Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2023 - Duissern der Stadt Duisburg

für den Bereich Schweizer Straße 80, (Gemarkung Duisburg, Flur 202, Flurstücke 136 und 137, ehemals Sölken) zur Errichtung eines Gesundheitszentrums

DUISBURG am Rhein

Textliche Festsetzungen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2023 der Stadt Duisburg

Festsetzungen

1. Art des Vorhabens und Öffnungszeiten

1.1 Das Vorhaben besteht in der Errichtung eines Gesundheitszentrums. Innerhalb des Gesundheitszentrums sind ausschließlich folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Geschoß	Altbau/Neubau	Nutzung
2. UG	Neubau	nur Technik und Umkleidekabinen
1. UG	Neubau	Wellness-Bereich mit 3 Saunen und Saunaaustritt, Tauchbecken, Fußbad, Ruheräumen, Umkleiden sowie einem Pool für Sport und Aquafitness
1. UG	Altbau	Logo-, Ergo- und Sporttherapie
1. UG	Altbau	Kinderaufenthaltszone
1. UG	Altbau	Kosmetikbereich mit Sonnenbänken, Thalasso, Band/Rolle
EG	Altbau	Arztpraxis
EG	Altbau	Empfangsbereich und Bistro
EG	Neubau	Fitness mit Kraftsportbereich (Trainingshalle), Sanitäreinrichtungen
1. OG	Altbau	Physiotherapie
1. OG	Neubau	Arztpraxis
1. OG	Neubau	Fitness mit Kraftsportbereich (Trainingshalle)
DG	Altbau	Büroräume für die Verwaltung (Risalitgeschoss)
DG	Neubau	Kursbereich mit Seminarraum, großem und kleinem Kursraum (für z.B. Aerobic, Seminare) sowie Foyer

Im Bereich der Freianlagen des Gesundheitszentrums sind zwei Fahrradabstellflächen, zum einen nördlich der Hauptzufahrt von der Schweizer Straße und zum anderen südlich des Haupteinganges, zulässig.

1.2 Die Öffnungszeiten des Gesundheitszentrums für den Patienten- und Besucherverkehr sind in der Woche, von montags bis freitags, von 7.00 Uhr bis maximal 23.00 Uhr und am Wochenende, samstags und sonntags sowie an Feiertagen von 8.00 Uhr bis maximal 20.00 Uhr beschränkt.

2. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

2.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze und Carports nur auf den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Standplatzes für Abfallbehälter des Gesundheitszentrums nur auf der dafür festgesetzten Stelle zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die in der Schalltechnischen Untersuchung Gesundheitszentrum Schweizer Straße 80 in Duisburg-Duissern unter Kapitel 10 beschriebenen Auflagen, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Schallschutz in Neuss, sind inhaltlich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2023. Im Einzelnen sind dies folgende Festsetzungen:

am Gebäude

3.1 Alle Fenster, hinter denen Musik abgespielt wird, sowie am Wintergarten, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,eff}$=35 dB einhalten.

3.2 Alle Fenster im Neubau, hinter denen ärztliche Untersuchungsräume vorgesehen sind und zur Schweizer Straße weisen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,eff}$=40 dB aufweisen. Sie sollen Zwangsbelüftungseinrichtungen aufweisen, die das bewertete Bauschalldämmmaß des Fensters nicht beeinträchtigen.

3.3 Alle Fenster im Altbau, hinter denen ärztliche Untersuchungsräume vorgesehen sind und zur Schweizer Straße weisen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,eff}$=36 dB aufweisen. Sie müssen Zwangsbelüftungseinrichtungen aufweisen, die das bewertete Bauschalldämmmaß des Fensters nicht beeinträchtigen. Ruhebedürftige Räume sind zur Ostseite zu orientieren.

3.4 Das Dach des Neubaus muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,eff}$=36 dB aufweisen.

3.5 Alle Türen, hinter denen Musik abgespielt wird, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w,eff}$=25 dB aufweisen.

3.6 Alle Türen und Fenster, hinter denen Musik abgespielt wird, müssen während der Musikdarbietung geschlossen bleiben.

3.7 Musikdarbietungen dürfen nur in der Zeit zwischen 07 Uhr und 22 Uhr stattfinden. Nach 22 Uhr ist keine Musik mehr zulässig.

3.8 Lüftungstechnische Einrichtungen, die Öffnungen nach außen aufweisen einschließlich der Klimaanlage auf dem Dach des Neubaus, dürfen einen Schallleistungspegel von höchstens Lw=70 dB (A) aufweisen. Der Lüftungsturm an der Südostecke des Neubaus darf einen Schallleistungspegel von höchstens Lw=50 dB (A) aufweisen. Das Einhalten dieser Werte ist nach der Inbetriebnahme messtechnisch nachzuweisen.

an den Parkplätzen

3.9 Die Mitarbeiterstellplätze zwischen dem Altbau und der östlichen Grundstücksgrenze sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze anzuordnen. Sie sind durch ein Dach zum anschließenden Wohnhaus abzuschirmen. Auch die Nordseite der Stellplätze ist bis zum Dach abzuschirmen. Die höchstzulässige Anzahl der Stellplätze für Mitarbeiter an der östlichen Grundstücksgrenze beträgt 20.

3.10 Die Ausfahrt von den Mitarbeiterstellplätzen ist so zu gestalten, dass ohne anzuhalten sicher in die Waldsteige eingefahren werden kann. Die Fahrspur ist mit einem ebenen Verbundpflaster ohne Fase zu verlegen.

3.11 Die Anzahl der Besucherstellplätze zwischen dem Altbau und der Schweizer Straße darf höchstens 63 betragen. Die Fahrgassen sind mit einem ebenen Verbundpflaster ohne Fase zu verlegen.

3.12 Falls in Zukunft die Schweizer Straße eine Minderung der Verkehrsbelastung auf weniger als 10% der derzeitigen Verkehrsmenge erfährt, so müssen zwei Schallschirme am Parkplatz errichtet werden, deren Lage dem Geländemodell des schalltechnischen Gutachtens des I.F.S., Neuss vom 01.03.2004 entnommen werden kann. Der Schallschirm an der Waldsteige muss eine Länge von mindestens L 27,5 m und eine Höhe von H= 4,0 m aufweisen. Der Schallschirm an der Schweizer Straße muss eine Länge von mindestens L=47,5 m und eine Höhe von mindestens H=2,8 m aufweisen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit den dort formulierten textlichen Festsetzungen und Pflanzlisten ist inhaltlich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Seine landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der zwei, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Anpflanzen festgesetzten Bäume, gemäß Durchführungsvertrag umzusetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

5.2 Als Einfriedigung dient die vorhandene Backsteinmauer. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Ansonsten sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen als Grundstückseinfriedigung zulässig.

6. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 915 – Duissern für den Bereich der Schweizer Straße 80 (Flurstücke 136 und 137 der Gemarkung Duisburg, Flur 202)

6.1 Mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2023 werden alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 915 - Duissern für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahmen

(1) Das Gebäude Schweizer Straße 80 ist in die Denkmalliste der Stadt Duisburg vom 15.03.1995 eingetragen.

Hinweise

(1) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg.

(2) Um Beeinträchtigungen von Bodendenkmalsubstanz durch die Umsetzung der Planung auszuschließen, werden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg geeignete Sicherungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger gewährleistet. Dabei handelt es sich um bauvorbereitende Sachstandsermittlungsmaßnahmen zur Konkretisierung der archäologischen Situation und um die fachgerechte Untersuchung und Dokumentation auftretender Bodendenkmalsubstanz, die nach Maßgabe einer Grabungserlaubnis gemäß § 13 DSchG NW auszuführen sind. Dieses Verfahren ist durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.

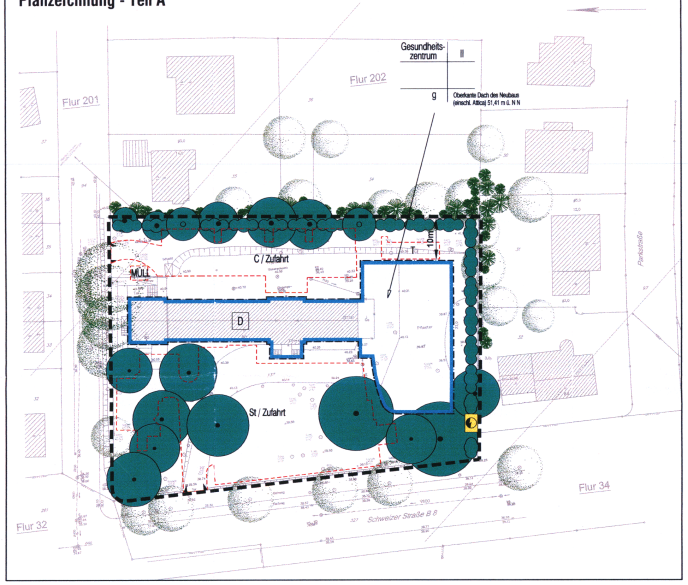
(3) Aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes ist die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dacheindeckungen mit der 'Bauaufsicht' und der 'Unteren Denkmalbehörde / Oberen Denkmalbehörde' abzustimmen.

(4) Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links der vorhandenen Versorgungsleitung angepflanzt werden, wenn die vorhandenen Baumschutzplatten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Für die vorhandenen und in ihrer Leitungsführung verbleibenden Versorgungsanlagen sind die „Hinweise und Schutzanweisungen der Stadtwerke Duisburg AG" zu beachten und einzuhalten.

(5) Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2023 wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Begründung liegt lediglich eine überschlägige Ermittlung der Umweltfolgen als tabellarische Zusammenfassung bei.

ENDAUSFERTIGUNG
In Kraft getreten am: 30.05.2005

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung

Art des Vorhabens

Gesundheitszentrum — Die einzelnen zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Festsetzung 1. Art des Vorhabens.

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St / Zufahrt — Stellplätze und Zufahrt, Feuerwehrzufahrt

C/ Zufahrt — Carports und Zufahrt

T — Terrasse, Souterrain, Saunaaustritt

MÜLL — ~~Abfallsammelstelle~~ Ersetzt durch: Standplatz für Abfallbehälter des Gesundheitszentrums

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)

D — Baudenkmal gemäß Denkmalliste

Duisburg Duissern
Gemarkung: Duisburg
Flur: 202
Flurstück: 136, 137

0 m 10 20 30 40 50

Maßstab 1 : 500

Der Rat der Stadt hat am 08.12.2003 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan - Entwurfes beschlossen.

Duisburg, den 08. DEZ. 2004 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2003 nach § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 08. DEZ. 2004 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 02.04.2004

Duisburg, den 08. DEZ. 2004 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Der Rat der Stadt hat am 12.07.2004 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 08. DEZ. 2004 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.12.04 bis 10.01.04 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 08. DEZ. 2004 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Der Rat der Stadt hat am 31.01.2005 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in violettter Farbe als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 01. FEB. 2005 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Diese Satzung entspricht dem Beschluß des Rates der Stadt vom 31.01.2005

Duisburg, den 18.05.05 — Oberbürgermeister/ — Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 31.01.2005 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und er ist am 30.05.2005 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 2014 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (5) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 08. JUNI 2005 — Der Oberbürgermeister — ~~Die Oberbürgermeisterin~~ — Im Auftrag — Linne

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geänd. durch Art. 12 OLG - VertÄndG v. 23. 7. 2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256).

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, einer Begründung sowie einer Schalltechnischen Untersuchung Gesundheitszentrum Schweizer Straße 80 in Duisburg - Duissern (Ingenieurbüro für Schallschutz, Neuss) und einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers).

Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 08. DEZ. 2004

Amt für Baurecht und Bauordnung — Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen.

06.12.2004

Duisburg, den

Dipl.-Ing. Dirk Dördelmann, Dipl.-Ing. Thomas Peters, Dipl.-Ing. Matthias Weiss — Öffentl. best. Verm. Ingenieure — Sowie der Planzeichnerin

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Moers, den 06.12.2004

I. A.
Müller, Stadtplanerin S 91244

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR
Carl-Fleischhauer-Straße 13 · 47441 Moers
Tel.: 02841 / 7969-0 · Fax: 02841 / 7969-55
info@langegbr.de · www.langegbr.de
Dipl.-Ing. Wolfgang Kersten · dipl.-Ing. Gregor Vanderwerk

Büro für
Umweltplanung und -beratung · Projektentwicklung · Städtebau · Umweltverträglichkeitsstudien · Landschaftspflegerische Begleitplanung · Landschaftsplanung · Grünordnerische Fachplanung · Grünordnungsplanungen · Biotopkartierungen · Gutachten · Gewässerplanung · Wasserwirtschaft

Dieser Plan ist auf Grund von Anregungen in violettter Farbe geändert worden.

Duisburg, den 21. JAN. 2005

Amt für Baurecht und Bauordnung — Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

UMP

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht, da das Inaplanungsrechtliche Vorhaben gemäß Nr 18 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" die angegebenen Größen- und auch Schwellenwerte unterschreitet. Weitere Erläuterungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2023 wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.
Der Begründung liegt lediglich eine überschlägige Ermittlung der Umweltfolgen als tabellarische Zusammenfassung vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2023 - Duissern der Stadt Duisburg

für den Bereich Schweizer Straße 80, (Gemarkung Duisburg, Flur 202, Flurstücke 136 und 137, ehemals Sölken) zur Errichtung eines Gesundheitszentrums

G:\CAD\2004\Projekte\DUISBP\Planung_BPlan\BPlan_080704.dwg / M 500