

Der Rat der Stadt hat am 11. Juni 2007 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan - Entwurfes beschlossen.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2005 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 27.06.2005.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 22.06.2006 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.06.2006 bis 22.08.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 3 (3) Baugesetzbuch geändert. Die Änderung ist in Blau Farbe in den Bebauungsplan eingetragen.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 11. Juni 2006 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 11. Juni 2006 gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 012 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Duisburg, den 30. Juni 2006

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 11. Juni 2006.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 11. Juni 2006 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in Blau Farbe sowie die Aufhebungen der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen (s. Aufhebungsvermerk) als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt - Hauptblatte und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beizubehalten.

Duisburg, den 11. Juni 2007

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Duisburg, den 09.12.2006

Stand der Plangrundlage 01.12.2006

Für die Erarbeitung des Planteilwurfes:

planungsbüro b.m. wegmann
diploingenieurin g.b.
am Altenhof 8 45120 Essen
Tel: 0202 71712 Fax: 0202 71714
b.m.wegmann@b.m.wegmann.de
www.bmwegmann.de

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement.
Essen, den 8.12.2006 P. H. J.



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) in der derzeit gültigen Fassung

Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.1995. S. 926) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung

Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In dem Sondergebiet „SO - Einzelhandel“ sind ausschließlich folgende Einzelhandelsnutzungen bis zur Größe der nachstehenden maximalen Verkaufsfächen (VK) zulässig:
○ SB-Warenhaus max. 4.250 m² VK
○ Shops (Konzessionäre) max. 250 m² VK

1.2 Die Bruttogeschossfläche (gemäß DIN 277, Abschnitt 1.5.1a = allseitig umschlossen und überdeckt) aller Nutzungen im Baugebiet ist auf insgesamt 15.500 m² zu beschränken.

2. Höhe baulicher Anlagen
2.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NormalNull dürfen durch erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 2,50m-4,50m überschritten werden.
2.2 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NormalNull des 1-geschossigen Gebäudeteiles (Kundenparkplatz/Anlieferhof) darf durch erforderliche Brüstungen o. ä. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Anschluss an Verkehrsflächen
Außerhalb der im Planteil für das Vorhaben zeichnerisch festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sind weitere Ein- und Ausfahrten mit Anschluss an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4. Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.1 Im Bereich der Eisenbahnstraße sind 6 mittel- bis großkronige Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Standortwahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Eisenbahnstraße definiert.
4.2 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind mit Sträuchern gemäß der nachstehenden Pflanzliste flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1x1m. Qualität: Strauch, Höhe mindestens 80-100cm. Je 100 cm Pflanzfläche ist ein Laubbaum zu setzen, Qualität: Heister oder Solitär, Höhe mindestens 175-200 cm.
4.3 Pflanzliste
Sträucher für flächige Bepflanzung
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhut
Lonicera xylostea Gelbblättrige Schliehe
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Dünrose
Rosa rugosa Hundrose
Viburnum opulus Schneeball
Viburnum lantana W. Schneeball

Bäume
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Sonstige Sondergebiete - Einzelhandels- (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
OK max +44,5m ÜNN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normal-Null

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche
Ein- / Ausfahrtsbereich (Zweckbestimmung siehe Einsschrieb)
Ein- / Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
grünrot Anpflanzen gemäß textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (1) Nr.17 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 (1) Nr.17 BauGB)

Kennzeichnungen
Deichschutzzone III
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Ergänzende zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
I Gebäudeteil - eingeschossig
II Gebäudeteil - zweigeschossig

Hinweis
geplanter Umbau der Eisenbahnstraße

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Deichschutzzone III
Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Deichschutzzone III. Innerhalb der Schutzzone III bedürfen der Genehmigung:
wesentliche Eingriffe in die Deichschuttlinie, insbesondere
1. die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,
2. die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
3. Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigem Material.
Die Deichschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. (Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung (DschVO) - vom 01.09.2000)

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bei überraschend auftretenden archaischen Befunden (Erdverfärbungen, Mauern, etc.) oder Funden (Keramik, Glas, Bronzen, Knochen, etc.) ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW sofort die Untere Denkmalbehörde (52-36 Amt für Baurecht und Bauberatung) zu informieren. (Tel.: 0203/283-2422 oder 0203/283-4276; Fax: 0203/283-4318) Außerdem sind die Funde und die nähere Umgebung mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

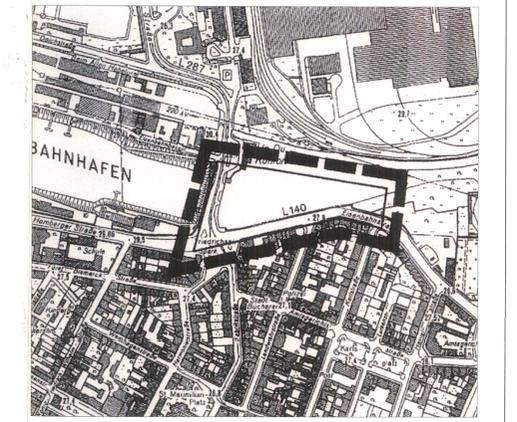
3. Altlastensanierung
Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes Nr. AS 1035. Für das Vorhaben ist ein Altlasten-Sanierungsplan gemäß § 13 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) erforderlich. Dieser muss durch die Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt werden.

4. Bergbau
Das Plangebiet liegt im Bereich des Bergwerksfeldes „Westende“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerksigentümer zu richten.

IV. Ergänzende Festlegungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Betriebsgeräusche
1.1 Die Betriebszeit der Warenanlieferung ist auf die Zeit zwischen morgens 6:00 h und abends 22:00 h zu beschränken.
1.2 Sämtliche haustechnischen Anlagen wie Heizungsanlagen, Zu- und Abluftöffnungen u. ä. müssen in der Summe an maßgeblichen Immissionsorten nach einem Beurteilungspegel von <= 35 dB(A) einwirkend zu ermitteln, ob der vorhandene bauliche Schallschutz der Wohngebäude für die prognostizierte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Eisenbahnstraße ausreichend ist oder Verbesserungsmaßnahmen erforderlich werden.
1.3 Die straßenseitige Belüchtungsöffnung der Fassade an der Eisenbahnstraße im Bereich der Leergartrampe ist mit einer Festverglasung zu versehen.
1.4 Die Parkebene mit den Kundenparkplätzen ist mit einem glatten Bodenbelag zu versehen. Beschichtungen, die beim Überfahren zu störenden Quietschgeräuschen führen, sind unzulässig. Die Parkebene ist weiterhin mit einer schallabsorbierenden Decke, z. B. Herakustik F, 35 mm dick auf 40 mm Lattung mit schallabsorbierender Auflage mit einem mittleren Schallsorptionsgrad von >= 0,6 zu versehen.

2. Verkehrsräusche
2.1 Vor Beginn der Straßenumbaumaßnahme und Realisierung des Vorhabens sind die Wohngebäude Eisenbahnstraße 3 - 5 und 7 - 13 schalltechnisch zu bewerten. Gemäß dem Bewertungsverfahren der 24. BImSchV ist zu ermitteln, ob der vorhandene bauliche Schallschutz der Wohngebäude für die prognostizierte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Eisenbahnstraße ausreichend ist oder Verbesserungsmaßnahmen erforderlich werden.
2.2 Schützenswerte Räume des Vorhabens sind mit baulichem Schallschutz zu versehen. An der Friedrich-Ebert-Strasse ergibt sich nach der DIN 4109 Lärmpegelbereich III mit der baulichen Anforderungen Rw, res >= 35 dB für Außenbauteile von Personal-Aufenthaltsräumen, Büroräume u. Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit. An der Eisenbahnstraße ergibt sich nach der DIN 4109 Lärmpegelbereich IV mit der baulichen Anforderungen Rw, res >= 40 dB für Außenbauteile von Personal-Aufenthaltsräumen, Büroräume u. Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Gemarkung
Flur

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2026 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) - Ruhrort -

Maßstab 1 : 500

FÜR EINEN BEREICH DES EHEMALIGEN "HEPPERLE"-GELÄNDES AN DER EISENBHNSSTRASSE/FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

DUISBURG am Rhein