

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 696 I - Marxloh - für einen Bereich zwischen
Werksgelände der Thyssen Stahl AG, Willy-Brandt-Ring und
Kaiser-Wilhelm-Straße**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
3. Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Gewerbegebiet
 - 4.4 Werksstellplätze
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Alternativen
6. Immissionen
7. Ver- und Entsorgung
8. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan
9. Altablagerungen/Altstandorte
10. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses
11. Sonstiges
12. Kosten

1. **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist, den südlich der vorhandenen Werksstellplatzanlage gelegenen und im Bebauungsplan Nr. 696 als Fläche für Werksstellplätze festgesetzten Bereich in Gewerbegebiet umzuwandeln.

2. **Vorgaben und Bindungen**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan). Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.16 - Marxloh -).

3. **Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW), wurde am 12.11.1998 durchgeführt. Bürger nahmen an der Anhörung nicht teil. Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und der Begründung als Anlage beigefügt worden.

4. **Zieldefinition**

4.1 **Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Duisburg im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Marxloh und wird im Westen und Norden vom Werksgelände der Thyssen Stahl AG, im Osten vom Willy-Brandt-Ring und im Süden von der Kaiser-Wilhelm-Straße begrenzt. Die Gesamtfläche des Planes liegt im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 696 - Marxloh -, der seit dem 21.04.1992 rechtsverbindlich ist. Für diesen Plan wurden im Verlaufe des Verfahrens bedingt durch mehrere öffentliche Auslegungen, Gesetzesänderungen etc. bereits eine Vielzahl von Änderungen erforderlich und durchgeführt. Aus diesem Grunde ist zur besseren Übersicht kein Änderungsverfahren, sondern ein neues Bebauungsplanverfahren mit der lfd. Nr. 696 I - Marxloh - eingeleitet worden.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Willy-Brandt-Ring an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Eine Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt mit der Anschlußstelle Duisburg-Marxloh an die A 59 und damit an das übrige Autobahnnetz.

Die innere Erschließung ist über die vom Willy-Brandt-Ring abzweigende bestehende Straße (Halskestraße) bis in Höhe Ein- und Ausfahrt der Werksstellplätze und von dort gegenüber durch eine Stichstraße vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Straßenbahnlinie 901 von Mülheim - Duisburg Stadtmitte - Obermarxloh tangiert das Plangebiet. Die nächste Haltestelle Wilfriedstraße liegt zwischen 300 m und 500 m vom Planbereich entfernt.

4.3 Gewerbegebiet

Der ursprünglich geplante Bedarf an Werkstellplätzen für die Thyssen Stahl AG hat sich verringert und ist nicht mehr erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist, die südlich der vorhandenen Werkstellplatzanlage gelegene und im Bebauungsplan Nr. 696 als Fläche für Werkstellplätze der Thyssen Stahl AG mit Immissionsschutzgrün festgesetzte Fläche in Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln, um kurzfristig nachfragenden Betrieben dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Der für das geplante Gewerbegebiet in Betracht kommende Bereich stellt sich zur Zeit in der Örtlichkeit als Brachfläche mit wilden Ablagerungen dar.

Im Stadtbezirk Duisburg-Hamborn besteht ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Standortalternativen stehen derzeit in Duisburg nicht zur Verfügung und können auch langfristig für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen nicht angeboten werden. Es besteht jedoch ein erhöhtes öffentliches Interesse am Abbau der Monostruktur und zur Schaffung von neuen zukunftsorientierten Arbeitsplätzen außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie sowie am Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Der planungsrechtlichen Absicherung für die Neuansiedlung investitionsbereiter Betriebe kommt dabei große Bedeutung zu. Für das GE-Gebiet ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Das im GE-Gebiet festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4 den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Im Gewerbegebiet sollen die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf eine Wohnungseinheit pro Gewerbebetrieb beschränkt werden. Diese Einschränkung wurde gewählt, damit keine unangemessene Vielzahl von Wohnungen im Gewerbegebiet entsteht. Der Kreis der in Frage kommenden Personen, für den Wohnungen im GE-Gebiet ausnahms-

weise zugelassen werden können, bestimmt sich nach den jeweiligen Betriebserfordernissen. Betriebswohnungen sind im Hinblick auf die Betriebsbedürfnisse von der sonst generellen Unzulässigkeit von Wohnungen im GE-Gebiet ausgenommen. Eine etwaige Festsetzung im Bebauungsplan, dass derartige Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, würde dem Sinngehalt der Bestimmungen über das GE-Gebiet zuwider laufen. Da in dem hier geplanten Gewerbegebiet überwiegend kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, muss dem jeweiligen Betriebsinhaber die Gelegenheit eingeräumt werden, für die Sicherheit seiner betrieblichen Einrichtungen und für die Präsenz, die der Betrieb erfordert, eine Wohnung erstellen zu können. Immissionsschutzrechtliche Belange sind dabei nicht zu erwarten, da es sich hier um ein ausnahmsweise zulässiges Wohnen für einen besonderen Personenkreis handelt.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Im GE-Gebiet soll aufgrund der Nähe des Kernbereiches Marxloh die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Warensortiment

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren und Sportartikel
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
Musikalien, Schallplatten
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Auto-Hifi
Schreibwaren und Bücher
Drogerieartikel und Arzneimittel
Nahrungs- und Genußmittel

ausgeschlossen werden, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit dem o. a. Warensortiment

Um Funktionsstörungen im Kernbereich Marxloh zu verhindern, ist der Ausschluß von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet erforderlich, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung des Zentrums Marxloh, als auch in bezug auf die bestehenden Branchen im Kernbereich, welche der Nah- bzw. Erstversorgung der Bevölkerung dienen.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, in den Wohnstandorten um den Kernbereich Marxloh gefährdet. Das damit verbundene Fernbleiben der Bevölkerung aus dem Zentrum Marxloh bedeutet in letzter Konsequenz den indirekt eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung und damit verbunden, städtebaulich nicht zu vertretende negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur. Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtbezirk Hamborn soll

das geplante GE-Gebiet als Fläche für Standorte des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorgehalten werden.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Gewerbegebiet keine Einzelhandelsbetriebe der vorgenannten Art zuzulassen

Vorrang gegenüber

der Zulässigkeit solcher Einrichtungen gegeben, da

- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Marxloh sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet wird;
- den Eigentümern der Gewerbegrundstücke die Nutzungsbeschränkung zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeiten durch den Ausschluß von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf Dauer gesichert werden. Damit können zugleich Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes erhalten bzw. neu geschaffen werden, welches auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

4.4 Werksstellplätze

Im Rahmen der Planung und des Ausbaus des Reststückes der Umgehungsstraße Marxloh (Willy-Brandt-Ring) wurden die Werksstellplätze der Thyssen Stahl AG am neuen Standort zwischen der Umgehungsstraße und den Werksanlagen vorgesehen. Die im Planbereich gelegene Werksparkplatzanlage ist fertig ausgebaut und bezüglich ihrer Doppelfunktion entsprechend den Vorstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für Werksstellplätze der Thyssen Stahl AG mit Immissionsschutzgrün festgesetzt.

4.5 Grünflächen

Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sollen die Stellplatzflächen im Bereich des Gewerbegebietes soweit wie möglich mit großkronigen Bäumen überstellt werden.

Weiterhin ist vorgesehen, im GE-Gebiet Fassadenflächen, die keine Öffnungen enthalten, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sollen außer den erforderlichen Ein- und Ausfahrtbereichen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen im GE-Gebiet
- b) der Anlagen zur Außenwerbung
- c) der Bepflanzung von Stellplatzflächen

sind erforderlich, da

zu a)

mit der Angabe von Einfriedigungshöhen und Materialien aus gestalterischen Gründen ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild erreicht werden soll;

zu b)

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

zu c)

die Eingrünung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird.

5. Alternativen

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

6. Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionssituation für den Bereich des Bebauungsplanes dienten die diskontinuierlichen Meßergebnisse des Landesumweltamtes aus dem Jahr 1996. Berücksichtigung fanden sowohl die das Plangebiet betreffende Rasterfläche und die östlich angrenzende Fläche. Herangezogen wurden Staubbiederschlag und dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium. Der Bereich ist gekennzeichnet von hohen Immissionskonzentrationen durch Staubbiederschläge.

Beim Staubbiederschlag tritt eine Überschreitung der in der TA-Luft angegebenen Immissionswerte (Kurzzeitwert) von $650 \text{ mg/m}^2\text{d}$ in beiden Rasterflächen auf. Im Plangebiet wird der Immissionswert mit 1.090 mg/m^2 um ca. 70 % d überschritten. Der Immissionswert für das Jahresmittel von 350 mg/m^2 wurde ebenfalls auf beiden Rastern überschritten, wobei der Wert im Plangebiet doppelt so hoch war. Bei Cadmium und Blei im Staubbiederschlag traten keine Immissionswertüberschreitungen auf. Eine weitere Verschärfung dieser lufthygienisch ungünstigen Situation wird vermieden, da Firmen, die mit staubenden Gütern umgehen oder diese offen lagern, hier ausgeschlossen sind.

Der ehemals vorhandene Werksparkplatz der Thyssen Stahl AG an der Diesterwegstraße und die Betriebszu- und -ausfahrt (Tor 7) wurden

entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 696 - Marxloh - westlich der Umgehungsstraße Marxloh angelegt. Um möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen der östlich des Willy-Brandt-Rings angrenzenden Wohnbereiche durch Industrie/Gewerbe und/oder Verkehr spürbar entgegenzuwirken und um eine effektive Trennung zwischen der industriellen/gewerblichen/verkehrlichen Nutzung und der Wohnbebauung zu erreichen, wurde als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen östlich der Umgehungsstraße bereits ein 4,00 m hoher Immissionsschutzwall angelegt. Die Flächen dieses Walles sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Es wird somit davon ausgegangen, daß für das geplante Gewerbegebiet keine weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen im Dämmwirkungsbereich des Walles für den östlich gelegenen Wohnbereich erforderlich sind.

7. Ver- und Entsorgung

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien, Grundwassermeßstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über die Ortskanalisation der Kläranlage Kleine Emscher zugeführt. Der Bereich der vorhandenen Werksstellplätze ist flächendeckend versiegelt. Das geplante Gewerbegebiet wird aufgrund der flächenintensiven Nutzung und des Bodenschutzes bis auf geringe Grundstücksbereiche flächendeckend versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt somit nicht in Betracht, da Versickerungsmöglichkeiten bzw. die technischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.

8. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan

Die im Plangebiet festgesetzten Werksstellplätze sind vorhanden. Der für das Gewerbegebiet vorgesehene Bereich war bis zur Realisierung der Umgehungsstraße (Willy-Brandt-Ring) mit Wohnbebauung bebaut.

Gegenüber dem seit dem 21.04.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 696 - Marxloh - festgesetzten Planungsrecht (Werksstellplätze) entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

9. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für den Planbereich kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, daß Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die oben genannten Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

Bei einer Nutzung des Grundwassers sollte dieses jedoch vorab untersucht werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser durch umliegende Altlastenverdachtsflächen beeinträchtigt wird.

10. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die vorgenannten im einzelnen aufgeführten Rahmenbedingungen und dargestellten Abwägungskriterien insgesamt zu dem Ergebnis führen, daß die Aufgabe der nicht mehr benötigten Fläche für Werksstellplätze und die Inanspruchnahme als Gewerbegebiet zu vertreten ist. Das hier geplante Gewerbegebiet hat keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die Umgebung. Da in Duisburg im Rahmen der notwendigen Umstrukturierung der Wirtschaft dringend vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie geschaffen werden müssen, im Stadtgebiet keine anderen in bezug auf die Größe und die Lage vergleichbare Flächen zur Verfügung gestellt werden können und die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf diese Gewerbefläche dringend angewiesen ist, wird der Inanspruchnahme dieser Fläche für gewerbliche Nutzung Vorrang eingeräumt vor dem Erhalt als Freifläche und der Festsetzung als Grünfläche. Diese Entscheidung ist deshalb vertretbar, weil dem sich in der Örtlichkeit als Brachfläche mit wilden Ablagerungen darstellende Bereich kein besonderer Schutzwert zukommt und die Fläche aufgrund ihrer Lage für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion hat und für Werksstellplätze nicht mehr benötigt wird. Im Genehmigungsverfahren für die einzelnen der hier ansiedlungsbereiten Betriebe werden die relevanten Umweltbestimmungen geprüft. Die vorliegende Planung stellt somit insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Umweltschutzes einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung andererseits berücksichtigt wurden.

11. Sonstiges

Bodendenkmale

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.

12. Kosten

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

Straßenbau	280.000, -- DM
Kanalbau	400.000, -- DM
	<hr/>
	680.000, -- DM
	=====

Die Finanzierung wird über das Programm URBAN sichergestellt.

Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, sind alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 696 I - Marxloh -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 27. 01. 2000



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Grothe
Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-
gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.09.1999 vom Rat
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 19.04. - 21.05.1999 einschließlich öf-
fentlich ausgelegen.

Duisburg, den 27. 01. 2000



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Grothe
Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

ANLAGE 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 696 I - Marxloh -

Textliche Festsetzungen

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

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Stellplätze und Garagen nicht errichtet werden.
- b) Im GE-Gebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf 1 Wohnungseinheit pro Gewerbebetrieb beschränkt.

c) Im GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren und Sportartikel
Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
Musikalien, Schallplatten
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Auto-Hifi
Schreibwaren und Bücher
Drogerieartikel und Arzneimittel
Nahrungs- und Genußmittel

nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

a) Im GE-Gebiet dürfen Einfriedigungen entlang oder hinter den Baugrenzen bis in einer Höhe von 2,20 m errichtet werden. Sofern Lagerplätze von der Straße sichtbar angelegt werden sollen, ist die Errichtung einer Einfriedigungsmauer aus unverputzten Ziegelsteinen, Waschbeton- oder Betonfertigteilen zwingend.

b) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im GE-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

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

c) Die Stellplätze sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Hinweis:

- a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- b) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.
- c) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- d) Bei einer Nutzung des Grundwassers sollte dieses jedoch vorab untersucht werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser durch umliegende Altlastenverdachtsflächen beeinträchtigt wird.
- e) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 696 - Marxloh - für den Bereich zwischen Wilfriedstraße, Egonstraße, Stockholmer Straße, Werksgelände der Thyssen Stahl AG, Kaiser-Wilhelm-Straße, Schuckertstraße, Werksgelände der Thyssen Stahl AG und Diesterwegstraße vom 21.04.1992 (teilweise).

Niederschrift

über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 696 I - Marxloh - am 12. November 1998 im großen Sitzungssaal des Rathauses Hamborn, Duisburger Straße 213

Bürger nahmen an der Anhörung nicht teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 15.10 Uhr eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Hamborn Herr Bezirksvorsteher Besold die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 696 I -Marxloh- vorgestellt werde, bat Herr Besold Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt, den Planentwurf vorzustellen.

Anhand eines Farbdia-Positives führte Herr Hoffmann aus, daß der ursprünglich geplante Bedarf an Werkstellplätzen für die Thyssen Stahl AG sich verringert habe und nicht mehr erforderlich sei. Ziel des Bebauungsplanes sei, die südlich der vorhandenen Werksstellplatzanlage gelegene und im Bebauungsplan Nr. 696 als Fläche für Werkstellplätze mit Immissionsschutzgrün festgesetzte Fläche in Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln, um kurzfristig nachfragenden Betrieben dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Der für das geplante Gewerbegebiet in Betracht kommende Bereich stelle sich zur Zeit in der Örtlichkeit als Brachfläche mit wilden Ablagerungen dar. Er sagte weiter, daß im Stadtbezirk Duisburg Hamborn ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bestehe. Standortalternativen derzeit in Duisburg nicht zur Verfügung stehen und auch langfristig für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen nicht angeboten werden könnten. Der planungsrechtlichen

Absicherung für die Neuansiedlung investitionsbereiter Betriebe komme dabei große Bedeutung zu.

Abschließend wies Herr Hoffmann auf die textlichen Festsetzungen, hier insbesondere auf den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten hin. Dabei führte er aus, daß im GE-Gebiet aufgrund der Nähe des Kernbereiches Marxloh die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Warensortiment

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren und Sportartikel
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
Musikalien, Schallplatten
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
Nahrungs- und Genußmittel etc.

ausgeschlossen werden sollen, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bezirksvertretungssitzung beraten.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'HWS'.