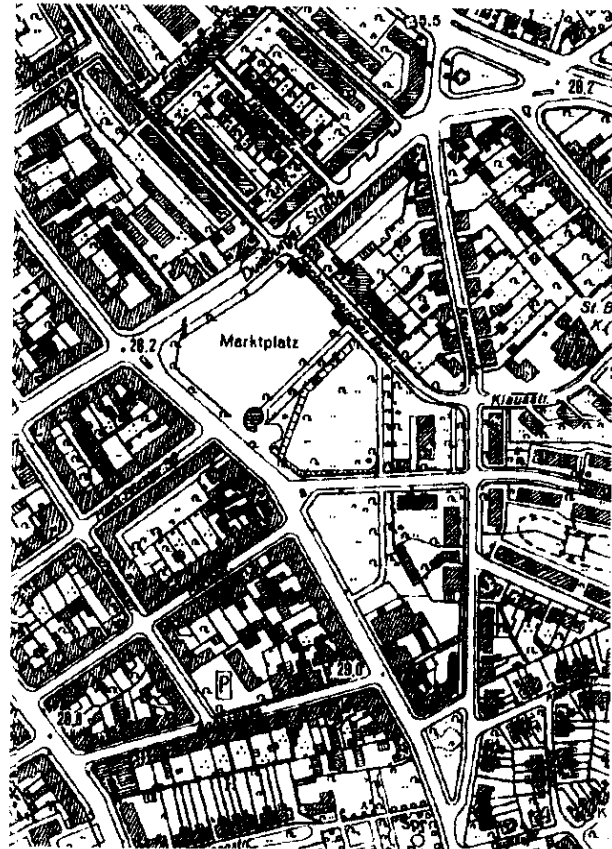


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 1036  
- Hochemmerich -  
Hochemmericher Markt  
Duisburg-Rheinhausen**



**Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
Stadt Duisburg**

**FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14  
40213 Düsseldorf**

**Peter Empting  
Architekt und Stadtplaner**

**im Juni 2004**

## **Inhalt**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4. Planvorgaben
5. Städtebauliche Einbindung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Bauweise
9. Erschließung / Verkehr
10. Lärmvorsorge
11. Ver- und Entsorgung
12. Altablagerungen, Altstandorte
13. Umweltbelange
14. Kosten
15. Städtebauliche Daten

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum  
Bebauungsplan Nr. 1036 - Hochemmerich –  
Hochemmericher Markt, Duisburg - Rheinhausen**

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1036 - Hochemmerich - liegt im Zentrum von Duisburg-Rheinhausen. Es wird im Norden begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Duisburger Straße, im Südwesten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Atroper Straße, im Süden durch die südliche Begrenzung der Grundstücksparzelle Nr. 663 und im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücksparzellen Nr. 662, 224 und 798 sowie durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hochemmericher Markt.

**2. Beschreibung des Plangebietes**

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet - bestehend aus dem Marktplatz und der südlich angrenzenden, durch die Gillhausenstraße geteilte, Grünfläche - liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Hochemmerich. Von dort aus erstreckt sich der Einkaufsbereich in die Krefelder Straße bzw. in die Friedrich-Alfred-Straße.

Der Marktplatz, der vorwiegend als freier Parkplatz, zwei Vormittage in der Woche als Wochenmarkt und einmal im Jahr als Kirmesplatz genutzt wird, ist an seiner Nordseite mit Bäumen besetzt. Im südöstlichen Eck des Marktplatzes befindet sich ein eingeschossiger Bier-Imbiss/ Kiosk. Auf der Ostseite des Markplatzes stehen zwei kleine eingeschossige Bauten, die ein öffentliches WC, einen Kiosk und einen Eingang zu dem unter dem Marktplatz befindlichen Bunker beherbergen.

Die Grünfläche ist mittig durch die einspurig querende, zur Erschließung nicht notwendige Gillhausenstraße und die Buswendeschleife geteilt. An ihrem südlichen Ende befindet sich ein Parkplatz.

Die zwei Teile der Grünfläche stellen sich als eine jeweils bis zu 1,5 m tiefer als das umliegende Geländenniveau liegende Wiese dar, die von Bäumen oder baumartigen Sträuchern im hochliegenden Randbereich

umrandet sind. Die Umgebungsbebauung der umliegenden Straßen ist eine bis zu V-geschossige, geschlossene Baukante, in der sich überwiegend in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen befinden und in den darüberliegenden Etagen Wohnungen. Nur die Bebauung am östlichen Plangebietsrand, an der keine Straße das Plangebiet begrenzt, ist hiervon abweichend. Hier stehen unter Denkmalschutz gestellte Zeilenbauten, die mit ihren Gartenbereichen zum Plangebiet orientiert sind sowie zwei Nebengebäude (Grenzgaragenanlagen).

Die im Süden angrenzende Bebauung ist VIII-geschossig. Im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmittelmarkt und in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Der Haupteinkaufsbereich von Rheinhausen leidet derzeit unter hohem Konkurrenzdruck zu Nachbargemeinden und zu einer Fachmarktkonzentration an der Asterlager Straße. Eine weitere Verlagerung von zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und der damit verbundene Kaufkraftabfluss von Rheinhausen-Zentrum sollen verhindert werden.

Das Einzelhandels-/Zentrenkonzept-Gutachten für die Stadt Duisburg aus Dezember 2001 von GfK Prisma - Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Düsseldorf - kennzeichnet den Haupteinkaufsbereich von Rheinhausen als schwach entwickelten Versorgungsbereich mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.

Für den Stadtbezirk Rheinhausen besteht im Einzelhandel eine Zentralität von 66. Prägend ist die Polarität zwischen dem traditionellen Einkaufsbereich zwischen Marktplatz/Krefelder Straße/ Hochemmericher Straße und einem Abschnitt der Friedrich-Alfred-Straße sowie der Fachmarkttagglomeration an der Asterlager Straße. Als sinnvoll erachtet wird eine städtebaulich nur schwer umzusetzende bessere Verzahnung beider Standortbereiche. Entwicklungspotenziale bestehen insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, aber auch bei Unterhaltungselektronik, Elektrogeräten und Leuchten, wobei hier der Zusammenhang mit dem Ausbau der Duisburger City gesehen werden muss. Den Empfehlungen ist weiter zu entnehmen, dass es z. B. für SB-Warenhäuser Potenziale gebe und dabei Standorte zu realisieren seien,

die bei guter Erreichbarkeit im Stadtbezirk als sogenannte „Frequenzbringer“ wirken können.

Darum beabsichtigt die Stadt Duisburg, die Fläche südlich des Hochemmericher Marktes für die Errichtung eines Warenhauses (Einzelhandelszentrum mit Nebenbetrieben und Parkhaus) zu entwickeln.

Durch die Errichtung eines Warenhauses mit Fachmarktcharakter, in dessen Obergeschoss auch Büros, Praxen oder ähnliches untergebracht werden sollen, wird nicht nur die Einzelhandelssituation im Kontext gestärkt, sondern darüber hinaus der gesamte Ortsteil stabilisiert und revitalisiert. Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung und dem Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Ballungsschwerpunkt Rheinhausen-Mitte. Der Verlagerung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Ortsteilkernen in nicht integrierte Lagen wird somit entgegengewirkt.

Ein neuer Baukörper wird zudem die vorhandene städtebauliche Raumstruktur als die noch vierte – fehlende – Raumkante des Marktplatzes ergänzen und komplettieren. Das neue Warenhaus wird durch die gleichzeitige Bereitstellung von entsprechendem Parkraum auf seinem Grundstück für die Aufwertung des Marktplatzes sorgen. Zukünftig wird der Marktplatz nur noch an seinen noch umzugestaltenden Rändern Parkplätze für Kurzzeitparker aufweisen und die gesamte Mitte des Platzes wird den Fußgängern vorbehalten sein. Trotz neuer Baumpflanzungen werden der Wochenmarkt und die Kirmes weiterhin Platz finden. Die nutzbare Marktfläche wird an Markt- und Veranstaltungstagen bis zur südlichen Fahrbahnkante der Duisburger Straße und zur westlichen Fahrbahnkante der Straße Hochemmericher Markt erweitert. Die Parkmöglichkeit auf dem Marktplatz wird in diesem Zeitraum vorübergehend aufgehoben. Ein 5 m breiter Streifen unmittelbar vor der gesamten Länge der nördlichen Gebäudekante des Einkaufszentrums wird immer als Rettungsweg zum Anleitern im Notfall, für die Feuerwehr freigehalten werden. Insgesamt wird diese Planung die Ortsmitte von Rheinhausen stärken und für seine Bewohner attraktiver machen. Die Aufenthaltsqualität und das Warenangebot werden erhöht.

#### **4. Planvorgaben**

Standort und Nutzung entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Vorgaben des sog. Einzelhandelserlasses,

dem räumlich-funktionalen Nutzungskonzept, der darauf aufbauenden Festsetzung von Siedlungsschwerpunkten und Darstellung von Kerngebieten (MK) im Flächennutzungsplan (FNP).

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Standort als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Damit wird das Ziel des GEP eingehalten, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in diesen ASB errichtet werden dürfen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt den Kernbereich von Rheinhausen zwar bereits als MK-Gebiet dar, die Fläche südlich des Marktes aber als Grünfläche - Parkanlage, Kinderspielplatz. Der Landschaftsplan enthält für diesen Bereich keine Festsetzungen.

Damit die Realisierung dieses Bebauungsplanes möglich wird, muss der Flächennutzungsplan in diesem Punkt geändert werden. Dieses wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

Für einen Teilbereich dieses Bebauungsplans besteht derzeit der Bebauungsplan Rheinhausen Nr. 14 vom 30.06.1965. Teile dieses Bebauungsplanes werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1036 aufgehoben.

## **5. Städtebauliche Einbindung**

Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung fügen sich in seine bestehende Umgebung ein.

Die festgesetzte Art der Nutzung „Kerngebiet“ (MK - § 7 BauNVO) entspricht nicht nur diesem zentralen Standort, sondern passt sich auch in die umgebende Nutzungsstruktur ein. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird in der Höhe von der Umgebungsbebauung abgeleitet, so dass auch hier die städtebauliche Einbindung gesichert ist.

Dadurch, dass das neue MK-Gebiet den – derzeit auf dem Marktplatz abgewickelten – ruhenden Verkehr von mehr als 200 PKW-Stellplätzen mit unterbringen soll, ist es erforderlich, dem Baugebiet die nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) zuzulassen. Insofern ist das Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die Umgebung höher.

## **6. Art der baulichen Nutzung**

Um die Realisierung eines Warenhauses an dieser Stelle zu ermöglichen, ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan notwendig. Da bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg den Zentrumsbereich von Rheinhausen als Kerngebiet darstellt und ein solches Warenhaus ebenfalls der Nutzung eines Kerngebietes entspricht, setzt der Bebauungsplan die Fläche südlich des Marktplatzes als Kerngebiet (MK) fest. Nicht alle der in § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem Standort dieses Bebauungsplanes.

Der nicht durchgängige Geschäftsbesatz, der hohe und beizubehaltende Wohnanteil in der Innenstadt sowie die kleinteilig proportionierte Bebauung stellen eine besondere städtebauliche Situation dar, die es insbesondere zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich macht, Vergnügungsstätten generell auszuschließen. Dieses ist auch zur Vorbeugung des Absinkens des Niveaus der Innenstadt (Trading Down), zum Schutz der im Stadtkern gewollten Wohnnutzung (Schulweg etc.) und auf Grund der Existenz ausreichend qualifizierter Flächen im Gewerbegebiet nahe der Innenstadt notwendig. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtkern von Rheinhausen ist nicht gewollt.

Die angrenzenden und umliegenden Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan, entsprechend der heutigen Nutzung, als öffentliche Verkehrsfläche – ohne vorgegebene Gliederung – fest.

Den Marktplatz, der - mit Ausnahme eines kleinen Teils für Parken - vorrangig den Fußgängern vorbehalten bleiben soll, setzt der Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – fußläufiger Bereich und Parkplatz – fest. Durch die Verlagerung der Parkplätze und durch die Schaffung eines bislang fehlenden zentralen Fußgängerplatzes im Stadtkern von Rheinhausen, wird die Aufenthaltsqualität im Einkaufsbereich deutlich verbessert.

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

Ein Warenhaus im Zentrum von Rheinhausen mit der Unterbringungsnotwendigkeit von 430 PKW-Stellplätzen erfordert eine Mindestgröße und somit einen Mindestbedarf an qm Grundfläche.

Da die zur Verfügung stehende Fläche südlich des Marktplatzes in etwa der benötigten Flächengröße für das Kaufhaus entspricht, setzt der Bebauungsplan die nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 fest.

In Anlehnung an die Geschossigkeit der Umgebungsbebauung setzt der Bebauungsplan eine maximal IV-geschossige Bebauung fest. Da die Anzahl der Vollgeschosse nichts über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes aussagt, eine überdimensionierte Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle aber ausgeschlossen werden soll, setzt der Bebauungsplan in Anpassung an die höheren Nachbargebäude eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m fest. Um aber das städtebauliche Ziel zu erreichen, eine (fehlende) Raumkante zum Marktplatz bzw. zum allgemeinen öffentlichen Raum zu erhalten – was durch beispielsweise einen eingeschossigen Flachbau nicht ausreichend möglich wäre – setzt der Bebauungsplan auch Mindestgebäudehöhen fest. Diese Mindestgebäudehöhen sind ihrer städtebaulich dominanten Position entsprechend unterschiedlich gestaffelt.

Durch die Festsetzungskombination Grundflächenzahl (GRZ), höchstzulässige Geschosszahl (Z) und Gebäudehöhe (GH) ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

## **8. Bauweise**

Die geplante Bebauung ist in Anlehnung an die städtischen Baustrukturen des Umfeldes als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Wie im innerstädtischen Bereich von Rheinhausen vorherrschend, ermöglicht die Baugrenze im Bereich des Marktplatzes und der Atroper Straße eine Bebauung auf der Straßenbegrenzungslinie.

An den anderen Gebäudeseiten weichen die Baugrenzen leicht hinter die Grundstücksgrenzen zurück. Hierdurch werden städtebauliche Akzente im Straßenraum gesetzt, Sicht- und Blickbeziehungen erhalten - und Abstandflächen berücksichtigt.



## 9. Erschließung /Verkehr

Die Ansiedlung eines Warenhauses an diesem Standort wird den MIV (motorisierter Individualverkehr) an dieser Stelle verändern.

Die verkehrlichen Aspekte sind im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Vössing, Düsseldorf untersucht worden.

### Auszug aus der Untersuchung:

*Zur Zeit ist das Plangebiet, auch im Hinblick auf den überörtlichen Verkehr, durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen. Der Planbereich liegt zwischen der Atroper Straße, der Duisburger Straße und Hochemmericher Markt. Die Zufahrt zu dem neuen Einkaufszentrum erfolgt über die Atroper Straße in das zu errichtende Parkhaus. Das zu erwartende Mehraufkommen an PKW-Verkehr verteilt sich hauptsächlich über die Atroper Straße, die Krefelder Straße, die Schwarzenberger Straße und die Margarethenstraße und kann von den vorhandenen Straßenquerschnitten, als auch die entsprechenden Knotenpunkten aufgenommen werden.*

*Um den Verkehrsfluß auf der Atroper Straße zu gewährleisten, wird für die Einfahrt ins Parkhaus eine separate Linksabbiegespur (20 m Aufstellfläche) angeordnet.*

*Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die vorhandenen Buslinien 921, 922, 923 und 924 gut.*

*Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt über zwei verschiedene Straßen. Ein Teil der Anlieferung wird über die Atroper Straße mit ca. 11 LKW/Tag abgewickelt und ein Teil über den Hochemmericher Markt mit ca. 3 LKW/Tag. Die Anfahrbareit der Anlieferungszonen wurde durch Schlepplkurven nachgewiesen.*

*Die Gillhausenstraße, die heute an die Atroper Straße anschließt wird, durch das neue Einkaufszentrum unterbrochen bzw. abgebunden. Sie wird künftig als Sackgasse ausgebaut und endet mit einer Wendeanlage (Wendekreisradius 6,00 m), so dass die Erschließung der Anwohner gewährleistet bleibt.*

*Die Straße Hochemmericher Markt, die heute Einbahnstraße ist, wird bis zu der Anlieferungzone für Zweirichtungsverkehr freigegeben und nur in dem Teilabschnitt zwischen Anlieferung und Kreuzstraße als Einbahnstraße beibehalten. Dies gewährleistet, dass der LKW-Verkehr über die Duisbur-*

*ger Straße abfließen kann und somit die Wohngebiete nicht durch Anlieferverkehr belastet werden.*

*Die Rad- und Gehwegführung wird größtenteils beibehalten bzw. in Teilbereichen den neuen Gegebenheiten angepasst. In Teilabschnitten der Atroper Straße und der Duisburger Straße wird das Rad-/Gehwegnetz ergänzt.*

Der ruhende Verkehr für das Einkaufszentrum wird ausschließlich auf eigenem Grundstück innerhalb eines Parkhauses abgewickelt. Zudem wird dieses Parkhaus, mit Ausnahme von ca. 70 Kurzzeitparkplätzen im Randbereich des Marktplatzes, die derzeit auf dem Marktplatz und die im südlichen Bereich befindlichen Parkplätze mit aufnehmen.

Um die wichtigen, attraktiven Hauptseiten des Einkaufszentrums für Präsentationsflächen wie Schaufenster zu reservieren, setzt der Bebauungsplan mögliche Einfahrtsbereiche fest. Sie liegen im östlichen Bereich an der Straße Hochemmericher Markt und an der Gillhausenstraße und im Südwesten im südlichen Bereich der Atroper Straße.

Die bestehende Fußgängerverbindung (Allee) zwischen der Straße Hochemmericher Markt und Gillhausenstraße soll erhalten bleiben. Darum setzt der Bebauungsplan auf diesem Verbindungsweg ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Duisburg und der Versorgungsträger fest. Die gleiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfestsetzung trifft der Bebauungsplan im nördlichen Teil des Baufeldes an der Atroper Straße. Hier wird es durch das Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche an die Atroper Straße notwendig, einen Fußgängerweg in die überbaubare Fläche zu übernehmen. Die Realisierung kann durch Zurückbleiben des Baukörpers oder durch eine Arkade im Erdgeschoß ausgeführt werden.

Der westliche Teil der Gillhausenstraße, der das Baugebiet durchquert, hat in diesem Abschnitt keine erforderliche Erschließungsfunktion. Darum wird dieser Straßenabschnitt entwidmet und dem Baugebiet zugeschlagen. Eine Wendemöglichkeit wird für den verbleibenden Abschnitt der Gillhausenstraße eingerichtet.

Anders verhält es sich mit der Buswendeschleife an der Atroper Straße. Sie ist nach wie vor – wenn auch nicht an dieser Stelle – erforderlich. Der jetzige Standort der Buswendeschleife ist städtebaulich zu dominant, um eine großräumige Verkehrsfläche vorzuhalten. Darum wird die Buswendeschleife in nur geringer Entfernung - nach Süden weiterhin in der Atr-

per Straße, Einmündung Kreuzstraße – verlegt werden. Die notwendigen Sozialräume für das Buspersonal werden in das Einkaufszentrum integriert. Während der Bauphase werden ebenfalls ortsnahe Aufenthaltsmöglichkeiten für das Buspersonal bereit gestellt. Die erforderlichen Pausenhaltestellen verbleiben an der Atroper Straße.

Die Stadt Duisburg setzt auf eine zunehmende Bereitschaft, den ÖPNV zu nutzen. Direkt am Marktplatz, also unmittelbar vor dem Eingang des geplanten neuen Warenhauses befinden sich schon jetzt die Haltestellen der Buslinien 921, 923 und 924, die die Passanten schnell zwischen Wohnort und dem Zentrum Rheinhausen transportieren.

## **10. Lärmvorsorge**

Durch den entstehenden Warenanlieferungsverkehr ist von einer zunehmenden Lärmbelastung im direkten Umfeld des Einkaufszentrums auszugehen. Zur Ermittlung und Einschätzung dieser Situation wurde das Ingenieurbüro Peutz-Consult – Düsseldorf beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Lärmsituation abzugeben. Das Büro Peutz-Consult hat drei Schwerpunkte der Lärmbelastung untersucht. Die Belastung durch den Anlieferungsverkehr, die Belastung, die durch das Auftreten von Lärm aus dem Parkhaus zu erwarten ist sowie die Belastungen, die durch den Ziel- und Quellverkehr auftreten können.

Die Belastungsquellen sind solcher Art, dass zum Schutz der umliegenden Wohnbereiche lärmvorsorgliche Maßnahmen erforderlich sind. So setzt der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen zeitliche Einschränkungen für den Anlieferungsverkehr fest. Ladetätigkeiten dürfen nur im Innenbereich von eingehausten Verladezonen – hinter geschlossenen Toren mit einem bestimmten, minimalen Schalldämmwert – durchgeführt werden. Die Warenanlieferung über die Gillhausenstraße wird zum Schutz der Anwohner ausgeschlossen.

Zur Lärminderung im Parkhaussektor setzt der Bebauungsplan weiter fest, dass bestimmte schallabsorbierende Materialien im und am Parkhaus zu verwenden sind, die Fassaden nur einen bestimmten prozentualen Anteil an Öffnungen aufweisen dürfen, die nicht überdachten Parkflächen allseitig mit einer Abschirmung zu versehen und, dass im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsschutzwerte der TA-Lärm nach-

zuweisen ist. Bei Einhaltung dieser festgesetzten Lärm-Minderungsmaßnahmen wird die umliegende Wohnbebauung vor überhöhter, unzumutbarer Belastung geschützt.

Der für die Beurteilung relevante Immissionsort liegt an der Atroper Straße. Die Erhöhung der Verkehrsmengen durch das geplante Vorhaben wird laut der verkehrstechnischen Untersuchungen im Bereich der Atroper Straße ca. 45 % (von ca. 8.800 KFZ/24h auf ca. 12.600 KFZ/24h) betragen. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die Immissionsgrenzwerte von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht derzeit und nach Realisierung des Bauvorhabens nicht erreicht werden. Die Steigerung beträgt max. 1,6 dB(A) gegenüber der heutigen Situation. Erst eine Erhöhung von mehr als 3 dB(A) liegt oberhalb der Wahrnehmungsschwelle.

An den übrigen Straßen im Nahbereich des geplanten Einkaufszentrums liegen die Erhöhungen der Verkehrsmengen in der gleichen Größenordnung oder sind deutlich geringer. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Erhöhungen des Beurteilungspegels in der Umgebung des Plangebietes bedingt durch das Vorhaben um 3 dB(A) vorliegen werden. Außerdem ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf den Straßen der Umgebung auszugehen. Somit liegen gemäß TA Lärm keine Bedingungen vor, die eine Einschränkung des Zu- und Abgangsverkehrs auf öffentlichen Straßen im Nahbereich des geplanten Einkaufszentrums erforderlich machen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet liegt unmittelbar am Marktplatz, der Hochemmericher Straße, der Gillhausenstraße, der Atroper Straße sowie der Duisburger Straße.

Alle diese Verkehrsflächen führen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das neue Baugebiet angeschlossen werden kann. Sowohl Gas, Wasser, Elektrizität als auch Kommunikationsleitungen sind ausreichend zur Versorgung des Gebietes vorhanden, und das Schmutzwasser wird in den ausreichend dimensionierten Mischkanal zur Kläranlage entsorgt. Durch die geplante Aufgabe und Entwidmung der westlichen Gillhausenstraße wird eine fach- und sachgerechte Aufnahme und Umlegung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich erforderlich. Hierzu gehört auch die Umlegung und Erneuerung des vorhandenen

Mischwasserkanals in der Kreuzstraße, der Straße „Hochemmericher Markt“ und der Duisburger Straße. Bestehende Transformatorenhäuschen können erhalten bleiben oder in das neue Gebäude integriert werden. Die Entsorgung des Mülls bzw. der Restwertstoffe wird durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD) übernommen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird in Punkt 13 dieser Begründung behandelt.

## **12. 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 das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und 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.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6) entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren; siehe auch: Hinweise im Bebauungsplan.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch Altablagerungen oder Altstandorte außerhalb des Bereichs ist nicht bekannt.

Für das gesamte Plangebiet liegen jedoch Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Bundesbodenschutzgesetz u. a. durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte, die in Verbindung mit den häufig auftretenden Beimengungen von technogenen Substanzen wiederholt zu erhöhten Schwermetallkonzentrationen in Böden des Duisburger Südens geführt haben. Letztere

lassen einen Handlungsbedarf erkennen und führten zu einem zur Zeit laufenden Bodenuntersuchungsprogramm für das Stadtgebiet.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Direktkontakt ist für die nach Realisierung des Vorhabens verbleibenden Freiflächen aufgrund der Charakteristik (Straßenbegleitgrün) nach derzeitigem Erkenntnisstand zur Bodenbelastungskarte unwahrscheinlich. Auf die Durchführung von Oberbodenuntersuchungen wird daher verzichtet.

Aufgrund der u. a. durch Staubeinwirkungen bedingten schädlichen Bodenveränderungen sollte der abgeschobene Oberboden jedoch vor der weiteren Verwendung chemisch untersucht werden, um sicherzustellen, dass nicht belastete Böden in Gebieten mit sensibler Nutzung aufgebracht werden. Die Analysen sollten der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden. Im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchung wurden erhöhte Blei- und Zinkkonzentrationen nachgewiesen.

### **13. Umweltbelange**

- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Niederschlagswasser
- Boden

#### **Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)**

Anlass der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1036 - Hochemmerich - für den Bereich südlich des Hochemmericher Marktes. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Fachmarktes mit Parkhaus zu schaffen.

Immer ist zu prüfen, ob ein solches Verfahren gemäß dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“ (UVPG Anlage 1 Nr. 18) gehört. Gleichzeitig hat die Gemeinde nach § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Des Weiteren sind bei der Aufstellung der Bauleit-

pläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Dabei ist nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Um diesen gesetzlichen Auflagen gerecht zu werden, wurde das Büro Rheims + Partner, Krefeld mit der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie beauftragt.

Auszug aus der Umweltverträglichkeitsstudie:

*Im Bebauungsplan 1036 soll die Grünfläche am Hochemmericher Markt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Laut geplanter Nutzung soll dort ein Einzelhandelszentrum für kleinere und mittlere Betriebe errichtet werden. Die Haupterschließung erfolgt über die Atroper und die Duisburger Straße.*

*Durch die Planung wird die Grünfläche fast vollständig überbaut. Von den vorhandenen Vegetationsstrukturen geht ein großer Teil verloren. Die das Gebiet prägenden Baumstrukturen können in den Randgebieten erhalten bleiben. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird zum einen im Plangebiet selbst zum anderen auf externen Flächen ausgeglichen. Nur ein geringer Anteil muß durch Ersatzgeld abgegolten werden.*

*Aus der architektonischen Gesamtkonzeption sind bereits präventive Maßnahmen zum Lärmschutz zu erkennen. Von einer starken Erhöhung des Lärmpegels ist nicht auszugehen. Da zum großen Teil vorhandene Infrastrukturen wie Straßen und Kanäle genutzt werden, keine Zersiedlung der Landschaft stattfindet und mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.*

Die vorhandene Fußgängerallye zwischen der Straße Hochemmericher Markt und Gillhausenstraße hat sowohl eine städtebauliche Dominanz als auch einen besonderen ökologischen Wert. Zudem bildet sie einen „grünen Vorhang“ zwischen dem neuen Einkaufszentrum und der Wohnbebauung. Um diese Fußwegeverbindung in ihrer jetzigen Qualität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan neben einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Duisburg und der Versorgungsträger) auch den größten Teil der bestehenden Bäume als „zu erhaltende Bäume“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) fest.

Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selber sind nur bedingt möglich. Darum ist es erforderlich Ersatzmaßnahmen möglichst in direkter Nähe zum Bebauungsplangebiet und im Ortsteil Hochemmerich selbst zu definieren. Hierzu hat das Landschaftsarchitekturbüro Rheims + Partner, Krefeld eine Eingriffsbewertung und eine Ausgleichs- und Ersatzermittlung in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan gutachterlich erarbeitet. Zusammen mit der Stadt Duisburg sind dann die Flächen und Standorte für Ersatzmaßnahmen festgelegt worden.

### **Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan**

#### Vermeidungsmaßnahmen

*Der Marktplatz wird bestehen bleiben. Von der Grünfläche werden wesentliche Teile der alten Baumstrukturen erhalten. Element der alten Platanenallee entlang der Atroper Straße, der größte Teil der Ahornallee im Osten des Gebietes mit den sich in diesen Bereichen befindenden Baum-, Strauch und Wiesenstrukturen sowie die gesamte Straßenbegrünung entlang der Duisburger Straße. Der derzeit im Osten des Gebietes entlanglaufende Fußweg mit einer wassergebundenen Wegedecke wird beibehalten. Auf der Marktfläche entstehen zum Eingang des neuen Einkaufszentrums und den Parkplätzen an der Straße Hochemmericher Markt neue Baumreihen. Zu empfehlen wäre es, auch die rückseitige Fassade des Gebäudes bei Wandflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Türen oder gliedernde Elemente aufweisen dauerhaft zu begrünen sowie eine teilweise Begrünung der als Parkdeck genutzten Dachflächen.*

*Die auf der Fläche erhaltenen Biotopstrukturen sind nach DIN 18920 im Verlauf der Baumaßnahmen zu schützen.*

#### Kompensationsmaßnahmen

*Die Kompensationsfläche liegt in einem räumlichen Zusammenhang zu der Eingriffsfläche. Sie liegt zwischen der Ursulastraße und den Bahngleisen. Die Fläche wird durch Bepflanzung mit Hochstammbäume aufgewertet. Weiterhin ist eine neue Wegeverbindung geplant, die an das neu entstehende Gewerbegebiet im Westen der Fläche anschließt und es fußläufig mit der Ursulastraße verbindet. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume sollte darauf geachtet werden, möglichst Baumarten zu wählen, die zur Zeit auf der Eingriffsfläche stehen und die als Bienenweiden genutzt werden können.*



4.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
1	2	3	4	5	6	7
Code  (siehe Plan)	Biotoptyp  entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert  (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert  (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Marktplatz, Straße, Parkplätze, Gebäude)	9416	0	1	0	0
1.2	Baumbestandene versiegelte Fläche mit teilweise begrünten Baumscheiben	3925	0,5	1,1	0,55	2158,75
1.3	wassergebundene Decke	711	1	1	1	711
2.2	Straßenbegleitgrün; Grünstreifen auf dem Parkplatz	1004	3	1	3	3012
4.5	Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	5023	3	1	3	15069
8.1a	Gebüsch (zwischen Markt- und Grünfläche)	1042	7	1,1	7,7	8023,4
8.1b	Gebüsch (Am Rande des Fußweges)	1267	7	0,9	6,3	7982,1
8.2a	Baumreihen (Platanen)	2372	8	1,3	10,4	24668,8
8.2b	Baumreihen (Ahorn)	843	8	1,1	8,8	7418,4
8.2c	Baumgruppen (Linde, Ahorn)	628	8	1,1	8,8	5526,4
8.2d	Baumgruppen (Platanen, Duisburger Straße)	479	8	1,1	8,8	4215,2
8.2e	Baumgruppen (Platanen, Marktplatz)	458	8	1,1	8,8	4030,4
8.2f	Baumgruppen (gemischt)	654	8	1,1	8,8	5755,2
8.2g	Einzelbaum	113	8	1,3	10,4	1175,2
Gesamtflächenwert 4.1: (Summe Spalte 7)						89745,85

4.2 Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Vorentwurf							
1	2	3		4	5	6	7
Code  (siehe Plan)	Biotoptyp  entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche		Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert  (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert  (Sp 3 x Sp 6)
		(%)	(m <sup>2</sup> )				
1.1	Versiegelte Fläche (Marktplatz, Parkplätze, Gebäude)		17942	0	1	0	0
1.2 a	Baumbestandene versiegelte Fläche mit teilweise begrünten Baumscheiben (alter Bestand)		1965	0,5	1,1	0,55	1080,75
1.2 b	Baumbestandene versiegelte Fläche mit begrünten Baumscheiben (Planung)		1070	0,5	1	0,5	535
1.3	wassergebundene Decke (alter Bestand)		427	1	1	1	427
4.5	Extensivrasen, Bodendecker		407	3	1	3	1221
8.1	Gebüsch (am Fußweg, alter Bestand)		557	7	0,9	6,3	3420,9
8.2 a	Baumreihen (Platanen, alter Bestand)		1023	8	1,3	10,4	10639,2
8.2 b	Baumreihen (Ahorn, alter Bestand)		569	8	1,1	8,8	5007,2
8.2 a	Baumgruppen (Platanen, Duisburger Straße, alter Bestand)		479	8	1,1	8,8	4215,2
Gesamtflächenwert 4.2: (Summe Spalte 8)							26546,25
Gesamtbilanz 1 (Gesamtflächenwert 4.2 – Gesamtflächenwert 4.1)							- 63199,6

4.3 Kompensation							
1	2	3		4	5	6	7
Code  (siehe Plan)	Biotoptyp  entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche		Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert  (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert  (Sp 3 x Sp 6)
		(%)	(m <sup>2</sup> )				
4.5	Extensivrasen, Bodendecker		6561	3	1	3	19683
8.1	Gebüsch		525	7	1	7	3675
Gesamtflächenwert 4.3: (Summe Spalte 8)							23358

4.4 Kompensation							
1	2	3		4	5	6	7
Code  (siehe Plan)	Biotoptyp  entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche		Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert  (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert  (Sp 3 x Sp 6)
		(%)	(m <sup>2</sup> )				
1.3	wassergebundene Decke		971	1	1	1	971
4.5	Extensivrasen, Bodendecker		5522	3	1	3	16566
8.1	Gebüsch		525	7	1	7	3675
8.2	Straßenbäume		1350	6	1	6	8100
8.2	Baumgruppen		7910	6	1	6	47460
Gesamtflächenwert 4.3: (Summe Spalte 8)							76772

Gesamtbilanz 2 (Gesamtflächenwert 4.3 – Gesamtflächenwert 4.4)	+ 53414
Gesamtbilanz (Gesamtbilanz 2 + Gesamtbilanz)	- 9785,6

### Ausgleichszahlung

*Für den nicht auf der Fläche an der Ursulastraße auszugleichende Kompensationsbedarf, wird eine Ausgleichszahlung an die Stadt Duisburg bezahlt. Umgerechnet handelt es sich hierbei um ca. 16 Bäume, die durch eine Ausgleichszahlung ersetzt werden. Die Ausgleichszahlung sollte dazu genutzt werden, die an der Ursulastraße begonnene Grünverbindung in Richtung Rhein weiter auszubauen.*

### **Niederschlagswasser**

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser ist „im Bereich des geplanten Einkaufszentrums eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des Bodenaufbaus erst unterhalb der bindigen Lehmschicht in den Sanden und Kiesen ab einer Tiefe von 4-5 m möglich. Die Hochflutlehme sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nach ATV A 138 für eine Versickerung ungeeignet. .... Für die Versickerungsanlagen kommen daher nur tief in den Boden hineinreichende Anlagen wie Versickerungsschächte oder Rigolen bzw. Rohrigolen in Frage“.

Eine Versickerung des Regenwassers über eine Schacht-Versickerung wird von den zuständigen Fachbehörden nicht genehmigt. Eine Versickerung über Mulden/Rigolensysteme ist wirtschaftlich nicht realistisch und würde von den Behörden nicht gefordert werden. Als Konsequenz ergibt sich die Notwendigkeit, die Oberflächenwässer in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Um in die Kanalisation einzuleiten, ist die Entwässerung des Baugebietes mittels eines Rückhaltebeckens zu realisieren. Die Größe der Regenrückhaltungsräume ist abhängig von den Vorgaben für die zulässige Einleitungsmenge in den öffentlichen Kanal (10 Liter/Sekunde; Angabe Wirtschaftsbetriebe der Stadt Duisburg) sowie von der für das Baugebiet zutreffenden Regenspende und der Regenhäufigkeit.

### **Boden**

Das Bauvorhaben soll das Zentrum von Rheinhausen stärken und eine Verlagerung von zentralörtlichen Versorgungsfunktionen verhindern. Auf Grund dieser einengenden Faktoren bei der Suche nach einem geeigneten Standort gibt es keine alternativen Flächen für den Bau des neuen

Einkaufszentrums für Rheinhausen. Dementsprechend kann dem Anspruch des Landesbodenschutzgesetzes, vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen nicht Folge geleistet werden.

Bei dem zu bebauenden Bereich wird kein Boden versiegelt, der im Sinne des § 1 LbodSchG die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllt.

Die Funktion als Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen sowie Bodenorganismen wird in normalem Maße erfüllt. Die Grünfläche wurde in der Zeit der Bestandsaufnahme überwiegend als Durchgangsmöglichkeit und zum Ausführen von Hunden genutzt. Besonders wertvolle Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund des urbanen Umfeldes, der Monotonie der Vegetation und der derzeitigen Nutzungsintensität der Fläche im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Mit besonderen Wirkungen des Bodens in Bezug auf den Wasserkreislauf und als Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium ist nicht zu rechnen. Auch besitzt der Boden keine besondere Schutzwürdigkeit als natur- und kulturgeschichtliches Zeugnis.

#### **14. Kosten**

Alle anfallenden Kosten, die mit diesem Bebauungsplan im Zusammenhang entstehen, werden durch einen Investor - gesichert durch einen Städtebaulichen- und einen Erschließungsvertrag – getragen.

Für dieses Vorhaben sollen keine zusätzlichen städtischen Mittel bereitgestellt werden. Über den Grundstücksverkauf wird eine Kostendeckung angestrebt.

#### **15. Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 27.000 qm (2,7 ha). Der Anteil der vorhandenen Verkehrsflächen beträgt – unterteilt in öffentliche Straßenverkehrsflächen (im Separationsprinzip) 9.180 qm und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Marktplatz 7.800 qm, zusammen ca. 16.980 qm. Die westliche Gillhau-

senstraße wird als Verkehrsfläche entwidmet. Das MK-Baugebiet hat eine Flächengröße von ca. 10.420 qm.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen ca. 9.600 qm Bruttogeschossfläche an Verkaufs- und Handelsfläche im Erdgeschoss und ca. 1.000 qm Bruttogeschossfläche für Büros und Praxen im Obergeschoss entstehen. Ein Parkhaus mit zwei Parkebenen soll bis zu 430 Pkw-Stellplätze aufnehmen.

## **Textliche Festsetzungen**

(§ 9 Baugesetzbuch und BauNVO)

### **1. Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 9 und § 7 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO)

### **2. Lärmvorsorge**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes folgende Maßnahmen erforderlich:

#### Anlieferverkehr:

Warenanlieferungen sind ausschließlich im Bereich der Atroper Straße und der Straße „Hochemmericher Markt“ werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zulässig. Ladetätigkeiten sind dort nur im Innenbereich von eingehausten Verladezonen bei geschlossenen Toren zulässig. Tore müssen eine Schalldämmung von  $R'w = 20$  dB aufweisen. Warenanlieferungen über die Gillhausenstraße sind nicht zulässig.

#### Parkhäuser:

Die Parkhauszufahrt an der Atroper Straße ist im Zufahrtsbereich mit einer absorbierenden Verkleidung mit einem Absorptionsgrad von  $a_w = 0,6$  zu versehen. Im Bereich über Zufahrten bzw. an Rampen sind die Fassaden zur Atroper Straße und zu den Gebäuden Gillhausenstraße 10 bzw. Atroper Straße 19 hin zu schließen. Ferner ist die Ostfassade des Parkhauses im 1. OG auf einer Länge von 50 m ab der südlichen Grenze des Baufeldes geschlossen auszuführen. Öffnungen von Fassadenflächen des Parkhauses zur Atroper Straße und zur Gillhausenstraße sind im 1. OG auf maximal 50 % der Fassadenfläche zu beschränken. Dabei ist der Bereich bis zu einer Höhe von 1 m über Niveau der Parkfläche im 1. OG akustisch geschlossen auszuführen. Die Decke des offenen Parkdecks im 1. OG ist unterseitig schallabsorbierend mit einem Absorptionsgrad von  $a_w = 0,6$  auszuführen. Nicht überdachte Parkflächen im 2. OG sind allseitig mit einer Abschirmung mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Niveau Parkflächen bzw. mindestens 10,85 m über Marktplatzniveau zu versehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, Ausgabe August 1998, unter Einbeziehung von Geräuschen aller technischen Aggregate nachzuweisen.

Eine Ausnahme von diesen Festsetzungen ist möglich, sofern im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen auch mit anderen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA-lärm in der Summe aller gewerblichen Nutzungen eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch).

## **Hinweise**

### **1. Grundwasserstand**

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

### **2. Bodenverunreinigungen**

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1036 – Hochemmerich -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 30.11.2004

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**L i n n e**

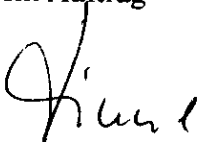
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 12.07.2004 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 18.03.2004 bis 19.04.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 30.11.2004

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**L i n n e**