

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 957 - Walsum - für einen Bereich  
zwischen Kaiserstraße, Heerstraße, südlich der Bebauung  
Heerstraße Nr. 43, Wiesenstraße und der Strecke Wesel -  
Duisburg / Hamborn - Oberhausen der Deutschen Bahn AG**

**Stand: September 1999**

## **G l i e d e r u n g :**

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
2. VORGABEN UND BINDUNGEN
3. BÜRGERBETEILIGUNG
4. ZIELDEFINITION
  - 4.1 Situationsbeschreibung
  - 4.2 Verkehr
  - 4.3 Baugebiete
    - 4.3.1 Kläranlage Vierlinden
    - 4.3.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
  - 4.4 Grünflächen
  - 4.5 Verbandsgrünfläche
  - 4.6 Landschaftsschutzgebiet
  - 4.7 Wasserflächen/Bachläufe
  - 4.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. ALTERNATIVEN
6. IMMISSIONSSCHUTZ
7. BERGBAU
8. VER- UND ENTSORGUNG
9. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
  - 9.1 Zustandsbeschreibung/Biotopverbund
  - 9.2 Kompensationsmaßnahmen für das GEe-Gebiet
  - 9.3 Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterung der Kläranlage
  - 9.4 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen
10. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE
11. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES
12. SONSTIGES
13. KOSTEN

**Anlage 1:** Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise  
Aufhebungsvermerk

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der für die Kläranlage Vierlinden erforderlichen Flächen als "Versorgungsfläche - Kläranlage -" sowie die Ausweisung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) zwischen der Kläranlage und der Heerstraße zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

## 2. VORGABEN UND BINDUNGEN

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Agrarbereich. Innerhalb dieser Darstellung "Agrarbereich" befindet sich die Standortkennzeichnung - Kläranlage -.

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (siehe hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan).

### 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 1.13).

#### **Landschaftsplan**

Der Bebauungsplanbereich liegt mit Ausnahme der "Versorgungsfläche - Kläranlage" im "Räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes". Die als "Fläche für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" ausgewiesene Fläche zwischen der Wiesenstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Fläche des geplanten nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) zwischen Heerstraße und Wiesenstraße liegt innerhalb des "Räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes". Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten jedoch die im Widerspruch stehenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Die Anpassung des Landschaftsplanes an den Bebauungsplan erfolgt somit automatisch (Runderlaß des Umweltministers vom 09.09.1988 sowie Beschluß des Rates der Stadt zum Landschaftsplan vom 17.12.1990).

#### **Fachplanungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Belange von Fachplanungen wie z. B. Kinderspielplatzbedarfsplan, Sportstättenleitplan usw. nicht berührt.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW), wurde am 28.01.1999 durchgeführt. Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan-Entwurf wurden von den Bürgerinnen und Bürgern nicht gestellt bzw. geäußert. Eine Kopie der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

### 4. ZIELDEFINITION

#### 4.1 Situationsbeschreibung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Stadtbezirk Walsum, Ortsteil Overbruch und wird im Süden von der Kaiserstraße, im Osten von der Heerstraße, im Norden von den Flächen für die Landwirtschaft und im Westen von den Gleisanlagen der Strecke Wesel-Duisburg/Hamborn - Oberhausen der Deutschen Bahn AG begrenzt.

Das Plangebiet wird geprägt durch den Standort der Kläranlage Vierlinden im Bereich zwischen Kaiserstraße/Wiesenstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sowie der Lage an der Heerstraße (L 396) als Hauptverkehrsstraße. Der IV. Bauabschnitt zur Erweiterung der Kläranlage wurde im Herbst 1998 fertiggestellt. Weitere Erweiterungen nach Norden und Osten sind geplant.

Die Flächen zwischen Wiesenstraße und Heerstraße sowie nördlich der Kläranlage werden derzeit als Ackerfläche bzw. Brachfläche genutzt. Innerhalb dieser Flächen, parallel zur Bundesbahnstrecke, liegt der kanalisierte Abzugsgraben Vierlinden.

#### 4.2 Verkehr

##### Überörtliche Verkehrsanbindung

Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist mit der Anschlußstelle der Bundesautobahn A 59 an die Bundesstraße B 8 (Friedrich-Ebert-Straße) gegeben.

Von dieser Anschlußstelle erreicht man über die Friedrich-Ebert-Straße, Herzogstraße, Heerstraße und die Kaiserstraße das Plangebiet.

##### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heerstraße (L 396) und die Kaiserstraße.

Die Zufahrt zur Kläranlage Vierlinden erfolgt ausschließlich über die an der Kaiserstraße liegenden Einfahrten.

##### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Wiesenstraße.

Die geplante Erweiterung der Kläranlage nach Osten um ca. 30,0 m bedingt eine entsprechende Verlegung bzw. Aufgabe der Wiesenstraße im angesprochenen Bereich. Da die Flächen der Kläranlage über die Kaiserstraße erschlossen werden und das geplante GEE-Gebiet sowohl von der Heerstraße als auch von der Kaiserstraße erschlossen werden kann, ist der im Bebauungsplanbereich liegende Teil der Wiesenstraße nicht mehr erforderlich und soll daher aufgegeben werden.

Die innere Erschließung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) erfolgt über Private Zufahrtsstraßen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist z. Z. noch nicht unmittelbar an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Anschlüsse an das ÖPNV-Netz sind mit der Buslinie 917 im Bereich der Herzogstraße in ca. 400 m Entfernung vorhanden.

#### Fußwegeverbindungen

Die Fußwegeverbindung zwischen der Wiesenstraße und der Rhein-  
aue, die durch den Tunnel unterhalb der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG führt, bleibt erhalten. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den naturnahen Ausbau des Abzugsgrabens Vierlinden soll lediglich die Wegeführung zum Tunnel begradigt werden.

### **4.3 Baugebiete**

#### **4.3.1 Kläranlage Vierlinden**

An die nördlich der Kaiserstraße liegende Kläranlage Vierlinden sind die Duisburger Stadtteile Overbruch, Vierlinden und Alt-Walsum sowie der Dinslakener Stadtteil Stapp mit z. Z. ca. 22.000 Einwohnern angeschlossen.

Das Planziel für die Kläranlage Vierlinden, die vollbiologisch arbeitet, liegt bei einem Einzugsbereich von ca. 30.000 Einwohnern. Die Fläche für die Kläranlage soll daher nach Norden und Osten entsprechend erweitert werden. Die für die Erweiterung erforderlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit den notwendigen Erweiterungsmaßnahmen für die Kläranlage wurde bereits 1987 begonnen. Der IV. Bauabschnitt zur Erweiterung der Kläranlage wurde im Herbst 1998 fertiggestellt.

Für die geplante Erweiterung der Kläranlage nach Osten um ca. 30,0 m ist die Aufgabe der Wiesenstraße erforderlich. Die Erweiterung der Kläranlage ist zur Errichtung eines weiteren Klärbeckens sowie von 2 Faulbehältern notwendig. Zwischen den geplanten Erweiterungsanlagen und dem GEE-Gebiet ist ein bepflanzter Immissionsschutzwall von 8,00 m Breite und einer Höhe von mindestens 2,00 m über Geländeoberkante vorgesehen. Die Wallanlage soll aus Gründen des Immissionsschutzes ca. 40 m nördlich der Kaiserstraße bis zum Einfahrtstor der Kläranlage geführt werden und ist als von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen.

Die Fläche der Kläranlage wird im Bebauungsplan als "Versorgungsfläche - Kläranlage -" festgesetzt.

Bezüglich des "Naturnahen Ausbaus des Abzugsgrabens Vierlinden" siehe Punkt 4.7 - Wasserflächen/Bachläufe -.

#### **4.3.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet**

Zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Arrondierung der vorhandenen Bauflächen im Ortsteil Overbruch soll die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Kläranlage Vierlinden und der Heerstraße in einer Größe von ca. 2,0 ha in nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umgewandelt werden.

Im Stadtbezirk Duisburg-Walsum besteht ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Standortalternativen stehen derzeit im Stadtbezirk Walsum kaum zur Verfügung und können auch langfristig für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen nicht angeboten werden. Es besteht jedoch ein erhöhtes öffentliches Interesse am Abbau der Monostruktur und zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie sowie am Erhalt bestehender Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes.

Die planungsrechtliche Absicherung für die Neuansiedlung investitionsbereiter Betriebe hat dabei die gleiche Bedeutung wie die Verlagerung innerhalb von Wohnbauflächen und Mischgebieten befindlicher Gewerbebetriebe bei gleichzeitiger Beseitigung störender Gemengelagen.

Für den nördlichen Teil des GEE-Gebietes (angrenzend an den hier vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb) ist eine max. II-geschossige Bebauung, für den südlichen Teilbereich/nördlich der Kaiserstraße eine max. III-geschossige Bebauung vorgesehen. Hierbei ist geplant, daß aus architektonischen und städtebaulichen Gründen Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume der Betriebe soweit wie möglich entlang der Kaiserstraße/Heerstraße und die Produktionsstätten der Betriebe im "hinteren" Teilbereich des Gewerbegebietes, angrenzend an die Flächen der Kläranlage Vierlinden, errichtet werden.

Für das GEE-Gebiet ist eine Bebauung mit max. 1 Wohnungseinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Das im GEE-Gebiet festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

#### Nutzungsbeschränkungen des Gewerbegebietes (GEE)

Für das im Plangebiet gelegene Gewerbegebiet sollen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einschränkungen vorgenommen werden.

Besondere städtebauliche Gründe für die Nutzungsbeschränkungen "e" hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung:

In dem GEe-Gebiet sollen bestimmte Betriebsarten, die in den benachbarten Wohngebieten unzulässige Störungen verursachen und gemäß § 8 BauNVO sonst allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Nutzungsbeschränkungen sind

- der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unvertretbaren Immissionen, die die Verträglichkeit zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohnbereich in Frage stellen könnten sowie
- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer menschenwürdigen Umwelt in dem betroffenen Bereich.

Die vorgesehene Einschränkung der Nutzung des Gewerbegebietes ist vor allem im Hinblick auf die Umgebung höher zu bewerten als das Interesse an einer uneingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird der Darstellung im Flächennutzungsplan und den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits sowie den Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaft andererseits Rechnung getragen.

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet

Im GEe-Gebiet soll aufgrund der Nähe des Kernbereiches am Franz-Lenze-Platz die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Warensortiment

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien  
Schuhe und Lederwaren  
Spielwaren und Sportartikel  
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel  
Musikalien, Schallplatten  
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel  
Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Auto-Hifi  
Schreibwaren und Bücher  
Drogerieartikel und Arzneimittel  
Nahrungs- und Genußmittel

ausgeschlossen werden, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

#### Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit dem o. a. Warensortiment

Um Funktionsstörungen im Kernbereich am Franz-Lenze-Platz zu verhindern, ist der Ausschluß von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet erforderlich, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung dieses Nebenzentrums, als auch in bezug auf die bestehenden Branchen im Kernbe-

reich, welche der Nah- bzw. Erstversorgung der Bevölkerung dienen.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im GEE-Gebiet wäre die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten in den Wohnstandorten um den Kernbereich Franz-Lenze-Platz gefährdet. Das damit verbundene Fernbleiben der Bevölkerung aus dem Kerngebiet würde in letzter Konsequenz den indirekt eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung und die damit verbundenen städtebaulich nicht zu vertretenden negativen Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur bedeuten. Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtbezirk Walsum soll das geplante GEE-Gebiet als Fläche für Standorte des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorgehalten werden.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Gewerbegebiet keine Einzelhandelsbetriebe der vorgenannten Art zuzulassen

Vorrang gegenüber

der Zulässigkeit solcher Einrichtungen gegeben, da

- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Franz-Lenze-Platz sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird;
- den Eigentümern der Gewerbegrundstücke die Nutzungsbeschränkung zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeiten durch den Ausschluß von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf Dauer gesichert werden. Damit können zugleich Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes erhalten bzw. neu geschaffen werden, welches auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

#### 4.4 Grünflächen

Bei der im Planbereich vorgesehenen "Fläche für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" zwischen der Wiesenstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG handelt es sich um die Retentionsräume (Versickerungsflächen) der Kläranlage. Die Flächen werden derzeit als Wiese genutzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellen die geplanten Retentionsräume nach erfolgter Begrünung eine Bereicherung dar, da sie durch ihre Formgebung den Eindruck natürlich entstandener Wasser- und Verlandungsflächen vermitteln sollen (siehe Punkt 4.7 Wasserflächen/Bachläufe).

Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sollen die Stellplatzflächen im Bereich des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes soweit wie möglich mit großkronigen einheimischen Bäumen überstellt werden. Weiterhin ist vorgesehen, im GEE-Gebiet Fassadenflächen, die keine Öffnungen enthalten, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.



### 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.

#### 4.5 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 20 ist im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Für den Bereich des geplanten nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nördlich der Kaiserstraße/westlich der Heerstraße, der innerhalb der Verbandsgrünfläche liegt, ist das Verbandsverzeichnis nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

#### 4.6 Landschaftsschutzgebiet

Das im Bereich des Bebauungsplanes befindliche Landschaftsschutzgebiet zwischen der Wiesenstraße und den Anlagen der Deutschen Bahn AG wird im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Die "Fläche für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

#### 4.7 Wasserflächen/Bachläufe

##### Naturnaher Ausbau des Abzugsgrabens Vierlinden

Nach Ausbau der Kläranlage Vierlinden hat sich die Wasserqualität des Abzugsgrabens erheblich verbessert, so daß die wesentliche Voraussetzung eines naturnahen Ausbaus einschließlich des innerhalb der Kläranlage liegenden Teilstückes gegeben sind. Die zusätzliche Planung von Retentionsräumen (Versickerungsflächen) eröffnet die Möglichkeit, ein Teil der anfallenden Wassermengen der ehemaligen Aue wieder zugänglich zu machen und gleichzeitig aus wirtschaftlicher Sicht den Energieverbrauch des Pumpwerkes "Am Stapp" zu senken. Ein weiterer Planungsanlaß besteht in einem aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlichen Handlungsbedarf. Die momentane Ausbausituation des Abzugsgrabens als Kanal birgt ein hohes Gefahrenpotential in sich, da bei Hochwasserwellen ein Ausstieg aus dem Graben kaum möglich ist. Vor allem für spielende Kinder ergibt sich daraus eine akute Gefahr, die durch den naturnahen Ausbau beseitigt werden wird.

Der Abzugsgraben Vierlinden weist aufgrund seiner vollständigen Kanalisierung keine natürlichen oder naturnahen Linienführungen mehr auf. Im Zuge eines naturnahen Ausbaus bzw. Rückbaus des Fließgewässers muß daher über den gesamten Verlauf eine neue Linienführung gewählt werden, die sich an ursprünglichen naturnahen Verläufen von kleinen Fließgewässern in der Aue des Niederrheins orientiert.

Dabei ist darauf zu achten, daß die geplante Linienführung so angelegt wird, daß keine vorhandenen wertvollen Biotopflächen und keine Relikte der Auenlandschaft wie z. B. alte Weiden durch die Maßnahme beeinträchtigt werden.

Durch eine Mäandrierung erfolgt eine Laufverlängerung des Gewässers, die die Fließgeschwindigkeit vermindert und damit einer Tiefenerosion entgegenwirkt. Durch die herabgesetzte Strömungsgeschwindigkeit wird vor allem bei Hochwasser die Gefahr der Verdriftung tierischer und pflanzlicher Organismen verringert.

#### Anlage von Retentionsräumen (Versickerungsflächen)

Um das natürliche Potential der Aue nützen zu können und die Einheit von Gewässer und Aue wiederherzustellen, werden in der unmittelbaren Umgebung des Abzugsgrabens Retentionsräume geplant. Die Retentionsräume haben das Ziel, Hochwasserabflußspitzen in den unterhalb gelegenen Gewässerstrecken zu vermindern und das Wasser durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung wieder dem ökologischen Kreislauf der Aue zuzuführen.

Um die geplanten Retentionsräume naturnah in die Gewässerumgebung zu integrieren, sind geschwungene Uferlinien mit wechselnden Böschungsneigungen, Buchten und Flachwasserbereichen vorgesehen, die den ökologisch bedeutsamen Übergangsbereich von Gewässer und Umgebung verlängern und durch die abwechslungsreiche Gestaltung vielfältige Lebensräume für Fauna und Flora schaffen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellen die geplanten Retentionsräume nach erfolgter Begrünung eine Bereicherung dar, da sie durch ihre Formgebung den Eindruck natürlich entstandener Wasser- und Verlandungsflächen vermitteln.

Für den naturnahen Ausbau des Abzugsgrabens Vierlinden wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der die den Ausbau des Abzugsgrabens betreffenden Ziele definiert.

Das für den Gewässerausbau erforderliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde zwischenzeitlich eingeleitet. Der geplante Verlauf des Abzugsgrabens Vierlinden wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch als "Fläche für die Wasserwirtschaft" nachrichtlich übernommen. Die geplanten Versickerungsflächen werden als "Fläche für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt.

#### **4.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen,
  - b) der Errichtung von Einfriedigungen im GEe-Gebiet,
  - c) der Anlagen zur Außenwerbung,
  - d) der Bepflanzung von Stellplatzflächen,
- sind erforderlich, da,

zu a)

die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen;

zu b)

mit der Angabe von Einfriedigungshöhen und Materialien aus gestalterischen Gründen ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild erreicht werden soll;

zu c)

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

zu d)

die Eingrünung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird.

**5. ALTERNATIVEN**

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

**6. IMMISSIONEN**

Lärmimmissionen

Hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) sind nur die östlich der Heerstraße sowie südlich der Kaiserstraße gelegenen Wohngebiete zu betrachten.

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen liegt die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr derzeit bei 62,3 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und bei 54,2 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) vor den Gebäudefronten der Wohnbebauung entlang der Heerstraße.

Das südlich des Bebauungsplanbereiches an der Ecke Kaiserstraße/Heerstraße/Römerstraße liegende Gebäude (Römerstraße Nr. 537), ist am Tage einem Geräuschpegel von 64,3 dB(A) und in der Nachtzeit von 58,2 dB(A) ausgesetzt.

Gewerbelärm

Die Geräuschentwicklung von Gewerbebetrieben ist auch bei Ansiedlung gleichartiger Unternehmensstrukturen sehr unterschiedlich.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Betriebsgeräusche an den lärmtechnisch relevanten Immissionspunkten wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (Pkt. 4.5.2 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") angenommen.

### Beurteilung

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die WR-Gebiete im Bereich östlich der Heerstraße von 35 \* 40/50 dB(A) Nacht/Tag werden bereits durch den Verkehrslärm deutlich überschritten (\*gilt für Betriebslärm nachts).

Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet wird bei Einhaltung der Richtwerte nach der TA-Lärm vom 26.08.1998 (50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts) keine Erhöhung der bestehenden Geräuschvorbelastung eintreten.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung soll in den Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden, ob Nachtarbeit zugelassen werden kann.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist in Ballungsgebieten, wo Bevölkerung, Verkehr und Industrie dicht zusammengedrängt sind, aber üblich und auch durch optimale Schallschutzplanung nicht zu verhindern.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte und stellen keine Grenzwerte dar.

## **7. BERGBAU**

Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführungen von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaues" (Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeit vom 10.09.1963, Mbl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. 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 zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende und die noch neu zu verlegende Ortskanalisation der Kläranlage Vierlinden zugeführt. In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken vorbehaltlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Da der durchschnittliche höchste Grundwasserstand zur Geländeoberfläche unter 2,0 m liegt, kann aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht im Bebauungsplanbereich nur einer oberflächennahen Niederschlagswasserversickerung (Muldenversickerung) zugestimmt werden. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Stellplatzflächen, Garagen- und Betriebshöfe sollen unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad erstellt werden. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen sollen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

## **9. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **9.1 Zustandsbeschreibung/Biotopverbund**

Die für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sowie die Schaffung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) benötigten Flächen werden derzeit als Ackerfläche bzw. Brachfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt am Rande der dicht besiedelten Ortsteile Overbruch und Vierlinden und stellt ein Bindeglied zwischen der Wohnbebauung und dem Freiraum dar. Aus diesem Grunde hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund. Die im Bebauungsplangebiet liegenden Freiflächen nehmen eine Trittsteinfunktion ein. Durch die geplante Bebauung werden Teilflächen innerhalb des Systems einer anderen Nutzung zugeführt. Um so mehr wird dem im Westen liegenden Bahndamm als lineares Element die Aufgabe der Biotopvernetzung in diesem Raume zukommen. Darüber hinaus wird durch Gestaltung und Aufwertung der übrigen Freiflächen und der überplanten Bereiche der funktionale Ausgleich im Rahmen des Biotopverbundes weitestgehend ermöglicht.

#### **Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt**

Durch die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sowie die Planung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Kläranlage von 0,482 ha und für das GEE-Gebiet von 0,825 ha erforderlich machen.

Diese Kompensationsmaßnahmen, die den Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigung durch eine mögliche Bebauung ausgleichen sollen, werden sowohl für die Erweiterungen der Kläranlage Vierlinden als auch für das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE)

außerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht (siehe Punkt 9.2 und 9.3).

## 9.2 Kompensationsmaßnahmen für das GEE-Gebiet

Für das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) sind die Kompensationsmaßnahmen in der Wardtkämpe nördlich der "Kleine Wardstraße" in der Rheinaue Walsum, etwa 500 m westlich der Kaiserstraße, vorgesehen (siehe Anlageplan Seite 15 a). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8.250 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" zugleich Naturschutzgebiet und Verbandsgrünfläche dargestellt.

### **Grundlagen des Kompensationskonzeptes**

Die Biotopgestaltung der Fläche soll mehreren Kriterien gerecht werden:

- o Die Maßnahmen sollen in vertretbarer Zeit (Richtwert 1 Generation, d. h. ca. 25 Jahre) zu hochwertigen Biotopen führen mit weiterem Entwicklungspotential.
- o Die Maßnahmen sollen, wenn möglich, auch die Eignung der Umgebung für die kontemplative Erholung steigern.
- o Die Maßnahmen sollen möglichst pflegeextensiv sein.
- o Angestrebt werden soll die (Wieder-)Anreicherung der Landschaft mit lokal oder auch landesweit im Bestand zurückgegangenen Biotoptypen und Strukturen.
- o Beachtet werden muss die naturräumliche (eingedeichte Aue im Niederrheinischen Tiefland) und geographische Lage (Siedlungsrandbereich).
- o Sinnvoll ist nur die (Wieder-)Herstellung für die Gegend typischer Biotoptypen.

Zur Erfüllung dieser Kriterien sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf der bezeichneten Fläche von ca. 0,83 ha wird eine Wildobst-Streuobstwiese angelegt, überwiegend aus Wildobstarten und wenig veredelten Sorten mit einem geringen Anteil alter robuster und damit wenig pflegebedürftiger Kultursorten.

Die Fläche dieser Streuobstwiese wird als Grünland angelegt, das durch extensive Pflege oder Bewirtschaftung zur krautartenreichen Wiese entwickelt werden soll.

Die rückwärtige Grenze der Streuobstwiese wird durch eine Strauchhecke zum anschließenden Acker abgeschirmt.

Über die Fläche verteilt können zusätzlich Einzelstrukturen eingebracht werden wie Baumstubbenhäufen, Nisthilfen und Ansitzstangen. Derartige wertbestimmende Kleinstrukturen fehlen bei neu angelegten Biotoptypen naturgemäß zunächst völlig, sind aber leicht herzustellen.

Die detaillierte Beschreibung der Ersatzmaßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen erfolgt im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes, erstellt vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Lutz Lange, Moers. Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, in relativ kurzer Zeit einen auch in der Rheinaue Walsum ehemals häufigen, jetzt aber selten gewordenen Biotoptyp zu entwickeln, der einen hohen ökologischen Wert aufweist.

Durch den Nachweis dieser ca. 0,83 ha großen Ersatzmaßnahme ist der durch das nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) verursachte Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

### **9.3 Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden**

Für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sollen die Kompensationsmaßnahmen auf einem Teil eines städtischen Grundstücks in Oberhausen an der Stadtgrenze Duisburg-Oberhausen durchgeführt werden (siehe Anlageplan Seite 15 b). Die Teilfläche hat eine Größe von ca. 4820 qm.

#### **Grundlagen des Kompensationskonzeptes**

Das Grundstück liegt zwischen der Kurfürstenstraße und der Em-scher unmittelbar an der Stadtgrenze Duisburg/Oberhausen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt für diesen Bereich Wald dar als Immissionsschutzpflanzung zur Ruhrchemie.

Die Biotopgestaltung dieser Fläche soll folgenden Kriterien gerecht werden:

- o Die Maßnahmen sollen in vertretbarer Zeit (Richtwert 1 Generation, d. h. 25 Jahre) zu hochwertigen Biotopen führen.
- o Die Maßnahmen sollen möglichst pflegeextensiv sein.
- o Angestrebt werden soll die Anreicherung der Landschaft.

Zur Erfüllung dieser Kriterien sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

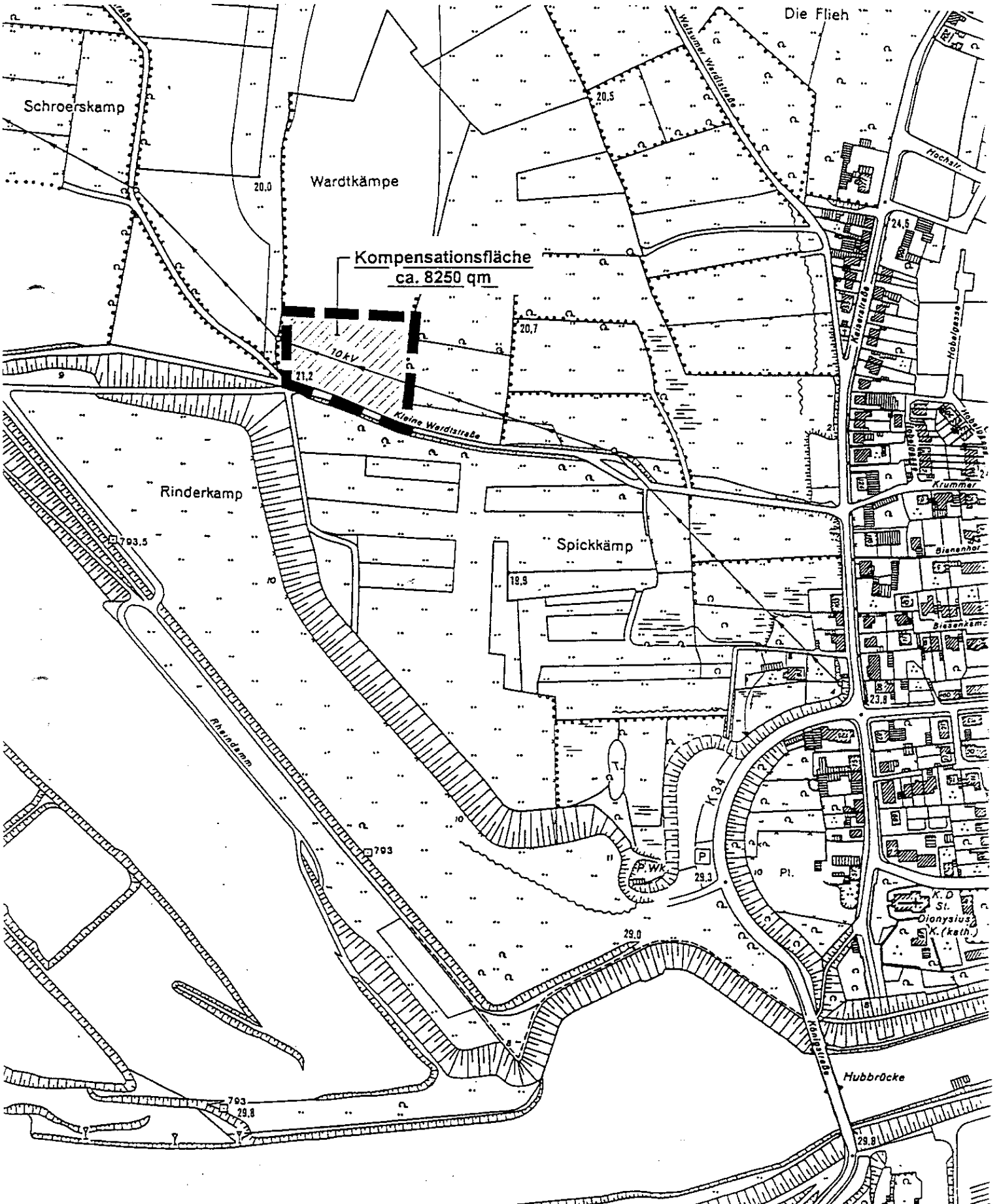
Auf der bezeichneten Fläche wird eine Erstaufforstung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen angelegt.

Durch den Nachweis dieser 0,482 ha großen Ersatzmaßnahme ist der durch die Erweiterung der Kläranlage verursachte Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

### **9.4 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen**

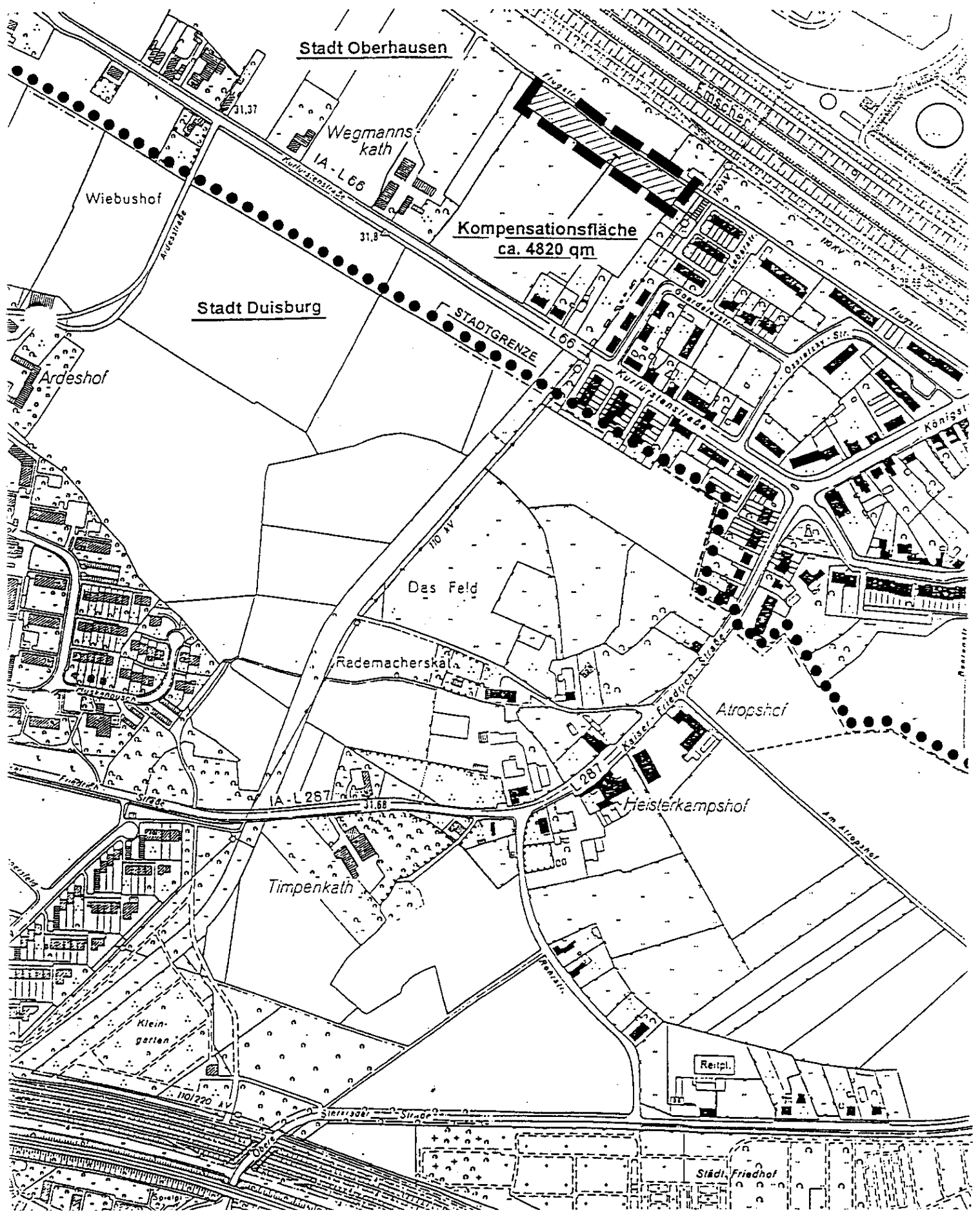
Die Stadt Duisburg schließt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen mit den Grundstückseigentümern/Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 957 - Walsum - sichern soll. Hierin verpflichten sich die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger

# Fläche der Kompensationsmaßnahmen für das nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet ( GEE ) an der Kaiserstrasse / Heerstrasse





# Fläche der Kompensationsmaßnahmen für die Erweiterungen der Kläranlage Vierlinden



zur abschließenden Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraumes und zur Tragung aller Kosten, die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehen. Sie verpflichten sich weiterhin zur dauernden Unterhaltung (Pflege) und Instandsetzung der Kompensationsfläche(n) auf ihre Kosten und zur Sicherstellung dieser Pflichten durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

## 10. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5 000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials bestanden im Bereich des Bebauungsplanes für die folgenden Flächen Hinweise auf Bodenverunreinigungen:

- 1) Ehemaliges, teilweise betrieblich genutztes Grundstück nördlich der Kläranlage/östlich Wiesenstraße
- 2) Kläranlagengrundstück (AS 1615)

### Zu 1)

Auf den Luftbildern ist zu erkennen, daß ein Teilbereich des o. g. Grundstückes in den 60er und 70er Jahren betrieblich genutzt wurde. In den folgenden Jahren diente dieser Bereich als Lagerfläche. Vor Beginn der betrieblichen Nutzung wurde das Grundstück großräumig abgetragen, was sowohl auf Luftbildern als auch auf den topographischen Karten erkennbar ist. Nach Beendigung der gewerblichen Nutzung wurde das Grundstück höhenmäßig wieder der Umgebung angepaßt.

Da nach Auskunft der Grundstückseigentümerin das Grundstück zu jener Zeit von einem Gartenbauunternehmen genutzt und nach Einstellung dieser Nutzung das Grundstück wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet worden ist, kann unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet) im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens auf eine eingehende Untersuchung verzichtet werden.

### Zu 2)

Aufgrund des langjährigen Betriebs der Kläranlage kann das Vorhandensein von nutzungsspezifischen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch gegen den Betrieb der Kläranlage keine Bedenken bestehen und keine konkreten Hinweise auf eine mögliche Grundwasserbeeinträchtigung vorliegen, kann im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens auf eine eingehende Untersuchung verzichtet werden.

Sollten im Bereich des Klärwerkes Nutzungsänderungen oder Betriebserweiterungen vorgenommen werden, so ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Bodenbelastungssituation im Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Untergrunduntersuchungen sind ggf. seitens der Antragsteller durchzuführen.

### Übriger Planbereich

Für den übrigen Planbereich besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, daß Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

### Außerhalb des Bebauungsplanbereiches gelegene Verdachtsflächen

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Verdachtsflächen AS 1067 (ehemalige Tankstelle) und AS 1306 (Gartenbauunternehmen, Selbstverbrauchertankstelle) befinden sich bei einer angenommenen west- bis südwestlichen Grundwasserfließrichtung im Anstrom der Teilfläche des Bebauungsplanes, die für die "Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" vorgesehen ist.

Das südlich gelegene, neu entstehende Gewerbegebiet befindet sich, bezogen auf die Verdachtsflächen, im Nebenstrom.

Da aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Abstrom dieser Verdachtsflächen nicht mit einer Grundwassernutzung zu rechnen ist und darüber hinaus keine konkreten Hinweise auf eine durch die Verdachtsflächen hervorgerufene Grundwasserverunreinigung vorliegen, kann im Rahmen des Planverfahrens auf eine eingehende Untersuchung der Verdachtsflächen verzichtet werden.

## 11. **ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES**

Die untersuchten, in der Begründung im einzelnen dargestellten Rahmenbedingungen und Abwägungskriterien führen insgesamt zu dem Ergebnis, daß die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen für die Kläranlage sowie der Fläche für das nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) grundsätzlich möglich ist. Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dadurch werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die für die Kläranlagenerweiterung und das GEE-Gebiet außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen werden.

Da in Duisburg im Rahmen der notwendigen Umstrukturierung der Wirtschaft dringend vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie geschaffen werden müssen und die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben somit dringend angewiesen ist, wird der Inanspruchnahme der Flächen für das GEE-Gebiet Vorrang eingeräumt vor ihrem Erhalt als Freifläche und der Festsetzung als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft. Diese Entscheidung ist vertretbar, weil die das Plangebiet umgebenden vorhandenen Grünbereiche erhalten bleiben und durch das GEE-Gebiet nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Planungszieles, der durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden gerechtfertigt ist. Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits berücksichtigt wurden.

## 12. SONSTIGES

### Bodendenkmale

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 oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.

## 13. KOSTEN

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

a)	Grunderwerb für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden	ca.	250.000,00 DM
----	---	-----	---------------

	Straßenbau/Verkehrslenkung (Die Anbindung an das Straßennetz über die Kaiserstraße an die Heerstraße macht an diesem Knoten den Bau einer Signalanlage erforderlich.)	ca.	268.000,00 DM
--	--	-----	---------------

		ca.	518.000,00 DM
			=====

b) Rückeinnahmen

	Die Ankaufsflächen für die Erweiterung der Kläranlage werden mit 80 % bezuschusst.	ca.	200.000,00 DM
--	--	-----	---------------

	Beiträge für den Kanalanschluss	ca.	130.000,00 DM
--	---------------------------------	-----	---------------

2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, sind die nachstehenden Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

	Grunderwerb für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden (Die Ankaufsflächen für die Erweiterung der Kläranlage werden mit 80 % bezuschusst.)	ca.	250.000,00 DM
--	---	-----	---------------

Diese Mittel müssen im Wirtschaftsplan der Entsorgungsbetriebe berücksichtigt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 957 - Walsum -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 14.03.2000

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag



*Grothe*  
Grothe  
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 13.03.2000 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 08.06.1999 bis 20.07.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 14.03.2000

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag



*Grothe*  
Grothe  
Ltd. Städt. Baudirektor

## Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 957 - Walsum -

### Textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Stellplätze und Garagen nicht errichtet werden.
  - b) Im GEE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine unzulässigen Störungen verursachen sowie die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2. und 3. und § 8 Abs. 3 Nr. 1. und 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zulässig.
  - c) Im GEE-Gebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf 1 Wohnungseinheit pro Gewerbebetrieb beschränkt.
  - d) Im GEE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment  
Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien  
Schuhe und Lederwaren  
Spielwaren und Sportartikel  
Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel  
Musikalien, Schallplatten  
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel  
Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Auto-Hifi  
Schreibwaren und Bücher  
Drogerieartikel und Arzneimittel  
Nahrungs- und Genußmittel  
  
nicht zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden.
- b) Im GEE-Gebiet dürfen Einfriedigungen entlang oder hinter den Baugrenzen bis zu einer Höhe von 2,20 m errichtet werden. Sofern Lagerplätze von der Straße sichtbar angelegt werden sollten, ist die Errichtung einer Einfriedigungsmauer aus unverputzten Ziegelsteinen, Waschbeton- oder Betonfertigteilen zwingend.

- c) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im GEE-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.

- d) Die Stellplätze im Bereich des GEE-Gebietes sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

#### Hinweis:

- a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- b) 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 oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.
- c) Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggfs. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.
- d) 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.
- e) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- f) In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken vorbehaltlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht kann im Bebauungsplanbereich nur einer oberflächennahen Niederschlagswasserver-sickerung (Muldenversickerung) zugestimmt werden, da der durchschnittliche höchste Grundwasserstand zur Geländeoberfläche unter 2,0 m liegt.

#### Aufhebungsvermerk

Der Aufhebungsvermerk entfällt.

## N I E D E R S C H R I F T

über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 957 - Walsum - am 28.01.1999 in der Zeit von 16.15 Uhr bis 16.30 Uhr im Sitzungssaal des Bezirksamtes Walsum, Friedrich-Ebert-Straße Nr. 152

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Walsum nahmen 6 Bürgerinnen/Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung, Herr Bezirksvorsteher Plückelmann, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Walsum und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, dass in dieser Sitzung der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 957 - Walsum - für einen Bereich zwischen Kaiserstraße, Heerstraße, südlich der Bebauung Heerstraße Nr. 43, Wiesenstraße und der Strecke Wesel - Duisburg/Hamborn - Oberhausen der Deutschen Bahn AG der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf zu äußern, gab Herr Plückelmann den Sitzungsverlauf bekannt. Sodann erteilte er Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung des Bebauungsplanes.

Anhand von Farbdia (Luftbild, Flächennutzungsplan-Änderung - Alt/Neu -, Bebauungsplan - Entwurf, Kompensationsflächen) erläuterte Herr Hoffmann zunächst die topografische Lage des Plangebietes sowie die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes.

Sodann referierte Herr Hoffmann eingehend über die vorgesehenen Festsetzungen des Planentwurfs und wies darauf hin, dass die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes die geplanten Erweiterungen der Kläranlage Vierlinden und die Festsetzung der hierfür erforderlichen Flächen als "Versorgungsfläche - Kläranlage - " sowie die Ausweisung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEe) zwischen der Kläranlage und der Heerstraße zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe seien. Die für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sowie die Schaffung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEe) benötigten Flächen würden derzeit als Ackerfläche bzw. Brachfläche genutzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolge über die Heerstraße (L 396) und die Kaiserstraße. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolge derzeit über die Wiesenstraße.

Die geplante Erweiterung der Kläranlage nach Osten um ca. 30,0 m bedingt eine entsprechende Verlegung bzw. Aufgabe der Wiesenstraße in diesem Bereich. Da die Flächen der Kläranlage in Zukunft ausschließlich über die Kaiserstraße erschlossen werden und das geplante GEe-Gebiet sowohl von der Heerstraße als auch von der Kaiserstraße erschlossen werden könne, ist der



im Bebauungsplanbereich liegende Teil der Wiesenstraße nicht mehr erforderlich und soll daher aufgegeben werden.

Die innere Erschließung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) soll über private Zufahrtsstraßen erfolgen.

Herr Hoffmann führte weiter aus, dass für den nördlichen Teil des GEE-Gebietes (angrenzend an den hier vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb) eine max. II-geschossige Bebauung, für den südlichen Teilbereich/nördlich der Kaiserstraße eine max. III-geschossige Bebauung vorgesehen ist. Hierbei ist geplant, dass aus architektonischen und städtebaulichen Gründen Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume der Betriebe soweit wie möglich entlang der Kaiserstraße/Heerstraße und die Produktionsstätten der Betriebe im "hinteren" Teilbereich des Gewerbegebietes, angrenzend an den Flächen der Kläranlage Vierlinden, errichtet werden.

Die Nutzungsbeschränkung "e" des geplanten Gewerbegebietes soll zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unvermeidbaren Immissionen erfolgen. Hierdurch soll die Verträglichkeit zwischen dem geplanten Gewerbegebiet (GEE) und der vorhandenen Wohnbebauung im angesprochenen Bereich gesichert werden.

Des Weiteren soll der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für das GEE-Gebiet erfolgen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auf dieser Fläche auch eine entsprechende gewerbliche Nutzung erfolgt und keine Konkurrenzsituation zum Kerngebiet am Franz-Lenze-Platz aufgebaut wird.

Des Weiteren erläuterte Herr Hoffmann, dass durch die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sowie die Planung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht würden, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Kläranlage von 0,482 ha und für das GEE-Gebiet von 0,825 ha erforderlich machten.

Diese Kompensationsmaßnahmen, die den Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigung durch eine mögliche Bebauung ausgleichen sollen, werden sowohl für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden als auch für das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) außerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht.

Für das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet (GEE) sind die Kompensationsmaßnahmen in der Rheinaue Walsum nördlich der "Kleine Wardstraße", etwa 500 m westlich der Kaiserstraße, vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 8.250 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" zugleich Naturschutzgebiet und Verbandsgrünfläche dargestellt.

Für die Erweiterung der Kläranlage Vierlinden sollen die Kompensationsmaßnahmen auf einem städtischen Grundstück in Duisburg-Röttgersbach an der Stadtgrenze Duisburg-Oberhausen durchgeführt werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4820 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" zugleich Landschaftsschutzgebiet und Verbandsgrünfläche dargestellt.

Durch den Nachweis dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch die Erweiterung der Kläranlage sowie die Planung des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) verursachte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Des weiteren erläuterte Herr Hoffmann den geplanten naturnahen Ausbau des Abzugsgrabens Vierlinden sowie die für eine evtl. Versickerung vorgesehenen Flächen nördlich der Kläranlage. Der geplante "naturnaher" Verlauf des Abzugsgrabens Vierlinden wird im Bebauungsplan als "Fläche für die Wasserwirtschaft" nachrichtlich übernommen.

Danach bat Herr Bezirksvorsteher Plückelmann die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 957 - Walsum - wurden von den anwesenden Bürgern nicht gestellt bzw. geäußert.

Völker