



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

A. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1. Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB I. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen"
Das Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen" dient der Errichtung eines Baukörpers mit separaten Eingangsbereichen. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m².

2.2 Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg
Als Hauptort sind auf mindestens 90% der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend der Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg zulässig:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Schnittblumen	aus 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NÜ-Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüm)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73 Apotheken
Tierfutter	aus 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Zeitschriften/ Zeitschriften	47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Abb.: Duisburger Sortimentliste Nr. nach WZ 2008
Als Randsortiment sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ entsprechend der Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg zulässig:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung zu Sportartikeln)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Tierfuttern, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektronikgeräten	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen, Fahrradzubehör und Zubehör (ohne Augenoptiker)
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen und -zubehör (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	aus 47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, Hand- und Bad- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausart	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausart aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschir, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenmatten und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorationen- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissens, Stuhl- und Sesselaufgaben u. A.)
Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Metware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stofp- und Handarbeitssam. Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel die oben aufgeführten ausreichen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im abschließenden Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und 47.59.3 Musikalien	47.65	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf/ Parfümerie	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	aus 47.72	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüm)
Spielwaren	aus 47.65	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel zu Möbel/ Angelbedarf zu Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Spielzeugen, Ton- und Bildbüchern
Wohnrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände/ (Wohnmöbel zu Möbel)	aus 47.59.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
		Sonstiger Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
		Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
		Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitsystemen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (Gartenmöbel zu Möbel)	aus 47.59.9 ¹	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Pflanzen/ Samen	47.78.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Teppiche (Teppichböden zu Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne)	47.75	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Lüftern)
Einzelhandel a. n. g.	aus 47.78.9	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
		Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Duisburger Sortimentliste Nr. nach WZ 2008

2.3 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Überschreitung der GRZ
Im Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungen" darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika bzw. den First. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf Normalhöhe Null (NNH).

3.3 Dachaufbauten
Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Duisburger Liste + sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Duisburger Liste (siehe 2.2) als Überschreitung beträgt 3,5 m in der Höhe für Werbeanlagen und 3,0 m in der Höhe für alle übrigen technischen Anlagen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen mit Ausnahme der Werbeanlagen - vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

4. Überbauungs Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, wenn durch Einführung der neuen Energieparaverordnung (EnEV) höhere Dämmstärken der Außenwände notwendig werden.

4.2 Baugrenze
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baugrenze kann bis zu max. 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch eine Fassadenbegrenzung erreicht werden soll.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der Grundstücksflächen in Verbindung mit den Hauptbaukörpern und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.2 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind im WA im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Überschreitung nicht mehr als 6,0 m beträgt und die Tiefgarage mit mindestens 0,6 m kulturluftigen Boden überdeckt wird.

5.3 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
- Im WA von max. 2,8 m Höhe und mit max. 80 cm Brutto-Rauminhalt
- Im SO innerhalb der Fläche für Stellplätze z.B. für die Unterbringung von Boxen für Einkaufswagen

5.5 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete (SO und WA) mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie angebaute Fahrradstellplätze bis 120 cm Raumhöhe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

6.1 Innerhalb des festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrt wird die Verkehrsfläche für die Ein- und Ausfahrt an der Trompeter Straße auf insgesamt 80 m beschränkt.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB

7.1 Lärmpegelbereiche
In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauwerke einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R_{w,eq} gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 Anforderungen und Nachweise sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Lärmpegel- Bereich	Mittelgebäude dB	R _{w,eq} in dB erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernahmestellen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	R _{w,eq} in dB erforderlich für Büroräume u. ä.
I	55-60	30	30
II	61-65	30	30
III	66-70	30	30

7.2 Fensterunterbühne Belüftung
In den Lärmpegelbereichen III und höher sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnlichem schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster aufweisen, bei denen entsprechend geringere Außenpegel vorliegen und über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

7.3 Emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung
In den Baugebieten dürfen in Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des Grundemissionsminderungsgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - n. g.) vom 26.01.2010 feste Brennstoffe gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der BImSchV nicht verbrannt werden.

8. Befanzung und Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Erhalt von Bäumen
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Baumpflanzungen
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 40 heimische und standortgerechte Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungsphase nach DIN 18919 (Vegetationsdeckm im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungsphase von Grünflächen vom August 2002) zu sichern.

8.3 Sonstige Pflanzmaßnahmen
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

9. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. § 86 BauO NRW

9.1 Werbeanlagen
Gemäß § 86 BauO NRW sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (am oder auf dem Gebäude) zulässig. Zusätzlich ist ein freistehender Pylon an der Zufahrt Trompeter Straße bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig. Werbeanlagen mit reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

9.2 Eingrünung / Einhausung von Mülltonnen
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

9.3 Dach- und Fassadenbegrünung
Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 300 m² Dachfläche gemäß den Vorschriften zu § 35 BauO NRW extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 100 laufende Meter der Gebäufefassaden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen teatraligen Schwarzdecken und kontaminierten Unterbauschichten erfolgt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen.

11. Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Übersagen oder Überschwemmungen von Hochwasserereignissen überflutet werden können. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserisokobiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

B Hinweise

1. Durchführungsvertrag
Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorhaben- und Erschließungsplanung gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Duisburg, dem Wirtschaftsbetrieb Duisburg - AGR und der K&K GmbH Projektentwicklung und Beratung, Duisburg, geschlossen wird.

2. Artenschutz
Die abschließende Artenschutzprüfung (Stufe 1 + 2) ergibt, dass für die als planungsrelevant geltenden Tierarten und -populationen keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die gesetzlich festgesetzten Verbotstatbeständen zu erwarten ist, wenn folgende Bestimmungen eingehalten werden:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist eine Baustellenbesichtigung einzuhalten. Dementsprechend ist der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit zwischen Anfang September und Mitte November sowie von Anfang März bis Mitte April vorzunehmen. Sollten diese Bauzeiten nicht eingehalten werden können, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung kurzzeitig vor dem Rückbau durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu prüfen, ob genutzte Fledermausquartiere am Gebäude vorhanden sind. In jedem Fall ist ein Abbruch während einer längeren Frostperiode zu vermeiden.

Artenschutzrechtlich relevante Gebiete (insbesondere das Vordach, in dem Fledermäuse Quartiere einrichten) sind vor dem Abbruch zu untersuchen, um ggf. dort vorkommenden Fledermäusen Möglichkeiten zur Flucht zu geben. Zudem ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung der Abbruch dieser Gebäudeeile durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.

Sollten wider Erwarten Tiere während des Abbruchs angetroffen werden, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der ULB abzustimmen.

Vor Rodung von Bäumen auf dem Grundstück sind diese durch Biologen (z.B. Gutachter) auf die Vorhandensein von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen und festzustellen, ob es sich um Baumhöhlen handelt bzw. ob ein Fledermausbesitz vorhanden ist. Da nicht auszuschließen ist, dass trotz vorangegangener Prüfung Tiere betroffen sind, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung die Fällung von Bäumen durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.

Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse sind vor dem Abbruch 5 Ersatzquartiere an bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld sowie 5 Fledermauskästen an dem Grundstück entstehende Neubauten anzubringen.

Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere baumbewohnender Fledermäuse sind vor der Fällung von Bäumen im Bereich des Fledermauskästen in nachgewiesener Bauweise 5 Kästen mit Quartierpotenzial an Bäumen im näheren Umfeld anzubringen. Details zu diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.

Ist für den SB-Markt bzw. die Sparkassen-Filiale eine nächtliche Beleuchtung vorgesehen, so ist diese im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse ungünstig zu gestalten (z.B. Beleuchtungen nach unten gerichtet und Lichtsensoren auf den zeitlichen Bereich und Zeitraum begrenzt). Details hierzu sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel ist die Gestaltung der Fassaden (z.B. großflächige Verglasung als Gestaltungselement) im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.

Günstig ist darauf zu achten, dass die Rodung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.

3. Boden

Eingriffe in die teatralische Schwarzdecke und die kontaminierte Unterbauschicht sind im Rahmen der Neubebauung und auch bei späteren Eingriffen in den Untergrund (z. B. zur Reparaturzwecken o. ä.) nur unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind zu unbelasteten zu separieren. In den Fällen, in denen die teatralische Unterbauschicht entfernt wird, ist der Sanierungsbedarf durch eine Beprobung der vor Ort verteilenden Böden analytisch nachzuweisen. Die gutachterliche Tätigkeit ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorzulegen.

Bereiche, in denen die teatralische Schwarzdecke oder die kontaminierte Unterbauschicht im Untergrund vorliegen, sind effektiv und dauerhaft gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern. Zudem sind im Bereich der Füllungen, in denen die teatralische Unterbauschicht entfernt wird, die Sanierungsmaßnahmen an angrenzende belastete Flächen einschließlich der kontaminierten Tragschichten vor seitlich eindringendem Niederschlagswasser effektiv und dauerhaft zu schützen (z.B. durch Kanäle). Hierzu ist ein Konzept zu erstellen und dem Amt für Umwelt und Grün im Vorfeld vorzulegen. Das Konzept bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Sofort beim zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorgangsbedingungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

4. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldringungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durch einen Sachverständigen mit Voramt durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelmine Meivissen". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Enge. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau vorzeichen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Meivissen Gas". Inhaber der Erlaubnis ist die Minigas GmbH. Dieses Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauflagen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

6. Sicherung gegen Naturgewalten

Die Gemarkung Rheinberg der Stadt Duisburg ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundrisiken der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4140) der Erdbebenzone Null in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich politischer Bodenbewehrungen ergreifen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone II zu verfahren.

7. Archäologischer Hinweis

Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Befunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) durch die dreijährige Entwicklungsphase nach DIN 18919 (Vegetationsdeckm im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungsphase von Grünflächen vom August 2002) zu sichern.

8. Entwässerung / Rückhaltung

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des in der Trompeter Straße und im Ginstenweg verlaufenden Regenwasserkanals ist für das Sondergebiet (Einzelhandel und Parkplatzfläche) nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich Trompeter Straße / Ginstenweg möglich. Der maximale Regenwasserzufluss vom vorbenannten Grundstück ist hier auf Q_R max + 10 ls zu begrenzen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser nach Vorbehandlung entsprechend den Vorgaben des § 44 Landeswassergesetz NW (LWG NW) zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein hydrogeologisches Gutachten zu überprüfen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde (Herr Bongartz Tel: 0203 / 283 2096) zu beantragen.

9. Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

10. Rückstauebene

Bei der Errichtung der neuen Bebauung ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD-NRW auch bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte) zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

Die Höhe der Rückstauebene muss mindestens H₀ (Straßenhöhe an der Anschlussstelle) + 0,2 m betragen. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauebene und der Bestimmungen zur Rückstauebene ist die Haftung für Schäden durch die WBD-NRW ausgeschlossen. Das Risiko von möglichen Schäden wegen Nichterhaltung der Rückstauebene trägt der Bauherr.

11. Leitungsstrassen

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet vorhandenen Leitungsstrassen bei den Versorgungsstrassen einzuholen. Die Sicherung der Leitung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

12. Regelungen zum Lärmschutz

Folgende Regelungen und Maßnahmen zur Schallminderung aus dem Lärmgutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Lärmpegelbereiche IV und höher für Balkone, Loggien und sonstige Außenwohnbereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, so dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB (A) sichergestellt wird. Aufgrund des hohen Verkehrslärm wird empfohlen, Außenwohnbereiche nach Westen (straßenabgewandte Seite) auszurichten.

Der geplante Lebensmittelmarkt und das Café im Sondergebiet (SO) dürfen nicht zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr betrieben werden. Zum Betrieb gehört auch der Fahrzeugverkehr, wie z.B. Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr. Eine Nachtanlieferung ist somit nicht möglich.

Die Nutzung des Lebensmittelmarktes ist montags bis samstags und ausschließlich zur Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig. Die Außenstrahlentriebe ist auf 20 Personen, deren Betriebszeit auf 7:00-22:00 Uhr zu begrenzen.



Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 14.01.2016.

Duisburg, den 07.11.2016

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.12.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 04.02.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 28.11.16

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 28.11.16

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 28.11.16

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.12.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 04.02.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 28.11.16

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Letzter städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen