

B e g r ü n d u n g

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 15.06.1993 A.Z. 352-12.02 (Dui 768 B)

zum Bebauungsplan Nr. 768 B - Großenbaum - für den Bereich zwischen Gros-
senbaumer Allee und Bundesbahn von der Straße Eibenweg bis zum "Altenbrucher
Damm" (Querspange).

STAND: Dezember '92

Gliederung der Begründung

Vorbemerkung

1. Einleitung

- 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.2 Bisheriges Planungsrecht

2. Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Umlegungsgebiet

3. Situationsbeschreibung

4. Planungsmaßnahmen

- 4.1 Gewerblicher Bedarfsnachweis
- 4.2 Konzeption und Alternativen
- 4.3 Verkehr
 - 4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz
 - 4.3.2 Innere Erschließung
 - 4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 4.4 Bebauung
 - 4.4.1 Gewerbegebiete
 - 4.4.2 Mischgebiete
 - 4.4.3 Wohngebiete
- 4.5 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
- 4.6 Grün- bzw. Baumbestand
- 4.7 Flächenbilanz

5. Umweltverträglichkeit

- 5.1 Belange des Bodenschutzes
- 5.2 Ver- und Entsorgung
- 5.3 Wasserwirtschaft

- 5.4 Altablagerungen/Altstandorte
- 5.5 Lärmimmissionen/Lärmschutzmaßnahmen
 - 5.5.1 Situationsbeschreibung
 - 5.5.2 Grundlagen für die Berechnung der Geräuschbelastung
 - 5.5.21 Straßenverkehrslärm
 - 5.5.22 Verkehrsgeräuschbelastung
 - 5.5.23 Orientierungswerte
 - 5.5.24 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm
 - 5.5.3 Geräuschbelastung durch Schienenverkehrslärm
 - 5.5.31 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen
 - 5.5.4 Geräuschbelastung durch das geplante Gewerbegebiet
 - 5.5.41 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm
 - 5.5.5 Kosten für den Lärmschutz
- 6. Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 7. Kosten und Rückeinnahmen
 - 7.1 Kosten
 - 7.2 Rückeinnahmen
 - 7.3 Als bald zu verwirklichende Maßnahmen
- 8. Bürgerbeteiligung
- 9. Textliche Festsetzungen
- 10. Örtliche Bauvorschriften
- 11. Aufhebungsvermerk

Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan-Entwurf Nr. 768 - Großenbaum - (Aufstellungsbeschuß vom 17.01.1977) umfaßte den Bereich südlich der Straße Am Schellberg, zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahn bis in die Höhe der Straße Walderbenweg.

Aufgrund entwässerungswirtschaftlicher Bedenken konnte dieser Plan in den oben genannten Grenzen nicht weitergeführt werden.

Um jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung für die vordringliche Durchführung der "Querspange", als Verbindung zwischen der "A 59" und der Großenbaumer Allee zu schaffen, wurde die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 768 in zwei eigenständige Bebauungspläne Nr. 768 A (südl. der Querspange) und Nr. 768 B (nördl. der Querspange) erforderlich (Ratsbeschuß vom 21.07.86).

Der Bebauungsplan Nr. 768 A, für den die entwässerungswirtschaftlichen Bedenken nicht zutrafen, konnte weitergeführt werden und ist seit dem 31.03.1988 rechtsverbindlich.

Da die entwässerungswirtschaftlichen Voraussetzungen durch den notwendigen Ausbau der Kanalisation (Baubeginn 1991) nunmehr auch für den Bebauungsplan Nr. 768 B gegeben sind, kann dieser nun weitergeführt werden.

Das ehemalige Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 768 ist aufgrund geänderter planerischer Zielvorstellungen um die Bereiche nördlich der Straße Eibenweg reduziert.

1. Einleitung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

In Duisburg besteht zur Zeit ein akuter Flächenengpaß bei kleinteiligen Gewerbeflächen, insbesondere für die intrakommunale (innerhalb der Gemeinde) Verlagerung von Klein- und Mittelbetrieben. Diese Situation trifft insbesondere auf den Duisburger Süden zu. Der Bereich nördlich der Querspange, zwischen Bundesbahn und Großenbaumer Allee bis zur Bebauung "Breithof" weist aufgrund

- der günstigen Verkehrsanbindung (Anschluß Großenbaumer Allee/A59);
- der Lage in bezug auf die Nutzung im direkten und näheren Umfeld (für andere, z. B. Wohnnutzung, eher ungeeignete isolierte Lage zwischen Querspange, Bundesbahnstrecke und Großenbaumer Allee);
- der ergänzenden und stabilisierenden Funktion zu den bereits vorhandenen (im Flächennutzungsplan dargestellten) gewerblichen Nutzungen westlich der Bundesbahnstrecke und südlich der Querspange;
- der geeigneten Größe (ca. 2,9 ha Gewerbefläche) hinsichtlich der Nutzung durch kleinere Gewerbebetriebe

ein entsprechendes Flächenpotential auf, daß sich zur Ausweisung von Gewerbeflächen eignet und den o.g. Bedarf an Gewerbeflächen mindern hilft.

Der vorliegende B-Plan soll die planungsrechtl. Voraussetzungen für die zur Verfügungstellung von Gewerbeflächen schaffen.

1.2 Bisheriges Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes 768B besteht der seit dem 25.08.1966 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 445 -Großenbaum-.

Die Planungsziele des B-Planes für diesen Bereich sind:

- Ausweisung von drei- bis viergeschossiger Wohnhausbebauung zwischen Bundesbahn und Großenbaumer Allee nördlich der Querspange;
- großzügige Erschließung dieser Bauflächen durch eine Ringstraße ausgehend von der Straße Eibenweg;
- Festsetzung von Versorgungsfläche im Eckbereich "Querspange" - Bundesbahnstrecke.

Da der Bebauungsplan Nr. 445 den nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich nicht entspricht, soll er aufgehoben und durch den vorliegenden Plan ersetzt werden.

Um die im derzeit rechtsverbindlichen Plan festgesetzte o.g. Ring-Erschließungsstraße durch den aufzustellenden B-Plan ganz aufzuheben, bildet die Straße Eibenweg die nördliche Plangebietsgrenze.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und der zum Bebauungsplan parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.19 entwickelt. Der Flächennutzungsplan und die FNP-Änderung stellen für den Bebauungsplanbereich Gewerbegebiet (GE), bzw. nutzungsbeschränktes GE-Gebiet, Mischgebietsfläche, Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Signatur - Kinderspielplatz - dar.

2.2 Umlegungsgebiet

Der Umlegungsausschuß hat aufgrund der Anordnung des Rates der Stadt vom 23.03.1964 am 03.06.1969 für einen Teilbereich des seit dem 25.08.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 445 das Umlegungsverfahren rechtskräftig eingeleitet.

Dieser Bebauungsplan soll teilweise durch den vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 768 B aufgehoben werden, so daß das Umlegungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 768 B durchzuführen ist.

3. Situationsbeschreibung/Bestandsbewertung

Im nördlichen Bebauungsplanbereich, südlich der Straße "Eibenweg", befindet sich eine zwei-geschossige Reihenhausbebauung, die ein homogenes Erscheinungsbild aufweist. Eine Ausnahme bildet ein vier-geschossiges Wohnhaus im Eckbereich Eibenweg/Großenbaumer Allee sowie ein zwei-geschossiges Mehrfamilienhaus südlich der Verlängerung des Eibenweges bis zur Bundesbahnstrecke.

Beidseitig der Straße Breithof ist eine zwei- bis drei-geschossige, vor 1918 entstandene Wohnbebauung vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Arbeitersiedlung mit einem ehemals einheitlich gestalteten Erscheinungsbild. Dieses ist jedoch durch die in der letzten Zeit erfolgten Umgestaltungen einiger Fassaden beeinträchtigt. Die Bausubstanz der Gebäude dieser Siedlung befindet sich in erhaltenswertem Zustand.

Südlich an diesen Bereich anschließend besteht eine zwei- bis drei-geschossige offene Bebauung parallel zur Großenbaumer Allee. In den Erdgeschossen sind teilweise Geschäftsnutzungen, in den oberen Geschossen Wohnnutzungen vorhanden.

Der Nutzungscharakter der "Hauptverkehrsstraße" Großenbaumer Allee ist im Bereich des Bebauungsplanes durch eine Mischnutzung (Wohnen, Geschäfte, Gewerbe, Dienstleistungen) geprägt.

Die Bebauung westlich der Großenbaumer Allee ist mit, von der Straße aus einsehbaren und zum Teil ungepflegten, Baulücken durchsetzt, die das städtebauliche Erscheinungsbild der Großenbaumer Allee negativ beeinflussen.

Im Bereich zwischen der Bebauung "Breithof" und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Querspange, zwischen der Bundesbahntrasse und der Bebauung an der Großenbaumer Allee befinden sich sowohl ungenutzte, mit eingestreuten Gehölzgruppen und Einzelbäumen bestandene Frei- bzw. Brachflächen, sowie Gartenflächen ("Grabeland") und teilweise ungeordnete Zwischennutzungen (z. B. "Baugewerbe").

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesbahnstrecke von Duisburg nach Düsseldorf, von der erhebliche Lärmemissionen ausgehen.

4. Planungsmaßnahmen

4.1 Gewerblicher Bedarfsnachweis

Wie unter Punkt 1.1 angesprochen, besteht in Duisburg zur Zeit ein akuter Flächenengpass bei kleinteiligen Gewerbeflächen.

Im Duisburger Stadtgebiet werden derzeit weit über 100 ha gewerblich nutzbarer Fläche nachgefragt, wobei zu erwähnen ist, daß nicht jede Nachfrage zu einer Ansiedlung führt. Dieser Nachfrage steht ein Angebot von um die 10 ha vermarktbarer und sofort verfügbarer Gewerbefläche (GE) im öffentl. Besitz, davon hauptsächlich GE-Fläche und nur ein geringer Anteil Mischgebietsfläche (MI), gegenüber.

Allerdings reduziert sich die tatsächlich anzubietende Fläche bis auf einen kleinen Rest, berücksichtigt man, daß der größte Teil der anzubietenden Flächen bereits in konkreten Verhandlungen mit interessierten Unternehmen steht und somit nicht mehr angeboten werden kann.

4.2 Konzeption und Alternativen

Der Planung für den Bebauungsplan liegt der konzeptionelle Gedanke zu Grunde, die im nördlichen Planbereich vorhandene Wohnnutzung bzw. Bebauung sowie die bereits an der Großenbaumer Allee vorhandene Mischnutzung zu sichern. Entlang dieser Straße soll neben der Wohnnutzung eine Weiterentwicklung ermöglicht werden, die zum einen die Nahversorgung der in diesem Bereich lebenden Bevölkerung sichert, zum anderen aber auch z.B. die Ansiedlung von Dienstleistungen (Ärzte, beratende Berufe) ermöglicht und den Charakter der multifunktionalen Hauptverkehrsstraße stärkt. Somit wird ein Band unterschiedlicher Nutzungen entlang der Großenbaumer Allee in südliche Richtung zum Ortsmittelpunkt Großenbaum entwickelt, daß dann in einem verdichteten Geschäftsbesatz an der Großenbaumer Allee/Saarner Straße mündet.

Durch dieses Konzept wird auch eine, die vorhandene Bebauung an der Großenbaumer Allee, arrondierende städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Das südlich der Siedlung Breithof bzw. nördlich der Querspange, zwischen Bundesbahn und Großenbaumer Allee ausgewiesene Gewerbegebiet (ca. 2.9 ha) soll unter anderem zur Unterbringung von intrakommunalen gewerblichen Verlagerungsfällen bzw. zur Neuansiedlung von kleineren, mittelständischen Unternehmen dienen, die hauptsächlich kleinere, 1.000 qm bis 3.000 qm große Grundstücke nachfragen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine, den gewerblich verkehrlichen Bedürfnissen ausgebaute Stichstraße von der Großenbaumer Allee aus.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich ergänzt und unterstützt zum einen die bereits in den südlich an den Bebauungsplanbereich anschließenden Gebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie auch die gewerbliche Nutzung westlich der Bundesbahnstrecke.

Zum anderen gewährleisten die dem Gewerbegebiet zur Großenbaumer Allee hin vorgelagerten MI-Flächen ein funktionsfähiges Gesamt-Nutzungskonzept.

So können einerseits im Hintergelände Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereitgestellt werden, andererseits stehen aber auch an der Großenbaumer Allee MI-Flächen für höherwertige Nutzungen (z. B. kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen) zur Verfügung. Dadurch werden unterschiedliche Rentabilitätserwartungen für die unterzubringenden Teilbereiche Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen und Handwerk/Gewerbe zu einem tragfähigen Konzept vereint.

Damit erfährt der Gewerbeschwerpunkt Buchholz/Großenbaum in diesem Bereich eine Stabilisierung und Stärkung, die vornehmlich den Klein- und Mittelbetrieben zugute kommen soll.

- Alternativen -

Hinsichtlich evtl. Planungsalternativen ist festzustellen, daß bereits durch den B-Plan Nr. 445, der wie unter Punkt 1.2 beschrieben, Wohnbebauung vorsah sowie durch den ehemaligen B-Plan Entwurf Nr. 768 (siehe Vorbemerkung), der für den Bereich zwischen der Siedlung Breithof und der Querspange Mischgebiet festsetzte, alternative Planungen bestehen.

Da eine Wohnnutzung für den betreffenden Bereich nicht den vorgenannten Zielen entspricht und die Ausweisung als Mi-Gebiet die Ansiedlung einer Vielzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht zuließe, werden diese ehemals vorgesehenen Planungen nicht weiterverfolgt.

Andere Alternativplanungen boten sich aufgrund der vorgegebenen Zielsetzung nicht an.

4.3 Verkehr

4.3.1 Übergeordnetes Straßennetz

Das Plangebiet ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Großenbaumer Allee (L 436) an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt von der L436 aus über die Querspange - Altenbrucher Damm - mit der Anschlußstelle Duisburg-Großenbaum - an die "A 59". Durch diese Querspange werden außerdem die Ortsteile Duisburg-Buchholz und Duisburg-Großenbaum direkt miteinander verbunden.

4.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Wohnbebauung im nördlichen Planbereich erfolgt über bereits vorhandene Straßen (Eibenweg, Breithof), die in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Die südlich des Breithofes sowie nördlich der Querspange vorgesehenen Gewerbegrundstücke sollen von der Großenbaumer Allee aus über eine L-förmige Stichstraße erschlossen werden.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn (Linie S1) über die Haltestelle Bahnhof Großenbaum an das schienengebundene Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das straßengebundene Nahverkehrsnetz erfolgt über die Buslinien 941 und 943 an den Haltestellen Eibenweg, Am Krähenhorst und Kastanienstraße.

4.4 Bebauung

4.4.1 Gewerbegebiete

Zwischen der Querspange und der Siedlung Breithof sind Gewerbeflächen ausgewiesen.

Durch die planungsrechtliche Ausweisung der zum WR- und MI-Gebiet hin gelegenen Flächen als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet - GEe - gemäß § 1 (5) BauNVO, in dem nur nicht "wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, werden Betriebe, die die angrenzenden Wohnbereiche beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dadurch sollen reine Einzelhandelsnutzungen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden. Einzelhandelsnutzungen, die in Verbindung mit einer Werkstatt oder Produktion betrieben werden, sind jedoch ausnahmsweise zulässig. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Einschränkung rechtfertigen, ergeben sich aus der städtebaul. Zielsetzung und Konzeption, hier Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereitzustellen, für die ein spezieller Bedarf vorhanden ist (vgl. Punkt 4.1.).

Trotz der o.g. Nutzungseinschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt. Eine an die Umgebungsbelange (u. a. Wohnnutzung) angepaßte Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke durch die Grundeigentümer bzw. Gewerbetreibenden wird somit gewährleistet.

Ein zusätzlicher Schutz sowie vor allem eine visuelle Abschirmung zu der nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Festsetzung von Baulinien - die in Verbindung mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften sicherstellen, daß die dort zu errichtende Bebauung als geschlossene Wand entsteht - gewährleistet.

Um sicherzustellen, daß sich das geplante Gewerbegebiet - entsprechend dem wirtschaftlichen Strukturwandel und den daraus resultierenden höheren städtebaulichen Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild heutiger Gewerbegebiete, die immer mehr zu den "Visitenkarten" der Städte werden und deren lokale Standortqualität in bezug auf das direkte Umfeld (Architektur, Grüngestaltung, etc.) für viele Unternehmen einen immer bedeutenderen Imagefaktor darstellt - nach der Maßgabe eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtentwurfes entwickelt, sind entsprechende Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Die anzusiedelnden Betriebe brauchen auf Ihren Grundstücken Freiheiten für eine funktionsgerechte Organisation ihrer Betriebsabläufe. Da nicht alle betrieblichen Einrichtungen immer einen aufgeräumten Eindruck hinterlassen können, müssen Abgrenzungen zwischen einer öffentlich einsehbaren (und daher geordneten) und einer eher verborgenen privaten (wenn nötig auch ungeordneten) Zone vorgenommen werden. Da sich die Nutzungen linear an der Erschließungsstraße aneinanderreihen und diese die öffentlich einsehbaren und daher repräsentativen Bereiche darstellen, sind dort einheitlich gestaltete, "additionsfähige" Ränder wichtig.

In der privaten Zone, im mittleren und hinteren Bereich der Grundstücke sind die Betriebsgebäude sowie die Anlage von Werkplätzen, Hofflächen oder auch Stellplätzen vorzusehen.

Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten, zweigeschossig bebaubaren Flächen an der Erschließungsstraße sind somit die jeweils notwendigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. den Betrieben zugeordnete Wohnungen zu errichten. Dadurch wird eine klare Orientierung der Gebäude zum öffentl. Straßenraum erreicht.

Sofern Hallenbereiche innerhalb der zwei-geschossig bebaubaren Flächen (an der Erschließungsstraße) errichtet werden, soll deren Straßenfront sowie die der dort zu errichtenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, mit einem Glasanteil ausgeführt werden, der dem Glasanteil von Bürobauten vergleichbar ist (mindestens 30 % Glasanteil). Dabei können Bürobereiche in die Hallenbereiche integriert werden können.

Diese Vorschrift gewährleistet ein einheitliches Gestaltungselement, das den repräsentativen und öffentlich einsehbaren Bereich des Gewerbegebietes stärkt.

Ebenso ist es notwendig, die Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung auf die Städte der jeweiligen Leistung zu beschränken. Dadurch wird eine Häufung und Mehrfachaufstellung von Werbeanlagen, d.h. auch außerhalb des Standortes der Leistung verhindert, die das Ortsbild sowie den angestrebten städtebaulichen Gesamtentwurf des zukünftigen Gewerbegebietes in negativer Weise beeinträchtigen könnte.

Von der Straße aus einsehbare Lagerplätze und offene Arbeitsbereiche sind - da diese Nutzungen oft ungeordnet stattfinden und das visuelle Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beeinträchtigen - durch eine Abgrenzung/Einfriedigung abzuschirmen.

Sie sind in Form von Mauern oder Zäunen (kunststoffummantelter Maschendrahtzaun oder Stahlgeflechtzaun) in einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die Flächen entlang der Stichstraße, zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sollen in einem Abstand von 12m großkronige Bäume angepflanzt werden.

Die Begrünung dieser "Vorgartenflächen" trägt dazu bei, die Gestaltqualität des Gewerbegebietes und den Gebrauchswert für die dort Beschäftigten ('Wohlbefinden' am Arbeitsplatz, 'Pausengrün', etc.) sicherzustellen und damit den städtebaulichen Gesamteindruck sowie eine entsprechende Standortqualität des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Zweckbestimmung des geplanten Gewerbegebietes. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde in den Gewerbe- sowie auch den Misch- und Wohngebieten verzichtet, da sich die zulässige Geschoßfläche auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt, wobei die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

Durch die o. g. Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird dem zuvor erhobenen Anspruch auf ein abgestimmtes, auf städtebauliche und gestalterische Grundzüge aufbauenden Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Rechnung getragen. Gleichzeitig wird eine ungeordnete bauliche Entwicklung sowie visuell in den öffentlichen Straßenraum "ausufernde" Nutzung (Lagerplätze, etc.) verhindert.

4.4.2 Mischgebiete

Südlich anschließend an den Bereich der Siedlung "Breithof" sind entlang der Großenbaumer Allee Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen.

Dies entspricht der dort vorhandenen Nutzungsstruktur, die sich auf der Westseite der Großenbaumer Allee nach Süden hin weiter fortsetzt. Durch die Mischgebietsausweisung soll zum einen die vorhandene Bebauung bzw. Nutzung planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen noch bebaubare Flächen neben dem Wohnen für die Unterbringung von strukturergänzenden "nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" und insbesondere "Betrieben aus dem tertiären Sektor" (Dienstleistungen) zur Verfügung gestellt werden.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen sind in den ausgewiesenen MI-Gebieten im Bereich der ein-geschossig überbaubaren Flächen Wohngebäude nicht zulässig. Diese Nutzungseinschränkung ist aufgrund des städtebaulichen Zieles, hier vorrangig tertiäre und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln, notwendig. Trotz dieser Einschränkung bleibt der Mischgebietscharakter, d. h. die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes erhalten, da diese Einschränkung nur für die hinteren, ein-geschossig bebaubaren Grundstücksbereiche gilt, nicht jedoch für die überbaubaren Flächen direkt an der Großenbaumer Allee.

Unter Berücksichtigung der die Großenbaumer Allee in diesem Bereich prägenden Bebauung ist für die als MI-Gebiet ausgewiesenen Flächen "offene" Bauweise vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen zwei- bis drei-geschossigen Bebauung an der Großenbaumer Allee wird ebenfalls die Zahl der Vollgeschosse als zwingend drei-geschossig festgesetzt, um so der städtebaulichen Struktur und dem Erscheinungsbild der Großenbaumer Allee entsprechend ihrer Funktion als innerörtliche Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit den vorhandenen, prägenden baulichen Strukturen gerecht zu werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit der höchstzulässigen Ausnutzbarkeit von 0.6 gemäß BauNVO festgesetzt, um eine den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Großenbaumer Allee sind im Bereich der Mischgebiete straßenseitig versetzte Baulinien festgesetzt. Dadurch wird eine städtebauliche Torsituation geschaffen, die den Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet optisch-visuell anzeigt.

Für den zwingend III-geschossig bebaubaren Bereich entlang der Großenbaumer Allee ist, wie auch für die WA-Gebiete unter Pkt. 4.4.3 beschrieben, die für diesen Bereich typische Dachform Satteldach, sowie die Dachneigung und Firstrichtung vorgegeben.

Um die in diesem Bereich teilweise vorhandenen, begrünten Vorgartenbereiche zu erhalten bzw. deren Nutzungscharakter als halböffentliche, zur Großenbaumer Allee hin offene Privatbereiche sicherzustellen, sind Stellplätze innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

4.4.3 Wohngebiete

Die im nördlichen Planbereich vorhandene Wohnbebauung an der Straße Eibenweg sowie die Bebauung der Siedlung "Breithof" soll durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festlegung der Baugrenzen werden übermäßige, die bauliche Struktur der Siedlung zerstörende Neu- oder Umbauten verhindert. Die Ausweisung als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) sichert die vorhandene Wohnnutzung und schließt andere, dem Charakter eines reinen Wohngebietes fremde Nutzungen aus.

Lediglich die Eckbereiche Eibenweg/Großenbaumer Allee und Breithof/Großenbaumer Allee werden als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet), innerhalb derer neben dem Wohnen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch verschiedene andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind - unter Berücksichtigung der an der Großenbaumer Allee vorhandenen gemischten Nutzung - ausgewiesen.

Damit die, für die WR- und WA-Gebiete charakteristischen und prägenden Vorgarten- und Gartenbereiche nicht durch Stellplätze oder weiträumige Nebenanlagen in ihrer Struktur zerstört werden, sind Stellplätze in den Vorgartenbereichen nicht zulässig sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 10 qm zulässig sind.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist für den gesamten Bereich "offene" Bauweise vorgesehen, d. h. geschlossene Straßenfronten sollen verhindert werden; eine lockere, von den Grenzen abgerückte Bebauung bleibt gewährleistet. Unter Berücksichtigung der den Planbereich prägenden Dachform ist für die jeweiligen Baugebiete "SD"/"WD", d. h. Satteldach/Walmdach vorgeschrieben.

Innerhalb der II- bzw. III-geschossig bebaubaren WA Gebiete bzw. der südlich angrenzenden MI-Gebiete - entlang der Großenbaumer Allee sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° sowie mit vorgegebener, im Plan dargestellter Firstrichtung zulässig.

Durch die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung soll ein geschlossener Gesamteindruck erzielt und evtl. Neubebauung in die vorhandene Baustruktur, der Umgebung, d. h. der Großenbaumer Allee integriert werden.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls die vorhandene Struktur berücksichtigt und die Baugebiete Eibenweg/Breithof zwingend zwei-geschossig bebaubar ausgewiesen.

Der Eckbereich Eibenweg/Großenbaumer Allee ist demgegenüber zwingend drei-geschossig bebaubar, entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung an der Großenbaumer Allee, ausgewiesen.

In Verbindung mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzten max. baulichen Ausnutzung sowie den weitergehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden die lokalen Gegebenheiten entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung - Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung - berücksichtigt bzw. sichergestellt.

4.5 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Im Bereich zwischen Eibenweg und Breithof ist eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - vorgesehen. Der Kinderspielplatz (Geräteplatz) hat eine Fläche von ca. 1.300 qm und hat laut Kinderspielplatzbedarfsplan als "Spielbereich B" die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich.

4.6 Grün- bzw. Baumbestand

Das Gelände südlich der Bebauung Breithof, zwischen Bundesbahn und der Bebauung an der Großenbaumer Allee besteht zum Teil aus Grabeländern, aus einer mit Gehölzen bestandenen Brachfläche und aus ca. 0,13 ha Wald im Sinne des Gesetzes. Bei mehreren Begehungen im Frühjahr 1991 wurde insgesamt 31 unterschiedliche Pflanzenarten festgestellt.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung soll der o.g. Grünbestand jedoch nicht erhalten bleiben, da

- sich dieses Gebiet, zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahnstrecke aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (Anschluß Großenbaumer Allee/A59) und hinsichtlich der unproblematischen Erschließung durch eine Stichstraße für eine Bebauung anbietet;
- eine anderweitige Nutzung dieser Brachfläche z. B. als Grünfläche oder Forstfläche aus städtebaulichen und funktionalen Gründen in dieser Lage nicht sinnvoll ist.

Durch die geplante Bebauung, die einen ausgleichspflichtigen Eingriff nach § 4 LG NW darstellt, werden folgende Beeinträchtigungen hervorgerufen:

- Vernichtung von Grabeländern, einer Brache, Gehölzen und der o. g. Waldfläche;
- Versiegelung von Boden, durch Überbauung mit undurchlässigen Materialien (Gebäude, Straße, Zufahrten, Lager- und Betriebsflächen);
- Erhöhter oberflächlicher Abfluß des Niederschlagswassers durch Versiegelung des Bodens, Sammeln des Wassers und Ableiten in die Kanalisation;
- Veränderung des Bodens der nicht überbauten Freiflächen durch Abschieben des Oberbodens.

Für den Eingriff müssen c.a 1,85 ha Kompensationsfläche bereitgestellt werden.

Zusätzlich ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 768 A (siehe Begründung zum B-Plan Nr. 768 A unter Pkt. 4.7) eine noch offenstehende Kompensationsmaßnahme von ca. 0,24 ha - insgesamt 2,09 ha. Als Kompensationsflächen sind zwei Bereiche im Duisburger Süden vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Flächen in Duisburg-Serm, zum einen südlich der B 288, nördlich des Schwalbenweges und zum andern um eine Fläche zwischen der Sermer Straße und dem Goldackergraben. Eine 0,27 ha große Fläche wird als Ersatzwaldfläche aufgeforstet. Die übrigen Bereiche werden zu Extensivflächen (einschürige Wiesennutzung) mit einem Gehölzflächenanteil von 20 % entwickelt.

- Baumbestand -

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweiligen Fassung.

4.7 Flächenbilanz

Gewerbeflächen (GE-, GEe-Gebiete)	ca. 2,9 ha
Mischgebietsflächen	ca. 0,82 ha
Wohnbaufläche (WR-, WA-Gebiete)	ca. 3,14 ha
öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	ca. 0,13 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,74 ha
Gesamtfläche	ca. 7,73 ha

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Belange des Bodenschutzes

Gemäß den Bestimmungen des § 1 (5) Satz 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 768 B - Großenbaum - wird diesem Belang Rechnung getragen.

Zum einen handelt es sich größtenteils um bebaute Gebiete, zum anderen wird der kleinteiligen Innenentwicklung bereits bebauter Ortsteile der Vorzug vor der Inanspruchnahme größerer Freiflächen am Stadtrand eingeräumt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch vorhandene und neu zu erstellende öffentliche Einrichtungen gewährleistet.

- Abwasserbeseitigung -

Die entwässerungswirtschaftlichen Bedenken, d. h. nicht ausreichende Kanalisation (siehe Vorbemerkung), aufgrund der das Bebauungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 768 - Großenbaum - ehemals angehalten wurde, sind durch den notwendigen Ausbau der Kanalisation ausgeräumt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 768 B die Abwasserentsorgung durch o.g. öffentliche Einrichtungen sichergestellt ist.

5.3 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzzonen werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

5.4 Altablagerungen/Altstandorte

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist nach Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1843/Maßstab 1 : 25.000), der Luftbilder (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) sowie weiterem Archivmaterial mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

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.

5.5 Lärmimmissionen/Lärmschutzmaßnahmen

5.5.1 Situationsbeschreibung

Der Bebauungsplan Nr. 768 B - Großenbaum - wird nördlich durch den Eibenweg, östlich durch die Großenbaumer Allee, südlich durch den Altenbrucher Damm und westlich durch die Bundesbahnstrecke Duisburg-Düsseldorf begrenzt.

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

5.5.2 Grundlagen für die Berechnung der Geräuschbelastung

Die Geräuschbelastung des Bebauungsplangebietes resultiert aus drei Faktoren:

- Emissionen aus der Verkehrsbelastung der Großenbaumer Allee und den Altenbrucher Damm sowie der geplanten Erschließungsstraße
- Schienenverkehrslärm der Bundesbahnstrecke,
- Lärmemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet.

5.5.21 Straßenverkehrslärm

Durch den Straßenverkehrslärm betroffen ist in erster Linie die Bebauung an der Großenbaumer Allee. Die Wohnhäuser an den Straßen Breithof bzw. Eibenweg werden durch Straßenverkehrslärm nur gering belastet, da diese Straßen reine Anliegerstraßen sind und deshalb nur über ein geringes Verkehrsaufkommen verfügen.

Tabelle 1: Kfz - Mengenbelastung

Querschnitt	Kfz-Tag	Kfz-Nacht	Lkw p	DTV
Großenbaumer Allee	654	120	1.7 %	10.900
Altenbrucher Damm	597	109	2.0 %	9.950
Erschließungsstraße	46	9	20/10 (Tag/Nacht)	760

5.5.22 Verkehrsgeräuschbelastung

Aus den Kfz-Mengenbelastungen (Tag/Nacht) errechnet sich der Mittelungspegel (Lm) im Abstand von 25 m von der Straßenmitte.

Tabelle 2: Geräuschbelastung Tag/Nacht an der Bebauung in dB(A)

Berechnungspunkt	Lv	Abstd. in m	Ls	Lk	Lm	
					Tag	Nacht
Großenbaumer Allee 121 von Großenbaumer Allee	-5,55	9	5,3	3	69,3	62,8
von Altenbrucher Damm	-5,55	20	1,3	3	<u>64,4</u> 70,5	<u>57,8</u> 64,0
Großenbaumer Allee 149	-5,55	9	5,3	-	66,3	59,8
Großenbaumer Allee 131	-5,55		3,5	-	64,3	57,7
Breithof 1	-5,55		-1,8	-	57,0	50,4
Erschließungsstr.	-5,55	10 m	+2.1	-	56,4	47,6

5.5.23 Orientierungswerte

Die durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigten Wohngebäude liegen teilweise in einem MI-Gebiet (Großenbaumer Allee 121 - 145) und teilweise in einem WA-Gebiet (Großenbaumer Allee 149 - 169 und Breithof 1 und 2).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 2, von

60 dB(A)/50 dB(A) für MI-Gebiete (Tag/Nacht)

sowie 55 dB(A)/45 dB(A) für WA-Gebiete (Tag/Nacht)

werden teilweise überschritten.

Folglich sind Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe vor Verkehrslärm erforderlich.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sollen in Schlaf- Wohnräumen die in Tabelle 3 angegebenen Innenpegel nicht überschritten werden.

Tabelle 3: Innenpegel

Raumnutzung	Gebiet	Mittelungs- pegel Lm in dB(A)
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	30 - 40

5.5.24 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm

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

Alle Außenbauteile der Gebäudefronten des Wohngebäudes Großenbaumer Allee 121, die zur Großenbaumer Allee bzw. zum Altenbrucher Damm weisen, müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37 dB(A) erreichen.

Alle Außenbauteile der zur Großenbaumer Allee weisenden Gebäudefronten der Wohngebäude Großenbaumer Allee 127 - 145 müssen mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32 dB(A) erreichen.

Ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37 dB(A) müssen alle Außenbauteile der zur Großenbaumer Allee weisenden Gebäudefronten der Wohngebäude Großenbaumer Allee 149 - 169 erreichen.

Für die zur Großenbaumer Allee weisenden Gebäudefronten der Häuser Breithof 1 und 2 ist nur ein bewertetes Schalldämm-Maß von 27 dB(A) erforderlich.

5.5.3 Geräuschbelastung durch Schienenverkehrslärm

Auf der zu untersuchenden Fläche wird in erster Linie die Bebauung am Eibenweg und die Bebauung "Breithof" von Schienenverkehrslärm beeinträchtigt.

Nach einem lärmtechnischen Gutachten aus dem Jahre 1989 wurde, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zugfrequenzen, ein Mittelungspegel von 73,5 / 71,2 dB(A) Tag/Nacht bei freier Schallausbreitung in 25 m Entfernung vom nächstgelegenen Gleis berechnet.

Die für den das Plangebiet tangierenden Streckenabschnitt geplante, schallabsorbierende Schallschutzwand von 3,0 m Höhe über Schienenoberkante dämmt den Mittelungspegel an der nächstgelegenen Bebauung (Breithof 42) um ca. 10 dB(A) im Erdgeschoß und ca. 7,5 dB(A) in der ersten Etage.

In ca. 57 m Entfernung zur nächstgelegenen Gleisachse ist noch eine Pegelminderung von 5,4 bzw. 4,2 dB(A) (Erdgeschoß bzw. 1. Etage) festzustellen.

Somit kann an der Bebauung Breithof bzw. Eibenweg von folgenden durch den Schienenlärm bedingten Lärmwerten ausgegangen werden:

An der zur Bundesbahn nächstgelegenen Bebauung des Breithofes werden ca. 64,0 dB(A) im Erdgeschoß bzw. 66,5 dB(A) im Obergeschoß erreicht. Diese Werte gelten für die Tageszeit. Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) liegen die Werte ca. 2,5 dB(A) niedriger.

Erst in einer Entfernung von ca. 100 Metern zur nächstgelegenen Gleisachse wird an den der Bahnstrecke zugewandten Hausfronten ein Immissionswert von 61 dB(A) bzw. 59 dB(A) Tag/Nacht unterschritten. Dies gilt ebenso für die Bebauung des Eibenweges.

5.5.31 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen

Nach einer Korrektur der Immissionswerte um minus 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrslärms nach § 3 Satz 2 der Verkehrslärmschutzverordnung, müssen an der Bebauung Breithof und Eibenweg, die in einem WR-Gebiet liegt, folgende Maßnahmen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm getroffen werden:

Bis zu einer Entfernung von ca. 100 m müssen alle Außenbauteile der, der Bundesbahn zugewandten Hausfronten, ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 37 dB(A) erreichen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Über eine Entfernung von mehr als 100 m hinaus müssen alle Außenbauteile der, der Bundesbahn zugewandten Hausfronten, lediglich ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32 dB(A) erreichen.

Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

5.5.4 Geräuschbelastung durch das geplante Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan weist ein ca. 2,9 ha großes Gewerbegebiet aus.

Aufgrund des zu berechnenden Schalleistungspegels und den Entfernungen zwischen Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung ergibt sich, daß das geplante Gewerbegebiet einen Schallimmissionspegel von ca. 53 dB(A) an den zum Gewerbegebiet weisenden Gebäudefronten der südlichen Bebauung des Breithofes erzeugt.

Bei einem in den Nachtstunden uneingeschränkten Betrieb auf den GE-Flächen würden auch in den Nachtstunden 53 dB(A) rechnerisch erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 von

50 dB(A) / 35 dB(A) für WR-Gebiete (Tag/Nacht)
sowie 60 dB(A) / 45 dB(A) für MI-Gebiete (Tag/Nacht)

werden teilweise überschritten.

Die Tageswerte werden an der südlichen Bebauung der Straße Breithof nur geringfügig um 3 dB(A) überschritten, da diese Bebauung in einem WR-Gebiet liegt.

Die Orientierungspegel für die Nachwerte, die hier, da es sich um Gewerbelärm handelt, um 5 dB(A) reduziert wurden, werden sowohl an der Bebauung Breithof als auch an der Bebauung Großenbaumer Allee wahrnehmbar überschritten.

5.5.41 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm

Um die Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 an der Bebauung Breithof einzuhalten, müssen alle Außenbauteile der dem Gewerbegebiet zugewandten Hausfronten ein bewertetes Schalldämm-Maß von 27 dB(A) erreichen.

Unter Berücksichtigung des hohen Prognosegeräuschpegels von 53 dB(A) in der Nachtzeit, sind die den Wohngebieten direkt angrenzenden Gewerbeflächen als GEE-Gebiete festgesetzt. Dort sind somit nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die in den angrenzenden Wohnbereichen keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Auf weiterreichende Schallschutzmaßnahmen kann somit verzichtet werden.

So ist z. B. eine wesentliche Erhöhung der schon im Bebauungsplan an der nördlichen Baulinie des Gewerbegebietes vorgeschriebenen Schutzmauer, die zu einer Einhausung und Beschattung der angrenzenden Grundstücke führen würde, aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Ein weiterer Grund für den Verzicht auf darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen ist in der Dominanz des Schienenverkehrslärms und der schon heute festzustellenden hohen Grundbelastung des Plangebietes zu sehen. So haben umfangreiche Messungen zur Erstellung der Lärmkarte der Stadt Duisburg einen Wert von ca. 49,5 dB(A) ergeben, der im Bereich des Breithofes in 95 % aller Fälle überschritten wird.

Die Beurteilung von Schallimmissionen innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt nach den Vorschriften der Immissionsschutzrechte und damit nach der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm).

Bei einem Bauvorhaben ist daher zu prüfen, ob bei genehmigungsbedürftigen Betriebsanlagen und -wohnungen zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.5.5 Kosten für den Lärmschutz

Grundlage für die Erhebung von Beiträgen für Lärmschutzanlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 127 Baugesetzbuch.

Hinzu kommt das Ortsrecht der Stadt Duisburg und die Satzung der Stadt Duisburg über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 08.12.1980.

Diese Satzung enthält im § 10 eine Regelung, den Umfang und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und die Herstellungsmerkmale für diese Anlagen wegen der Nichtvergleichbarkeit gegenüber den sonst üblichen Erschließungsanlagen wie z. B. Straßen, Wege und Plätze wiederum durch eine Einzelsatzung zu regeln.

Die Ermittlung und die Verteilung der Kosten auf den Kreis der Begünstigten wird somit in einer vom Rat der Stadt zu beschließenden Einzelsatzung geregelt.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bei der Verwirklichung der Planung möglicherweise zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen werden im Rahmen der angeordneten Umlegung mit geregelt.

Sollte aus unvorhergesehenen Gründen die angeordnete Umlegung nicht zum Tragen kommen, so findet hier der § 180 BauGB Anwendung.

7. Kosten und Rückeinnahmen

7.1 Der Gemeinde entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes folgende Kosten

o Kompensationsmaßnahmen

- Die Kosten für die unter Punkt 4.6 genannten, bei Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführenden, Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 62.000,-- DM
- Die jährlichen Folgekosten liegen bei ca. 4.100,-- DM
- Die Kosten für die Bepflanzungen liegen bei ca. 12.000,-- DM
- o Kinderspielplatz ca. 150.000,-- DM
- o Grunderwerb ca. 480.000,-- DM
- o Abbruchkosten ca. 70.000,-- DM
- o Straßenbau ca. 520.000,-- DM
- o Kanalbau ca. 290.000,-- DM
- o Lärmschutz ca. 1.000.000,-- DM
- Gesamtsumme ca. 2.588.100,-- DM

7.2 Rückeinnahmen

- o Straßenbau ca. 460.000,-- DM
- o Lärmschutz ca. 900.000,-- DM
(sofern nicht eine andere Deckung des Aufwandes in Frage kommt)

7.3 Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Punkt 7.1 dargestellt sind, sind die nachstehend aufgelisteten Maßnahmen alsbald zu Verwirklichung vorgesehen:

- o Kompensationsmaßnahmen ca. 78.100,-- DM
- o Grunderwerb ca. 480.000,-- DM
- o Abbruchkosten ca. 70.000,-- DM
- o Straßenbau ca. 520.000,-- DM
- o Kanalbau ca. 290.000,-- DM

Für diese Maßnahmen kann der städtische Kostenanteil im Rahmen des verfügbaren Haushaltsansatzes erwartet werden.

8. Bürgerbeteiligung

Am 12. Dezember 1991 wurde eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW, für den Bereich den Bebauungsplan Nr. 768 B - Großenbaum - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd durchgeführt.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Süd (BV) und Mitgliedern der Verwaltung nahmen an der Veranstaltung 51 Bürger teil.

Auf die Wünsche und Vorstellungen sowie Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger, die sich im wesentlichen auf die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen, die Stellplatzsituation, das Verkehrsaufkommen, die Vergabe der Gewerbeflächen, die ökologische Gestaltung des Gewerbegebietes sowie weiterer Schutzmaßnahmen zwischen den MI-Flächen an der Großenbaumer Allee und dem Gewerbegebiet bezogen, wurde während der Veranstaltung ausführlich eingegangen; die aufgeworfenen Fragen sowie die geäußerten Befürchtungen wurden im wesentlichen beantwortet bzw. ausgeräumt.

Darüber hinaus blieben aber noch Fragen hinsichtlich der ökologischen Gestaltung des geplanten Gewerbegebietes und einer Abschirmung zwischen dem MI-Gebiet an der Großenbaumer Allee und dem zukünftigen Gewerbegebiet offen.

Die Prüfung der zusätzlich schriftlich eingereichten "Anregungen für einen ökologisch orientierten Bebauungsplan" hat ergeben, daß ein Teil der geforderten ökologischen Kriterien wie beispielsweise "Mauerwände beranken" oder "keine Flächenvergeudung durch übertriebene Versiegelung" teils durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind, teils im Rahmen der späteren Bebauung realisiert werden können, so z. B. "Einsatz gesundheitsverträglicher Baustoffe" oder "umweltverträgliche Energieversorgung". Andere Kriterien wiederum - vor allem auch hinsichtlich der Tatsache, daß bis auf das geplante Gewerbegebiet und einige einzelne Flächen im MI-Gebiet alle anderen Bereiche im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes bereits vollständig bebaut sind - sprengen den Rahmen der möglichen Festsetzungen und sind mit einer gewerblichen Nutzung im wesentlichen unverträglich. Hierbei handelt es sich z. B. um die Anregungen "alte Bauernobstsorten anpflanzen," "Wildwiesen anlegen" oder "passive Wärmenutzung durch Glasveranden".

Der Anregung einer Bürgerin, einen zu begrünenden Grundstücksstreifen zwischen den MI- und GEe-Flächen festzusetzen wird nach Prüfung nicht gefolgt, da dieser Streifen eine strikte Zäsur darstellen würde, die den beabsichtigten städtebaulichen Zielvorstellungen - ein "übergangloses" Gesamtkonzept zu ermöglichen, nach der auch eine übergreifende, das Wohnen nicht beeinträchtigende und sowohl im MI- als auch im GEe-Gebiet zulässige, I-geschossige Bebauung realisiert werden könnte - zuwider liefe.

Diese schließt jedoch nicht aus, daß trotzdem eine Begrünung der zukünftigen, westlich der MI-Flächen verlaufenden Gewerbegrundstücksgrenzen durchgeführt werden kann.

Abschließend kann ausgeführt werden, daß sich die vorgebrachten Wünsche und Anregungen nicht gegen die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 768 B, ein kleingliedriges Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe auszuweisen, richteten.

9. Textliche Festsetzungen
Siehe Bebauungsplan
10. Örtliche Bauvorschriften
Siehe Bebauungsplan
11. Aufhebungsvermerk
Siehe Bebauungsplan

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 768 B - Großenbaum -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuches wurde am 08.03.1993 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand Mai 1992) hat in der Zeit vom 20.10.1992 bis 23.11.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den **11. März 1993**



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Stadtdirektor

Geo