

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 960 A - Rheinhausen -
Kruppstraße - für einen Bereich zwischen Kruppstraße,
Eisenbahnstrecke, Bismarckstraße und Friedrich-Ebert-Straße**

Gliederung

1. PLANGEBIET
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
3. PLANUNGSRECHT
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
5. GEPLANTE NUTZUNGEN
 - 5.1 Gewerbegebiet
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung
6. LÄRMIMMISSIONEN
7. NATUR UND LANDSCHAFT
8. VER- UND ENTSORGUNG
9. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE
10. ALTERNATIVEN

1. **PLANGEBIET**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Friemersheim. Die Umgebung ist im Südosten durch das stillgelegte Krupp-Hüttenwerksgelände, im Südwesten durch Wohnbebauung und im Norden durch die Bahnstrecke Krefeld Uerdingen - Duisburg Hbf und von den stillgelegten Gleisanlagen des ehem. Güterbahnhofes sowie durch Gärten geprägt.

Im Planbereich befinden sich eine ALDI-Filiale, drei Wohnhäuser, ein Garagenhof, ungenutzte Gewerbe- und Grünflächen.

2. **ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung - Erhalt und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes - geregelt werden.

Zur Vermeidung von zentrumschädigenden Entwicklungen soll der Einzelhandel für diesen Bereich gesteuert werden.

3. **PLANUNGSRECHT**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 43 - Rheinhausen - rechtsverbindlich seit dem 25.06.1971.

Dieser setzt lediglich die örtlichen Verkehrsflächen fest. Hierbei handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB. In seinem Geltungsbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Sondergebiet - Verwaltung -
- Verkehrsfläche

Da die Darstellung Sondergebiet - Verwaltung - nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wird ein Änderungsverfahren durchgeführt. Gemäß § 8 (3) BauGB wird das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes parallel zur FNP-Änderung durchgeführt, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt ist.

5. GEPLANTE NUTZUNGEN

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Aufgrund der besonderen Strukturprobleme der Duisburger Wirtschaft durch die Anpassungsprobleme bei Kohle und Stahl sind Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur erforderlich. Es besteht daher ein erhöhtes öffentliches Interesse am Abbau der Monostruktur und der Schaffung von neuen zukunftsorientierten Ersatzarbeitsplätzen außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie. Der Sicherung und Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen kommt dabei absolute Priorität zu. Deshalb soll hier ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

In diesem Bebauungsplan wird mit der Festsetzung GE lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgegeben. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl und Grundflächenzahl) wird nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geregelt.

5.1.1 Nutzungsbeschränkungen für einen Teilbereich des Gewerbegebietes (GEE)

Auf der Fläche zwischen Kruppstraße, Bismarckstraße und Friedrich-Ebert-Straße befinden sich drei Wohnhäuser mit mehreren Garagen. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Da mit dem Bebauungsplan das Ziel der Gewerbeentwicklung verfolgt wird, erfolgt hier keine Wohngebietsfestsetzung. Neue Wohnungen sind im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise gemäß § 8 (3) Baunutzungsverordnung zulässig. Des weiteren sind hier nur Gewerbebetriebe (Verkehrsschilder-Herstellung mit Parkplatz, Gesellschaft für Planung und eine Lagerhalle) angesiedelt, die den Status von "nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" aufweisen.

Auf der gesamten vorgenannten Fläche soll die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO eingeschränkt werden.

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.

Die Festsetzung der vorhandenen Grünflächen (privat) als nicht überbaubares Gewerbegebiet mit Erhaltungsgebot soll den Straßenraum gestalten und die Möglichkeit zur Errichtung eines hochwertigen Baukörpers in Grünlage im Eingangsbereich Gaterweg/Kruppgelände ermöglichen, wie bereits auf der Südseite durch das ansprechende Verwaltungsgebäude vorgezeichnet.

Dem Grundstückseigentümer kann der Erhalt dieser nichtüberbaubaren Gewerbeflächen zugemutet werden, da die verbleibenden überbaubaren Flächen auch entsprechend dichter bebaut werden können. Durch den Erhalt der parkartigen Gestaltung des Baugrundstücks ergibt sich hier ein Bereich für besonders hochwertige Nutzungen, wie z. B. Verwaltungsgebäude.

5.1.2 Nutzungsbeschränkung für den Einzelhandel

An der Kruppstraße befindet sich eine Einzelhandelsfiliale der Firma ALDI. Für den Bereich des Bebauungsplanes sind weitere Anfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben gestellt worden.

Durch die Errichtung weiterer Einzelhandelsbetriebe besteht die Gefahr, dass hier ein neuer, nicht integrierter Einzelhandelsschwerpunkt entsteht. Dieser würde den Bestand des Einzelhandels in den Stadtteilzentren Friemersheim und Bergheim beeinträchtigen. Hier treten bereits Leerstände, Trading Down, Umwandlungen in andere Nutzungen und Kaufkraftabfluss auf. Damit würde die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung, besonders die nichtmotorisierte, erheblich verschlechtert. Durch die Konzentrierung des Einzelhandels auf die Stadtzentren soll eine wohnungsnahе Versorgung erreicht werden.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen sollen in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet des Bebauungsplanes insbesondere Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs, aber auch weitere, die eine schädigende Wirkung auf die Stadtteilzentren haben können, ausgeschlossen werden.

Hierbei handelt es sich um 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

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Stadtstraßen Bismarckstraße, Kruppstraße und Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße soll in Verlängerung der Lindenallee einen Anschluss an die geplante L 473 erhalten. Der Anschluss liegt ca. 300 m nördlich des Bebauungsplangebietes.

6. LÄRMIMMISSIONEN

Das Plangebiet wird im Norden von der Strecke Duisburg Hauptbahnhof-Krefeld-Uerdingen der Deutschen Bahn AG tangiert. Im Südwesten liegt die Friedrich-Ebert-Straße und im Südosten die Bismarckstraße.

Diese Verkehrslärmquellen bestimmen die derzeitige Lärmsituation.

Derzeitige Lärmsituation:

Nach den Lärmkarten liegen die als Gewerbegebiete (GE und GEe) festgesetzten Flächen in einem Lärmpegelbereich von 57 bis 62 dB(A) am Tage und von 54 bis 60 dB(A) in der Nachtzeit - je nach Entfernung zu den Lärmquellen.

Zu erwartende Lärmsituation:

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

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

Danach wird die heutige Lärmsituation sich nicht spürbar verändern (+ 1,3 dB(A)). Erst eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A) ist für das menschliche Gehör wahrnehmbar.

Beurteilung:

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Sondergebiete - Verwaltung - (SO) und ein Industriegebiet (GI) im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Nur im südwestlichen Bereich zwischen Kruppstraße/Friedrich-Ebert-Straße und Kronprinzenstraße befindet sich gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet (MI).

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

| Baugebiete ¹ | Orientierungspegel Tag/Nacht ² |
|-------------------------|---|
| MI-Gebiet | 60 / 50 dB(A) |
| SO-Gebiet ³ | 62 / 52 dB(A) |
| GE-Gebiet | 65 / 55 dB(A) |

- 1) Nach der Baunutzungsverordnung (BauNO)
- 2) Der Nachtwert ist für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm um 5 dB(A) zu reduzieren
- 3) Nach 1.1 g) der DIN 18005 Blatt 1

Innerhalb des Gewerbegebietes, der Sondergebiete und des Mischgebietes werden die Orientierungswerte am Tage eingehalten.

In der Nachtzeit werden die Pegel im SO-Gebiet bis zu 5 dB(A) und im MI-Gebiet bis zu 8 dB(A) überschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor Lärm:

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Betriebslärm sind bei diesen Überschreitungswerten nicht erforderlich.

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

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

Die Anhaltswerte für Kommunikations- und Arbeits- sowie für Schlafräume im MI-Gebiet von 40 bzw. 30 dB(A) werden bereits bei einfachster Standardausführung der Gebäude mit einem Dämmwert von 25 dB(A) erreicht.

Festsetzungen zum Schutz vor unzumutbarem Verkehrs- und Betriebslärm sind daher nicht erforderlich.

7. NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Gemäß § 1 a (3) Satz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind in einem Innenbereich die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die vorhandenen Grünflächen werden als nicht überbaubares Gewerbegebiet mit Erhaltungsgebot für die vorhandenen Pflanzen und Bäume festgesetzt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle in die Friedrich-Ebert-Straße und Essenberger Kirchweg zur Kläranlage der LINEG geleitet. Das Schmutzwasser wird in der Verbandskläranlage vollbiologisch gereinigt. Das Regenwasser wird durch die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Kuppengraben an der Einleitungsstelle Kronprinzenstraße eingeleitet.

9. ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE

Im Bereich des Plangebietes 960 A -Rheinhausen sind im Verdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg folgende Flächen kartiert:

- AS 1036 f ehem. Betriebsfeuerwehr des Krupphüttenwerkes
- AS 2668 ehem. Metall- und Schrotthandel

Zu AS 1036 f

Auf dem Standort der ehemaligen Betriebsfeuerwehr wurden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Da sich die nachgewiesenen Untergrundkontaminationen mit der geplanten Nutzung vereinbaren ließen, konnte dem Bauvorhaben unter Auflagen zugestimmt werden. Der Lebensmittelbetrieb wurde mittlerweile unter gutachterlicher Begleitung angesiedelt. Unter Beibehaltung der jetzigen Nutzung besteht auf dem ehemaligen Feuerwehrstandort kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu AS 2668

Aufgrund der Nutzung des ehemaligen Grundstückes Kruppstr. 23 als Metall- und Schrotthandel und dem daraus resultierenden Verdacht auf Untergrundverunreinigungen wurde im Rahmen des B-Planverfahrens eine Gefährdungsabschätzung für den ehemaligen Betriebsstandort durchgeführt.

Auf dem Gelände wurde flächendeckend eine bis zu 1,9 m mächtige bauschutt-, asche- und schlackeführende Anschüttung nachgewiesen.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad "Boden-Mensch" wurde die oberste Schicht (0-0,02 m) beprobt und auf Schwermetalle und auf Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) analysiert. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu besorgen. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung werden deutlich unterschritten.

Die analytische Überprüfung der Anschüttung bis in eine Tiefe von 0,9 m wurde zum einen zur Beurteilung von Verwertungsmöglichkeiten für anfallenden Aushub im Falle einer gewerblichen Bebauung und zum anderen zur Abschätzung des Gefährdungspotentials im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser durchgeführt.

Mit Ausnahme von Blei (730 mg/kg), Zink (940 mg/kg) und PAK (43,4 mg/kg) wurden die Zuordnungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall für den offenen Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten (Z 1.2) unterschritten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser läßt sich anhand der Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung ableiten, zumal die erhöhten Schwermetall- und PAK-Gehalte aus einer aschehaltigen Schicht stammen, die nur geringmächtig (0,2 - 0,4 m) und zudem nicht flächendeckend angetroffen wurde.

An einer Stelle wurden stark erhöhte Gehalte an Polychlorierten Biphenylen (PCB) nachgewiesen (Summe der 6 Kongenere nach Ballschmiter = 22,6 mg/kg). Da die entsprechende Probe aus einer Tiefe von 0,5 - 0,7 m stammt und aufgrund der übrigen Ergebnisse davon auszugehen ist, dass es sich um eine lokale Kontamination handelt, besteht sowohl hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch als auch im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Falle einer Bebauung des Grundstückes sind eingrenzende Untersuchungen im Hinblick auf eine fachgerechte Entsorgung durchzuführen.

Die Untersuchung verschiedener Einzelproben auf Mineralölkohlenwasserstoffe sowie die Überprüfung der Bodenluft auf leichtflüchtige chlorierte und monoaromatische Kohlenwasserstoffe (CKW u. BTEX) ergaben nur unauffällige Befunde, die sich mit der festgeschriebenen Nutzung vereinbaren lassen.

Übriges Plangebiet

Für das übrige Plangebiet gilt, dass nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte besteht.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und 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.

10. ALTERNATIVEN

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 960 A - Rheinhausen / Kruppstraße.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 24. FEB. 2000

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.09.1999 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11.01. - 12.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 24. FEB. 2000

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor