durch Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Zuwachs von 95 Stellplätzen im Bereich des MK-Gebietes südlich des Marktplatzes, so daß sich dadurch die Parksituation gerade in diesem kritischen Bereich wesentlich verbessert.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird mit den Buslinien 917 (DU-Walsum - DU-Wehofen - OB-Holten) und 919 (DU-Walsum - DU-Marxloh) mit der Haltestelle Franz-Lenze-Platz an das ÖPNV-Netz angebunden.

### 5. 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.

## 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. Lärmimmissionen

Im Bereich des Bebauungsplanes 932 - Walsum - ist als einzig relevante Lärmquelle der Verkehrslärm zu betrachten.

Laut Verkehrszählung ergibt sich für den Franz-Lenze-Platz eine Verkehrsbelastung von ca. 4.000 KFZ täglich, bei ca. 2 % LKW-Anteil.

Lärmberechnungen mit Hilfe des Schallprogramms ergaben einen maßgeblichen Außenlärmpegel von max. 59,8 dB(A) tags und 51,0 dB(A) nachts für ein Gebäude in 9 m Abstand zur Straßenmitte (Franz-Lenze-Platz 48). Auf den übrigen im Planbereich liegenden Straßen Brunnenweg, Hofgasse und Am Helpoot ist die Verkehrsbelastung noch geringer als am Franz-Lenze-Platz. Hier sind somit auch die Außenlärmpegel geringer. Da umliegende Gebäude alle in einem MK-Gebiet liegen und für diesen Bereich Orientierungswerte für den Schallschutz nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" von 65/55 dB(A) (Tag/Nacht) anzusetzen sind, sind im Bereich des Bebauungsplanes keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden jedoch an den direkt an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnhäusern (Franz-Lenze-Platz 38 - 46 und 39 - 41) überschritten, wenn hier Orientierungswerte für ein WA-Gebiet zugrunde gelegt werden. Für diesen Bereich sind aus städtebaulichen Gründen nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Um die Innenschallpegel nach der VDI 2719 "-Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen -" zu erreichen, sind jedoch lediglich Schallschutzfenster zu installieren, die eine Schalldämmung von ca. 27 dB(A) erbringen. Diese Schalldämmung wird von heutigen Standardfenstern erbracht. Somit ist die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

## 8. Bergbau

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sowie die Ferntransportleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. In

den Schutzstreifen dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

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.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt. Vor Ansiedlung müssen Gewerbebetriebe ihre evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage der Emschergenossenschaft mit der Emschergenossenschaft abstimmen.

Der Bebauungsplanbereich 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.

#### 10. Altablagerungen/Altstandorte

Die Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter sowie diverser Luftbildaufnahmen ergab folgendes:

Große Teile des Bebauungsplan-Bereiches wurden nach 1926 bis zu Anfang der 50er Jahre ausgetont und mit unbekanntem Stoff wieder verfüllt. Außer des Ziegeleilandortes am Südrand des Bebauungsplan-Bereiches wurden in der Vergangenheit keine baulichen Tätigkeiten durchgeführt. Die Ziegelei allerdings wird erstmals im Jahre 1910 und letztmalig im Jahre 1953 ausgewiesen. Nach der Wiederverfüllung in den 50er Jahren weisen die Karten und Luftbilder einen parkähnlichen Charakter aus.

Dies war der Anlaß, für den Planbereich eine Gefährdungsabschätzung durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß von den drei Gefährdungspfaden Grundwasser, Boden und Bodenluft keine Gefährdung bezogen auf die geplante Nutzung des Geländes ausgeht.

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.

11. **Sonstiges**

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Dieser Bereich ist im Plan kenntlich gemacht. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, ggf. baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfange durchzuführen.

12. **Kosten**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind bereits abgeschlossen. Weitere Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 932 - Walsum -.  
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  
27.09.1993 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung ( Stand Juli 1989 ) hat in der Zeit vom 24.07.1989 bis  
24.08.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, - 6. Okt. 1993

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



  
Giersch  
Stadtdirektor

*WGS*

## Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 932 - Walsum -

### Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a) Im MK-Gebiet sind ab 1. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.
- b) Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
- c) Im MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten - Spielhallen - nur ausnahmsweise zulässig.

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

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im MK-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

### Hinweis

- a) Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.
- b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- c) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. 03. 1986 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden.

- d) Das nördlich gekennzeichnete Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, ggf. baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.
- e) Ausbau und Entwässerung der Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

**Aufhebungsvermerk**

entfällt.

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen zur

- a) Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10.1 - Walsum - zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg

und zum

- b) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 932 - Walsum -

am 16.03.1989 in der Zeit von 16.20 - 16.40 Uhr

im Foyer der Stadthalle Walsum

Außer den Mitgliedern der Bezirksvertretung Walsum nahmen 10 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte der Vorsitzende der Bezirksvertretung Walsum, Herr Bezirksvorsteher Bernading die Anwesenden und dankte für das Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigten. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10.1 - Walsum - zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg für einen Bereich zwischen Franz-Lenze-Platz, Am Helpoot, Drunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse, Im Bremmenkamp und Franz-Lenze-Platz sowie für den gleichen Bereich der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 932 - Walsum - der Bürgerschaft vorgestellt werde, gab Herr Bernading den Sitzungsablauf bekannt. Sodann erteilte er Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung der Bauleitpläne.

Einleitend wies Herr Hoffmann auf die Bedeutung und rechtliche Grundlage der Bürgerbeteiligung hin. Insbesondere, daß bei der Anhörung auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt würden und hier die Bürger die Möglichkeit haben frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Nach einem Überblick des bisher erreichten Verfahrensstandes erläuterte er anhand von Farbdias und Luftbildern die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anschließend referierte er anhand weiterer Dia den Bebauungsplan-Entwurf im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan des Franz-Lenze-Platzes. Er führte aus, daß es ein Ziel sei, die Fläche südlich der befestigten Markt- bzw. Büchereifläche und den eingegrünten Bolzplatz als Kerngebiet auszuweisen. Vorgesehen sei hier eine eingeschossige Bebauung, die quer zum Franz-Lenze-Platz angeordnet wird und sich in der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung anpasse, zu errichten. Bei der Maßnahme soll die Bücherei, die z. Z. in einer städtebaulich unbefriedigenden Randlage zwischen zwei Grünflächen läge, in dieses Gebäude integriert werden. Vorgesehen seien hier größere

und kleinere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen, die zu einer Abrundung des derzeit bereits vorhandenen Kaufangebotes beitragen sollte. Hierzu führte er aus, daß der untere Schwellenwert für Nahversorgungsgebiete bei ca. 4.000 Einwohnern liege. Die Normalgröße läge (ausgehend von dem aus Konkurrenzüberlegungen notwendigen doppelten Einzelhandelbesatz) bei ca. 8.000 Einwohnern. Der Einzugsraum des Geschäftsbereiches Franz-Lenze-Platz umfasse jedoch ca. 15.000 Einwohner aus dem Ortsteil Aldenrade und aus dem Ortsteil Vierlinden. Dieser Einzugsraum und damit die über das Normalmaß einer Grundversorgung hinausgehende Größe erfordere daher eine Erhöhung von Verkaufsflächen, zumal im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungszunahme ein entsprechender Bedarf gegeben sei. Hierbei verwies er auf die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 803 C und 803 D, bei denen mit einem Zuwachs von ca. 3.000 Einwohner zu rechnen sei und diese zur weiteren Stärkung des Geschäftsbereiches Franz-Lenze-Platz wesentlich beitragen würden.

Sodann führte Herr Hoffmann aus, daß die vorhandene Kopfbebauung des Franz-Lenze-Platzes ausschließlich von einer durchgehenden erdgeschossigen Geschäftsbebauung geprägt sei. In den Obergeschossen befänden sich teilweise Praxen und Büros. Aufgrund dieser bestehenden dichten und erhaltenswerten Bausubstanz sowie deren tatsächlicher Nutzung sollten diese Bereiche ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig würden entsprechend der tatsächlichen Ausnutzung höhere Nutzungsziffern als sie nach der Baunutzungsverordnung zulässig seien, festgesetzt. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, daß Spielhallen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, da ein unangemessener Besatz den Gebietscharakter und die Funktionsfähigkeit des Gebietes erheblich stören würde.

Sodann ging er auf die Gestaltung des Franz-Lenze-Platzes ein. Er führte aus, daß für die aufzugebenen Grünflächen im Rahmen der Neugestaltung des gesamten Franz-Lenze-Platzes umfangreiche Anpflanzungen vorgenommen würden. Die Stellplatzflächen der geplanten Bebauung wie auch die Marktfläche sollen mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Der Wochenmarkt solle hier auch in Zukunft seinen Platz haben. Hierbei solle die Straßenführung der Franz-Lenze-Straße im nord-westlichen Bereich verändert werden, welches zu einer Vergrößerung der jetzigen Marktplatzfläche führen werde. Verhandlungen mit dem Marktverband und -händlern seien schon geführt worden, wobei weitgehende Einigung erzielt worden sei.

Abschließend gab er bekannt, daß am Südrand des Bebauungsplan-Bereiches eine Ziegelei gestanden habe, die nach 1925 bis zu Anfang der 50er Jahre große Teile des Franz-Lenze-Platzes ausgetont habe. Dieses sei Anlaß gewesen, eine Gefährdungsabschätzung durchführen zu lassen. Hierbei sei festgestellt worden, daß eine Wiederverfüllung mit kleinen Bauschutt und Asche stattgefunden habe, die eine spezielle Gründung erfordere aber von der keine Gefährdung für die geplante Nutzung ausginge.

Herr Bernading bedankte sich anschließend bei Herrn Hoffmann für den umfassend dargebrachten Vortrag und bat die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Herbers: Vorsitzender des Verbandes der Markthändler hat Bedenken, daß durch die Neuplanung so viele Plätze verloren gingen, daß nicht alle Markthändler hier wieder einen Platz finden könnten. Sie sind der Meinung, obwohl der Markt nach Norden ausgedehnt werde, sich diese Fläche so verengen würde, daß doch nicht alle Marktbesucher einen Standplatz hätten. Weiterhin würden die geplanten Bäume so hindern, daß größere Stände sich nicht so aufbauen ließen und dies zu Problemen führen würde.

Herr Hoffmann führte hierzu aus, daß ihnen im Rahmen der stattgefundenen Abstimmungsgespräche zugesichert wurde, die Bäume so anzuordnen, daß keinem Markthändler ein Nachteil entstünde. Da die Bäume noch gepflanzt würden, könne jederzeit noch auf Wünsche eingegangen werden. Aus gestalterischen Gründen ist es aber ein heiliger Wunsch den Platz zu gestalten, zumal der Markt nur an zwei Vormittagen in der Woche abgehalten würde und der Platz ansonsten sich als unansehnliche Fläche darstelle. Zu der Erweiterungsfläche sei zu sagen, daß von den Markthändlern z. Z. nicht nur der Marktplatz beansprucht, sondern auch die angrenzende Stellplatzfläche mit genutzt würde. Nach den vorliegenden Planungen fielen keine Stände weg, sondern es kämen ca. 120 m Standplatz dazu.

Herr Hoffmann sicherte zu, daß in einem gemeinsamen Ortsternin die Problematik nochmal diskutiert würde und vertrat die Meinung, daß eine einvernehmliche Regelung getroffen werden könne.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen wurden zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10.1 - Walsum - und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 932 - Walsum - seitens der Bürger nicht gestellt bzw. geäußert.

Herr Bernading bedankte sich darauf hin für das Interesse der Bürger, schloß die Bürgerbeteiligung und gab anschließend den Mitgliedern der Bezirksvertretung Gelegenheit ihrerseits Bedenken und Anregungen vorzutragen.

*B. Bernading*