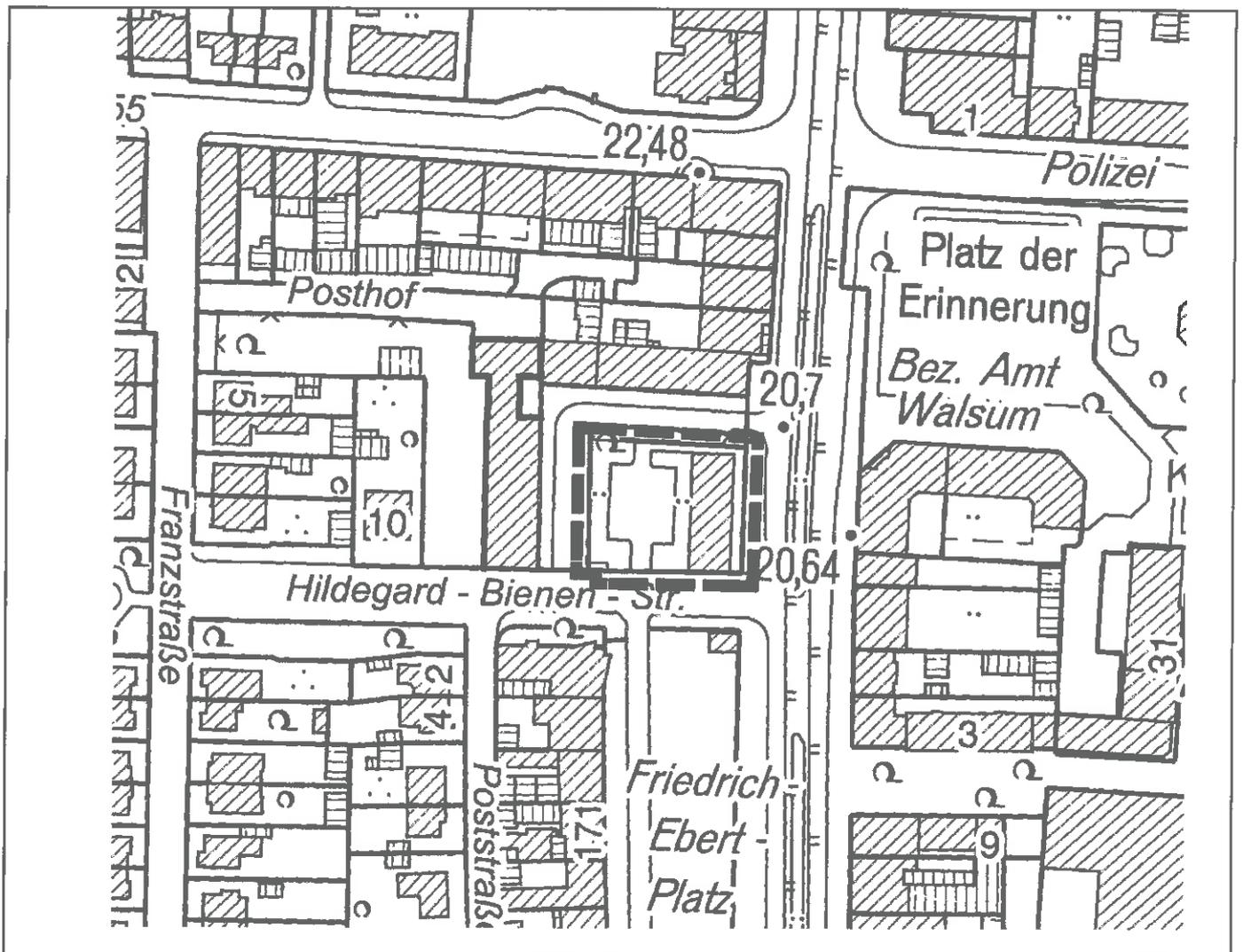


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 1232 -Walsum- "Friedrich-Ebert-Platz"

für das Flurstück 1181 der Flur 31 der Gemarkung Walsum begrenzt von der Friedrich-Ebert-Straße im Osten, der Hildegard-Bienen-Straße im Süden, und den Gebäuden an der Friedrich-Ebert-Straße Nr. 177 und 195-197 im Westen und Norden



Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Planverfasser

Ropertz & Partner Her-  
mann-Rinne-Str. 2 47259  
Duisburg

Stadtplanung Zimmer-  
mann, Linzer Str. 31,  
50933 Köln

Investor

Sparkasse Duisburg  
Königstraße 23-25  
47051 Duisburg

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	4
1.2.1 Derzeitiges Planungsrecht .....	4
1.2.2 Art des Verfahrens .....	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
<b>2 Situationsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	5
<b>3 Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplan .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Fachplanungen und Konzepte .....	6
3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027).....	6
3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	6
3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	7
3.3.4 Grünordnung- und Freiraumkonzept .....	7
3.4 Gender Mainstreaming.....	8
<b>4 Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	8
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr .....	9
4.3 ÖPNV-Anbindung .....	9
4.4 Grün- und Freiraumkonzept.....	9
4.5 Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung.....	9
4.6 Immissionsschutz .....	10
4.7 Altlasten und Baugrund .....	10
4.8 Denkmalschutz.....	10
<b>5 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1 Geltungsbereich .....	10
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4 Überbaubare Flächen .....	11
5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
5.6 Hinweise.....	12
5.6.1 Bodenschutz.....	12
5.6.2 Archäologische Bodenfunde .....	12

5.6.3 Kampfmittel.....	13
5.6.4 Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten.....	13
5.6.5 Leitungstrassen .....	13
5.6.6 Rückstauenebene .....	13
<b>6 Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	13
6.2 Schutzgut Mensch.....	13
6.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen .....	14
6.4 Schutzgut Schutzgebiete .....	14
6.5 Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft .....	14
6.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	14
6.7 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.....	14
<b>7 Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>9 Kosten.....</b>	<b>15</b>
<b>10 Gutachten.....</b>	<b>15</b>
<b>11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens.....</b>	<b>15</b>
11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	15
11.2 Scoping .....	15
11.3 Aufstellungsbeschluss .....	15
11.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	15
11.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	15
11.6 Satzungsbeschluss.....	16

# **1 Anlass der Planung**

## **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Sparkasse Duisburg betreibt derzeit im Zentrum von Duisburg-Walsum eine Geschäftsstelle am Kometenplatz und unweit davon ein Beratungszentrum auf der Friedrich-Ebert-Straße. In der Geschäftsstelle werden eine SB-Zone, Kassengeschäft, Serviceleistungen und Beratungen angeboten. Im Beratungszentrum hingegen finden die Beratung von Individualkunden und die Beratung im Rahmen von Baufinanzierungen statt.

Im Zuge einer Umgestaltung des Vertriebsnetzes der Sparkasse Duisburg gilt es, diese Leistungen unter einem Dach zu bündeln. Neben dem Nutzenvorteil für die Kunden bringt dies auch gegenüber dem Betrieb zweier Standorte im Abstand weniger Hundert Meter erhebliche betriebswirtschaftliche Vorteile mit sich, ohne die ein Verbleib in der Fläche auf Dauer nicht vertretbar wäre.

Durch die geplante Maßnahme entsteht ein Privatkunden-Center und damit eine von sieben Geschäftsstellen im Duisburger Stadtgebiet mit erhöhtem Angebotsspektrum. Dadurch wird der Sparkassenstandort Walsum aufgewertet und die Versorgung der Bevölkerung mit Bankdienstleistungen in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage am Standort Duisburg Walsum langfristig gesichert.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen und der Lage im Zentrum von Walsum soll ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es an dem Standort Planungsrecht für Dienstleistungen, wie bspw. Banknutzungen, zu schaffen.

## **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

### **1.2.1 Derzeitiges Planungsrecht**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP 2004) stellt im Bereich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- dar. Dementsprechend widerspricht die Zielsetzung des Bebauungsplanes den Entwicklungszielen des FNP und muss nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Siedlungsraum Wohnen, überlagert mit einem zentralen Versorgungsbereich dargestellt.

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 942 -Walsum-. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- fest.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Eine Genehmigung des Planvorhabens ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan nicht möglich.

### **1.2.2 Art des Verfahrens**

Da es sich bei dem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

- Es besteht für das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB angewendet werden. Eine informelle Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 06.09.2016 durchgeführt.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum- überplant.

### **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch das geplante Vorhaben erfährt das Plangebiet eine Umnutzung einer Fläche im Innenbereich. Bei dieser Fläche handelt es sich derzeit um einen Parkplatz, der von den Kunden und Mitarbeitern der Sparkasse genutzt wird. Wesentliche Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Bereits im Bestand ist das Grundstück weitgehend versiegelt. Momentan ist ein Baum auf dem Grundstück vorhanden. Dieser kann entweder erhalten bleiben oder es wird hierfür ein Ersatzbaum gepflanzt.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aldenrade des Stadtbezirks Walsum und wird im Süden durch die Hildegard-Bienen-Straße sowie im Westen, Norden und Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1181 der Flur 31 der Gemarkung Walsum und hat eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet ist durch ein zweigeschossiges Sparkassengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze, parallel zur Friedrich-Ebert-Straße, bebaut. Dahinter liegend befindet sich derzeit der Parkplatz der Sparkasse mit 14 Stellplätzen. Das Plangebiet ist folglich bereits zum Großteil versiegelt. Südlich angrenzend befindet sich mit dem Friedrich-Ebert-Platz ein großer öffentlicher Parkplatz. Die Friedrich-Ebert-Straße ist von einer drei- bis viergeschossigen straßenbegleitenden Bauweise geprägt.

Das Plangebiet liegt gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum. Die Erdgeschosszonen entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind überwiegend durch Schaufenster und Ladenlokale von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. In den Obergeschossen befinden sich häufig Wohnnutzungen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Friedrich-Ebert-Straße, über die im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an die A59 gegeben ist. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt die Anbindung über die Straßenbahnlinien 902 und 903 (Haltestelle Walsum Rathaus) sowie die Buslinien 905, SB40 und NE3.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) legt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3.3 Fachplanungen und Konzepte**

##### **3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)**

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Projekt "Duisburg2027", hat der Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 die Teilräumlichen Strategiekonzepte beschlossen. Hierin ist das Plangebiet als Siedlungsraum Wohnen, überlagert mit einem zentralen Versorgungsbereich, dargestellt. Da in den Teilräumlichen Strategiekonzepten Flächen im Siedlungsraum unter 2 ha nicht gesondert betrachtet werden, wird mit den Teilräumlichen Strategiekonzepten keine flächenscharfe Zielaussage für das Plangebiet getroffen. Entscheidend ist, dass die geplante Sparkassenerweiterung mit der Wohnnutzung im Umfeld vereinbar ist, zu einer Stärkung des Ortsteilzentrums Walsum beiträgt und somit der beabsichtigten langfristigen Entwicklung entspricht.

Für den südlich angrenzenden Friedrich-Ebert-Platz wird das Ziel "Gestaltung von Plätzen" dargestellt. In Westrichtung zum Friedhof Aldenrade ist eine zu sichernde Grünverbindung ausgewiesen.

##### **3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bildet es eine planerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem

Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen zentralen und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die ortsspezifische Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt gemäß des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Walsum. Das Nebenzentrum Walsum dient der Versorgung der Stadtteile Aldenrade, Alt-Walsum, Fahrn und Wehofen sowie der Wohnquartiere Vierlinden-Mitte und Vierlinden-Ost. In diesen Bereichen wohnen insg. rd. 38.400 Einwohner.

Empfehlungen für den Stadtbezirk Walsum sind:

- Sicherung und Ausbau des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere im Nebenzentrum Walsum
- Sicherung des Angebotes in städtebaulich integrierten Lagen (vor allem in den Ortsmitten)
- Sicherung und Ausbau des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in sonstiger städtebaulich integrierter Lage

Die vorliegende Planung trägt zu einer Stärkung des Nebenzentrums Walsum bei.

### **3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen (DS-Nr. 10-0759). Das Konzept wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1232 -Walsum- "Friedrich-Ebert-Platz" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten.

In der Umgebung des Plangebietes wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum- Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1232 -Walsum- "Friedrich-Ebert-Platz" wird analog zur 1. Änderung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, um die in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen.

### **3.3.4 Grünordnungs- und Freiraumkonzepte**

Das Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept (GFK) der Stadt Duisburg stellt im südlichen Plangebiet die Entwicklung einer Grünverbindung dar. Diese nicht parzellenscharfe Darstellung steht nicht im Widerspruch zur Planung, da die südlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Bäume durch die Planung nicht gefährdet sind und eine Grünverbindung in Richtung Westen gewährleisten.

Das Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg stellt für das Plangebiet die Maßnahme "Bereich mit Nachverdichtungsausschluss" dar. Dieser Empfehlung kommt die

Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht nach, allerdings erfolgt keine Flächeninanspruchnahme bislang nicht siedlungsgeprägter oder -genutzter Bereiche.

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur), Mobilität, Freiraumangebot, Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches lässt sich daraus das Kriterium der Sicherung der wohnortnahen Versorgung („kurze Wege“) ableiten:

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Durch die geplante Maßnahme entsteht ein Privatkundencenter und damit eine von sieben Geschäftsstellen im Duisburger Stadtgebiet mit erhöhtem Angebotsspektrum. Dadurch wird der Sparkassenstandort Walsum aufgewertet und die Versorgung der Bevölkerung mit Bankdienstleistungen in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage am Standort Duisburg-Walsum langfristig gesichert.

Das Erscheinungsbild des Anbaus wird Elemente aus dem modern gestalteten Hauptgebäude übernehmen, so dass architektonisch kein Bruch zwischen Alt und Neu entsteht. Das Ergebnis wirkt vielmehr, wie ein harmonisches Ganzes, das von Anfang an am Stück geplant wurde und verleiht der Nordseite des angrenzenden Friedrich-Ebert-Platzes einen angemessenen Abschluss. Ziel ist es, hier eine klare Raumkante zu schaffen, die den Friedrich-Ebert-Platz nach Norden hin baulich einfasst.

Der Erweiterungsbau soll zweigeschossig mit Flachdach ausgeführt werden. Geplant ist die Realisierung einer Dachbegrünung. Die verbleibenden Freiflächen und die Stellplätze sollen durch Bepflanzungen eingegrünt und gestaltet werden.

#### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist von einer öffentlichen Ringerschließung - ein Abzweig der östlich verlaufenden Friedrich-Ebert-Straße - umgeben. Südlich ist das Plangebiet von der Hildegard-Bienen-Straße erschlossen.

Für Kunden, Besucher und Beschäftigte wurde durch den gutachterlichen Berechnungsansatz ein erforderlicher Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen ermittelt. Die erforderlichen Stellplätze für die Sparkasse können vollständig ebenerdig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage befindet sich im Westen des Plangebiets. Öffentliche Parkplätze befinden sich als Schrägaufsteller nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend.

Die Planungen der Architekten Ropertz & Partner sehen 15 Stellplätze auf eigenem Grundstück vor. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge des Erweiterungsbaus ein insgesamt ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Darüber hinaus stehen im umgebenden öffentlichen Straßenraum weitere Parkplätze zur Verfügung, die bereits im Bestand in hohem Maße auch von den Kunden der Sparkasse, zum Teil in Verbindung mit weiteren Aktivitäten, frequentiert werden.

Darüber hinaus sind Abstellflächen für 10 bis 15 Fahrräder vorgesehen.

#### **4.3 ÖPNV-Anbindung**

Der öffentliche Personennahverkehr im Stadtteil Walsum wird von der Duisburger Verkehrsgesellschaft (DVG) betrieben. Einige der Linien werden im Gemeinschaftsverkehr mit der NIAG Niederrheinische Verkehrsbetriebe betrieben. Durch Walsum verkehren die Buslinien 905, SB40 und NE3 sowie die Stadtbahnlinien 902 und 903. Die nächstgelegene Haltestelle (Haltestelle Walsum Rathaus) befindet sich in fußläufiger Entfernung (30m).

#### **4.4 Grün- und Freiraumkonzept**

Ein im Plangebiet vorhandener Baum kann voraussichtlich erhalten werden oder wird im Zuge der Umgestaltung neu gepflanzt. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Bäume an der Hildegard-Bienen-Straße werden durch die Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

#### **4.5 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen und die hierin liegenden Kanäle und Leitungen voll erschlossen. Die vorhandene Kanalisation kann das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser auch zukünftig aufnehmen. Durch die Planung wird der Niederschlagswasserabfluss unwesentlich vergrößert, da die Fläche im Bestand bereits größtenteils versiegelt ist. Durch die geplante Dachbegrünung ist mit einer Entlastung des Kanals durch verzögerten Niederschlagswasserabfluss zu rechnen.

Niederschlagswassers wird in den bestehenden Kanal geleitet, eine Versickerung erfolgt im Plangebiet nicht. Erforderliche Rückhaltungen werden durch das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeitende Entwässerungskonzept geprüft, eine Flächenbilanzierung wird vorgenommen. Die Ergebnisse dessen werden berücksichtigt und im Bauantragsverfahren geprüft.

Bei der Erstellung der neuen Bebauung ist die Rückstauenebene gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung auch bei der Grundstücksgestaltung (z.B: Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte) zu beachten. Die Grundwasserstände sind bei der WBD-AöR (Arbeitsgruppe SI 22 Hochwasserschutz, Gewässer) zu erfragen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr ein. Für die Büroräume im geplanten Sparkassengebäude wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm gutachterlich untersucht. Als Schallquellen wurden die umgebenden Straßen und die in der Friedrich-Ebert-Straße verlaufende Stadtbahntrasse berücksichtigt.

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrszahlen, des Bebauungsplanentwurfes und der Gebäudeplanungen wurden mittels einer EDV-gestützten Ausbreitungsrechnung die Geräuschimmissionen im Plangebiet berechnet und die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht sowohl tagsüber als auch nachts im Wesentlichen eingehalten; lediglich an den straßennahen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zum Lärmschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 43 bis 72 dB(A). Das hieraus resultierende Schalldämmmaß liegt für Büroräume zwischen 30 und 40 dB. Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sichern die Einhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse.

#### **4.7 Altlasten**

Ein begründeter Altlastenverdacht besteht nicht.

Sollten sich dennoch bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, Amt 31- 14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und §17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 942 -Walsum-. Er umfasst das Grundstück der Sparkasse nördlich des Friedrich-Ebert-Platzes in Walsum und wird im Süden durch die Hildegard-Bienen-Straße sowie im Westen, Norden und Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1181 der Flur 31 der Gemarkung Walsum. Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Absatz 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Baugebiet wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Die Festsetzung des Kerngebiets erfolgt in Anlehnung

an die bestehende Situation und an die im Bebauungsplan Nr. 942 -Walsum- festgesetzte Umgebungsnutzung.

Die festgesetzte Art der Nutzung dient der Zielsetzung der Stärkung der Nahversorgung und der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung. Hier soll ein in seinen Grundzügen bereits bestehender Versorgungsbereich mit begrenzter lokaler Bedeutung gesichert und gestärkt werden.

Der festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht der Zielsetzung des umgebenden Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum-. Somit wird das Gebiet der Nahversorgung vorbehalten.

Zur Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sind auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden.

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/oder Bordellen haben auch Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einer minderen Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen sind daher auch Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

Die geplanten Stellplätze sind als Nebenanlagen innerhalb des Nutzungsspektrums im gesamten Plangebiet zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, d.h. das Plangebiet kann zu 100% versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete und dem Grundsatz des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen an ein Geschäftsgebäude (z.B. ebenerdige Stellplätze, Zentralität), der möglichen Erweiterung eines schon bestehenden Standortes (Beratungscenter) und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich Aldenrades bietet sich der Standort für die nachgefragte Nutzung an.

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten begründet sich aus dem vorhandenen Bestand und der Umgebungsbebauung. Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, zum Friedrich-Ebert-Platz eine starke Raumkante auszubilden.

### **5.4 Überbaubare Flächen**

Die überbaubare Fläche wird mit Hilfe von Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann langfristig die Möglichkeit einer kerngebietstypischen Bebauung offengehalten werden.

## **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu realisieren. Eine Lärmschutzwand entlang der bestehenden Verkehrsstrassen ist nicht zwingend erforderlich und aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird die Einhaltung der einschlägigen Werte bei Neubau- maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den gutachterlich ermittelten Schallpegelbereichen gemäß DIN 4109. Im Ergebnis müssen für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis V zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bau- schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfah- ren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

## **5.6 Hinweise**

### **5.6.1 Bodenschutz**

Ein begründeter Altlastenverdacht besteht nicht.

Sollten sich dennoch bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hin- weise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, Amt 31- 14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG ) un- verzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefbauarbeiten durch einen Sachver- ständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und §17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

### **5.6.2 Archäologische Bodenfunde**

Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor.

Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auf- treten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 62-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden histori- schen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmal- pflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverän- dertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **5.6.3 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind

die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

#### **5.6.4 Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

#### **5.6.5 Leitungstrassen**

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

#### **5.6.6 Rückstauebene**

Bei der Erstellung der Gebäude und bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungsgesetz § 8 Absatz 5 der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056 - 4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits erfolgten Bebauung und Versiegelung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung lassen keine Auswirkungen auf die Umwelt erkennen. Eine bauliche Erweiterung würde größtenteils auf bereits versiegelten und derzeit als Parkplatz genutzten Flächen erfolgen.

### **6.2 Schutzgut Mensch**

Für das geplante Sparkassengebäude wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm untersucht. Als Schallquellen für den Verkehrslärm wurden die Verkehrsimmissionen der vierspurigen Friedrich-Ebert-Straße, des südlich gelegenen Parkplatzes und der Straßenbahn, die auf der Friedrich-Ebert-Straße verkehrt, berücksichtigt.

Da die straßenseitigen Fassaden der Plangebäude nicht durch aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzhindernis) an der Straße zu schützen sind, werden passive Maßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Baufeld befindet sich in den Lärmpegelbereichen III bis V. Entsprechend dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit sichergestellt werden.

### **6.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar. Der Grad der Versiegelung wird sich durch die Planung nicht wesentlich verändern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erbringen.

### **6.4 Schutzgut Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

### **6.5 Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft**

Auswirkungen auf Wasser und Boden sind nicht erkennbar. Der Grad der Versiegelung wird sich durch die Planung nur unwesentlich ändern.

Auf Grund der dichten Bebauung im Quartier und einer erhöhten Luftbelastung im Bereich der umliegenden Straßen ( $PM_{10}$ :  $\sim 30 \mu g/m^3$  gemäß der Belastungskarten des Luftreinhalteplans) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bioklimatischen Belastungsraum.

### **6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

### **6.7 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht erkennbar.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8 Flächenbilanz**

Plangebiets-/Grundstücksgröße:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK):	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Maximal zulässige Geschossfläche:	ca. 4.200 m <sup>2</sup>

## **9 Kosten**

Durch das Planverfahren entstehen für die Stadt Duisburg keine Kosten.

## **10 Gutachten**

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Blanke Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Sparkasse Duisburg, Erweiterungsbau GS Walsum, Stellplatzuntersuchung, durchgeführt im Auftrag der Sparkasse Duisburg, Bochum, Januar 2016
- Afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: „Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 1232 – Walsum "Friedrich-Ebert-Platz", Haltern am See, Januar 2017.

## **11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens**

### **11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Am 06.09.2016 wurde eine Information der Öffentlichkeit im Rahmen einer informellen Abendveranstaltung im Bezirksamt Walsum durchgeführt, in welcher seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen geäußert wurden.

### **11.2 Scoping**

Zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und zur Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand am 19.05.2016 ein Scopingtermin statt. Die angebrachten Hinweise wurden anschließend ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

### **11.3 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1232 -Walsum- "Friedrich-Ebert-Platz" wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Duisburg am 13.03.2017 gefasst.

### **11.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes und der Entwurfsbegründung auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung des Rates der Stadt Duisburg am 13.03.2017 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf, die Entwurfsbegründung sowie die für das Verfahren angerfertigten Gutachten wurden in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **11.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung

durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Abwägung aufgenommen.

#### **11.6 Satzungsbeschluss**

Eine abschließende Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt. Der Bebauungsplan Nr. 1232 -Walsum- "Friedrich-Ebert-Platz" soll im Rahmen der Sitzung am 28.09.2017 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1232 -Walsum-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.09.2017 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 16.10.2017

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann

