

**Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf**  
vom 01.09.92 A.Z. 35.2-12.02 (Dwi 876)

**B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 876 - Walsum - für einen  
Bereich zwischen Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße,  
Friedrich-Ebert-Straße, Schloßstraße und Kurze  
Straße

1. Allgemeines
  - Ziel und Zweck der Planung
  
2. Vorgaben und Bindungen
  - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
  - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
    - 2.3.1 Fachpläne
      - 2.3.1.1 Schulentwicklungsplan
      - 2.3.1.2 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
      - 2.3.1.3 Kindergarten-Bedarfsplan
  - 2.4 Flächennutzungsplanung
  
3. Bürgerbeteiligung
  - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
  - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
  
4. Zieldefinition
  - 4.1 Situationsbeschreibung
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Spielhallen
    - 4.3.1 Allgemeines
    - 4.3.2 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen
    - 4.3.3 Abwägung
    - 4.3.4 Auflistung der vorhandenen Spielhallen im Bereich Aldenrade
  - 4.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
  - 4.5 Baumbestand

5. Verkehr
  - 5.1 Innere u. äußere Erschließung
  - 5.2 Öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)
  - 5.3 Ruhender Verkehr
6. Sozialplan
  - 6.1 Allgemeine Darstellung
  - 6.2 Erhaltung baulicher Anlagen
7. Immissionen
  - 7.1 Schadstoffimmissionen
  - 7.2 Lärmimmissionen
  - 7.3 Vorhandene und zu erwartende Lärmsituation
  - 7.4 Schalltechnische Orientierungswerte
  - 7.5 Lärmschutzmaßnahmen
  - 7.6 Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen
8. Ver- und Entsorgung
9. Bergbau
10. Alternativen
11. Altablagerungen, Altstandorte
12. Bodendenkmäler
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Kosten
15. Textliche Festsetzungen
16. Örtliche Bauvorschriften
17. Hinweise
18. Vermerk

## 1. Allgemeines

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen. Gleichzeitig soll eine Anpassung der im westlichen Plangebiet gelegenen Wohnbebauung an die Baunutzungsverordnung vorgenommen werden.

Zur Abrundung des Einkaufszentrums Walsum-Aldenrade soll der Kreuzungsbereich Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/Friedrich-Ebert-Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern besetzt und als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf - MBl NW 1986, S. 1172 - gehört das Bebauungsplangebiet zum 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 unter Ziffer 2.4).

### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zum StE-Ratsbeschuß vom 26.03.1979 - DS 2187/4). Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 876 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 der Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27.10.1980 beschlossen. Danach ist der Raum Walsum als SSP mit dem Kernbereich Aldenrade ausgewiesen. Dieser SSP erhält in der innerstädtischen Zentrenstruktur die Funktion eines Nebenzentrums mit mittlerem Bedeutungsüberschuß (Ziele zur Stadtentwicklung Nr. 14.1).

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

#### 2.3.1 Fachpläne

##### 2.3.1.1 Schulentwicklungsplan

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

Da hier keine größere Anzahl von Wohnungen geschaffen werden, sind Auswirkungen auf den Schulentwicklungsplan nicht zu erwarten.

#### 2.3.1.2 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Spielplatzbereiches Nr. 1202 - Aldenrade -, der eine geringfügige Unterversorgung an Spielplätzen aufweist.

Eine Verbesserung des Bedarfsplanes kann durch diesen Bebauungsplan nicht erzielt werden.

#### 2.3.1.3 Kindergarten-Bedarfsplan

Der Kindergarten-Bedarfsplan wurde am 17.08.1979 vom Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen. Auswirkungen auf die bestehenden Kindergärten durch die hier anzukommende Bevölkerung werden nicht erwartet.

### 2.4 Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zum Teil nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde wurde eine Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet (Parallelverfahren).

## 3. Bürgerbeteiligung

### 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 17.08.1989 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 876 - Walsum - durchgeführt. Hierin eingeschlossen war zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Etwa 17 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

Ein Bericht über die Beteiligung der Bürger ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

### 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

1. Wegen des starken Zuparkens und der damit verbundenen Verkehrsbehinderung ein einseitiges Parkverbot für die Erschließungsstraße zum Hause Schloßstraße Nr. 7 zu verfügen;
2. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 219 sollte in seiner gesamten Tiefe als MI-Gebiet ausgewiesen werden;
3. Im Bereich des Bebauungsplanes werden zu wenig Parkplätze ausgewiesen.

wird wie folgt Stellung genommen

zu 1.)

Eine Überprüfung hat ergeben, daß ein einseitiges Parkverbot keine ausreichende Maßnahme zur Verhinderung des Zuparkens und der damit verbundenen Verkehrsbehinderung ist. Das Problem wird grundsätzlich bereits nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 Straßenverkehrsordnung geregelt. Hier ist ein beidseitiges parken aufgrund der örtlichen Gegebenheit - zu geringe Straßenbreite - nicht zulässig. Desweiteren sind Zu- und Ausfahrten zu Garagen und Grundstücken gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 3 freizuhalten.

Zu 2.) Dem Vorschlag wird gefolgt.

zu 3.)

Für den Kernbereich von Walsum wurde am 02.07.1989 eine Parkraumerhebung durchgeführt. Um für den Parkraumbedarf eine Nachfragespitze zu erfassen, wurde dieser Termin gewählt, da an diesem Tag das Karstadt Kaufhaus nach Renovierung neu eröffnet wurde. Zusätzlich zu dieser Erhebung wurde am 14.07.1987, an einem Markttag, für einige Abschnitte eine weitere Erhebung durchgeführt.

Die Erhebungen haben ergeben, daß derzeit 1.704 Parkplätze zur Verfügung stehen. Die maximale Nachfrage betrug zum Erhebungszeitpunkt 1.064 Parkplätze (+ 640 Parkplätze).

Auf dem Grundstück Ecke Friedrich-Ebert-Straße (B 8) / Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) befinden sich z. Z. ca. 150 Einstellplätze.

Im Zusammenhang der Bebauung dieses Geländes werden ebenerdig ca. 40 und in einer Tiefgarage ca. 44 Parkplätze ausgebaut, so daß hier ein Fehlbestand von ca. 70 Einstellplätzen festzustellen ist.

Auch bei Aufgabe von 70 Einstellplätzen verbleibt ein Überhang von ca. 570 Einstellplätzen.

#### 4. Zieldefinition

##### 4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155)/Friedrich-Ebert-Straße (B 8).

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird im Osten und Süden vom Einkaufszentrum Aldenrade geprägt. Im Westen schließt sich eine Wohnbebauung an und im Norden ein Mischgebiet, daß entlang der Schloßstraße mit einer Wohnbebauung, einigen Handwerksbetrieben, einer Tankstelle sowie einer Speisewirtschaft besetzt ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im westlichen Bereich mit einer Wohnbebauung bebaut. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser.

#### 4.2 Bebauung

Die an der Kurze Straße, Schloßstraße, Horstenbruchstraße und der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße vorhandene Bebauung wird entsprechend ihrer Nutzung als WA-Gebiet ausgewiesen. Die Flächen für die noch zu bauenden Wohnhäuser an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße werden in das WA-Gebiet einbezogen.

Der Bereich Schloßstraße/Friedrich-Ebert-Straße, der hier 4-5 geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aufweist, wird als MI-Gebiet ausgewiesen.

Im Kreuzungsbereich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße / Friedrich-Ebert-Straße - vorgesehene MK-Gebiet - sollen Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden, die sich in Art und Höhe der nördlich vorhandenen Bebauung anpassen.

Die hier im Erdgeschoß vorgesehenen Läden dienen der Bevölkerung zur Deckung des täglichen Bedarfs und zur Stärkung des Warenangebotes im Bereich Aldenrade.

Ab 1. Obergeschoß sind Praxen, Büros sowie sonstige Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung wird hier ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen, jedoch gemäß § 1 (7) 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Nutzungsarten dahingehend gegliedert, daß

- a) in den Erdgeschossen nur die gemäß § 7 (2) 2-4 BauNVO genannten Nutzungsarten mit Ausnahme der Vergnügungsstätten (Spielhallen) zulässig sind;
- b) ab dem 1. Obergeschoß gem. § 7 (2) 7 auch sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind.

Die städtebauliche Begründung dieser Einschränkungen ergibt sich

- zu a) aus der Zielsetzung, eine durchgehende Schaufensterfront an der Friedrich-Ebert-Straße zu erreichen und
- zu b) aus der Notwendigkeit, auch außerhalb der Geschäftszeiten eine Belebung des Kerngebietes zu gewährleisten.

Die für den Geschäfts- und Wohnbereich nötigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück in einer Tiefgarage als auch ebenerdig erstellt.

Die geplanten Stellplätze sind unter Berücksichtigung des Bodenschutzes mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad (breitfüßigem Pflaster) zu erstellen.

Die Fußwege hinter den Grundstücken an der Horsterbruchstraße sind mit durchlässigem Material abzudecken.

### 4.3 Spielhallen

#### 4.3.1 Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Walsum ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 20 Spielhallen, davon 18 in Aldenrade (siehe hierzu Ziffer 4.3.4). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Aldenrade erheblich stören.

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

#### 4.3.2 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen.

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kernbereiches Aldenrade zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in Bezug auf eine gesunde Entwicklung des Kernbereiches als auch in Bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote auf seine Attraktivität.

Ziel ist es, Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen) nur ausnahmsweise zuzulassen, da die bereits vorhandenen Spielhallen nach Anzahl und Lage über das dem Gebietscharakter und dessen Funktionsfähigkeit angemessene Maß hinausgehen.

Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten wird die Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Aldenrade beeinträchtigt.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer im Kernbereich wird durch unangemessenen Besatz mit Spielhallen und den damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen und das anschließende Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekten eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlicher Vorgaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen soll im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, daß im MK-Gebiet Vergnügungsstätten - Spielhallen - nur ausnahmsweise zulässig sind. Die bereits vorhandenen Spielhallen werden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, da es nicht zu vertreten ist, Spielhallen im Kerngebiet Aldenrade gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Baunutzungsverordnung ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen wurde. Das bereits mehrere Spielhallen vorhanden sind, ist hierfür unerheblich, da bei Aufgabe dieser Nutzung

eine erneute Zulassung bei generellem Ausschluß von Spielhallen im Bebauungsplan nicht möglich wäre. Der Bestand an Spielhallen wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

#### 4.3.3 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Aldenrade Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen wie Spielhallen haben nur ausnahmsweise zuzulassen

Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

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

#### 4.3.4 Auflistung der vorhandenen Spielhallen (siehe Lageplan)

#### 4.4 Begründung örtlicher Bauvorschriften

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

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
- b) der straßenseitigen Einfriedigung
- c) der Bepflanzung von Stellplatzflächen
- d) der Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassaden
- e) der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile
- f) der Anlagen zur Außenwerbung

sind erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt



werden sollen;

zu b)

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

zu c)

- die Bepflanzung von Stellplatzflächen mit Bäumen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird;

zu d)

- aus gestalterischen Gründen eine Angleichung an die Hausfassade angestrebt wird.

zu e)

- durch Anpflanzung weiterer Bäume das Kleinklima günstig beeinflusst wird;

zu f)

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

#### 4.5 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg" vom 27.11.1987 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Bäume im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße sowie auf der z. Z. als Parkplatz genutzten Fläche sind weitgehend zu erhalten und bei den Planungen von Gebäuden und Stellflächen zu berücksichtigen.

Um das Kleinklima in diesem Bereich weiter zu verbessern, sind die Stellflächen mit einem großkronigen Baumraster zu überstellen. Freistehende Mauern oder Wände sind nach Möglichkeit zu begrünen.

### 5. Verkehr

#### 5.1 Innere und äußere Erschließung

Das Baugebiet wird durch die Friedrich-Ebert-Straße (B 8), der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155), der Kurze Straße und der Schloßstraße erschlossen.

Über die Friedrich-Ebert-Straße (B 8) und die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) wird der Planbereich an das über-

örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Horsterbruch Straße erschließt als Anliegerstraße den Innenbereich der Siedlung.

Alle Straßen, die den Planbereich erschließen bzw. tangieren sind vorhanden und voll ausgebaut.

### 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluß des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt durch die eingerichtete Buslinie 905 von Walsum-Vierlinden über Oberhausen Holtener Markt/Hamborner Altmarkt nach Beeckerwerth sowie der Straßenbahnlinie 909 von Dinslaken über Stadtmitte nach Huckingen.

### 5.3 Ruhender Verkehr

Für den Kernbereich von Walsum wurde am 2. 7. 1989 eine Parkraumerhebung durchgeführt. Dieser Erhebungstermin wurde deshalb gewählt, da an diesem Tag das Karstadt-Haus nach Renovierung neu eröffnet wurde. Damit wurde im Hinblick auf den Parkraumbedarf eine Nachfragespitze erfaßt.

Kennzeichen wurden zu folgenden Zeitpunkten erfaßt:

8.30 Uhr, 9.45 Uhr, 11.00 Uhr, 15.00 Uhr

Um 19.00 Uhr wurde nur die Belegung festgestellt.

Zusätzlich zu der Erhebung am 2. 7. 1987 wurde an einem Markttag - Dienstag, den 14. 7. 1987 um 11.30 Uhr die Belegung für die Zählabschnitte 42, 43, 50, 55 ermittelt.

Der Vergleich der Ergebnisse mit denen der Erhebung vom 2. 7. 1987 zeigt, daß die Erhebung vom 2. 7. 1987 auch für die Parknachfrage an Markttagen aussagekräftig ist.

Zählabschnitt	Kapazität	Belegung 14.7.1987, 11.30 Uhr	Höchst- Belegung 2.7.1987, 11.00 Uhr
42	100	70	54
43	45	2	5
50	103	52	63
55	82	37	41

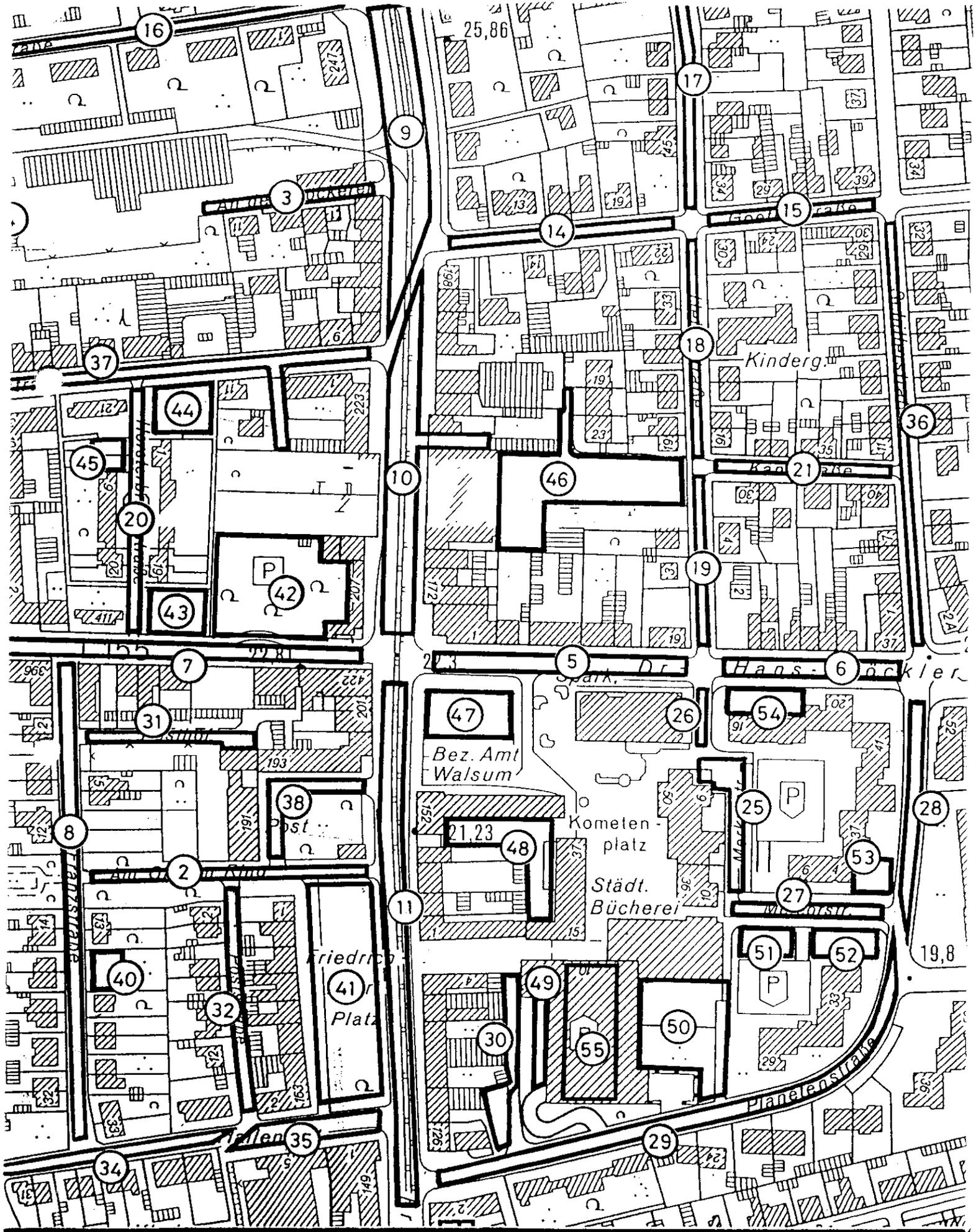
Das Ergebnis der Erhebung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Bei einer Kapazität von 1.704 Parkplätzen und einer max. Nachfrage von 1.064 Parkplätzen am Vormittag ist das Parkraumangebot viel zu hoch.

Bei einem Belegungsgrad von 75 % ist ein Angebot von etwa 1.400 Parkplätzen für den untersuchten Bereich vollkommen ausreichend (siehe Lageplan).

# LAGEPLAN DER ZÄHLABSCHNITTE IM BEREICH -WALSUM - ALDENRADE -

- 10 a -



## 6. Sozialplan

### 6.1 Allgemeine Darstellung

Gemäß § 180 Abs. 1 BauGB sind nachstehend die allgemeinen Vorstellungen dargelegt, wie nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Im Plangebiet werden 3 Wohn- und Geschäftshäuser für die Begradigung der Friedrich-Ebert-Straße aufgegeben. Die bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen werden durch zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen gemäß § 180 BauGB weitgehend vermieden.

Für erforderliche Umzüge wird die Stadt Duisburg Umzugskostenerstattung und -beihilfe im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt gewähren. Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planentwicklung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg.

### 6.2 Erhaltung baulicher Anlagen

In Übereinstimmung mit der Aufsichtsbehörde ist im Zusammenhang mit § 180 BauGB - Sozialplan - auch ein Gebot nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 3 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen - anzuwenden.

Aufgrund der Aufgabe einiger Wohnhäuser an der Friedrich-Ebert-Straße und der daraus resultierenden städtebaulichen Umstrukturierung ist in diesem Bebauungsplan gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 3 BauGB das Gebiet durch Begrenzung bezeichnet, in dem der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

## 7. Immissionen

### 7.1 Schadstoffimmissionen

Die von der Landesanstalt für Immissionsschutz im Planbereich 1989 gemessenen Staubbiederschlagswerte sowie dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium lagen unter den Grenzwerten der TA-Luft.

Ebenso ergaben die im gleichen Zeitraum an der TEMES-Station Walsum ermittelten Konzentrationen an Schwebstaub, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Stickstoffoxiden keine Überschreitungen der in der TA-Luft angegebenen Grenzwerte.

### 7.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) tangiert.

Die Schloßstraße im Norden und die Kurze Straße im Westen sind Wohnsammelstraßen.

Durchschnitten wird der Bebauungsplanbereich durch die Horsterbruchstraße in ihrer Funktion als reine Erschließungsstraße.

Im Kreuzungsbereich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155)/Friedrich-Ebert-Straße (B 8) ist ein Parkplatz mit etwa 51 Stellplätzen für Pkw vorgesehen.

Die Kreuzung ist signalisiert. Die Straßenbahnlinie 909 der DVG hat dort einen Haltepunkt.

### 7.3 Vorhandene und zu erwartende Lärmsituation

Vor den Gebäudefronten der bestehenden und der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser an der Friedrich-Ebert-Straße ist ein Mittelungspegel von 72 bis 74 dB(A) am Tage und 62 bis 64 dB(A) in der Nachtzeit festzustellen. An den geplanten Hausfronten (MK-Gebiet), die zur Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße weisen, wird ein Geräuschpegel von 71/62 dB(A) Tag/Nacht erwartet.

Dieser Geräuschpegel reduziert sich durch die Einstufung zur Fahrbahnachse der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und durch den Abstand zum Lichtsignalisierten Knotenpunkt an den vorhandenen und geplanten Wohnhäusern in den WA-Gebieten um ca. 3 dB(A) auf 68 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nachtzeit.

Entsprechend dem Abstand zu den Straßenachsen ist vor den Wohnhäusern an der Schloß- und Kurze Straße ein Mittelungspegel von 57 bis 59 dB(A) am Tage und etwa 50 dB(A) in der Nachtzeit festzustellen. Nur im Einmündungsbereich zu der Friedrich-Ebert-Straße und zur Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße erhöhen sich diese Pegel bis um 10 dB(A) auf 67/60 dB(A) (Tag/Nacht).

Durch die hohe Verkehrsgeräuschbelastung ist der Parkplatz als Geräuschquelle kaum wahrnehmbar. Am nächstgelegenen Immissionspunkt - geplante IV-geschossige Bebauung - kann mit einem Geräuschpegel von 52 dB(A) gerechnet werden. Die Geräuschentwicklungen durch Fahrzeuge auf der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße bleiben pegelbestimmend.

### 7.4 Schalltechnische Orientierungswerte

Die Geräuschpegel überschreiten die wünschenswerten Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren - vom Mai 1987, erheblich.

In der Norm sind folgende Orientierungswerte angegeben:

	tags	nachts
MK Kerngebiet	65 dB(A)	55 dB(A)
WA allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)

Für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm reduziert sich der Nachtwert noch um 5 dB.

Die Orientierungswerte stellen keine Immissionsgrenzwerte dar. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben.

Aufgrund der hohen Geräuschbelastung sind aber Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe erforderlich.

## 7.5 Lärmschutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand sind konstruktiv und städtebaulich nicht möglich. Nur zur Abschirmung des Parkplatzes und der zu erwartenden gewerblichen Aktivitäten in dem Hofbereich ist der Bau einer 2,50 m hohen lärmabsorbierenden Wand entlang der Nutzungsgrenze zum WA-Gebiet bis zum I-geschossigen Gebäude (MK) erforderlich.

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Aug. 1987, Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden sollten:

	MK-	WA-Gebiet
Wohnräume	35 - 40 dB	30 - 35 dB
Schlafräume	30 - 35 dB	25 - 30 dB
Kommunikations- und Arbeitsräume	30 - 40 dB tagsüber	

Nach den lärmtechnisch, ungünstigsten Außengeräuschpegel ergeben sich die erforderlichen Schallschutzklassen von Fenstern, die durch ihre entsprechenden Schalldämm-Maße die v. g. zumutbaren Innenpegel erreichen.

## 7.6 Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Grenze, zwischen den Nutzungsbereichen allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK) ist eine absorbierende Lärmschutzwand in einer Mindesthöhe von 2,50 m festzusetzen.

Die Wand muß vom geplanten Wohnhaus - Flurstück 80 - bis zu dem I-geschossigen Gebäude im MK-Gebiet reichen. Sie sollte begrünt werden und sich lückenlos an die Gebäude anschließen.

Die Gartenbereiche werden hierdurch vor Betriebs- und Verkehrsgeräuschen geschützt.

Nach den Ergebnissen der Lärmuntersuchungen sind folgende passive Schutzmaßnahmen - Einbau von Schallschutzfenster - im Bebauungsplan festzusetzen:

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe müssen die zur Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Friedrich-Ebert-Straße weisenden Fronten der Wohngebäude zur Erreichung der Anhaltswerte für Innenschallpegel ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37.5 dB(A) und für die zur Schloßstraße wiesenden Fronten der Wohngebäude (Haus Nr. 1 - 3) ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32.5 dB (A) erreichen (VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987).

Für die Fenster der Schallschutzklasse 3 sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern Lüftungseinrichtungen einzubauen.

In Tab. 3 der VDI-Richtlinie 2719 werden bewährte Fensterkonstruktionen mit den erforderlichen Konstruktionsdetails aufgeführt. Diese sind bei Einbau der Fenster zu berücksichtigen.

Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes weder geplant, noch vorhanden.

Die Abwässer der Wohngebiete einschließlich der Verkehrsflächen werden über die noch zu erneuernde Ortskanalisation zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zugeführt.

Die Standorte der Trafo-Stationen, soweit sie im öffentlichen Straßenraum liegen, sind im Plan als Signatur dargestellt. Neuaufstellungen werden nach Absprache der Versorgungsträger mit den jeweiligen Grundstückseigentümern festgelegt. Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

#### 9. Bergbau

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

#### 10. Alternativen

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

#### 11. Altablagerungen, Altstandorte

Nach Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1843 / Maßstab 1 : 25.000) und Luftbilder (ab Jahrgang 1926 / Maßstab 1 : 5.000) sowie einiger Luftbilder der Jahrgänge 1976 - 1981 ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

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

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist

der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

12. Bodendenkmäler

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Kosten

Die der Gemeinde durch Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf

Grunderwerbskosten u. Abbruch	800.000,-
Straßenbau (Fahrbahnmarkierung)	4.560,-
Straßenbau (Horsterbruchstr. u. Bushaltestelle)	150.000,-
Kanalkosten	2.000.000,-
Ersatzwohnungsbau (Baudarlehen, Beihilfen, Umzugskosten)	114.250,-

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

### Textliche Festsetzungen

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

1. In dem MK-Gebiet des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
2. Im MK-Gebiet sind ab dem 1. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.
3. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentl. Straßen (Vorgärten) dürfen Stellplätze sowie Garagen nicht errichtet werden.

#### II. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB)

Die zur Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Friedrich-Ebert-Straße weisenden Fronten der Wohngebäude müssen zur Erreichung der Anhaltswerte für Innenschallpegel ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 d B(A) und für die zur Schloßstraße weisenden Fronten der Wohngebäude (Haus Nr. 1 - 3) ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 d B(A) erreichen (VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987 und DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Für die Fenster der Schallschutzklasse 3 sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern Lüftungseinrichtungen, wie in der Tab. 3 der VDI-Richtlinie 2719 aufgeführt, entsprechend zu berücksichtigen.

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

1. Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen in den Wohngebieten sind nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig mit Ausnahme der Trennwände im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 4,0 m und 2,0 m Höhe.
2. Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, sind diese einzugrünen. Hiervon ausgenommen sind Hauseingänge und Einfahrten. Einfriedigungen dürfen auf diesen Flächen nicht errichtet werden.
3. Die Stellplätze sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.
4. Die Außenwände der Garagen sind denen der Wohngebäude anzupassen.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile im WA-Gebiet, soweit sie nicht als Hausgärten genutzt werden, sind einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
6. Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im MI- und MK-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

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

### Hinweis

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils geltenden Fassung.
2. 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.
3. Unter dem Plangebiet geht in Zukunft Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Rd.Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.63, MBL NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Ruhrkohle Niederrhein AG abzustimmen.
4. Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

### Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 8 der ehem. Stadt Walsum, rechtsverbindlich seit 03.05.1974.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 876 - Walsum -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 21. Okt. 1991

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



*Giersch*  
G i e r s c h  
Beigeordneter

*fs*

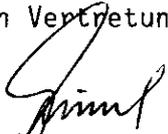
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 25.05.1992 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 04.11.1991 bis 06.12.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den **- 9. Juni 1992**

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

  
G i e r s c h  
Stadtdirektor

bes



Niederschrift

zur Bürgerbeteiligung vom 17.08.1989 um 15.30 Uhr in der Aula des Schul- und Sportzentrums am Driesenbusch, Walsum, innerhalb einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Walsum.

Vorge stellt wurde die Änderung 1.7 - Walsum - des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg und der Bebauungsplan Nr. 876 - Walsum.

Der Einladung waren 17 interessierte Bürgerinnen und Bürger gefolgt.

Vom Planungsamt nahmen teil: Herr Kleppe  
Herr Masser  
u.d.U.

1. Vorstellung der Planung

Zum entsprechenden Tagesordnungspunkt erläuterte der Bezirksvorsteher, Herr Bernarding, den Anwesenden zunächst Anlaß und Sinn der Bürgerbeteiligung und erteilte dann Herrn Kleppe das Wort.

1.1 Änderung 1.7 - Walsum - des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg

Herr Kleppe begründete die Änderung:

1.11 Aufwertung und Erweiterung des Kerngebietes Walsum

1.12 Angebot eines intensiv nutzbaren Geschäftsbereiches

1.2 Bebauungsplan Nr. 876 - Walsum

Den Bebauungsplan stellte Herr Kleppe anhand von Diapositiven vor und erläuterte seine Ziele:

1.21 Die ungeordnete Fläche an der Ecke Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/ Friedrich-Ebert-Straße wird zu einem Geschäftshof mit unterschiedlichen Läden ausgebaut.

1.22 Ebenerdig werden hier etwa 40 und in einer Tiefgarage ca. 44 Einstellplätze angeboten.

1.23 Die Siedlung an der Horsterbruchstraße wird erhalten und im Bereich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße ergänzt.

## 2. Beteiligung der Bürger

Nach dem Vortrag forderte der Bezirksvorsteher, Herr Bernarding, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf, ihre Wünsche, Anregungen und Einwände vorzutragen:

### 2.1 Frau und Herr Jürgensen Schloßstraße 7, 4100 Duisburg 18

Die kleine Stichstraße, die von der Schloßstraße aus das Grundstück erschließt, wird von Gästen des erweiterten Balkanrestaurants so zugeparkt, daß die Garage und der Zugang oft nicht erreicht werden können.

Sie bitten hier ein einseitiges Parkverbot zu verfügen (66-5).

### 2.2 Herr Franz Hüttermann Dr.-Hans-Böckler-Straße 1, 4100 Duisburg 18

Herr Hüttermann schlägt vor, das Grundstück Dörnemann, Friedrich-Ebert-Straße 219 in seiner Nutzungsausweisung nicht wie vorgesehen zu teilen, sondern in seiner ganzen Tiefe als MI-Gebiet auszuweisen. (siehe Kopie des Schreibens)

### 2.3 Herr F. Wegener Kurfürstenstraße 25, 4100 Duisburg 18

Er fürchtet, daß im Bereich des Bebauungsplanes zu wenig Einstellplätze vorgesehen sind (siehe Kopie des Schreibens)

## 3. Beschlußfassung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, bat der Bezirksvorsteher, Herr Bernarding, die Bezirksvertretung um deren Stellungnahme.

Mit dem Hinweis auf die Einwendungen der Bürger wurde vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, die Einwände und Vorschläge zu prüfen und dann die Planung der Bezirksvertretung in 2. Lesung vorzustellen.

Dieser Vorschlag wurde in 1. Lesung beraten.

## 4. Auswertung:

### zu 2.1

Mit den Möglichkeiten des Bebauungsplanes kann das Problem nicht gelöst werden. Von 66-5, Verkehrslenkung ist zu prüfen, ob mit einem einseitigen Halteverbot Abhilfe zu erreichen ist.

### zu 2.2

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Nutzungsgrenze zwischen WA- und MK-Gebiet wird so gelegt, daß das erwähnte Grundstück in ganzer Tiefe im MI-Gebiet liegt.

zu 2.3

Für den Kernbereich von Walsum wurde am 2. 7. 1989 eine Parkraumerhebung durchgeführt. Um für den Parkraumbedarf eine Nachfragespitze zu erfassen, wurde dieser Termin gewählt, da an diesem Tag das Karstadt-Kaufhaus nach Renovierung neu eröffnet wurde. Zusätzlich zu dieser Erhebung wurde am 14. 7. 1987, an einem Markttag, für einige Abschnitte eine weitere Erhebung durchgeführt.

Die Erhebungen haben ergeben, daß derzeit 1.704 Parkplätze zur Verfügung stehen. Die maximale Nachfrage betrug zum Erhebungszeitpunkt 1.064 Parkplätze (+ 640 Parkplätze).

Auf dem Grundstück Ecke Friedrich-Ebert-Straße (B 8) / Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) befinden sich z. Z. ca. 150 Einstellplätze.

Im Zusammenhang der Bebauung dieses Geländes werden ebenerdig 40 und in einer Tiefgarage 44 Parkplätze ausgebaut, so daß ein Fehlbestand von ca. 70 Einstellplätzen festzustellen ist.

Es bleibt aber auch dann ein + von 570 Einstellplätzen.

u. a. 