

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 806 - Walsum - für den Bereich zwischen Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, Römerstraße, Theodor-Heuss-Straße und Westseite der Flurstücke Nr. 74, 220, 218 der Flur 38 sowie 336, 356, 310 der Flur 40 der Gemarkung Walsum

1. Allgemeines
  - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Bürgerbeteiligung
  - 2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
  - 2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
3. Vorgaben und Bindungen
  - + ) ~~3.1~~ Anpassung an die Ziele der Raumordnung und |
    - 3.11 Landesplanung
    - 3.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
      - 3.21 Fachpläne
        - 3.211 Schulentwicklungsplan
        - 3.212 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
    - 3.3 Flächennutzungsplanung
      - 3.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
      - 3.32 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
    - 3.4 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz
4. Zieldefinition
  - 4.1 GE- bzw. GI-Bereich
    - 4.11 Stellplätze
  - 4.2 WA-Bereich
  - 4.3 Abwägung
  - 4.4 Grundsätze für soziale Maßnahmen
  - 4.5 Grünflächen
    - 4.51 Kinderspielplätze
    - 4.52 Baumbestand
5. Alternativen
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
  - 7.1 Schallschutzvorkehrungen
8. Bergbau
9. Ver- und Entsorgung
10. Kosten
  - + ) Ergänzung: 3.1 Landesplanerische Vorgaben

## 1. Allgemeines

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherstellung zur Erweiterung und Arrondierung des Betriebsgeländes eines für Duisburg strukturell wichtigen Gewerbebetriebes.

Gleichzeitig soll die im Bereich Theodor-Heuss-/Römerstraße vorhandene Wohnbebauung - in der Bau-stufenordnung der ehemals selbständigen Stadt Walsum als Kleinsiedlungs- bzw. B II o - Gebiet ausgewiesen - als WA-Gebiet festgesetzt werden.

Außerdem wird eine Anpassung der im Planbereich gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) vorgenommen.

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz (BBauG) wurde am 8. 6. 1979 durchgeführt. Etwa 105 Bürger nahmen an dem Anhörungstermin teil.

### 2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigefügt.

### 2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bau-leitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung geäußerten bzw. schriftlich eingereichten Wünschen und Vorstellungen

- a) die Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 zu erhalten und den Bereich als Wohngebiet auszuweisen
- b) die beiden unbebauten Grundstücke Flurstück Nr. 208 und 210 nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" in das WA-Gebiet einzu-beziehen
- c) im Planbereich einen Kinderspielplatz vorzu-sehen
- d) beidseitig zumindest aber einseitig entlang der Theodor-Heuss-Straße einen 100,0 m breiten Streifen für Wohnbebauung vorzusehen

- e) die Störungen der Wagenwaschanlage der Firma Hövelmann abzustellen
- f) die beiden Grundstücke (Flurstück Nr. 208 und 210) nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" als Kinderspielplatz herzurichten
- g) die vordere Baugrenze im Bereich des Flurstückes Nr. 37 an der Theodor-Heuss-Straße 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und die hintere entsprechend der halben Abstandsfläche zu verlegen.

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu a)

Die Wohnhäuser Theodor-Heuss-Straße 273-279 bleiben erhalten. Der Bereich ist im Bebauungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen. Hierzu wird auf das unter "4.2 WA-Bereich" und "4.3 Abwägung 2." Gesagte hingewiesen.

Zu b)

Eine Einbeziehung der beiden Grundstücke in das WA-Gebiet erscheint nicht zweckmäßig, da zum einen bereits seit 1961 die derzeitig noch rechtsgültige Baustufenordnung der ehemaligen Stadt Walsum hier einen 15,0 m breiten Freistreifen und E-Gebiet festsetzt sowie zum anderen diese Grundstücke schon wegen der Nähe zu einem großen Gewerbebetrieb einer Wohnbebauung nicht zugeführt werden sollten. Weiterhin müssen in diesem Bereich aus Immissionsschutzgründen bereits Vorkehrungen - wie im Plan ausgewiesen - zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung getroffen werden.

Zu c)

Ein Kinderspielplatz des Spielbereiches A- Versorgungsfunktion für mehrere Wohnbereiche - soll an der Theodor-Heuss-Straße mit Zugang von der Straße "In der Dell" hergerichtet werden.

Zu d)

Die im Planbereich gelegene Nordseite der Theodor-Heuss-Straße ist, bis auf das Grundstück für den Kinderspielplatz, als WA-Gebiet festgesetzt. Aussagen über den Bereich südlich dieser Straße können erst in einer noch zu erarbeitenden Bauleitplanung getroffen werden.

Zu e)

Um eine entsprechende Schließung der Schalllücken zu gewährleisten, sollen - insbesondere im Bereich der Wagenwaschanlage - betriebsseitig Schallschutzwände erstellt und diese zur Wohnbebauung hin stark eingegrünt werden. Umfang und Wirkung dieser Maßnahmen müssen sicherstellen, daß Beeinträchtigungen der angrenzenden WA-Gebiete ausgeschlossen sind.

Zu f)

Der Planbereich gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich Aldenrade (siehe hierzu Ziffer 3.212). Da die Fläche der hier angesprochenen Grundstücke nicht ausreicht und um den Fehlbedarf an effektiver Spielfläche decken zu können, wurde als Standort für einen Kinderspielplatz die im Plan ausgewiesene Fläche an der Theodor-Heuss-Straße gewählt.

Zu g)

Eine Verlegung der Baugrenzen in diesem Bereich erscheint nicht zweckmäßig, da die straßenseitige Baugrenze entsprechend der hier beidseitig des Flurstückes Nr. 37 vorhandenen Bebauung festgesetzt wurde. Die beabsichtigte Schaffung eines Vorgartens wird durch die geplante Ausweisung der Baugrenzen nicht beeinträchtigt.

3. Vorgaben und Bindungen

- + ) ~~3.1~~ Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung  
3.11 planung

Die Anpassung des vorzeitigen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1979 erfolgt. Die Zustimmung des Regierungspräsidenten liegt vor.

- + ) Ergänzung siehe Seite 5 a

### 3.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GEP 66), MBL NW 1966, S. 2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

### 3.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

~~Entsprechend dem Bunderlaß des Innenministers vom 5. 8. 1976 (Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichteangaben) werden die Siedlungsschwerpunkte für das Stadtgebiet noch festgelegt und das Ergebnis zu einem späteren Zeitpunkt an dieser Stelle der Begründung eingefügt.~~

+) |

#### 3.21 Fachpläne

##### 3.211 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.

##### 3.212 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 806 gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich 1201 Aldenrade. Dieser Bereich umfaßt das Gebiet zwischen Nordhafen Walsum, Bundesbahnstrecke von Wesel nach Oberhausen, Werksanschlußbahn und dem Rhein.

In diesem Bereich fehlen - die Bevölkerungsentwicklung bis 1985 berücksichtigt - noch ca. 1.200 qm Spielfläche. Eine Deckung des Fehlbedarfs wird durch den geplanten Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche an der Theodor-Heuss-Straße erreicht. Innerhalb der Kleingartenanlage Schulstraße ist ein Spielplatz des Spielbereiches C - Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich - vorhanden.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines Ballspielplatzes vorgesehen. Die dazu notwendige Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches östlich der Römerstraße.

Nach Fertigstellung der vorgenannten Einrichtungen kann der Spielflächenbedarf in diesem Bereich als gedeckt angesehen werden.

+) Änderung und Ergänzung siehe Seite 6 a

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 StE-Ratsbeschlus vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

Als spezielle Zielsetzung ist für den Planungsraum das Ziel Nr. 9 bedeutsam:

"Zwischen Industrie und Wohnen sind Trennzonen anzustreben. Sie sind je nach örtlichen Gegebenheiten auf Kosten der Wohnflächen und/oder der Industrieflächen zu schaffen. Die Trennzonen sollen in der zur Verbesserung der Wohnbedingungen notwendigen Breite vorgesehen werden.

Die Funktionen der Trennzonen sollten, soweit es sich um gewerbliche Bauflächen handelt, durch Gliederung nach Bau-nutzungsverordnung festgelegt werden, um in den angrenzenden Wohngebieten störende Nutzungen zu verhindern.

Darüber hinaus sollen Trennzonen Schutzpflanzungen aufnehmen."

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele zur Stadtentwicklung.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das SSP-Konzept für die Stadt Duisburg ist z. Z. in Arbeit. Nach den vorliegenden Arbeitsergebnissen gehört das Bebauungsplangebiet nicht zu einem SSP-Bereich. Es liegt in westlicher Nachbarschaft zum angebundenen Siedlungsbereich des SSP-Walsum. Das im Bebauungsplangebiet liegende Wohngebiet ist ein "sonstiger Siedlungsbereich" im Sinne des Zieles zur Stadtentwicklung Nr. 18, das im wesentlichen eine Stabilisierung des Bestandes vorsieht.

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes dient mit dem vorhandenen und zu erweiternden Gewerbebetrieb der gewerblichen Arbeitsplatzschaffung und -sicherung in der Randzone des SSP. Besondere Bedeutung erhält der Plan auch im Hinblick auf die mit ihm verbundenen wirtschaftsstrukturergänzenden Maßnahmen.



### 3.3 Flächennutzungsplanung

#### 3.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 806 ist im Grundsatz aus dem durch kommunale Neugliederung am 31. 12. 1977 außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Stadt Walsum entwickelt.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen bis auf unwesentliche Abweichungen durch eigentumsbedingte Grenzkorrekturen den Darstellungen des Entwurfs zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg. Bedenken und Anregungen zu diesen Darstellungen liegen nicht vor. Der Flächennutzungsplan-Entwurf wird im Laufe des weiteren Verfahrens hinsichtlich der Gliederung der gewerblichen Bauflächen dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 806 (eingeschränkte GI- bzw. GE-Darstellung) angepaßt werden.

#### 3.32 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 1.1.1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächennutzungspläne sind am 31. 12. 1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nichtstädtischen Stellen wurden innerhalb von 12 Monaten zügig durchgeführt, so daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Planungsstand Juni 1976 erstellt werden konnte.

Um allen am weiteren Verfahrensablauf beteiligten Stellen (Beschlußgremien, Bürger, Träger öffentlicher Belange, Werke und Großbetriebe) die erforderlichen Informationen aus Gründen des Termindruckes gleichzeitig geben zu können, mußte der Entwurf nebst Erläuterungsbericht unter entsprechendem Zeitaufwand gedruckt werden.

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 LaPlaG wurde am 23. 2. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 5. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 4. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreiche Pressemitteilungen über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes informiert wurden.

Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes wurde gleichzeitig die Beteiligung von ca. 120 Trägern öffentlicher Belange und die Anhörung von ca. 40 Werken und Großbetrieben eingeleitet. Die hierbei angegebene Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf 3 Monate festgelegt.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die Stellungnahme des Regierungspräsidenten liegt der Stadt seit dem 1. Juni 1978 vor.

~~Nach Abschluß der Prüfung und Auswertung der vorliegenden umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Anhörung der Werke und Großbetriebe wird das Ergebnis unverzüglich den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.~~

+) |

Aus dem erläuterten Sachstand folgert, daß die Stadt die Neuaufstellung frühzeitig eingeleitet hat und mit Nachdruck betreibt.

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

+ ) Änderung siehe Seite 8 a

Die Prüfung und Auswertung der vorliegenden, umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde im Frühjahr 1980 in den Fachausschüssen und Bezirksvertretungen beraten und wird dem Rat der Stadt zur Entscheidung sowie zur Beschlußfassung über die öffentl. Auslegung des Flächennutzungsplanes vorgelegt.

### 3.4 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG ist aus nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich, da

- sonst eine einmalige Gelegenheit zur Investition und Expansion des hier ansässigen Getränke- und Brunnenbetriebes, der heute schon der umsatzgrößte Mineralbrunnen in Nordrhein-Westfalen ist und zur Auflockerung der industriellen Monostruktur in Duisburg wesentlich beiträgt nicht verwirklicht werden könnte;
- das Unternehmen auf dem Betriebsgelände über eigene Brunnen verfügt und bei Nichtrealisierung der unabdingbaren Erweiterungen eine Stagnation dieses durch die Erschließung von Mineralquellen standortgebundenen Betriebes nicht zu verhindern wäre. Dieses wäre in der heutigen Zeit - bei hoher Arbeitslosenquote - nicht vertretbar, da zum einen neue Arbeitsplätze nicht geschaffen und zum anderen vorhandene gefährdet würden;
- die für die Zielsetzung des Betriebes erforderlichen Baumaßnahmen gleichzeitig eine Belebung der Bauwirtschaft innerhalb der Stadt herbeiführen;
- durch die planungsrechtliche Absicherung der Zielvorstellungen des Unternehmens eine geordnete Entwicklung für diesen Bereich sichergestellt sowie darüber hinaus eine optimale Erfüllung der Forderungen des Umweltschutzes gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan muß somit als vorzeitiges Verfahren durchgeführt werden, um einen unvermeidbaren Schaden - Stagnation eines strukturell bedeutsamen Betriebes - von der Gemeinde abzuwenden.

## 4. Zieldefinition

### 4.1 GE- bzw. GI-Bereich

Der im Plangebiet gelegene Getränke- und Brunnenbetrieb, der zur Auflockerung der industriellen Monostruktur in Duisburg beiträgt, beabsichtigt, im Zuge seiner Zielplanung - Ausbau des Betriebes entsprechend dem Mengenwachstum - das derzeitige Betriebsgelände zu erweitern und zu arrondieren.

Der geplante Betriebsausbau soll bedarfsgerecht die Kapazitäten für Produktion, Abfüllung, Lagerung und Versand schaffen. Mit diesen Maßnahmen sollen nicht nur der Produktionssteigerung entsprechende betriebliche Anlagen geschaffen, sondern auch eine städtebauliche und architektonische Einbindung in diesem Bereich sowie ein optimaler Betriebsablauf gewährleistet werden. Gleichzeitig wird durch Anordnung und Gliederung der verschiedenen Betriebsbereiche, Abschirmung der Be- und Entladezone und Lage der Zu- und Abfahrten den Forderungen des Umweltschutzes weitestgehend Rechnung getragen. Das Unternehmen ist heute schon der umsatzgrößte Mineralbrunnen in Nordrhein-Westfalen und würde durch eine Einschränkung der vorgesehenen Expansionsabsichten die Position weder halten noch weiter ausbauen können. Durch die Erschließung von Mineralquellen seit dem Jahre 1972 ist der Betrieb standortgebunden und hat somit keine weiteren Ausweichmöglichkeiten. Es ist daher beabsichtigt, bereits im Jahre 1979 eine Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude zunächst in nördlicher Richtung vorzunehmen und diese Erweiterung vorerst Lagerzwecken zuzuführen. Die Entwicklung des Betriebes macht es jedoch notwendig, spätestens im Jahre 1980/81 in diesem Gebäude auch die Produktionskapazität zu erweitern.

Um die vorgenannten Maßnahmen entsprechend realisieren und gleichzeitig den dringenden Bedarf an Betriebsfläche decken zu können, ist es erforderlich, das im Bebauungsplan Nr. 23 (rechtsverbindlich seit dem 8. Juli 1971) der ehemals selbständigen Stadt Walsum festgesetzte Mischgebiet und die Grünfläche ausschließlich des Grundstückes des Gesundheitshauses in eingeschränktes GI-Gebiet sowie die GE-Gebiete teils in eingeschränktes GI- bzw. GE-Gebiet umzuwandeln. Das übrige Betriebsgelände sowie die Erweiterungsflächen werden als eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt. Zu den Einschränkungen wird auf das unter "Immissionsschutz" Gesagte und die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Weiterhin soll das im Bebauungsplan Nr. 23 als Grünfläche ausgewiesene Grundstück des Gesundheitshauses der Ruhrkohle AG Essen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die vor dem Gesundheitshaus gelagerte Freifläche - als Grünanlage ausgebaut - soll erhalten bleiben. Aus diesem Grunde wurde die überbaubare Grundstücksfläche des GE-Gebietes südlich des Kreuzungsbereiches Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/Römerstraße entsprechend ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan Nr. 23 mit 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Römerstraße (L 396) festgesetzte Baugrenze wird bis auf 10,0 m an die Straßenbegrenzungslinie vorgelegt, da es sich bei der L 396 um eine Ortsdurchfahrt handelt und vorhandene Wohnbebauung bereits von der Römerstraße erschlossen wird.

#### 4.11 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind teilweise auf dem Betriebsgelände und östlich der Römerstraße außerhalb des Planbereiches vorgesehen.

#### 4.2 WA-Bereich

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung - in der Baustufenordnung der ehemals selbständigen Stadt Walsum vom 13. Juni 1961 in Kraft getreten am 16. Juni 1961 als Kleinsiedlungs- bzw. B II o-Gebiet ausgewiesen - ist als WA-Gebiet festgesetzt. Der Bereich der Wohnhäuser Theodor-Heuss-Straße 273-279, in der Baustufenordnung als E-Gebiet festgesetzt, wurde entsprechend den Wünschen der hier ansässigen Bewohner als WA-Gebiet ausgewiesen.

#### 4.3 Abwägung

1. Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde der unabdingbaren Expansion des Betriebes und somit der Umwandlung in eingeschränktes GI- bzw. GE-Gebiet Vorrang gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 - Mischgebiet, Grünfläche - gegeben, da
  - die der erläuterten Zielplanungen entsprechenden Maßnahmen auf dem derzeit verfügbaren Betriebsgelände nicht verwirklicht werden können;
  - mit dem geplanten Kapazitätenausbau vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden;
  - das Unternehmen bedingt durch die Erschließung von Mineralquellen standortgebunden ist und somit keine weiteren Ausweichmöglichkeiten hat;
  - durch die vorgesehenen Maßnahmen die Gestaltung des Betriebsbereiches und die Belange des Umweltschutzes verbessert werden;

- die Grünfläche in keinen Zusammenhang mit anderen zu sehen und an dieser Stelle nicht erforderlich ist, das Gesundheitshaus der Ruhrkohle AG Essen zum Betriebsbereich dieser Gesellschaft zählt sowie im neuen Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg dieser Bereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist.

2. Der in der Bürgerbeteiligung am 8. 6. 1979 vorgestellte Entwurf zum Bebauungsplan sah die Einbeziehung der Wohnhäuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 in das Gewerbegebiet vor. Aufgrund der von der Bürgerschaft geäußerten Wünsche und Vorstellungen

" diese Häuser bestehen zu lassen und den Bereich in Wohngebiet umzuwandeln"

wurde im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung dem Erhalt der von der Bausubstanz als solide zu bezeichnenden Wohnbebauung und der Ausweisung als WA-Gebiet Vorrang gegenüber der Einbeziehung in das GE-Gebiet gegeben, da

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und in den letzten Jahren erhebliche Investitionen in den Gebäuden getätigt wurden;
- mit dem Erhalt der Wohngebäude den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und den von den hier wohnenden Mietern geäußerten Wünschen entgegengekommen wird;
- durch die Ausweisung als WA-Gebiet keine nachteilige Auswirkungen für die GE-Bereiche zu erwarten sind, zumal kein Kaufinteresse für den Bereich der Häuser seitens des angrenzenden Getränke- und Brunnenbetriebes oder eines anderen Unternehmens besteht;
- mit den im Plan vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen und mit der östlich dieser Wohnhäuser vorgesehenen öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - zugleich eine Verbindung zu dem übrigen WA-Gebiet im Planbereich geschaffen wird.

+) Ergänzung siehe Seite 12 a

3. Der Ausweisung der beiden unbebauten Flurstücke Nr. 208 und 210 nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" als GE-Gebiet wurde im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung Vorrang gegenüber der während der öffentlichen Auslegung seitens der Gutehoffnungshütte Grundstücksgesellschaft vorgebrachten Anregung, diese Grundstücke in das WA-Gebiet einzubeziehen, gegeben, da
- bereits seit 1961 die derzeitig noch rechtsgültige Bau-  
stufenordnung der ehemals selbständigen Stadt Walsum  
hier einen 15,0 m breiten Freistreifen und E-Gebiet  
festsetzt;
  - diese Grundstücke schon wegen der unmittelbaren Nähe zu  
einem großen Gewerbebetrieb hinsichtlich der Belange  
des Umweltschutzes einer Wohnbebauung nicht zugeführt  
werden sollten;
  - im Hinblick auf das Erfordernis und aufgrund der Tatsache,  
daß in diesem Bereich die Probleme der gegenseitigen  
Beeinträchtigung von Wohnen und Gewerbe aufeinander  
treffen, hier aus Immissionsschutzgründen bereits Vor-  
kehrungen - wie im Plan ausgewiesen - zum Schutze der  
angrenzenden Wohnbebauung nachhaltig getroffen werden  
müssen.



#### 4.4 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Der § 13 a (1) BBauG "Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan" ist in diesem Bereich nicht anzuwenden, da keine Umstrukturierung von Wohnbereichen vorgesehen ist.

#### 4.5 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Gebiete und des GI-Gebietes sollen entlang der Wohngebiete, der öffentlichen Grünfläche sowie der Römer-u. Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Die Flächen für Stellplätze sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

##### 4.51 Kinderspielplätze

Ein Kinderspielplatz des Spielbereiches A (Versorgungsfunktion für mehrere Wohnbereiche) ist in der ca. 2.100 qm großen öffentlichen Grünfläche an der Theodor-Heuss-Straße vorgesehen. Der Zugang zu diesem Spielplatz soll von der Straße "In der Dell" über einen Fußweg erfolgen.

Außerhalb des Plangebietes ist im Bereich der Dauerkleingartenanlage an der Schulstraße ein weiterer Kinderspielplatz des Spielbereiches C in einer Größe von ca. 500 qm vorhanden.

##### 4.52 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

#### 5. Alternativen

Grundsätzliche Alternativen, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, konnten aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen nicht entwickelt werden. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind aus Gründen der Standortgebundenheit des Betriebes nicht möglich.

## 6. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Römerstraße (L 396) und Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Erschließung des GI-Gebietes erfolgt direkt von der L 396 aus, damit die benachbarten Wohngebiete von Verkehrsimmissionen des GI-Gebietes verschont werden. In den ausgewiesenen Wohngebieten ist die Erschließung über die vorhandenen Straßen gegeben. Aufgrund des Erhalts der Häuser Theodor-Heuss-Straße 273-279 sowie der Schaffung eines Kinderspielplatzes und den damit verbundenen entsprechenden Ausweisungen - WA-Gebiet , öffentliche Grünfläche-ist eine zusätzliche Zufahrt von der Theodor-Heuss-Straße zum GE-Gebiet (Flurstücke 167 und 220) nicht zu vertreten.

Durch eine Zufahrt an dieser Stelle würden zum einen durch den dadurch zu erwartenden Lkw-Verkehr wesentliche Verkehrsimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung und die öffentliche Grünfläche auftreten und zum anderen erhebliche Grundstücksflächen aus dem vorgesehenen Kinderspielplatz des Spielbereiches A benötigt.

Um auf der Römerstraße im Bereich der Betriebszu- und -ausfahrt einen flüssigen Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind zwischen der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Straße An der Poeling entsprechende Linksabbiegespuren vorgesehen.

## 7. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig:

- im GI-Gebiet nur Anlagen eines Getränke- und Brunnenbetriebes,
- im GE-Gebiet südlich des GI-Gebietes nur Nebenanlagen eines Getränke- und Brunnenbetriebes und
- im GE-Gebiet südlich des Brusbaches nur Werkstätten und Reparaturbetriebe oder Betriebe und Anlagen mit gleichem oder geringerem Störungsgrad

mit Lärmschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG zum Schutze der angrenzenden Wohngebiete. Die städtebauliche Begründung dieser Einschränkung ergibt sich aus dem erforderlichen Umweltschutz für die angrenzende Wohnbebauung.

Die derzeitig vorhandene Betriebszu- und -ausfahrt an der Römerstraße soll bestehen bleiben. Es ist betriebsseitig sicherzustellen, daß ausreichend Stauraum auf dem Betriebsgelände zur Verfügung steht. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind nicht zu erwarten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Bereiche entlang der angrenzenden WA-Gebiete sind gemäß § 9 (1) 24 BBauG als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - eine zusätzliche Abschirmung zu diesen Wohnbereichen.

## 7.1 Schallschutzvorkehrungen

Bei den vorgenommenen Ausweisungen wird davon ausgegangen, daß an der Betriebsgrenze zu den angrenzenden Wohngebieten die Richtwerte nach Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Die zur Einhaltung notwendigen Lärmschutzvorkehrungen sind von seiten des Betriebes zu treffen. Der Umfang und die Wirkung der Maßnahmen wird noch festgelegt.

Die im GE-Gebiet südlich des Brusbaches geplanten Werkstattgebäude sollen so ausgebildet werden, daß zum östlich und südlich angrenzenden WA-Gebiet sowie zur öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - hin eine geschlossene Wand entsteht. Es ist vorgesehen, in dem vor dieser Wand gelegenen Schutzstreifen einen Lärmschutzwand aufzuschütten und diesen zu bepflanzen.

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 Umweltschutzmaßnahmen frühzeitig gutachterlich absichern zu lassen. Um eine entsprechende Schließung der Schalllücken zu gewährleisten, sollen - insbesondere im Bereich der Wagenwaschanlage - betriebsseitig Schallschutzwände erstellt und diese zur Wohnbebauung hin stark eingegrünt werden. Umfang und Wirkung dieser Maßnahme müssen sicherstellen, daß Beeinträchtigungen der angrenzenden WA-Gebiete ausgeschlossen sind.

Des weiteren wird die Be- und Entladezone so angeordnet, daß nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der erläuterten, gutachterlich noch abzusichernden Maßnahmen ist es in Abstimmung mit der Staatlichen Gewerbeaufsicht vertretbar, die Listenwerte des Abstandserlasses vom 25. 7. 1974 in der geänderten Fassung vom 2.11.1977 zu unterschreiten.

Der Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) wird nachts um mehr als 10 dB(A) im Bereich der Römerstraße überschritten. Bauliche Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind erforderlich. Die zur Römerstraße weisenden Fenster der Wohnbebauung müssen eine lärmdämmende Wirkung erzielen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen.

#### 8. 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 Bergbaues sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die örtlich vorhandene 110/220/380 KV-Hochspannungsfreileitung der RWE ist im Plan nachrichtlich übernommen. In den beidseitig 34,0 m breiten Schutzstreifen besteht ein eingeschränktes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die vorhandene RWE-Trafostation an der Römerstraße ist, da sie auf einer privaten Grundstücksfläche (GI-Gebiet) erstellt wurde, in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Der Brusbach - mit Beschluß des Regierungspräsidenten vom 19. 11. 1973 als Gewässer III. Ordnung aufgehoben - ist innerhalb des Planbereiches zum größten Teil bereits verrohrt. Eine weitere Verrohrung des übrigen Bachverlaufs ist vorgesehen. Der hier gelegene Abwasserkanal ist im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

#### 10. Kosten

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

a) Grunderwerb	270.000,--	DM
Straßenbau	14.500,--	"
Kanalbau	17.500,--	"
Grünflächen - Kinderspielplatz -	180.000,--	"
	<hr/>	
	<u>482.000,--</u>	<u>DM</u>

b) Rückeinnahmen sind nicht zu erwarten.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Kosten, die mit dem Getränke- und Brunnenbetrieb oder der geplanten Erweiterung im Zusammenhang stehen, werden von der Rheinperle - Getränke Heinrich Hövelmann KG - GmbH und Co. getragen. Dies gilt insbesondere für die Grunderwerbs-, Herstellungs-, Bepflanzungs- und Unterhaltungskosten der zum Schutze der WA-Gebiete geplanten Immissionsschutzvorkehrungen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 806 - Walsum -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 24. APR. 1980

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



*[Handwritten Signature]*  
Beigeordneter *[Handwritten Initials]*

Die Änderung der Absichtsbegründung und die Übernahme der geänderten Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 Satz 1 Bundesbaugesetz wurde vom Rat der Stadt am 22. September 1980 beschlossen.

Duisburg, den 24. Oktober 1980

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



*[Handwritten Signature]*  
Beigeordneter *[Handwritten Initials]*

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 26.01.1981 A.Z. 352-1202 (Duis 806)

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 806 - Walsum -

61-32 Dreß  
2460

15. 6. 1979

N i e d e r s c h r i f t

Über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 806 - Walsum - am 8. 6. 1979 in der Zeit von 18.05 - 20.12 Uhr in der Gaststätte Rheinischer Hof, Theodor-Heuss-Straße 349 in Duisburg-Walsum. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Walsum nahmen an der Anhörung etwa 105 Bürger teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 18.05 Uhr begrüßte der Vorsitzende der Bezirksvertretung Walsum, Herr Otto, die Anwesenden und dankte für das große Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen würden.

Mit dem Hinweis, daß es sich bei dieser Sitzung um eine Sondersitzung handele, gab Herr Otto den Sitzungsablauf und den einzigen Tagesordnungspunkt - hier Bebauungsplan Nr. 806 - Walsum - bekannt. Sodann erteilte er Herrn Buhlmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erörterung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Einleitend wies Herr Buhlmann auf die Bedeutung und rechtliche Grundlage der Bürgerbeteiligung hin, insbesondere, daß bei der öffentlichen Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt würden und hier die Bürger die Möglichkeit haben, frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern. Zugleich sprach er den weiteren Verlauf des Planverfahrens wie z. B. Auswertung des heutigen Sitzungsprotokolls, 2. Lesung Bezirksvertretung, 2. Lesung Planungsausschuß usw. an. Nach einem Überblick des bisher erreichten Verfahrensstandes erläuterte Herr Buhlmann anhand von Farbdia-Positiven

- a) Luftbild: Die Lage des Plangebietes sowie die mittelbare und unmittelbare Umgebung und
- b) Entwurf zum Bebauungsplan: Ziele und Zwecke der Planung seien die planungsrechtliche Sicherstellung zur Erweiterung und Arrondierung des Betriebsgeländes eines für Duisburg strukturell wichtigen Gewerbebetriebes, der zur Auflockerung der industriellen Monostruktur in Duisburg beiträgt.

Somit sei die Existenzsicherung dieses umsatzgrößten Mineralbrunnens in Nordrhein-Westfalen, der

- bedingt durch eigene Quellen standortgebunden sei;
- derzeitig bereits 230 Beschäftigte habe, diese Zahl sich im Endzustand auf 280 erhöhe und davon ca. 20 % weibliche Arbeitskräfte seien

ein wichtiges Planungsziel. Die Expansion des Getränkebetriebes erfolge jedoch nur unter Beachtung von besonderen Schutzmaßnahmen für die benachbarte Wohnbebauung.

Zur Information wurden daraufhin zunächst einige Dia-Positive von der Eingangssituation des Getränkebetriebes im Bereich Römerstraße und von der im Planbereich gelegenen Wohnbebauung gezeigt.

Sodann referierte Herr Buhlmann eingehend über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes, insbesondere über die Einschränkungen der GE- und GI-Gebiete, den Schutzstreifen entlang der angrenzenden Wohnbereiche der gemäß § 9 (1) 24 Bundesbaugesetz als von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche festgesetzt sei. Dieser Schutzstreifen, in dem im westlichen Bereich ein Schutzwall aufgeschüttet würde und in dem, wenn erforderlich, auch Lärmschutzwände zu erstellen wären, solle stark bepflanzt werden. Bezüglich der Geräuschsituation sagte er, daß hier betriebsseitig die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Betriebsanlagen und -gebäuden sowie die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen zum angrenzenden WA-Gebiet zu treffen seien. Mit diesen Maßnahmen müsse gewährleistet sein, daß entlang der Wohngebiete ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werde. Weiterhin führte Herr Buhlmann aus, daß die derzeitig vorhandene Betriebszu- und -ausfahrt an der Römerstraße verbleibe und ein Großteil der innerbetrieblichen Be- und Entladezone nach Norden verlegt würden. Abschließend sagte er, daß die im Planbereich gelegene Siedlung als WA-Gebiet ausgewiesen und für die fünf Wohnungseinheiten, der in GE-Gebiet gelegenen Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 die Aufstellung eines Sozialplanes vorgesehen sei. Zur Sicherung eines den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufs auf der Grundlage von Grundsätzen für soziale Maßnahmen und eines Sozialplanes gemäß § 13 a BBauG enthalte der Bebauungsplan zugleich eine Satzung nach § 39 h Absatz 4, BBauG wodurch die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden könne.

Danach bat Herr Otto die Anwesenden Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Nagat von der Gutehoffnungshütte Sterkrade AG (GHH) fragte an, warum sich die Fa. Hövelmann bisher noch nicht mit der GHH, die Eigentümerin der Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 und der beiden unbebauten Grundstücke nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" sei, in Verbindung gesetzt habe. Des weiteren sagte er, daß seiner Meinung nach die beiden unbebauten Grundstücke nicht in das GE-Gebiet, sondern in das Wohngebiet einbezogen werden müßten und er verstehe nicht, warum die Häuser an der Theodor-Heuss-Straße abgerissen werden sollen.

Hierzu erwiderte Herr Buhlmann, daß nicht die Absicht bestehe, die Häuser in den Bereich der Fa. Hövelmann einzubeziehen. Da die Fläche jedoch bereits seit 1961 in den derzeitig noch rechtsgültigen Baustufenplan der ehemaligen Stadt Walsum als E-Gebiet ausgewiesen sei, würde man schon aus diesem Grunde und um eine Insellage zu vermeiden, die Häuser nicht als Wohngebiet festsetzen. Er wies darauf hin, daß durch die geplante GE-Ausweisung die Häuser in der nächsten Zeit nicht abgerissen werden müßten.

Herr Nagat fragte daraufhin, warum GI-, GE-, WA-Gebiet und meinte, daß durch eine andere Abstufung wie z. B. GE-, MI- und dann WA-Gebiet die Häuser auf Dauer erhalten werden könnten. Zugleich machte er den Vorschlag, den Bereich zwischen dem im Plan ausgewiesenen WA-Gebiet, der Planbereichsgrenze bis in Höhe Verlängerung der Straße "In der Dell" als Mischgebiet zu deklarieren.

Dazu sagte Herr Buhlmann, die Häuser für sich als Mischgebiet auszuweisen, wäre aus planerischer Sicht nicht zu vertreten, weil für den umliegenden Bereich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sei und somit eine Splitterlage entstehe, die auch bei einer erweiterten MI-Gebietsausweisung bestehen bleiben würde, da ohnehin keine Wohnbebauung unter der Hochspannungsfreileitung erstellt werden dürfe.

Ein Anwohner fragte, warum nicht Rücksicht auf die Mieter, die in den Häusern Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 wohnen, genommen werde.

Herr Buhlmann betonte, daß die Häuser nicht abgebrochen werden müßten und erklärte nochmals eingehend den Sachverhalt sowie die geplanten Festsetzungen.

Herr Nagat erkundigte sich, was mit den unbebauten Grundstücken der GHH nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" geschehen werde.

Hierzu erwiderte Herr Buhlmann, daß auch dieser Bereich, ähnlich wie die Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279, bereits im Baustufenplan der ehemals selbständigen Stadt Walsum im E-Gebiet liege. Dieses bestätigte Herr Wegener vom Bauordnungsamt dahingehend, indem er ausführte, daß das im Plan vorgesehene WA-Gebiet identisch mit dem in der Baustufenordnung ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiet sei und die Baustufenordnung westlich des Kleinsiedlungsgebietes einen 15,0 m breiten Freistreifen und dann E-Gebiet festsetze.



Herr Nagat sagte dazu, daß die GHH Anfang der 70er eine Teilungs-genehmigung erhalten habe und er der Meinung sei, daß diese zum Zwecke der Wohnbebauung gegeben wurde. Die GHH sei mit der Er-richtung eines Schutzwalles auf ihren Grundstücken nicht einver-standen. Auch seien seines Wissens noch keine Kaufinteressen seitens der Fa. Hövelmann gezeigt bzw. konkrete Verhandlungen zwischen Hövelmann/GHH geführt worden.

Daraufhin antwortete Herr Buhlmann, daß man diese Grundstücke schon wegen der Nähe zu einem großen Gewerbebetrieb und da sie als E-Gebiet ausgewiesen seien, nicht einer Wohnbebauung zuführen könne.

Hinsichtlich der Kaufverhandlungen sagte Herr Hövelmann, daß ein Kaufinteresse für den Bereich der Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 seitens seiner Firma zur Zeit nicht bestehe. Bezüglich der Grundstücke nördlich der Straße "In der Dell" seien jedoch Verhandlungen mit der GHH im Gange.

Herr Tüllmann von der Römerstraße fragte an, warum die Fa. Hövelmann nicht nach Westen hin bis an die Brusbachstraße erweitere.

Herr Buhlmann erwiderte, daß seines Wissens diese Flächen, die westlich der Planbereichsgrenze liegen, im Besitz der Fa. Haindl - Papierfabrik - seien und von dieser benötigt würden.

Frau Pribill möchte wissen, ob die Ziegelstraße von Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße bis zur Theodor-Heuss-Straße durchgeführt werde.

Darauf antwortete Herr Buhlmann, nein, dieser Straßenzug wurde aufgegeben

Frau Luckenbach fragte an, was mit den Häusern südlich der Theodor-Heuss-Straße geschehe und ob die Theodor-Heuss-Straße später nicht doch Zufahrtsstraße der Fa. Hövelmann werde.

Herr Buhlmann sagte dazu, Aussagen über die Wohnbebauung südlich der Theodor-Heuss-Straße können erst in einer noch zu erarbeitenden Bauleitplanung getroffen werden. Die Betriebszu- und -ausfahrt der Fa. Hövelmann bleibe wie im Plan ausgewiesen an der Römerstraße bestehen.

Herr Schmellenkamp möchte wissen, ob der Schutzstreifen entlang der Straße An der Poeling frei bleibe und was mit den dort vor-handenen Häusern geschehe.

Dazu führte Herr Buhlmann aus, daß dieser Streifen frei bleibe, es jedoch, wenn es aus Immissionsschutzgründen zum Schutze der Siedlung erforderlich wäre, hier Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutz-wand oder -wall) getroffen werden müßten. Hinsichtlich der Häuser sagte er, daß diese der Fa. Hövelmann gehören und, wenn es aus schalltechnischen Gründen erforderlich sei, müßten diese Häuser unter Umständen auch abgebrochen werden.

Herr Rossmüller, An der Poeling 7, beschwert sich über den unbefestigten Parkplatz der Fa. Hövelmann im Bereich Römerstraße/An der Poeling, der eine Belästigung der Anwohner sei.

Herr Hövelmann erwiderte darauf, daß das Grundstück des Parkplatzes nicht im Eigentum der Firma sei und nur ein verhältnismäßig kurzfristiger Pachtvertrag bestehe. Wenn die Firma Eigentümer wäre, würde der Parkplatz mit Sicherheit befestigt.

Ein Anwohner der Römerstraße 87 fragte, wo können heute und in Zukunft die Kinder hier spielen. Seiner Meinung nach sei der Kinderspielplatz an der Schulstraße zu weit entfernt und der Weg dorthin über die stark befahrene Römerstraße zu gefährlich.

Herr Buhlmann sagte Prüfung zu.

Ein Bewohner von der Römerstraße meldete sich zu Wort und meinte hinsichtlich der vorhandenen Betriebszu- und -ausfahrt, die an der Römerstraße bestehen bleiben soll, könne er das in der Begründung u. a. Gesagte "Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind nicht zu erwarten" nicht teilen. Bei Feierabendverkehr würden nämlich ganz erhebliche Stauungen auf der Römerstraße entstehen.

Hierzu entgegnete Herr Buhlmann, daß mit der Aussage in der Begründung gemeint sei, daß in den Siedlungsraum kein zusätzlicher Fahrverkehr der Fa. Hövelmann gebracht werde. Hinsichtlich der Stauungen müßte seitens der Firma untersucht werden, ob die Möglichkeit bestehe, auf dem Betriebsgelände mehr Stauraum vorzusehen.

Herr Hövelmann sagte hierzu, daß derzeit in der Firma Überlegungen im Gange seien, dieses Problem zu lösen. Er sagte zu, daß der Stau, der im Bereich der Einfahrten entstehe, weitestgehend abgestellt werde.

Herr Gessner vom Bezirksamt Walsum wies darauf hin, daß sichergestellt werden müsse, daß die Abfertigung der einfahrenden Lkw auf dem Hof erfolge und nicht an der Einfahrt.

Hierzu erwiderte Herr Hövelmann, daß dieses Problem erkannt sei und sagte Abänderung zu.

Herr Kuhlmann bat, auch die Belange der Bewohner der Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 zu berücksichtigen und frage, wer den Sozialplan erstelle.

Herr Buhlmann führte dazu aus, daß ein Abriß der Häuser nicht so ohne weiteres geschehen könne, da erst über den Sozialplan eine ordnungsgemäße andere Lösung gefunden werden müsse. Zur Aufstellung des Sozialplanes sagte er, daß dieser von dem jeweiligen Träger erstellt werde.

Einige Anlieger möchten wissen, was mit dem Brusbach gesehehe. Desweiteren sind sie der Meinung, daß die Dimensionierung der Kanäle in den Straßen zu klein seien.

Herr Dyck vom Stadtreinigungs- und Wasserbauamt erwiderte darauf, daß der Brusbach bereitsteilweise verrohrt sei und weiterhin abschnittsweise verrohrt werde. Sämtliche entwässerungstechnischen Fragen wurden von Herrn Dyck eingehend beantwortet.

Abschließend betonte Herr Otto, daß der Brusbach verrohrt werde.

Herr Nagat, GHH, stellte nochmals den Antrag, den Bereich der Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 in Wohngebiet umzuwandeln, so daß die Häuser auf lange Sicht erhalten bleiben. Hinsichtlich der beiden Grundstücke nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" bat er, diese in das WA-Gebiet einzubeziehen.

Herr Terbeck ist der Meinung, daß durch die Nähe der Gewerbebereiche Grundstücke und Häuser an Wert verlieren und fragte, wer für diesen Verlust aufkomme.

Hierzu führte Herr Körntgen vom Liegenschaftsamt aus, daß nach dem Gesetz Entschädigungsansprüche nur derjenige habe, der unmittelbar von einer Planung betroffen werde.

Herr Bollow, Mitglied der Bezirksvertretung, wandte sich an die anwesende Bürgerschaft und sagte, ihn und seine Fraktion interessiere die Meinung der Anwohner hinsichtlich der Schutzmaßnahmen, die der Fa. Hövelmann zur Auflage gemacht worden seien und ob diese Schutzmaßnahmen den Bedürfnissen und Belangen der hier ansässigen Bewohner Rechnung trage.

Herr Kühn, In der Dell 13, möchte wissen, wer den Schutzwall entlang des WA-Gebietes und die Bepflanzung unterhalte.

Darauf antwortete Herr Gessner, daß der Schutzwall und die Bepflanzung von der Fa. Hövelmann unterhalten werden müsse.

Herr Scherschel, Mitglied der Bezirksvertretung, stellte folgende Fragen:

1. Ob die GHH bereit sei, eine langfristige Garantie abzugeben, die Häuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 nicht an die Fa. Hövelmann zu verkaufen.
2. Inwieweit werde das Gelände südlich des Brusbaches überhaupt von der Fa. Hövelmann benötigt.

Zu seiner 2. Frage fügte er hinzu, daß sollte keine äußerste Dringlichkeit dafür vorliegen, müßte seiner Meinung nach eine andere Ausweisung für dieses Gelände vorgenommen werden.

Herr Nagat, GHH, antwortete darauf, daß die GHH kein Interesse daran habe, die Häuser, die ein gesundes Wohnen ermöglichen, abzurechen. Hierzu bemerkte Herr Makowiak von der GHH, daß die Gutehoffnungshütte in den letzten Jahren erhebliche Investitionen in den Häuser getätigt habe.

Ein Anwohner erkundigte sich, ob für die von der Fa. Hövelmann ausgehenden Lärmbelastigungen nur Maßnahmen wie Lärmschutzwall oder -mauer vorgesehen seien. Seiner Meinung nach könne man doch auch die Be- und Entladung nach Norden verlegen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Betriebsgebäuden vornehmen.

Herr Hövelmann erwiderte darauf, daß im Turnus durchgeführte Lärmmessungen keine Überschreitungen der zulässigen Werte ergeben hätte. Der Ladeverkehr sei bereits heute schon zum größten Teil nach Norden verlagert worden. Schallschutzmaßnahmen an Betriebsanlagen und -gebäuden seien und würden kontinuierlich vorgenommen. Die Expansion des Betriebes geschehe ausschließlich nach Norden, so daß mit Belästigungen der Wohnbebauung nicht gerechnet werden müsse. Die Grünabschirmung zur Siedlung hin werde jedoch unabhängig davon geschaffen. In diesem Grünzug würden, nur wenn es unbedingt erforderlich wäre, Maßnahmen wie Aufschüttung eines Lärmschutzwalles oder Erstellung einer Lärmschutzwand vorgenommen.

Herr Nagat erkundigte sich, ob man nicht hinsichtlich der angesprochenen Häuser zu einem konkreten Abschluß kommen könne. Gleichzeitig wies er nochmals darauf hin, daß die Gutehoffnungshütte die Wohnhäuser nicht abrechen wolle und die Fa. Hövelmann kein Interesse an diesem Bereich habe.

Hierzu erwiderte Herr Otto, daß man das Problem erkannt habe und die Sache prüfen werde.

Abschließend sagte Herr Buhlmann hierzu, daß man in dieser Anhörung seitens des Stadtplanungsamtes nicht darüber entscheiden könne, ob die Häuser bestehen bleiben. Diese Angelegenheit müsse von der Verwaltung geprüft werden.

Bezüglich der Wohnhäuser Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 sagte Rats Herr Degen, daß man zum heutigen Zeitpunkt sicher nicht zu einem Ergebnis kommen, man jedoch nach seiner Meinung eine für beide Seiten akzeptable Lösung finden werde.

Herr Schulz, Mitglied der Bezirksvertretung, fragte an, ob man nicht beidseitig, zumindest aber einseitig entlang der Theodor-Heuss-Straße einen 100,0 m breiten Streifen für Wohnbebauung vorsehen könne.

Ein Anwohner, An der Poeling 7, bemerkte, daß die Wagenwaschanlage der Fa. Hövelmann sich störend auf die angrenzenden Gärten und Bewohner auswirke.

Frau Prinz stellte die Frage, ob nicht doch noch seitens der Fa. Hövelmann eine zusätzliche Ein- oder Ausfahrt an der Theodor-Heuss-Straße angelegt werde. Zugleich beschwerte sie sich über das starke Verkehrsaufkommen in der Theodor-Heuss-Straße.

Herr Buhlmann erwiderte darauf, daß eine Aussage über eine mögliche Ein- oder Ausfahrt derzeit noch nicht gemacht werden könne, da noch nicht feststehe, ob oder wann diese Fläche von der Fa. Hövelmann oder einem anderen Betrieb aktiviert würde.

Herr Bollow betonte nochmals, daß alle heute hier vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen geprüft würden und man sich bemühen werden, Lösungen zu finden, die allen Beteiligten gerecht würden.

Herr Schmellenkamp fragte, warum die Siedlung als WA-Gebiet ausgewiesen sei und nicht als reines Wohngebiet.

Hierzu antwortete Herr Buhlmann, damit bereits vorhandene, der Versorgung dieses Gebietes dienende Einrichtungen, die in reinem Wohngebiet nicht zulässig seien, zulässig bleiben. Er zitierte den § 4 Baunutzungsverordnung wörtlich.

Herr Kühn schlägt vor, auf den beiden Grundstücken nördlich des Wendehammers der Straße "In der Dell" - Eigentümer Gutehoffnungshütte - einen Kinderspielplatz herzurichten. Hinsichtlich der Grundstücke möge sich die Stadt doch mit der GHH in Verbindung setzen.

Der Vertreter der GHH Herr Nagat sagte hierzu, die Antwort an die Stadtverwaltung könne keine andere sein, als die an die Fa. Hövelmann, nämlich, daß die angesprochenen Grundstücke weder verkauft noch verpachtet würden. Er führte weiter aus, daß die GHH nur bereit sei, diese Grundstücke im Tausch gegen andere herzugeben.

Ein Bürger möchte wissen, ob die Häuser der Fa. Hövelmann bestehen bleiben.

Diese Frage wurde von Herrn Hövelmann mit ja beantwortet.

Eine Anwohnerin fragte, ob die Möglichkeit bestehe, daß die Bürger über den weiteren Verlauf des Planverfahrens auch anderweitig informiert werden könnten, als nur durch die Lokalpresse.

Herr Gessner sicherte Information zu.

Ein Anwohner meldete sich zu Wort und bemerkte, daß Herr Hövelmann gesagt habe, die beiden Häuser an der Poeling Nr. 8 und 10 blieben stehen. Daraufhin stellte er die Frage: Warum diese Gebäude stehen bleiben und die an der Theodor-Heuss-Straße 273 - 279 nicht. .

Dazu sagte Herr Buhlmann, daß die beiden Häuser in der als von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche lägen, die eingegrünt werden solle. Wenn die Schallabsicherung zur Siedlung nicht ausreiche, müßte evtl. hier ein Wall aufgeschüttet und im Zuge dieser Schüttung auch die Häuser abgebrochen werden. Sollte es jedoch der Wunsch der Fa. Hövelmann sein, die Wohngebäude zu erhalten, müßten diese mit einer Baugrenze umfahren werden. Die Wohnungen könnten aber bhnehin nur für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder -leiter in Frage kommen, da die Häuser im GE-Gebiet liegen. Herr Buhlmann ging eingehend auf § 8 der Baunutzungsverordnung ein.

Herr Kuhlmann erkundigte sich, was geschehen würde, wenn die Grundstücksfläche - derzeitig von der Fa. Hövelmann gepachtet und als Stellplatzfläche genutzt -, die bei Realisierung der Planung teilweise in die Schutzfläche einbezogen werden solle, nicht an die Fa. Hövelmann verkauft werde.

Darauf entgegnete Herr Buhlmann, daß man dann alle Möglichkeiten ausschöpfen solle, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Ein weiterer Anwohner erkundigte sich, ob man schon Vorstellungen habe, wie die Gestaltung des Schutzstreifens als Grüngürtel sei.

Herr Buhlmann erwiderte, daß es darüber noch keine Vorstellungen gebe. Hier müßten entweder das Grünflächenamt oder ein Landschaftsarchitekt die Fa. Hövelmann beraten.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 806 - Walsum - wurden nicht gestellt bzw. geäußert.

*Huss*