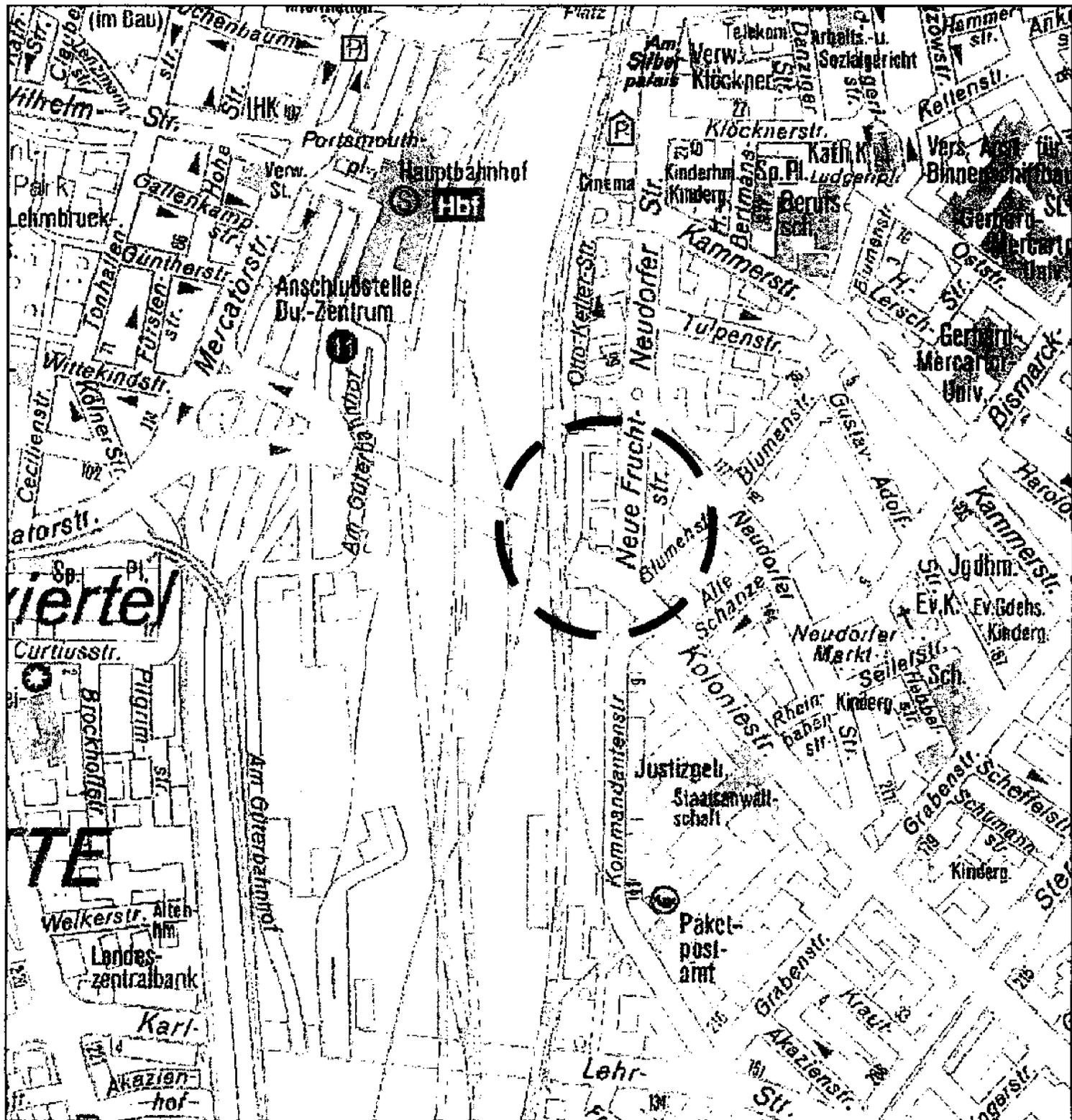


# Begründung zum

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2031 - Neudorf -

für einen Bereich östlich der Bahntrasse Duisburg- Düsseldorf,  
zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Baublocks „Neue Fruchtstraße 12-14“,  
Neue Fruchtstraße und Koloniestraße



Stand: September 2008

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Allgemeine Ausgangssituation**
  - 1.1 Geltungsbereich und Lage
  - 1.2 Planerische Vorgaben
- 2 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 2.1 Planungserfordernis
  - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.3 Festsetzungen durch Text gemäß BauGB
- 3 Verkehrserschließung**
  - 3.1 Äußere Erschließung
  - 3.2 Innere Erschließung
- 4 Immissionsschutz**
  - 4.1 Lärmimmissionen
  - 4.2 Geruchsmissionen / Luftschadstoffe
  - 4.3 Lichtimmissionen
- 5 Ver- und Entsorgung**
  - 5.1 Energieversorgung mit Strom
  - 5.2 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 6 Sonstiges**
  - 6.1 Umweltbelange
  - 6.2 Baugrund und Boden
  - 6.3 Altablagerungen
  - 6.4 Brandschutz
  - 6.5 Durchführungsvertrag und Kosten
  - 6.6 Planungsstatistik
  - 6.7 Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 6.8 Gender Mainstreaming

## **1 Allgemeine Ausgangssituation**

### **1.1 Geltungsbereich und Lage**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2031 Neudorf-Nord für einen Bereich

- östlich der Bahntrasse Duisburg - Düsseldorf
- zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Baublocks „Neue Fruchtstraße 12-14“
- Neue Fruchtstraße und Koloniestraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 66, 67, 65 (teilw.) und 148 (teilw.) der Gemarkung Duisburg, Flur 333. Die Gesamtgröße beträgt 2277 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke befinden sich im Kreuzungsbereich der Neuen Fruchtstraße / Koloniestraße und werden von beiden Straßen erschlossen.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt an zwei Verkehrsstraßen in innerstädtischer Lage. Die Neue Fruchtstraße bildet die östliche und die Koloniestraße die südliche Begrenzung. Im Norden wird das Gelände durch Wohnbebauung und im Westen durch einen Bolzplatz sowie das Bahngelände begrenzt.

Auf dem Gelände selbst befinden sich zurzeit eine Gebäuderuine, unbefestigte Stellplatzflächen und Grünflächen, die durch Rasenflächen und Gehölzbestand geprägt werden.

Die kleinen Grünflächen werden kaum genutzt. Der an das Plangebiet im Westen angrenzende Bolzplatz wird intensiv genutzt. In Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung verlaufen Fußwege welche der Zugänglichkeit des Bolzplatzes und der daran anschließenden öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz dienen.

Die topographische Lage des Grundstücks weist ein von Süd nach Nordost um ca. 2 m steigendes Geländeniveau auf.

Die Bestandshöhenlage liegt zwischen 30 und 32 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans berührt die Flur 333 der Gemarkung Duisburg. Die betroffenen Flurstücke sind der Plankarte zu entnehmen.

### **1.2 Planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 5.45 Mitte der Stadt Duisburg stellt den Geltungsbereich zurzeit als Wohnbaufläche dar. Da diese Darstellung den Planungen entgegensteht, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der bestehende Flächennutzungsplan durch Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr.2 in seiner Darstellung von "Wohnbaufläche" in "Sondergebiet" mit Spezifizierung "Drive-In Restaurant" geändert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2031 - Neudorf – wird ein Teilbereich des Durchführungsplanes Nr. 67 vom 01.06.1954 überdeckt.

## **2 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **2.1 Planungserfordernis**

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines vorhandenen Ortsteils. Die Errichtung des Gebäudes wird zu einer Fortsetzung der Bebauung sowohl entlang der westlichen Seite der Neuen Fruchtstraße als auch entlang der Koloniestraße führen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2031 - Neudorf – die Anforderungen und Voraussetzungen (Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und im Innenbereich gelegen) erfüllt, kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **2.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Sicherung der von der McDonald's GmbH beabsichtigten Ansiedlung eines Drive-In Restaurants sein.

Auf einer Fläche von 2277 m<sup>2</sup> soll unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudefront „Neue Fruchtstraße“ ein zweigeschossiges Gebäude mit moderner Architektur zur städtebaulich sinnvollen Abrundung der Eckgrundstücksituation eingefügt werden. Die Nutzung als Drive-In Restaurant wird aufgrund der bestehenden verkehrlichen Situation und vergleichbar fehlender Gebietsversorgung unterstrichen.

Aufgabe der städtebaulichen Konzeption (des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist es, das geplante Drive-In Restaurant auf dem Grundstück so zu positionieren und präsentieren, dass einerseits die Gebäuderuine mit einem zu errichtenden Neubau ersetzt und andererseits in den Charakter der anschließenden Bebauung eingefügt wird.

Grundsätzlich wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes großen Wert darauf gelegt, dass Vorhaben baulich als auch gestalterisch, mit geringstmöglicher Beeinträchtigung der Nachbarschaft, in die Umgebung einzupassen.

Die primäre Erschließung (Zu- und Ausfahrt) erfolgt über die Neue Fruchtstraße. Gleichfalls kann über die Koloniestraße lediglich auf das Grundstück eingefahren werden.

Weiterhin sind 34 Stellplätze mit integrierten Grünflächen vorgesehen.

Um die entstehende Geräuschentwicklung zu kompensieren wurde eine Einhausung konzipiert, welche entlang des nördlichen Grundstücksbereiches parallel bis zum geplanten Gebäude reicht. Zur bestehenden nördlichen Bebauung hin wird eine Böschung mit Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ausgebildet. Weitere Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern erfolgen im Bereich der geplanten Nutzung entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu bestehenden öffentlichen Anlagen hin.

Die Stadt Duisburg (Amt für Umwelt und Grün, 31-23) hat eine Gehölzartenliste für Bebauungspläne aufgestellt, die im Rahmen von Bebauungsplan-Verfahren in die Begründungen zu den Bebauungsplänen aufgenommen wird. Diese Pflanzenauswahl ist zu beachten und Pflanzen dieser Liste sind prioritär in Pflanzplänen für öffentliche Grün, Straßengrün, Kompensationsmaßnahmen und auch im privaten zu wählen. Diese heimischen Gehölze sollen, durch das Anpflanzen in der Liste genannten Arten einen ökologischen Ausgleich für den baubedingten Wegfall von Biotopen erbringen. Da zu den heimischen keine „immergrünen“ Arten gehören (mit Einschränkung, hier sei der Liguster genannt, der aber frostbedingt häufig aber auch das Blattwerk einbüßt) sind auch keine solchen in der Liste aufgenommen. „Immergrüne“ Arten können somit auch nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

### **2.3 Festsetzungen durch Text gemäß BauGB**

Die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch auf der Hochbauplanung. Die Art des Vorhabens ist mit Errichtung eines Drive-In Restaurants definiert.

Die Hochbauplanung ist entsprechend Grundlage für die Festsetzung bzw. die Definition der Art des Vorhabens sowie der dort zulässigen Nutzung, wie sie in den vorangegangenen Kapiteln bereits beschrieben wurden und sich im Rahmen der textlichen Festsetzungen wieder finden. Damit ist die Umnutzung des bestehenden Geländes festgeschrieben.

Das Drive-In Restaurant als auch die Schallschutzanlage (Einhausung) sind mittels einer überbaubaren Fläche, die durch eine Baugrenze gebildet, gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhenfestsetzung des Drive-In Restaurants und der Schallschutzanlage (Einhausung) gebildet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze und Fahrflächen nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.

Die der Schalltechnischen Untersuchung zurunde liegenden Öffnungszeiten für die Außen-gastronomie sowie für die Andienung ist durch Festsetzung geregelt.

## **I. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **I. 1 Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiet – Drive-In Restaurant -

1. Innerhalb des Sondergebietes - Drive- In Restaurant - ist nur ein Schnellrestaurant im 24-Stunden Betrieb u. a. mit Autoschalter(n) zwecks Bestellung und Servierung sowie den dazugehörigen Stellplätzen zulässig.
2. Innerhalb de Sondergebietes - Drive- In Restaurant – sind die in dem Schnitt und den Ansichten festgesetzten Höhen für die Schallschutzanlage (Einhausung) zwingend

einzuhalten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb des Sondergebietes

- Drive- In Restaurant – 42,00 m ü. NN nicht überschreiten (ca. 10m Gebäudehöhe)

3. Die Einfahrten und die Ausfahrt sind nur an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig.
4. Innerhalb des Planbereiches sind in den vorgesehenen Bereichen heimische standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzartenliste anzupflanzen und zu erhalten.
5. Innerhalb des Sondergebietes - Drive- In Restaurant – ist Außengastronomie und Andienung in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.

### Gehölzartenliste

#### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### **Sträucher**

Amelancier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### **I. 2 Maß der baulichen Nutzung**



Verbindliche Höhe der Schallschutzanlage (Einhausung) in m ü. NN  
sowie Höhe bezogen auf OK FFB EG (32,00 NN = ± 0,00)

### **I. 3 Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

### **3 Verkehrserschließung**

#### **3.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung ist über eine Zu-/Ausfahrt auf die Neue Fruchtstraße, sowie über eine Zufahrt von der Koloniestraße vorgesehen. Im Bereich der Neuen Fruchtstraße ist für die aus der Kreuzung einfahrenden Pkws eine Linksabbiegespur geplant. Für die auf der Koloniestraße in westlicher Richtung fahrenden Pkws besteht sowohl die Möglichkeit der Zufahrt über die Neue Fruchtstraße, als auch des weiteren eine direkte Zufahrtmöglichkeit als Rechtsabbieger auf das Grundstück von McDonald's.

Zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens der Neuen Fruchtstraße ist eine Linksabbiegespur im Anschluss an die vorhandene signalisierte Überquerungshilfe durch Ummarkierung der vorhandenen Fahrbahnmarkierung geplant. Im Ausfahrtsbereich der McDonald's Filiale ist lediglich eine Ein- und eine Ausfahrtspur vorgesehen.

Zur Herstellung der Linksabbiegespur sind keine baulichen Maßnahmen notwendig, da die vorhandene Straßenbreite die Abmarkierung einer Linksabbiegespur zulässt. Es entfallen jedoch aufgrund der Linksabbiegespur 7 öffentliche Parkplätze im Straßenrandbereich der Neuen Fruchtstraße.

Auf Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist zusammenfassend zu sagen, dass der Verkehr im Bereich der Neuen Fruchtstraße jederzeit eine ausreichende Verkehrsqualität besitzt und der links ausfahrende Verkehr vom McDonald's Grundstück während der Rotphase der Linksabbieger der Koloniestraße abfließen kann. Der Verkehrsfluss auf den städtischen Straßen ist jederzeit gesichert.

Da sich keine Haltestellen in der Nähe des Geltungsbereiches befinden ist der ÖPNV von dieser Maßnahme nicht betroffen.

#### **3.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung (Zu- und Ausfahrt) erfolgt über die Neue Fruchtstraße. Gleichfalls kann über die Koloniestraße lediglich auf das Grundstück eingefahren werden.

Weiterhin sind 34 Stellplätze mit integrierten Grünflächen vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Stellplätze und Fahrflächen entsprechend festgesetzt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt direkt über die neue Fruchtstraße (Haupteingang) bzw. über den Nebeneingang der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Stellplätze.

### **4 Immissionsschutz**

#### **4.1 Lärmimmission**

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Gewerbelärmeinwirkungen wurden durch das Ingenieurbüro Graner + Partner untersucht. Das Schalltechnische Gutachten Nr. A7040 vom 15.05.2007 lag mit den weiteren Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht aus. Die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung werden wie folgt zusammengefasst:

Das Vorhaben wird in der vorgesehenen Ausgestaltung zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm führen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 werden sowohl an den nördlich des Vorhabengrundstücks situierten Wohnnutzungen als auch an den östlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Neuen Fruchtstraße bestehenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die vorgenannten Wohnnutzungen ergeben sich aus Ziff. 6.1 lit. c) TA Lärm. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Der Hauptbahnhof Duisburg liegt in einer Entfernung von lediglich wenigen hundert Metern in nördlicher Richtung zum Vorhabengrundstück. Entlang der Koloniestraße – ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück – befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzun-

gen, etwa ein Honda-Autohaus, ein Ford-Autohaus, eine Kfz-Werkstatt, ein Spielsalon, ein Fachgroßhandel für Haustechnik, ein Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 80 Stellplätzen, mehrere Gebrauchtwagenhandel sowie die Fa. Kipphardt Bau- und Industriemaschinen.

Unmittelbar westlich zum Vorhabengrundstück sowie den daran nördlich angrenzenden Wohnnutzungen verlaufen Gleise für den Personennah- und Fernverkehr, die sowohl tags als auch nachts genutzt werden. Westlich davon befindet sich die A 59. Östlich zum Vorhabengrundstück verläuft die Neue Fruchtstraße, südlich grenzt die Koloniestraße an. Beide Straßen weisen ein starkes Verkehrsaufkommen auf, das bei ca. 17000 Kfz/ 24h (Neue Fruchtstraße) bzw. sogar 28.000 Kfz/24 h (Koloniestraße) liegt.

Die Verkehrsgeräuschbelastung wurde im IST-Zustand messtechnisch im 3. OG der Neuen Fruchtstraße 14 erfasst. Der energieäquivalente Dauerschallpegel („LAEQ“), der analog zur Beurteilung von Schallimmissionen herangezogen wird, liegt während der Tageszeit nahezu durchgängig über 60 dB(A) aber deutlich unter 70 dB(A). Der über die Nachtstunden gemittelte energieäquivalente Dauerschallpegel liegt unter 60 dB(A).

Das Schalltechnische Gutachten Nr. A7040 des Ingenieurbüros Graner + Partner hat plausibel und nachvollziehbar dargelegt, dass der danach für die im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegenden Wohnnutzungen zugrunde zu legende Schutzanspruch durch die Gesamtbelastung, also die Summe aus Vorbelastung und vorhabenbedingter Zusatzbelastung, gewahrt wird.

Nach § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz werden insbesondere durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

So sind hinsichtlich der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

- allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete tags 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A)
- Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Diese Orientierungswerte können in Ballungsräumen, so auch in Duisburg, mit hohem Verkehrsaufkommen nicht eingehalten werden.

#### Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV –

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob die Grenzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten werden.

Um dies zu prüfen, wird auf Basis der zur Verfügung gestellten Lagepläne und Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens im IST- und Prognosezustand der Beurteilungspegel für die tangierenden Wohnhäuser **gem. RLS 90 berechnet** und geprüft, ob und ggfs. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind Beurteilungspegel von

tags: 70 dB(A) (06:00 – 22:00 Uhr)

und

nachts: 60 dB(A) (22:00 – 06:00 Uhr)

genannt, die nicht überschritten bzw. bei Überschreitung nicht erhöht werden sollen. Andernfalls sind die Belange des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS 90.

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen werden drei Immissionspunkte für die benachbarte Wohnbebauung (IP1-IP3 in Anlage 1) zugrundegelegt:

IP1 / IP2: Neue Fruchtstraße 12-14  
(oberstes Geschoss nördlich vom Plangrundstück)

IP3: Neue Fruchtstraße 17  
(1. OG östlich vom Plangrundstück)

### Bewertung

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen im Gutachten 26.05.2008 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben, dass die Regelwerte für den IST- und Prognosefall 2015 tags und nachts unter  $\leq 70$  dB(A) bzw. unter  $\leq 60$  dB(A) liegen und keine Erhöhung des heutigen Geräuschpegels um mehr als 3dB(A) erwartet wird.

### Zusammenfassende Bewertung

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen der Koloniestraße / Ecke Neue Fruchtstraße in Duisburg untersucht und festgestellt, dass aufgrund des bestehenden hohen Verkehrsaufkommens im IST-Zustand der Zusatzverkehr durch das geplante McDonald's-Restaurant keine Erhöhung der Lärmwerte über die festgelegten Immissionsgrenzwerte hinaus ergibt und somit die Forderungen der Verkehrslärmschutzverordnung erfüllt werden. Somit sind keine Belange des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen.

Insoweit ist in erster Linie auf die erforderliche Einhausung der Drive-Spur, die mit konkret vorgegebenen, dem Stand der Technik entsprechenden Anforderungen an Schalldämmung und Schallabsorption auszuführen sein wird, hinzuweisen. Darüber hinaus werden die technischen Anlagen hinsichtlich der zulässigen Schalleistungspegel entsprechend dem schalltechnischen Gutachten (A 7040, Graner + Partner, Bergisch Gladbach, vom 15.05.2007) beschränkt werden. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Geräuschimmissionsschutzes der Anwohner in der besonders sensiblen Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) werden weiterhin zwei wesentliche Emissionsquellen, nämlich der Betrieb der Außenterasse sowie die Warenanlieferung, nicht zulässig sein.

Durch diese Maßnahmen wird, wie bereits vorstehend betont, gewährleistet, dass die mit dem Vorhaben bedingte Zusatzbelastung zu keiner immissionsschutzfachlich unverträglichen Situation führen, da die Gesamtbelastung die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte einhalten werden. Die Zusatzbelastung ist damit als verträglich zu werten und im Interesse der Realisierung der Planung bzw. der damit verfolgten gewichtigen städtebaulichen Belange hinzunehmen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Gemäß Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 22.04.2008 sind nachfolgenden Bedingungen und Hinweise zu beachten.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke muß mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten gerechnet werden. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörer benutzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden können, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## 4.2 Geruchsimmission / Luftschadstoffe

### Geruchsimmission

Die mit dem Vorhaben verbundene Immissionsbelastung aus Geruch wurde mit einer Geruchsimmissionsprognose fachgutachterlich beurteilt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Emissionen des geplanten Restaurants auf die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung untersucht und die relevanten Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) gegenübergestellt.

Das Gutachten wurde vom Büro Müller- BBM, 82152 Planegg bei München erstellt und liegt als Anlage mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan zur Einsicht aus.

Zusammenfassend ist zu erläutern, dass für zwei unterschiedliche Varianten der Abluftreinigung die notwendigen Mindestbauhöhen und Ableitbedingungen an den Kaminen ermittelt wurden, bei denen die Immissionswerte der GIRL eingehalten werden können. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wurde mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen geprüft.

Bei einer zweistufigen Abluftreinigung (UVC-Anlage mit Aktivkohlefilter) kann bei einer Ableitung der Fortluft nach den baulichen Mindestanforderungen der TA Luft (Bauhöhe der Fortluftkamine 13,7 m) an der benachbarten Wohnbebauung der Immissionswert der GIRL von 0,06 (Ableitung über Schornstein) eingehalten werden. Eine rechnerische Überprüfung ergab, dass bereits eine Ableithöhe von 12 m (3,5 m über Dachkante des geplanten Restaurants) ausreicht um den Immissionswert der GIRL einzuhalten.

Bei einer einstufigen Abluftreinigung (nur UVC-Anlage) kann bei einer Ableitung der Fortluft nach den baulichen Mindestanforderungen der TA Luft (Bauhöhe der Fortluftkamine 13,7 m) an der benachbarten Wohnbebauung der Immissionswert der GIRL von 0,06 (Ableitung über Schornstein) nur in Verbindung mit einer Austrittsgeschwindigkeit von mindestens 5 m/s eingehalten werden. Wird diese Austrittsgeschwindigkeit nicht eingehalten ist nach rechnerischer Überprüfung eine bauliche Höhe von 15 m notwendig.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung wurden mit dem Programm austal2000-g für die geplante Lage des Restaurants und der Fortluftkamine ermittelt. Dabei nimmt die Belastung aufgrund der Ableitung der geruchsbelasteten Luft über Fortluftkamine mit der Höhe zu.

Das Gutachten kommt somit zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Beachtung der bezeichneten Maßnahmen, den relevanten Immissionswert der GIRL einhalten wird.

Um das Auftreten möglicher störender Gerüche in der Nachbarschaft zu minimieren ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine zweistufige Abluftreinigung (UVC- Anlage mit Aktivkohlefilter) notwendig. Der Einbau einer entsprechenden Anlage ist im Durchführungsvertrag geregelt.

### Luftschadstoffe

Der Ortsteil Neudorf stellt sich als hochverdichtetes, durch Blockrandbebauung geprägtes Wohn- und Mischgebiet dar, dass sich östlich des Hauptbahnhofes nach Osten bis zum Stadtrand erstreckt.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt an zwei Verkehrsstraßen in innerstädtischer Lage. Die Neue Fruchtstraße bildet die östliche und die Koloniestraße die südliche Begrenzung. Im Norden wird das Gelände durch Wohnbebauung und im Westen durch einen Bolzplatz sowie das Bahngelände begrenzt.

Auf dem Gelände selbst befinden sich zurzeit eine Gebäuderuine, unbefestigte Stellplatzflächen und Grünflächen, die durch Rasenflächen und Gehölzbestand geprägt werden.

Die kleinen Grünflächen werden kaum genutzt. Der an das Plangebiet im Westen angrenzende Bolzplatz wird intensiv genutzt. In Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung verlaufen Fußwege welche der Zugänglichkeit des Bolzplatzes und der daran anschließenden öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz dienen.

Die klimatisch relativ günstige Situation begründet sich in der Lage zwischen Bundesbahntrasse als Belüftungsbahn und dem Duisburger Stadtwald an der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr. Im Bereich der Neuen Fruchtstraße / Koloniestraße ist von einer Vorbelastung durch Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub> Stickstoffdioxid und PM<sub>10</sub> Feinstaub) auszugehen.

Östlich zum Vorhabengrundstück verläuft die Neue Fruchtstraße, südlich grenzt die Koloniestraße an. Beide Straßen weisen ein starkes Verkehrsaufkommen auf, das bei ca. 17000 Kfz/ 24h (Neue Fruchtstraße) bzw. 28.000 Kfz/24 h (Koloniestraße) liegt. Der durch die Forschungsgesell-

schaft Straßen und Verkehrswesen (FGSV) definierte Schwellenwert von (16.000 Kfz/Tag) wird somit überschritten. Ab diesem Schwellenwert kann von erhöhten Schadstoffwerten und Grenzwertüberschreitungen ausgegangen werden.

Gemäß Ampelkarte der Umweltzone Duisburg (Stand April 2008) liegen die NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> Belastungswerte der Koloniestraße und Neue Fruchtstraße mit <40µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> und <29µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> im grünen (niedrigsten) Belastungsbereich.

Da die Mitarbeiter des geplanten Fast-Food-Restaurants sich während ihrer Arbeitszeit in einem geschlossenen Gebäude befinden, und sich die Kunden nur kurzfristig in dem Untersuchungsgebiet aufhalten, kann von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

#### **4.3 Lichtimmission**

Für das Bauvorhaben sind neben üblicher baulicher Objektbeleuchtung auch Beleuchtungsanlagen für Verkehrswege, Parkplatzflächen sowie für die Terrassenfläche erforderlich.

Für diese Beleuchtungsanlagen des Sondergebietes Drive- In- Restaurant werden die nachfolgenden Empfehlungswerte des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) aus 2001 für die zulässige Raumaufhellung und Blendung für die Immissionsorte Dorfgebiete/Mischgebiete (Gebietsart nach BauNVO) mit der Beleuchtungsstärke  $E_F$  in lx (Beurteilungsgröße für die Raumaufhellung am Immissionsort in der Fensterebene)

von **5** zwischen 06:00 – 22:00 Uhr

und **1** zwischen 22:00 – 06:00 Uhr

sowie dem Proportionalitätsfaktor  $k$  (Beurteilungsgröße für Blendungskriterium)

von **160** zwischen 06:00 – 20:00 Uhr,

von **160** zwischen 20:00 – 22:00 Uhr

und **32** zwischen 22:00 – 06:00 Uhr eingehalten.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Energieversorgung mit Strom**

Die Stromversorgung mit einem Bedarf von ca. 170 kw wird durch die Stadtwerke Duisburg gewährleistet.

Der Stromanschluss des geplanten Objektes erfolgt direkt über zwei ca. 145m lange Niederspannungsanschlusskabel in Doppelverlegung von neben der Tunneleinfahrt gelegenen Transformatorstation bis in den Hausanschlussraum(HAR) des neu zu errichtenden Gebäudes.

#### **5.2 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die Telefon- bzw. TV-Versorger erbracht. Die entsprechenden Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließung verlegt.

#### **5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Bebauungsplan Nr. 2031 Neudorf-Nord liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage „Duisburg-Kaßerfeld“ (Ruhrverband, Essen) und wird im Mischsystem entwässert.

Hinsichtlich der Entwässerungsplanung ist lt. Aussage vom Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft die Umsetzung des § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) nicht zwingend erforderlich (Plangebiet war vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen). Auf Grundlage dieses Sachverhaltes und der abgegebenen Stellungnahme seitens der Unteren Bodenschutzbehörde – [auch wenn der Untergrund hydraulisch für eine Versickerung geeignet ist, darf innerhalb der Auffüllung nicht versickert werden] – wird das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Neuen Fruchtstraße eingeleitet.

In Abhängigkeit der topographischen Gegebenheiten, der Verlegetiefen der neuen Schmutz- und Oberflächenwasserkanäle und der Höhenlage im Gebäude, erfolgt der

Kanalanschluss im Freispiegelabfluss an den bestehenden Kanal in der Neuen Fruchtstraße.

Dies gilt für alle Niederschlagswässer und das anfallende Schmutzwasser aus der Gastronomie. Hierbei werden die fettbelasteten Abwässer der Küche vorher einer Fettabscheideranlage mit

Schlammfang und Probenahmeschacht zugeführt. Im Anschluss werden die vorgereinigten Abwässer in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Zur Gasversorgung werden die erforderlichen Rohrleitungen durch die Stadtwerke Duisburg für den erforderlichen Gasbedarf von 170 kw im Rahmen der Erschließung des Grundstücks verlegt und in das bestehende Rohrnetz eingebunden.

Zur Trinkwasserversorgung werden die erforderlichen Rohrleitungen ebenfalls durch die Stadtwerke Duisburg für den erforderlichen Wasserbedarf von 2,4 l/s im Rahmen der Erschließung des Grundstücks verlegt und in das bestehende Rohrnetz eingebunden.

Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert, um die erforderlichen Koordinierungen durchführen zu können.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte dienen der Sicherung bestehender erdverlegter Stromversorgungsleitungen. Diese verteilen sich ausgehend von der süd-westlich angrenzenden Trafostation. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht izugunsten der Versorgungsträger ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

## **6 Sonstiges**

### **6.1 Umweltbelange**

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 oder ein Umweltbericht nach § 2a mit Angabe von umweltbezogenen Informationen nicht erforderlich.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen wurden dennoch fachgutachterlich beurteilt und entsprechen den Anforderungen des BauGB in den Abwägungsprozess eingestellt.

#### Ausgangszustand

Das Plangebiet wird heute als Gebäuderuine, Parkplatz und in Teilbereichen als Grünfläche genutzt.

#### Planung

Schutzgebiete nach den §§ 20 bis 23 LG NW oder Natura 2000 sowie geschützte Biotope nach § 62 LG NW sind nicht ausgewiesen. Die Maßnahmenkarte des Biotopverbundkonzeptes Duisburg zeigt für das Plangebiet die Darstellung mit dem Ziel „aus ökologischer Sicht Bereich mit Nachverdichtungsausschluss“. Die Durchgängigkeit des Plangebietes in Nord-/Südrichtung zwischen Kinderspielplatz und Koloniestraße soll in einer ausreichenden Breite als zukünftige Grünvernetzungsstrasse erhalten bleiben.

#### Ausgleich

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft infolge des Planvorhabens werden durch die Neuanlage von Begrünungsflächen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert. Da keine weiteren internen Maßnahmen im Plangebiet möglich sind, sollen plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen mit einer ökologischen Wertigkeit von mindestens 3.012 ökologischen Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Duisburg abgewickelt werden. Die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabensträger und Stadt Duisburg.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Zielsetzungen zugestimmt werden kann.

Das Gutachten wurde vom Büro Brendebach Ingenieure GmbH, 57537 Wissen erstellt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung unterliegt der Meldepflicht an das zuständige Landesamt für Denkmalpflege.

## 6.2 Baugrund und Boden

Im Vorfeld der Planungen wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Borchert + Lange durchgeführt. Die Gutachten und deren Ergebnisse der Untersuchungen vom 13.09.2005 und 18.05.2006 konnten im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit eingesehen werden und liegen der Unteren Bodenschutzbehörde vor.

Im Wesentlichen ist festzuhalten, dass keine besonderen Auffälligkeiten im Untergrund vorgefunden wurden. Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde war zu benennen, um welche Art von Belastung und um welches Ausmaß es sich handelt. Weiterhin war eine Aussage zu treffen, wie die Situation im Bezug auf organoleptische Auffälligkeiten der Auffüllungen, Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und der Lage zu bewerten ist. Gleichfalls war die Sohle der Auffüllungen und der darunter liegende Boden auf Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) zu untersuchen und die Belastungen vertikal einzugrenzen. Ergänzend hierzu war an mindestens zwei Punkten die Bodenluft zu untersuchen.

Auch wenn der Untergrund für Versickerung geeignet ist, darf innerhalb der Auffüllung grundsätzlich nicht versickert werden.

Die geforderten Untersuchungen wurden durch das Büro Borchert + Lange ausgeführt und im Untersuchungsbericht vom 17.03.2008 dokumentiert.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist eine Beeinträchtigung der geplanten Baumaßnahme durch Bodenbelastungen/Bodenluftbelastungen infolge erhöhter Gehalte an MKW bzw. LHKW/BTEX nicht zu erwarten. Eine Gefährdung ist nicht erkennbar, zumal die geplante Baufläche für das Restaurant nahezu vollständig im Bereich der vorhandenen unterkellerten Bebauung liegt.

Die erneute Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 15.04.2008 stellte fest, dass eine Verschleppung der MKW-Verunreinigung nicht stattgefunden hat und der bisher durch organoleptische Auffälligkeiten vermutete Schaden bzw. die Auffüllung nicht bestätigt bzw. vertikal eingegrenzt wurde. Erhöhte Befunde im Feststoff traten im Rahmen der ergänzenden Untersuchung nicht auf.

Die im bestehenden Fußweg vorgefundenen teerhaltigen Bestandteile sind weiter hinsichtlich PAK- Gehalt und Phenolindex zu untersuchen, damit die Verwertung nach RuVA-Stb'01 durchgeführt werden kann.

Bei den künftigen Tiefbauarbeiten ist gezielt auf umweltgefährdete Verunreinigungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu informieren.

Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung ist insbesondere die Umsetzung folgender Punkte durch den Sachverständigen sicherzustellen:

- fachgutachterliche Beurteilung der angetroffenen Bodenmassen im Hinblick auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen
- Unterbrechung der Bauarbeiten bis zur abschließenden Klärung der Belastungssituation für den Fall, dass nach gutachterlicher Einschätzung Kontaminationen angetroffen werden
- Durchführung von Eingrenzungsuntersuchungen beim Antreffen kontaminierter Bodenmassen sofern diese im Rahmen des Bauvorhabens nicht ausgehoben werden
- Wand- und Sohlenbeprobungen beim Aushub kontaminierter Bodenmassen entstehender Baugruben
- Bewertung der Kontaminationen im Hinblick auf eine potentielle Grundwassergefährdung
- Beprobung der kontaminierten Bodenmassen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Entsorgung gemäß KrW-/AbfG in Verbindung mit der NachwV
- Separierung kontaminierter Bodenmassen
- Gesicherte Bereitstellung kontaminierter Bodenmassen (z.B. geschlossene Container oder auf befestigter Fläche unter wasserundurchlässiger Folienabdeckung) gemäß § 10 Abs. 4 KrW-/AbfG
- Verhinderung von Schadstoffverschleppungen durch Gerätschaften oder Personal
- Dokumentation der Sachverständigentätigkeit
- umgehende Benachrichtigung der Stadt Duisburg- Amt für Umwelt und Grün – Untere Bodenschutzbehörde – 31-14 – beim Antreffen schädlicher Bodenveränderungen

Der Bericht des Sachverständigen ist nach Abschluss der Maßnahme der Genehmigungsbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Tiefbauarbeiten sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des BBodSchG zu begleiten. Diese Auflagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

### **6.3 Altablagerungen**

Gemäß der Erfassung von Altablagerungen der Stadt Duisburg Untere Bodenschutzbehörde befinden sich keine Ablagerungen im Geltungsbereich.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün – Untere Bodenschutzbehörde –31-14 – entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren. Siehe hierzu auch die unter Pkt. 6.2 genannten Bodenuntersuchungen.

### **6.4 Brandschutz**

Die Wasserversorgung des Grundstücks wird durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Duisburg gewährleistet. Die erforderliche Löschwassermenge kann nach Auskunft der Stadtwerke Duisburg über bestehende Hydranten mit einer max. Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 muss die Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h betragen.

### **6.5 Durchführungsvertrag und Kosten**

Zu dem planerischen Instrument „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gehört auch ein so genannter -Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor- der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung der Investitionen sicherstellen soll. Hierbei ist insbesondere an alle Maßnahmen zur Sicherung eines geordneten Ablaufs des Vorhabens zu denken.

Der Investor verpflichtet sich hier u. a. nach Rechtswirksamkeit der Satzung:

- unverzüglich die Baugenehmigung zu beantragen
- die Kosten der Erschließung sowie der Planung für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch
- für den Ausgleich zu tragen.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss. Die Finanzierung des Vorhabens wird sichergestellt. Durch den Durchführungsvertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet, im Falle der Veräußerung die Errichtungspflicht weiterzugeben.

Der Stadt Duisburg entstehen durch diese Vorgehensweise keine Kosten.

## 6.6 Planungsstatistik (EDV-Ermittlung)

Plangebietsgröße (SO)	= ca. 0,2277 ha	~ 100,00 %
Gebäudefläche	= ca. 0,0580 ha	~ 25,50 %
Verkehrsflächen (versiegelt) Versiegelungsgrad 100%	= ca. 0,0799 ha	~ 35,10 %
Stellplätze/Fußgänger (teilweise versiegelt) Versiegelungsgrad 25%	= ca. 0,0514 ha = ca. 0,0154 ha	~ 22,60 % ~ 6,80 %
Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur	= ca. 0,0384 ha	~ 16,80 %

## 6.7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.45 -Mitte- und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2031 -Neudorf- erfolgte am 21.09.2006 im Rathaus Duisburg, Burgplatz 19, 47051 Duisburg.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden Beiträge vorgebracht, die sich bezogen auf:

Es wurde nach der hier vorgesehenen Verkehrsführung gefragt, da durch die Ansiedlung von McDonalds ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet wird. Dies hätte eine zusätzliche Umweltbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zur Folge. Als Alternative für das Drive-In Restaurant wurde die Schotterfläche an der anderen, nordwestlichen Seite des Koloniestraßentunnels vorgeschlagen.

Sorgen der Anwohner hinsichtlich der Verkehrssituation, verbunden mit weiteren Belästigungen. Öffnungszeiten des McDonalds Drive-In Restaurants wurden erfragt.

Es wurde ein Vorschlag gemacht die Ein- und Ausfahrt an die Koloniestraße zu verlegen. Die geplante Terrasse könnte dann zum vorhandenen Gebäude Neue Fruchtstraße 12 – 14 ausgerichtet werden. Sicherlich würden die Anwohner dann weniger belästigt.

Nochmals wurde auf die vorhandene Verkehrssituation eingegangen, da diese durch die schon in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzer wie ALDI, LIDL und PLUS das Wohnen stark beeinträchtigen. Wenn die Ansiedlungswünsche von McDonalds bekannt gewesen wären und die dadurch entstehende zusätzliche Beeinträchtigung, hätte man den Wohnungskauf nicht vorgenommen. Im Ansiedlungsbereich sind Grünflächen auch für Kinder vorhanden. Hier wird eine Beeinträchtigung spielender Kinder durch McDonalds befürchtet.

Durch den Bau des McDonalds Drive-In Restaurants kann ein Schallschutz erzielt werden.

Erhöhte Lärmbelästigung durch Autos und besonders Fußgänger.

Zusätzliche Verschmutzung der Umgebung durch den Betrieb von McDonalds und nochmaliger Hinweis auf den befürchteten Lärm durch die Zufahrt von der Neuen Fruchtstraße.

Bedenken hinsichtlich der Verschmutzung, insbesondere in dem Bereich zwischen Bahnhof und McDonalds wurden geäußert. Es wurde gefragt, inwieweit die Abfallentsorgung durch Mülleimer geregelt werden kann und ob die Kreuzung im Eckbereich Neue Fruchtstraße / Koloniestraße geändert oder nur ein Zufahrtsbereich für McDonalds angelegt wird.

Es wurde um konkrete Aussagen zur Durchgangssperre für Fußgänger für den Tunnelbereich Koloniestraße und nach Ersatz für auf der Fläche vorhandene, durch Anlieger genutzte Stellplätze gebeten. Der Zeitpunkt der Eröffnung des McDonalds Drive-In Restaurants wurde erfragt.

Es wurde bemerkt, dass die Grünfläche mit ihren Bäumen und Sträuchern auch abschirmt. Das Vorhaben könnte in die Grünfläche integriert und durch die Bepflanzungen ein Schallschutz erreicht werden.

Im Rahmen der Aussprache wurde zu diesen Punkten Stellung bezogen. Zusammenfassend sind dazu die folgenden Aussagen getroffen worden.

Die vorgebrachten Bedenken der Anlieger können nach eingehender Prüfung der verkehrlichen Situation nicht geteilt werden. Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Maßnahme der zukünftige Verkehr auch weiterhin abgewickelt werden kann. Zur Aufnahme des einfahrenden Verkehrs wird auf der Neuen Fruchtstraße eine Linksabbiegespur als Zufahrt abmarkiert. Hierdurch entfallen 7 öffentliche Parkplätze im Straßenrandbereich der Neuen Fruchtstraße. Diese sind wenn möglich auf nahe liegenden öffentlichen Verkehrsflächen in Absprache mit der Stadt Duisburg entsprechend neu anzuordnen.

Die Geräuschimmissionen wurden gutachterlich bewertet. Als Ergebnis hierzu wird eine schallabschirmende Einhausung im Ein- und Ausfahrtsbereich errichtet. Diese stellt sicher, dass durch das Bauvorhaben keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA-Lärm tags/nachts verursacht werden.

Alternative Standorte sind nicht verfügbar. Andere Zufahrtmöglichkeiten wurden geprüft sind jedoch aufgrund der geplanten Nutzung in Verbindung mit der bestehenden Verkehrssituation nicht anders zu realisieren.

Eventuell entstehende Verschmutzungen durch den Betrieb sind mit dem Ordnungsamt zu regeln bzw. sind Gegenstand des Durchführungsvertrages (siehe Pkt. 6.5 dieser Begründung).

Da eine Durchgangssperre für Fußgänger für den Tunnelbereich nicht Planungsrelevant ist, kann hierzu keine Aussage gemacht werden.

Zur bestehenden Parksituation auf dem Grundstück kann gesagt werden, dass es sich hier zurzeit um „wildes Parken“ auf einem Privatgrundstück handelt und keine Stellplätze für Anwohner ausgewiesen sind. Diesbezüglich muss hierfür auch kein Ersatz geschaffen werden.

Ein wirksamer Schallschutz wird durch die geplante Einhausung gegeben.

Ergänzend dazu ist auszuführen, dass die mit dem Vorhaben einhergehenden Gewerbelärmeinwirkungen durch das Ingenieurbüro Graner + Partner untersucht wurden. Das Schalltechnische Gutachten Nr. A7040 vom 15.05.2007 lag mit den weiteren Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht aus.

Das Schalltechnische Gutachten Nr. A7040 des Ingenieurbüros Graner + Partner hat plausibel und nachvollziehbar dargelegt, dass der danach für die im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegenden Wohnnutzungen zugrunde zu legende Schutzanspruch durch die Gesamtbelastung, also die Summe aus Vorbelastung und vorhabenbedingter Zusatzbelastung, gewahrt wird.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen der Koloniestraße / Ecke Neue Fruchtstraße in Duisburg untersucht und festgestellt, dass aufgrund des bestehenden hohen Verkehrsaufkommens im IST-Zustand der Zusatzverkehr durch das geplante McDonald's-Restaurant keine relevante Erhöhung der Lärmwerte über die festgelegten Immissionsgrenzwerte hinaus ergibt und somit Ansprüche aus der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht gegeben sind.

Somit sind keine Belange des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen.

Mit der geänderten Grundstücksgestaltung wird auch zukünftig eine Abschirmung zur nördlichen Bebauung sichergestellt. Hierzu wird hinter der Schallschutzeinhausung die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im geplanten Böschungsbereich erfolgen.

### **6.8 Gender Mainstreaming (Beachtung geschlechtsspezifischer Planungskriterien)**

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

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

Die Gender-Aspekte wurden geprüft.

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

Diese Begründung gehört zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2031 – Neudorf -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

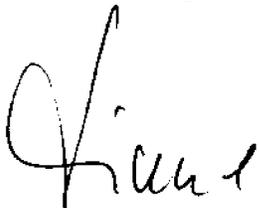
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 08.12.2008 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 22.10.2007 bis 23.11.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 25.02.2009

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**L i n n é**