

35.2-12.02 (D41/865)

Begründung

Freigegeben 27.01.1995

zum Bebauungsplan Nr. 865 - Walsum - für den Bereich zwischen  
Dr. Wilhelm-Roelen-Straße, Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen,  
Schulstraße und Römerstraße

1. Allgemeines
  - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
  - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
  - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
    - 2.31 Fachpläne
      - 2.311 Schulentwicklungsplan
      - 2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
      - 2.313 Sportstättenleitplan
  - 2.4 Flächennutzungsplanung
    - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.5 Landschaftsplan
3. Bürgerbeteiligung
  - 3.1 Auswertung der Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
  - 4.1 Situationsbeschreibung
  - 4.2 Allgemeines Wohngebiet
  - 4.3 Gewerbegebiet
  - 4.4 Fläche für den Gemeinbedarf
  - 4.5 Grünflächen
    - 4.51 Wald
    - 4.52 Dauerkleingärten
    - 4.53 Sportplatz
    - 4.54 Baumbestand
    - 4.55 Verbandsgrünfläche
  - 4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Alternativen
6. Sozialplan
7. Verkehr
  - 7.1 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 7.2 Fläche für Bahnanlagen
8. Immissionsschutz
  - 8.1 Allgemeines
  - 8.2 Lärmimmissionen
    - 8.21 Situationsbeschreibung
    - 8.22 Berechnung der Lärmsituation
    - 8.23 Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

9. Bergbau
10. Ver- und Entsorgung
11. Altablagerungen/Altstandorte
12. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan
13. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses
14. Sonstiges
  - 14.1 Bodenordnende Maßnahmen
  - 14.2 Bodendenkmal
15. Kosten

Anlage 1

Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweis  
Aufhebungsvermerk

Anlage 2

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, die ursprünglich für den Bau- und Betriebshof Walsum im Bereich Römerstraße/Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Des Weiteren sollen die im Planbereich gelegenen Grünflächen entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt und deren Erweiterungsflächen gesichert werden.

Gleichzeitig wird eine Anpassung der Baugebiete an die Baunutzungsverordnung vorgenommen.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, MBL NW 1986, S 1172 gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich.

### 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

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

Spezielle Zielaussagen sind für den Bebauungsplanbereich nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten. Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde am 27.10.1980 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 1545/2). Das Bebauungsplangebiet ist keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ("sonstiger Siedlungsbereich"). Es liegt in westlicher Nachbarschaft zum angebundenen Siedlungsbereich des SSP Walsum.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes dient mit dem westlich am Planbereich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet der gewerblichen Standortsicherung und -entwicklung in der Randzone des SSP.

Besondere Bedeutung erhält der Plan auch im Hinblick auf die mit ihm verbundenen wirtschaftsstrukturergänzenden Maßnahmen.

## 2.31 Fachpläne

### 2.311 Schulentwicklungsplan

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

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

### 2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Das Gebiet des Bebauungsplanes gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich Nr. 1201 Aldenrade (Alt-Walsum), der einen Fehlbestand an Spielplätzen aufweist. Die Verringerung des Fehlbestandes kann durch diesen Bebauungsplan nicht erzielt werden.

Zur Bedarfsdeckung stehen in den angrenzenden Gebieten ausreichend Kinderspielplätze zur Verfügung bzw. sind geplant.

### 2.313 Sportstättenleitplan

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 01.02.1982 vom Rat der Stadt der Sportstättenleitplan -Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg- beschlossen worden. Die im Bebauungsplanbereich gelegene Sportanlage trägt zur Deckung des Sportstättenbedarfs im Bezirk Walsum bei.

## 2.4 Flächennutzungsplanung

### 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen bis auf einige Abweichungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese Abweichungen ist eine Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet worden (Parallelverfahren).

## 2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Duisburg ist seit dem 01.10.1992 rechtsverbindlich.

Für den Bebauungsplan sieht der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele und Festsetzungen vor.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 20.04.1989 durchgeführt. Etwa 25 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil. Eine Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 3.1 Auswertung der Bürgerbeteiligung

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

### 4. Zieldefinition

#### 4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Walsum, Ortsteil Alt-Walsum und wird im Norden durch die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, im Osten durch die Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen, im Süden durch die Schulstraße und im Westen durch die Römerstraße begrenzt. Die überwiegend bestehende Bodennutzung - Grünflächen (Dauerkleingärten, Sportplatz) - soll erhalten bleiben und nutzungsentsprechend festgesetzt werden.

Für den auf der Westseite der Römerstraße bestehenden Gewerbebetrieb sind die östlich dieser Straße vorhandenen PKW-Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige als Fläche für PKW-Stellplätze der Rheinperle-Getränke Heinrich Hövelmann GmbH u. Co. KG festgesetzt.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die an der Dr.-Wilhelm-Roelen-, Römer- und Schulstraße vorhandene Wohnbebauung wurde entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Zuwegung zum Hause Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 230 ist durch eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Hauses Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 230 und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche gesichert.

#### 4.3 Gewerbegebiet

Gründe für die Ausweisung und Abwägungskriterien

Die ursprünglich für einen Bau- und Betriebshof in Walsum an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/Römerstraße vorgesehene Fläche wird nicht mehr benötigt und ist aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Damit wird dem erhöhten öffentlichen Interesse am Abbau der Monostruktur und der Schaffung von neuen zukunftsorientierten Ersatzarbeitsplätzen außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie Rechnung getragen.

Der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen kommt dabei großer Bedeutung zu. Als Ergebnis einer erarbeiteten Industrie- und Gewerbeflächenbilanz bestehen in Duisburg akute quantitative und qualitative Engpässe an gewerblichen Bauflächen. Insbesondere bei Gewerbeflächen stehen derzeit kaum noch geeignete und sofort verfügbare Flächenreserven zur Verfügung. Neben Neuansiedlungen besteht in Duisburg nach wie vor ein hoher Bedarf für Erweiterungsvorhaben der örtlichen Wirtschaft sowie für intrakommunale Betriebsverlagerungen. Alle für neue Gewerbeansiedlungen in Aussicht genommenen Flächen sind nicht als möglicher Ersatz für das im Planbereich vorgesehene Gewerbegebiet anzusehen, sondern zusätzlich erforderliche Flächen auf die die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur dringend angewiesen ist.

Das geplante Gewerbegebiet soll für die unabdingbare Expansion des unmittelbar am Planbereich auf der Westseite der Römerstraße bestehenden Getränke- und Brunnenbetriebes bereitgestellt werden. Dieser Betrieb, der zur Auflockerung der industriellen Monostruktur in Duisburg beiträgt, beabsichtigt im Zuge seiner Zielplanung die erforderlichen Kapazitäten für einen weiteren reibungslosen Betriebsablauf zu schaffen. Mit diesen Maßnahmen sollen nicht nur der Produktionssteigerung entsprechende betriebliche Anlagen geschaffen, sondern auch eine städtebauliche und architektonische Einbindung in diesen Bereich sowie ein optimaler Betriebsablauf gewährleistet werden. Durch die Erschließung von Mineralquellen ist der Betrieb standortgebunden und hat somit keine weiteren Ausweichmöglichkeiten, so daß Standortalternativen im Duisburger Stadtgebiet - zumal auch nicht verfügbar - nicht gegeben sind.

Aus den vorgenannten Gründen sowie in Anbetracht der günstigen Lage dieses Bereiches, insbesondere die räumliche Nähe zum vorhandenen Betriebsgelände und der problemlosen Nachbarschaft zu den durch Grünzonen abgeschirmten Wohnbereichen, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle zu vertreten, da

- die vorgesehenen Zielvorstellungen des Unternehmens auf dem derzeit verfügbaren Betriebsgelände nicht verwirklicht werden können;
- mit dem geplanten Kapazitätenausbau vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden;
- durch die vorgesehenen Maßnahmen die Gestaltung des Betriebsbereiches und die Belange des Umweltschutzes verbessert werden.

Bei dem im GE-Gebiet im Bereich des Geländebruchs vorhandenen Baumbestand handelt es sich um Pyramidenpappeln. Sie unterliegen z. T. der Baumschutzsatzung. Das Gewerbegebiet ist unter Beibehaltung des Baumbestandes nicht gut nutzbar. Da Pyramidenpappeln innerhalb von Bauflächen wegen der Bruchgefahr und des Wurzelverhaltens eine etwas ungeeignete Baumart sind, ist ein Erhalt nicht vorgesehen. Ersatzpflanzungen sollen vorgenommen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sowie der Geländestreifen zwischen den Stellplatzanlagen und der Römerstraße sollen außer den erforderlichen Ein- und Ausfahrtsberei-

chen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Hier sollen insbesondere vorhandene heimische standortgerechte Gehölze dauerhaft erhalten bleiben. Eine Neubepflanzung ist in Anlehnung an die heute hier natürlicherweise vorkommende Vegetationsgesellschaft vorzunehmen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

Auf den Gebäuden ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Aufbau und die Substratauswahl sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die extensive Dachbegrünung bietet von der Größe und Substratqualität her einen direkten Ersatzstandort für Pflanzen und Tiere für die entfallenden Flächen. Hier haben Pflanzen und Tiere der Umgebung die Möglichkeit, diesen Ersatzstandort relativ schnell zu besiedeln und eine der heutigen Vegetation entsprechende pflanzensoziologische Gemeinschaft auszubilden. Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Begrünungsmaßnahmen ist ein einfacher Schichtenaufbau als flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen, vorzusehen. Der Pflegeaufwand ist als relativ gering anzusehen. Die Dachbegrünungsmaßnahmen sind als Bestandteil des Baugesuches mit einzureichen.

Außenwandflächen sollen soweit sie keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, eingegrünt werden. Zu ihrer Begrünung sind je 3 m Wandlänge fachgerecht Pflanzbeete von mind. jeweils 1 qm Größe anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Außenwandflächen von Gebäuden, Einfriedigungsmauern und Zäunen sind mit Efeu (*Hedera helix*) auf der nord- und nordöstlichen Seite mit Wildem Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii") auf der südöstlichen bis westlichen Seite zu begrünen. Die Wand- und/oder Mauerflächenbegrünung soll so ausgeführt werden, daß in spätestens 3 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.

Je 200 qm Stellplatz- und Verkehrsfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baum soll eine offene nicht überfahrbare Bodenfläche von mind. 16 qm und Baumschutzbügel an geeigneter Stelle vorgesehen werden. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellplatzflächen und weitgehend über den Verkehrsflächen liegen.

#### 4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Die örtlich vorhandene Feuerwache an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße wurde als Fläche für den Gemeinbedarf -Feuerwehr- ausgewiesen. Die Stellplatzflächen sollen soweit wie möglich mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße bleiben bestehen.

#### 4.5 Grünflächen

Die im Planbereich gelegenen Grünflächen wurden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung als öffentliche bzw. private Grünfläche -Parkanlage, Dauerkleingärten und Sportplatz- festgesetzt. Der überwiegende Teil dieser Grünflächen ist bereits angelegt und mit einem Wegenetz erschlossen. Über den bestehenden Grünzug entlang der Bahnanlage von der Schulstraße bis zur Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße ist der Zugang zu den Dauerkleingärten gewährleistet. Die Stellplatzflächen sollen mit großkronigen Bäumen überstellt werden.

##### 4.51 Wald

Die beiden an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße gelegenen Flächen und der Bereich nördlich der Schulstraße zwischen den Bahnanlagen ausschließlich der Stellplatzfläche sind mit Waldbäumen bestockt. Sie sind "Wald" im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (B Wald G) und § 1 Landesforstgesetz NW (LFoG) und wurden dementsprechend festgesetzt. Diese Waldflächen tragen zur Umwelt- und Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes von Alt-Walsum bei.

##### 4.52 Dauerkleingärten

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage "Walsum 41" und die Erweiterungsfläche wurden als private Grünfläche -Dauerkleingärten- festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind an der Dr.-Wilhelm-Roelen- und Schulstraße vorhanden bzw. vorgesehen. Die Zugänglichkeit der Dauerkleingartenanlage für die Bevölkerung ist sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung gegeben. Die hierfür vorgesehenen und bereits vorhandenen Wege sind als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Die Kleingartenanlage hat ein Vereinsheim mit ausreichend vorhanden sanitären Anlagen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Somit ist eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sichergestellt.

In der Dauerkleingartenanlage liegen die Gebäude des ehemaligen Musialhofes Schulstraße 112. Dieser Hof wird als Clubhaus für den Kleingartenverein und zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich hier um das einzige Fachwerkgebäude in Walsum. Dieses Gebäude soll erhalten bleiben.

Für den Bereich der Dauerkleingartenanlage besteht kein konkreter Anhaltspunkt für eine Bodenbelastung. Er liegt außerhalb von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Eine Untersuchung nach den Richtlinien der LÖLF - Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden - ist daher nicht erforderlich.

#### 4.53 Sportplatz

Die bestehende Tennisanlage mit Tennishalle und die geplanten Erweiterungsflächen sind als private Grünfläche -Sportplatz- ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind an der Römerstraße vorhanden und entsprechend als Fläche für Stellplätze der privaten Grünfläche - Sportplatz - festgesetzt worden. Für die Zuwegung zur Tennishalle wurde zusätzlich ein Fahrrecht zugunsten dieser Halle vorgesehen. Der nördlich und östlich der Tennishalle vorhandene Bewuchs soll als naturbelassene Fläche erhalten bleiben.

#### 4.54 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.

#### 4.55 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19 wurde im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

#### 4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

- a) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet
- b) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen
- c) u. d) der Errichtung von Einfriedigungen im GE-Gebiet
- e) der Errichtung eines Stahlmattenzaunes als Einfriedigung im Bereich der Stellplatzanlage nördlich der Schulstraße
- f) der Anlagen zur Außenwerbung

sind erforderlich, da

##### zu a)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeeengt werden;

##### zu b)

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

zu c) und d)

- aus gestalterischen Gründen mit der Angabe von Einfriedigungshöhen und des Ausführungsmaterials ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild erreicht werden soll;

zu e)

- durch die Transparenz des Zaunes die Weiträumigkeit des Freiraumes nicht eingeengt wird und durch die Festsetzung der Zaunhöhe sowie des Ausführungsmaterials eine wirksame Abgrenzung zu den Gleiskörpern sichergestellt ist;

zu f)

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

5. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind aus Gründen der Standortgebundenheit des Betriebes nicht möglich.

6. Sozialplan

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

7. Verkehr

Das Plangebiet ist mit der Bundesautobahn A 59 an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Verknüpfung ist mit der Anschlußstelle Duisburg-Walsum gegeben.

Der Planbereich ist über die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) und die Römerstraße an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Im Bereich der Betriebszufahrt und des Werksparkplatzes sind Linksabbiegerspuren vorgesehen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden beibehalten.

7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 917 (DU-Walsum - DU-Wehofen - OB-Holten) mit den Haltestellen Römerstraße, Schulstraße und Horststraße und der Buslinie 919 (Walsum-Marxloh) mit den Haltestellen Römerstraße und Schulstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Tabelle 1: KFZ - Mengenbelastung

Querschnitt	Kfz/h - tags	Kfz/h - nachts	LKW P in %	DTV Kfz/24 h
Römerstraße	663	122	3,8	11.050
Schulstraße	121	22	6,1	2.020
Dr.-Wilh.-Roelen-Str.	528	89	6,6	8.100

Für die folgenden Immissionspunkte wurde die Geräuschbelastung vor den Gebäudefronten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Ausgabe Mai 1987, mit Hilfe des EDV-Programms "Schallplan" berechnet (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Geräuschbelastung Tag/Nacht durch den Straßenverkehrslärm in dB(A)

Berechnungspunkt		Lärmeinwirkung Tag/Nacht von			
Nr.	Straße	Römerstr.	Schulstr.	Dr.-W.-Roelen-Str.	LK Summe
1	Römerstr.84	68,0/61,5			2 70,0/63,5
2	Römerstr.108	69,1/62,6			- 69,1/62,6
3	Schulstr.128	59,7/53,2	57,6/51,0		3 64,8/58,2
4	Schulstr.130	63,1/56,6	58,9/52,4		3 67,5/61,0
5	Dr.Wil.- Roelen- Straße 230			58,2/51,7	- 58,2/51,7

Neben dem Straßenverkehrslärm ist insbesondere der durch das geplante GE-Gebiet zu erwartende Gewerbelärm von entscheidender Auswirkung auf die Lärmsituation des Plangebietes. Hiervon sind die Wohnhäuser Römerstraße 100 - 112, das Haus Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 230 sowie die Dauerkleingärten in nennenswertem Maße betroffen.

Bei einer Gesamtfläche des Gewerbegebietes von ca. 10.000 qm errechnet sich nach der DIN 18005 Teil 1 hierfür ein Schalleistungspegel  $L_w$  von 100 dB(A) bezogen auf den Mittelpunkt der Fläche bzw. je 97 dB(A) bezogen auf die Mittelpunkte (M 1 und M 2) von zwei Teilflächen.

Tabelle 4: Innenpegel

Raumnutzung	Gebiet	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus und Kurgebiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus und Kurgebiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	30 - 40

Nach den Ergebnissen der Tabelle 2 sind folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

Alle Außenbauteile der zur Römerstraße sowie zur Schulstraße weisenden Gebäudefronten müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A) erreichen.

Für die Außenbauteile des Gebäudes Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 230 genügt ein bewertetes Schalldämm-Maß von 27,5 dB(A).

#### Gewerbelärm

Nur in der Nachtzeit kann eine Überschreitung des Orientierungswertes um 6 bis 9 dB(A) nach den lärmtechnischen Berechnungsannahmen nicht ausgeschlossen werden.

Da die Art der im Gewerbegebiet unterzubringenden Betriebe nicht bekannt ist, können derzeit auch keine Aussagen über notwendige Lärmschutzmaßnahmen bei nacharbeitenden Betrieben getroffen werden. Die zur Einhaltung des Nachtpegels von 40 dB(A) erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen werden im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft.

Die zur Einhaltung notwendigen Lärmschutzvorkehrungen sind von seiten des jeweiligen Betriebes zu treffen. Der Umfang und die Wirkung der Maßnahmen werden pro Einzelfall festgelegt. Werkstattgebäude sollen so ausgebildet werden, daß zu den angrenzenden Wohngebieten und Grünflächen hin geschlossene Wände entstehen. Weiterhin muß sichergestellt sein, daß während der Ausbauphasen betriebsseitig kontinuierliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden. Dabei ist es erforderlich, bei allen Baumaßnahmen die Außenfassaden schallhemmend auszubilden und das Gesamtkonzept bezüglich der Umweltmaßnahmen frühzeitig gutachterlich absichern zu lassen. Um eine entsprechende Schließung von evtl. entstehenden Schalllücken zu gewährleisten, müssen betriebsseitig Schallschutzwände erstellt werden. Umfang und Wirkung der gesamten Maßnahmen müssen sicherstellen, daß Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete und Grünflächen ausgeschlossen sind.

liert Untersuchungen zu treffen sind, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hinsichtlich der Gefährdungspfade hat die Untersuchung folgendes Ergebnis:

- 1) Die bis zu 5,5 m mächtige Verfüllung weist in den Feststoffproben erhöhte Gehalte insbesondere an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Die Wasserlöslichkeit der Schadstoffe ist als gering einzustufen. Somit ist die Gefahr einer Grundwasserbeeinträchtigung als gering einzustufen, zumal die Verfüllungssohle in der Regel oberhalb des Grundwasserspiegels liegt. Durch die geplante Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche wird darüber hinaus ein Schadstoffaustrag in das Grundwasser durch versickernde Niederschläge eingeschränkt und eine orale bzw. inhalative Aufnahme gemindert.
- 2) Die Beprobung der Bodenluft auf mögliche Schadstoffe läßt keine Anzeichen für ein Gefährdungspotential erkennen.
- 3) Im Grundwasser wurde eine weiträumige heterogene Belastung u. a. durch verschiedene Schwermetalle und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) nachgewiesen, wobei der Schwerpunkt der CKW-Kontamination außerhalb des Planbereiches liegt, der Ursprung der anderen Schadstoffe nicht eindeutig zuzuordnen ist.

Zusammenfassend ist aus den Ergebnissen des Gutachtens für den Bereich der Wiederverfüllung die Schlußfolgerung zu ziehen, daß der angestrebten gewerblichen Nutzung des Geländes im Bereich der Altablagerung zugestimmt werden kann, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- a) Das bei Boden- und Aushubarbeiten anfallende Material - soweit es sich nicht um gewachsenen Boden handelt - ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- b) Unbewachsene Freiflächen sind wasserdicht zu versiegeln; bei der Anlage von Grünflächen ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,4 m auszutauschen bzw. mit unbelastetem Material abzudecken.
- c) Bis zur Klärung der Grundwassersituation ist diese im jährlichen Turnus zu überwachen.

**Darüber hinaus gilt folgender Hinweis:**

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

Der Bereich der Altablagerungen/Altstandorte ist im Plan gekennzeichnet.

## 12. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan

Zustand

In dem Bebauungsplan liegen zwei Flächen, die als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt und die aus der Sicht der Landschaftspflege und des Natur-

## 7.2 Fläche für Bahnanlagen

Die im Planbereich vorhandene Werksbahntrasse ist als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen worden. Die zwischen den Bahnanlagen nördlich der Schulstraße vorgesehene Stellplatzfläche ist vom jeweiligen Eigentümer durch eine geeignete Einfriedigung so abzusichern, daß eine wirksame Abgrenzung zu den Gleiskörpern gewährleistet ist. Beeinträchtigungen jeglicher Art sind von der Eisenbahntrasse nicht zu erwarten.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1 Allgemeines

Eine der bauleitplanerischen Zielsetzungen ist es, möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch gewerbliche Nutzungen in zumutbaren Grenzen zu halten. Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ist bereits durch vorhandene Grünzonen zu den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten hin abgeschirmt.

Bei der vorgenommenen Gewerbegebietsausweisung wird davon ausgegangen, daß an den jeweiligen Betriebsgrenzen zu den angrenzenden Wohngebieten die Richtwerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

### 8.2 Lärmimmissionen

#### 8.21 Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 865 - Walsum - wird nördlich durch die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, westlich durch die Römerstraße, südlich durch die Schulstraße und östlich durch eine Eisenbahntrasse begrenzt.

Auf allen das Plangebiet tangierenden Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

Als Hauptlärmquellen im Gebiet des Bebauungsplanes treten einerseits der Straßenverkehr als auch das geplante Gewerbegebiet, die Tennisanlagen und die Parkplätze an der Römerstraße auf.

#### 8.22 Berechnung der Lärmsituation

Eine Berechnung der Lärmsituation wurde für die im Bebauungsplan vorhandenen lärmsensiblen Bereiche wie den vorhandenen Wohnhäusern als auch der Kleingartenanlage durchgeführt. Hierbei zeigte sich, daß die vorhandenen Wohnhäuser, die alle in WA-Gebieten liegen, vor allen Dingen durch den Verkehrslärm beschallt werden.

Die Berechnung des Verkehrslärms beruht auf folgenden Verkehrsbelastungen:

Tabelle 3: zeigt die zu erwartenden Lärmwerte bezogen auf die dem Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseiten bzw. an ausgewählten Punkten der Kleingartenanlage

Immissionspunkt	Abstand von (in m)/Belastung dB(A)		Summe
	M 1	M 2	
Dr.-W.-Roelen-Str. 230	130/44,6	111/46,3	48,5
Römerstraße 104	136/44,1	194/40,2	45,6
Kleingarten A	119/45,5	110/46,4	49,0
Kleingarten B	148/43,2	190/40,4	45,0

Der von den Tennisanlagen ausgehende Sportlärm ist für die Berechnung der Gesamtlärmsituation ebenfalls nur an den hinteren Gebäudeseiten der Wohnhäuser Römerstraße 100 - 112 und in Teilen der Kleingartenanlage relevant.

So ist unter der Annahme einer 50 %igen Ausnutzung der möglichen 5 Tennisplätze an der Gartenfront des den Tennisanlagen am nächsten gelegenen Hauses Römerstraße 112 ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) zu errechnen.

An der den Tennisplätzen nächstgelegenen Kleingartenanlage werden noch 47 dB(A) erreicht.

Von einer Geräuschemission der Pkw-Stellplätze im Süden des Plangebietes ist nur das Gebäude Römerstraße 112 in nennenswertem Maße betroffen. Bei einem angenommenen Wechsel der Parkplätze innerhalb von zwei Stunden ist der Garten und die den Parkplätzen zugewandte Gebäudeseite des Hauses Römerstraße 112 durch einen durch die Parkplätze bedingten Lärmpegel in Höhe von ca. 40,6 dB(A) belastet.

### 8.23 Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" von 55 dB(A)/45 dB(A) bzw. 40 dB(A) bei Gewerbelärm für WA-Gebiete (Tag/Nacht) werden an den im Bebauungsplan liegenden Wohnhäusern teilweise überschritten. Folglich sind Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe erforderlich.

#### Straßenlärm

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sollen in Schlaf- und Wohnräumen die in Tabelle 4 angegebenen Innenpegel nicht überschritten werden.

## 9. Bergbau

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, MB1. NW 1963, S. 1715) -insbesondere Absatz 4.13- sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sowie die Ferntransportleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungsstrassen 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 Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen. Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind nach Möglichkeit zur Grundwasseranreicherung an geeigneter Stelle dem Boden zuzuführen. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind nicht vorhanden. An der Schulstraße befindet sich eine Grundwassermeßstelle, die erhalten bleibt. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwasser-notbrunnen werden nicht berührt.

Das Grundwasser im Gebiet des Bebauungsplanes wird vom wechselnden Wasserstand des Rheins beeinflusst. Der Grundwasserstand wird durch das Pumpwerk Aldenrade reguliert.

## 11. Altablagerungen/Altstandorte

Im vorliegenden Bebauungsplanbereich muß nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25 000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) sowie weiteren Unterlagen mit relevanten Altablagerungen in Gestalt einer wiederverfüllten Abgrabung gerechnet werden. Da genaue Aussagen über mögliche altlastenbedingte Kontaminationen des Planbereiches bzw. daraus resultierende Gefahren nur auf der Grundlage detail-

schutzes zur Zeit recht interessant sind. Sie werden wie folgt beurteilt:

1. GE II, sog. Sportplatzbrache

Östlich der vorhandenen PKW-Stellplätze an der Römerstraße grenzt eine ca. 10.000 qm große ehemalige Sportplatzfläche an. Dadurch, daß dieser Sportplatz seit Jahren nicht genutzt wurde, hat sich dort nachfolgend beschriebene Tier- und Pflanzenwelt einstellen können.

2. GE II, "Am Wald Römerstraße"

Nördlich der vorhandenen PKW-Stellplätze, direkt an der Römerstraße, grenzt eine kleine Fläche von ca. 1.300 qm an, auf der ein Wohnhaus steht. Auf einem Teil dieser Fläche steht Brombeergebüsch.

Zu 1. Gewerbegebiet "Sportplatzbrache"

Flora

Der südliche Brachbereich wird von jungem Weidenaufwuchs erschlossen mit einem geringen Anteil an Birken und Pappeln (Fläche ca. 600 qm). Nördlich grenzt eine Brachfläche an, die mit freistehendem Weißdorn, Holunder und Strauchrosen bestanden ist. Diese Brache (ca. 5.000 qm) wandelt sich durch die Zunahme der Gebüsche und Beschattung durch die Pappelreihe sowie durch eine fortschreitende Bodenbildung in Rainfarn-Beifußgesellschaften um.

Der weiter nördlich angrenzende Bereich bis zur "Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr" ist zum Teil mit älteren Gehölzen bestanden. Die 50 Säulenpappeln stehen überwiegend auf der angeschütteten Böschungskante zwischen 1 m und 2 m über Brachflächenniveau.

Die Vegetation in diesem nördlichen Bereich setzt sich zusammen aus etwas älteren Weiden, Weißdorn, Holunder, Birke - zum Teil in lockerem Bestand oder in belichteten Bereichen mit starkem Brombeerbewuchs eingemischt (Gebüsche und Vorwaldstadien ca. 2.000 qm) -.

Fauna

Für diese gesamte Fläche sind bei 3 Begehungen (10. 04. 1992, 02. 05. 1992 und 13. 05. 1992) folgende Vogelarten erfaßt worden:

Zilpzalp, Feldlerche, Kohlmeise, Blaumeise, Türkentaube, Rotkehlchen, Feldsperling, Gartengrasmücke, Schwarzmeise, Singdrossel, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Elster, Fitis, Amsel und Mönchsgrasmücke.

Die Dorngrasmücke ist als "Rote-Liste-Art" potentiell gefährdet (Schutzkategorie 4) ausgewiesen.

## Zu 2. Gewerbegebiet "Am Wald Römerstraße"

### Flora

Auf dieser Fläche steht ein Wohngebäude mit einem intensiv genutzten Garten - ca. 600 qm mit alten Obstbäumen bestanden -. Der südlich angrenzende Bereich umfaßt ca. 550 qm Brennessel-Beifußgesellschaften sowie weitere 150 qm Brombeergebüsch und eine Hecke zum angrenzenden Garten.

### Fauna

Hier sind nur wenige der unter "Zu 1. Fauna" aufgeführten Vogelarten festzustellen und diese überwiegend im Hausgarten.

### Bewertung

Aufgrund der Einzäunung und isolierten Lage konnten sich auf der "Sportplatzbrache" die Flora und Fauna aufgrund relativ geringer Störung gut entwickeln. Der Bereich "Am Wald Römerstraße" ist aus der Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes als geringwertig einzustufen.

### Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt

Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch diese Eingriffe werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffe können innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden.

### Kompensation

Alle in Frage kommenden Kompensationsmöglichkeiten wurden untersucht. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen - Erhalt vorhandener Gehölze, Neupflanzungen, Dach-, Außenwandflächen- und Stellplatzbegrünung - sind als Kompensationsmaßnahmen anzuerkennen, soweit sie positive Wirkungen auf den Naturhaushalt mit sich bringen. Ein Teil der Festsetzungen hat einen bestandssichernden Charakter. Wenn alle Maßnahmen voll entwickelt sind, kann von einer erheblichen Minderung der Beeinträchtigung ausgegangen werden. Die angeführten Festsetzungen können den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren und diesen Gewerbestandort aufwerten.

### Bilanz

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Kompensationsmaßnahmen</u>
ca. 13.800 qm =	ca. 880 qm Sukzession "A"
zu kompensierende Fläche	ca. 1.800 qm Anpflanzung "B"
	ca. 200 qm Begrünung
	ca. 1.230 qm Anpflanzung wie "B"
	ca. 800 qm Dachbegrünung
	ca. 1.300 qm Einzelbäume
	<u>ca. 500 qm Wandbegrünung</u>
	ca. 6.710 qm

Von den zu kompensierenden Flächen wird somit die Hälfte im Planbereich nachgewiesen.

### 13. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses

Die untersuchten, in der Begründung im einzelnen dargestellten Rahmenbedingungen und Abwägungskriterien führen insgesamt zu dem Ergebnis, daß die Inanspruchnahme der Fläche als Gewerbegebiet grundsätzlich möglich ist. Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dadurch werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können innerhalb des Bebauungsplangebietes nur in begrenztem Umfang nachgewiesen werden. Dieser Nachweis wird durch umfangreiche Minderungsmaßnahmen wie Neuanpflanzungen, Dach-, Außenwandflächen- und Stellplatzbegrünung erbracht. Die weiteren Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß das hier geplante Gewerbegebiet keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die Umgebung hat, insbesondere auf die Immissionssituation, das Klima, Grund- und Drängewasser sowie die Verkehrssituation.

Da in Duisburg schnellstmöglich im Rahmen der notwendigen Umstrukturierung der Wirtschaft dringend vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie geschaffen werden müssen, im Stadtgebiet keine andere in bezug auf die Größe und die Lage vergleichbare Fläche zur Verfügung gestellt werden kann und die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf diese Gewerbefläche dringend angewiesen ist, wird der Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Nutzung Vorrang eingeräumt vor ihrem Erhalt als Freifläche und der Festsetzung als Grünfläche. Diese Entscheidung ist deshalb vertretbar, weil einerseits als Ergebnis von Untersuchungen dem dort vorhandenen Tier- und Pflanzenbestand kein besonderer Schutzwert zukommt und diese Fläche aufgrund ihrer Unzugänglichkeit zur Zeit für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion hat sowie andererseits die im Planbereich vorhandenen Grünbereiche erhalten bleiben und diese durch die Gewerbeansiedlung 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 Wirtschaftsförderung andererseits berücksichtigt wurden.

### 14. Sonstiges

#### 14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 47 - 79 BauGB sind nicht erforderlich.

#### 14.2 Bodendenkmal

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

15. Kosten

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

a)	Grunderwerb	209.000,00 DM
	Kanalbau	900.000,00 DM
	Grünflächen	120.000,00 DM
		-----
		1.229.000,00 DM
		=====

- b) Rückeinnahmen sind nicht zu erwarten.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

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

Grunderwerb                      62.000,00 DM

Für diese Maßnahme kann der städtische Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 865 - Walsum - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als  
Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am  
10.10.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand: Januar 1993) hat in der Zeit vom 15.04.1993 bis  
18.05.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 21. Okt. 1994



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Stadtdirektor

## Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 865 -Walsum-

### Textliche Festsetzung

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Einstellplätze und Garagen nicht errichtet werden.

- II. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB)

Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, müssen im WA-Gebiet alle Außenbauteile

der zur Römerstraße und Schulstraße weisenden Wohngebäudefronten mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A)

sowie des

Hauses Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße 230 ein bewertetes Schalldämm-Maß von 27,5 dB(A)

erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

- III. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind

- a) die für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten und mit "A" gekennzeichneten Flächen der Sukzession zu überlassen. Vorhandene heimische standortgerechte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- b) die für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten und mit "B" gekennzeichneten Flächen in Anlehnung an die heute hier natürlicherweise vorkommende Vegetationsgesellschaft mit Feldulme (*Ulmus campestris*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaea*), Weißdorn (*Crateagus monogyna*) zu bepflanzen. Es sind eine Pflanze pro qm in gleichen Anteilen der oben genannten Arten zu verwenden. Stieleiche und Esche sind mit einem Umfang von 14/16 cm zu pflanzen.
- c) je 200 qm Stellplatz- und Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Je Baum ist eine offene nicht überfahrbare Bodenfläche von mind. 16 qm und Baumschutzbügel an geeigneter Stelle vorzusehen. Aus klimakologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellplatzflächen und weitgehend über den Verkehrsflächen liegen.

- d) 100 % der neu anzulegenden, nicht oder nur schwach geneigten (bis 20 ° Neigung) Gewerbe- und Garagendachflächen mit mehr als 25 qm Grundfläche fachgerecht extensiv zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau und die Substratauswahl sind vorher mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Dachbegrünungsmaßnahmen sind als Bestandteil des Baugesuches einzureichen.
- e) im GE-Gebiet Außenwandflächen, soweit sie keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, anzugrünen. Zu ihrer Begrünung sind je 3 m Wandlänge fachgerecht Pflanzbeete von mind. jeweils 1 qm Größe anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Außenwandflächen von Gebäuden, Einfriedigungsmauern und Zäunen sind mit Efeu (*Hedera helix*) auf der nord- und nordöstlichen Seite und mit Wildem Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii") auf der südöstlichen bis westlichen Seite zu begrünen. Die Wand- und/oder Mauerflächenbegrünung muß so ausgeführt werden, daß in spätestens 3 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.

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

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- b) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden.
- c) Im GE-Gebiet dürfen Einfriedigungen entlang oder hinter den Baugrenzen nur in einer Höhe von 2,20 m als Mauern aus unverputzten Ziegelsteinen, Waschbeton- oder Betonfertigteilen errichtet werden. Sofern Lagerplätze von der Straße sichtbar angelegt werden sollen, ist die Errichtung einer Einfriedigungsmauer zwingend.
- d) Im GE-Gebiet sind andere Einfriedigungen als Mauern ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch ausreichend dichte und hohe Bepflanzung zur Straße hin abgeschirmt werden.
- e) Die Stellplatzanlage zwischen den Bahnanlagen nördlich der Schulstraße ist außer dem straßenseitigen Ein- und Ausfahrtsbereich mit einem Stahlmattenzaun in einer Höhe von 2,00 m einzufrieden.
- f) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im GE-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

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

#### Hinweis

- a) 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 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 ggf. 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) In dem im Plan gekennzeichneten Bereich der Altablagerungen/Altstandorte
  - ist das bei Boden- und Aushubarbeiten anfallende Material -soweit es sich nicht um gewachsenen Boden handelt -entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen;
  - sind unbewachsene Freiflächen wasserdicht zu versiegeln; bei der Anlage von Grünflächen ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,40 m auszutauschen bzw. mit unbelastetem Material abzudecken;
  - ist bis zur Klärung der Grundwassersituation diese im jährlichen Turnus zu überwachen.
- f) Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind nach Möglichkeit zur Grundwasseranreicherung an geeigneter Stelle dem Boden zuzuführen.

#### Aufhebungsvermerk

Der Aufhebungsvermerk entfällt.

## Anlage 2

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 865 -Walsum -

61-31 Dreß

25.04.1989

2460

### Niederschrift

Über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 865 - Walsum - am 20.04.1989 in der Stadthalle Walsum - Foyer - . Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Walsum nahmen ca. 25 Bürger an der Erörterung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Walsum, Herr Meyer - stellvertretender Bezirksvorsteher -, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Bebauungsplan-Entwurf der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf zu äußern, bat Herr Meyer Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt den Bebauungsplan-Entwurf vorzustellen.

Anhand von Farbdia-Positiven - (Außenaufnahmen) erläuterte Herr Hoffmann zunächst die topografische Lage des Plangebietes, die mittelbare und unmittelbare Umgebung und daß ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sei. Hierzu sagte er, daß das für den Bebauungsplan Nr. 865 im Grundsatz zutreffen würde und für die Abweichungen die bereits zuvor gezeigte Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet wurde.

Sodann referierte Herr Hoffmann eingehend über die vorgesehenen Festsetzungen des Planentwurfes und wies darauf hin, das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes sei die Festsetzung der ursprünglich für den Bau- und Betriebshof Walsum an der Römerstraße/Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße vorgesehenen Fläche als Gewerbegebiet. Damit würde dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen Genüge getan. Er führte weiter aus, daß die an der Römerstraße vorhandenen Stellplatzflächen einschließlich der Erweiterung, die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung und der Bereich der Feuerwehr nutzungsentsprechend ausgewiesen worden seien. Die mit Waldbäumen bestockten Grundstücke an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und nördlich der Schulstraße zwischen den Bahnanlagen ausschließlich der Stellplatzflächen sollen als Wald erhalten bleiben. Die bestehende Tennisanlage mit Tennishalle sowie die vorhandene Dauerkleingartenanlage einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen wurden entsprechend festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Grünflächen für die Bevölkerung sei sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-Westrichtung gegeben. Abschließend wies Herr Hoffmann darauf hin, daß die im Planbereich gelegenen Grün- und Waldflächen zur Arrondierung der vorhandenen Verbandsgrünflächen mit in die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19 einbezogen werden sollen.

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

Herr Lütte, Römerstraße 112, möchte wissen, welche Gewerbebetriebe im geplanten Gewerbegebiet vorgesehen seien und ob die Erschließungszufahrt über die derzeit vorhandene im Bereich der Stellplatzanlage für den Sportplatz erfolgen solle.

Herr Hoffmann erwiderte darauf, daß die Art der Gewerbebetriebe z. Zt. noch nicht feststehe, aber darauf geachtet würde, daß es sich um nicht wesentlich störende Betriebe handeln werde. Die Zufahrt liege nördlich von der von Herrn Lütte angesprochenen in etwa in der Mitte der geplanten Stellplatzanlage.

Weitere Fragen bzw. Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 865 - Walsum - wurden nicht gestellt bzw. geäußert.

A handwritten signature or set of initials, possibly 'Hs', written in black ink.