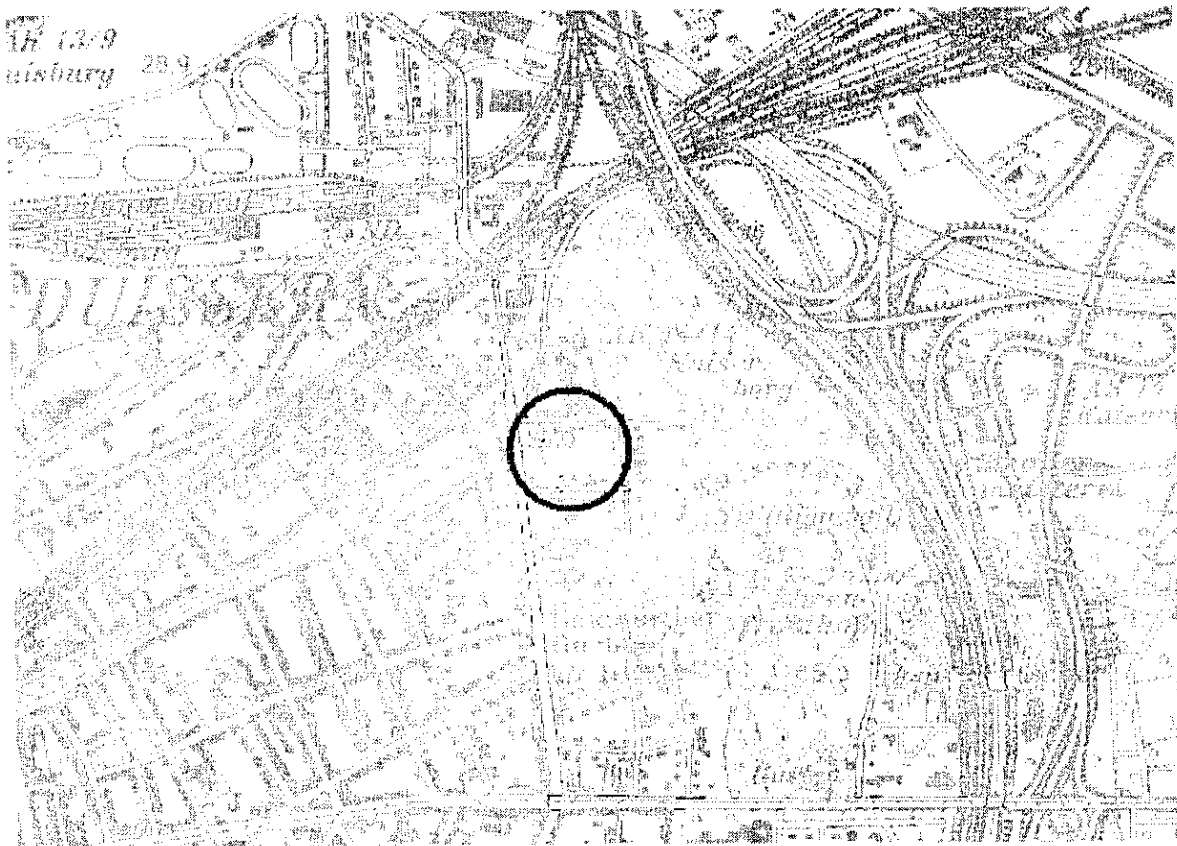


Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 2023 – Duissern der Stadt Duisburg
für den Bereich Schweizer Straße 80, (Gemarkung Duisburg, Flur 202, Flurstü-
cke 136 und 137, ehemals Sölken) zur Errichtung eines
Gesundheitszentrums



Auftraggeber

Dr. Leo König GmbH & Co. KG

Welkenbergstraße 7
47139 Duisburg
Telefon: 0203/879-67-0
Telefax: 0203/879-67-20
Ansprechpartner
Herr G. de Witt

*Bearbeitet im Mai 2004 / Anpassungen zur Klar-
stellungen im Januar 2005 durch*



Ing.- und Planungsbüro **LANGE** GbR
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Ing. Gregor Stanislawski

Carl-Peschken-Straße 12
47441 Moers
Telefon: 02841/7905-0
Telefax: 02841/7905-55
Bearbeitung
Dipl.-Ing. Heidrun Elisabeth Müller AKNW
Cand. Geogr. Nadine Loser

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	ALLGEMEINE AUSGANGSSITUATION	5
1.1	Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	5
1.2	Charakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung sowie Historie	5
1.3	Planerische Vorgaben und bisheriges Baurecht	6
1.3.1	Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999	6
1.3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg	6
1.3.3	Landschaftsplan	7
1.3.4	Bebauungsplan Nr. 915 – Duissern	7
1.4	Rahmenbedingungen und Projektidee	7
1.5	Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung	8
2	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Berechnung und Erforderlichkeit der Stellplätze	12
2.2.1	Mitarbeiter und Betreiber	13
2.2.2	Fahrradstellplätze	14
2.3	Festsetzungen nach § 12 (3) Satz 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	14
3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	15
3.1	Äußere Erschließung	15
3.2	Innere Erschließung.....	15
3.3	Flächen für den ruhenden Verkehr.....	16
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
4	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
5	SONSTIGES.....	17
5.1	Altlasten	17
5.2	Bau- und Bodendenkmäler	17
5.2.1	Baudenkmal Schweizer Straße 80.....	17

5.2.2	Bodendenkmäler	17
5.3	Brandschutzkonzept	18
5.4	Baugrund und Boden	18
5.5	Versickerungsgutachten	19
5.6	Auskünfte des Kampfmittelräumdiensts	19
6	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN MIT DEN ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	19
6.1	Allgemeines	19
6.2	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	20
6.2.1	Untersuchungsraumabgrenzung	20
6.2.2	Tabellarische Zusammenfassung	21
6.2.3	Schutzgut Mensch	24
6.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	25
6.4	Vermeidungsmaßnahmen	25
6.5	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	25
6.6	Ausgleichsmaßnahmen	25
6.7	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Monitoring	26
7	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	26
8	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG UND KOSTEN	26
9	BÜRGERBETEILIGUNG	27

ANLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

1. Vorhaben- und Erschließungsplan i.M. 1 : 200
2. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2023 i.M. 1 : 500
3. Schnitte und Ansichten (DIN A 3- Pläne)
4. Grundrisse, Schnitte, Ansichten zur Architektur (DIN A 3)
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ohne Maßstab (DIN A 3 - Pläne)
6. Immissionsgutachten (IFS, Büro für Schallschutz, Neuss)
7. Beurteilung des Baumbestandes ohne Maßstab (DIN A 3-Pläne)

8. Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulaboratorium Essen)
9. Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung (Erdbaulaboratorium Essen)
10. Versickerungsgutachten (Erdbaulaboratorium Essen)
11. Verkehrsgutachten (Schüßler-Plan, Düsseldorf / Köln)

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten zur Architektur wurden durch das Architekturbüro Kohl & Kohl, Brockhoffstraße 2a in 47053 Duisburg verfasst.

1 ALLGEMEINE AUSGANGSSITUATION

1.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2023, - Duissern – für den Bereich Schweizer Straße 80 liegt im Stadtteil Duissern, Ecke Waldsteige / Schweizer Straße und wird begrenzt durch die Schweizer Straße (B 8) im Westen, die Waldsteige im Norden sowie durch reine Wohnbebauung im Osten und Süden (Parkstraße).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 136 und 137 der Gemarkung Duisburg, Flur 202 und hat eine Größe von 5.660 m².

Erschlossen wird das Gelände über die Schweizer Straße (B 8), die über die Meidericher Straße sowie die L 140 Anschluss an das regionale bzw. überregionale Straßennetz (Autobahnen) aufweist. Die nächsten Autobahnauffahrten sind am Kreuz Kaiserberg (BAB 3 in Nord-Süd-Richtung und BAB 40 in Ost-West-Richtung) in ca. 1 km Entfernung. Parallel zur BAB 3 verläuft eine Bahnlinie (Duisburg-Wedau - Oberhausen-West). Eine weitere Bahnlinie befindet sich im Nordwesten des Geländes (Duisburg Hbf – Mühlheim-Styrum bzw. Oberhausen).

1.2 Charakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung sowie Historie

Auf dem Gelände der Schweizer Straße 80 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Seidengazéfabrik Stallmann und Adorno, das 1873 ausgehend vom Stammwerk in Heiden, Schweiz, errichtet wurde. Von 1955 bis ins Jahr 2002 wurde das Gelände und das historische Gebäude durch die Firma Sölken, ein Bekleidungsgeschäft, genutzt. Seit der Schließung des Bekleidungsgeschäfts steht das Gebäude leer.

Auf dem Gelände selbst befindet sich alter Baumbestand, der größtenteils als vital einzustufen ist. Er verleiht dem Gelände einen parkartigen Charakter. Es handelt sich dabei um insgesamt 57 größere Bäume (49 Laubbäume, 8 Nadelbäume), die auch eingemessen sind. Die Arten sind vorwiegend Linden, Roßkastanien und Ahorne, aber auch Birken, Buchen, Robinen u.a. Die Stammumfänge dieser Bäume liegen zwischen 0,6 m und 3,0 m. Insgesamt 42 dieser Bäume weisen Stammumfänge von 0,8 m und mehr auf, unterliegen somit der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg. Zum Teil ist der Gesundheitszustand des Baumbestands beeinträchtigt, was auf den durchgängigen Befall mit der Kastanienminiermotte, teilweise unterständige Baumstandorte und vereinzelt auch auf mechanische Beeinträchtigungen, z.B. alte Stammschäden, zurückzuführen ist. Neben den beschriebenen größeren Bäumen stocken auf dem Gelände auch noch eine Anzahl kleinerer Bäume mit Stammumfängen kleiner als 50 cm. Dabei handelt es sich durchweg um Naturverjüngung der benachbarten Bäume, vorwiegend Ahorn, Birken, Robinien und Eichen. Diese Bäume unterliegen sämtlich nicht der Baumschutzsatzung.

Sehr verbreitet auf dem Grundstück ist der Efeu. Etliche Bäume sind bis in den Kronenbereich mit Efeu berankt, auf größeren Flächen ist der Efeu Bodendecker.

Große Teile des Geländes, insbesondere die Zufahrt von der Schweizer Straße, westlich und südlich des denkmalgeschützten Gebäudes, sind bedingt durch den Besucherverkehr (z.T. auch Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen Duisburgs hinaus) des ehemaligen Modehauses Sölken sowie einer Feuerwehrumfahrt, versiegelt. In Nordosten des Plangebiets ist ein Bunker aus dem 2. Weltkrieg vorhanden.

Das Gelände ist im Westen zur Schweizer Straße und im Süden mit einer Mauer aus Backstein in Kombination mit Zaunelementen eingefasst, die stellenweise stark überwuchert ist. Nach Süden trägt die Krone einen Maschendrahtzaun. Zu den Nachbargrundstücken im Osten besteht eine niedrigere Mauer aus Beton bzw. L-Steinen, die ebenfalls Maschendraht- bzw. Drahtgitterzäune trägt. Die Mauern sind vielfach stark mit Efeu überwuchert. Zur Waldsteige im Norden ist eine gepflasterte Böschungskante vorhanden, die auch mit altem Baumbestand bestanden ist. Sowohl die Böschung als auch die darauf stehenden Bäume sind bereits Teil der öffentlichen Straße ‚Waldsteige‘ und damit außerhalb des Geltungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Neben der Hauptzufahrt ist von der Schweizer Straße ein weiterer fußläufiger Zugang im Süden des Geländes vorhanden. Erschlossen wird hierüber eine Trafostation an der Südgrenze des Geländes, die über eine Treppenanlage zugänglich ist.

Von der Zufahrt Schweizer Straße 80 aus steigt das Gelände von West nach Ost Richtung Kaiserberg bis zu den angrenzenden Nachbargrundstücken um ca. 4 m an. Von Nord nach Süd besteht nur eine minimale Höhendifferenz. Eine Zufahrt von der im Norden gelegenen Straße ‚Waldsteige‘ ist nicht vorhanden.

Der unmittelbar am Kaiserberg gelegene Planbereich nebst Umgebung, bei dem es sich um eine äußerst bevorzugte Wohnlage mit großzügigen und weitläufig geschnitten Grundstücken handelt, ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Stadtvillen, größtenteils Einfamilienhäuser, geprägt. Charakteristisch ist auch hier der alte Baumbestand, der mit zum repräsentativen Gebietscharakter beiträgt. An der Straße ‚Kiefernweg‘ ist allerdings auch eine 31 Eigentumswohnungen umfassende Wohnanlage errichtet worden. In einigen neueren oder umgebauten Gebäuden sind jeweils mehrere Wohnungen gehobener Qualität vorhanden. Das in ca. 100 m Entfernung vom Planbereich gelegene Waldgebiet am Kaiserberg „Schnabelhuck“ bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Westlich der Schweizer Straße schließen weitere Wohngebiete, Schulen, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen an. Direkt gegenüber der ehemaligen Seidengazefabrik befindet sich das Institut für Jugendhilfe.

1.3 Planerische Vorgaben und bisheriges Baurecht

1.3.1 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf zeigt das Plangebiet und seinen Umgebungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich. Demgemäß können die Flächen für das Wohnen, für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen genutzt werden. Die Schweizer Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr sowie im Norden bzw. Nordosten sind die BAB 3 und 40 in ca. 500 bis 700 m Entfernung als Straßen für den großräumigen Verkehr zu erkennen. Parallel der BAB 3 verläuft ein Schienenweg. Ein weiterer Schienenweg verläuft von Nordosten nach Südwesten in ca. 300 m Entfernung.

1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt den Geltungsgebiet sowie dessen Umgebungsgebiet östlich und westlich der Schweizer Straße als Wohnbauflächen dar. Die Schweizer Straße (B 8) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße zu erkennen. Westlich der Schweizer Straße befinden sich gegenüber der ehemaligen Seidenweberei eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Behindertenwerkstätte

(Institut für Jugendhilfe), weitere Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten und kirchliche Einrichtungen).

1.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Duisburg kommt für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zum tragen, da sich der Geltungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und bereits heute durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB überplant ist.

1.3.4 Bebauungsplan Nr. 915 – Duissern

Der Bebauungsplan Nr. 915 – Duissern (in Kraft getreten am 20.12.1994) trifft für die in der Gemarkung Duisburg, Flur 202, gelegenen Flurstücke 136 und 137 verbindliche Festsetzungen. Für das ehemalige Sölken-Gelände wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem neben dem Wohnen gemäß § 4 BauNVO auch verschiedene andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sein sollten. Die Festsetzung erfolge insbesondere unter Berücksichtigung des damalig noch bestehenden Bekleidungsgeschäfts. Um dem Grundstückseigentümer trotzdem eine, in Relation zu den anderen Baugebieten innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 915 (Reine Wohngebiete), angemessene wirtschaftliche Nutzung seines Grundstücks zu ermöglichen, wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, südlich an das bestehende Gebäude Schweizer Straße 80 angrenzend, zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt. Neben der Sicherung des vorhandenen Gebäudes sieht der Bebauungsplan Nr. 915 eine größere bauliche Erweiterung nach Süden sowie eine zweite Erweiterungsmöglichkeit nach Osten vor. Weiterhin sind zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 zulässig. Wird die Grundstücksgröße von ca. 5.660 m² zugrunde gelegt, ist die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundfläche mehr als vollständig bebaubar.

Weitergehende, die bauliche Nutzung in diesem Bereich einschränkende Festsetzungen wurden für das WA-Gebiet aufgrund der historischen Nutzung als Standort für Textilfabrikation, der damaligen Nutzung als Einzelhandelsstandort – Bekleidungsgeschäft –, der überdurchschnittlichen Größe von ca. 5.500 m² sowie der eindeutigen Ausrichtung zur Schweizer Straße nicht vorgesehen.

Für den Umgebungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets sind Reine Wohngebiete an der Waldsteige und der Parkstraße festgesetzt. Wesentliches Ziel dieser Festsetzung war es, eine Umstrukturierung des hochwertigen Wohngebiets zu verhindern und auch bei einer möglichen Neubebauung den hier noch gegebenen Villenviertelcharakter zu erhalten.

1.4 Rahmenbedingungen und Projektidee

Seit der Aufgabe des Geländes Schweizer Straße 80 durch das Modehaus Sölken steht das denkmalgeschützte Gebäude leer und ist ohne konkrete Nutzungszuweisungen. Mehrere Interessenten traten insbesondere mit dem Amt für Denkmalschutz / Rheinischen Amt für Denkmalpflege in Kontakt, um Nutzungskonzepte in Verbindung mit der Architektur abzustimmen. Ein realisierbares Nutzungs- und Baukonzept für das Gelände konnte bislang nicht vorgelegt werden.

Im Jahr 2003 hat die Dr. Leo König GmbH & Co. KG aus Duisburg das Gelände erworben.

Auf dem Grundstück Schweizer Straße Nr. 80 soll nun, ein Gesundheitszentrum, bestehend aus Praxen niedergelassener Ärzte in Verbindung mit Therapie-, Fitness- und Wellnessangeboten errichtet werden. Künftige Kunden/Patienten sollen dort eine Rundum-Versorgung von der Erkrankung, über die Behandlung bis zur Rehabilitation, erhalten können. Darüber hinaus besteht dann die Möglichkeit, nach der Genesung als Mitglied in den Wellness-Club einzutreten und dort zahlreiche Angebote vom Kraftsport bis hin zur Aquaerobic wahrzunehmen. Die Kinder der ‚Kunden‘ sollen im ‚Kinderland‘ betreut werden können. Die gehobene Qualität des Angebots wird für eine anspruchsvolle und gepflegte Kundschaft sorgen. Insgesamt werden im Gesundheitszentrum 23 Menschen einschließlich Ärzten und zugehörigem Personal gleichzeitig beschäftigt sein. Der Betrieb des Fitness- und Wellnessbereiches wird personell über unterschiedliche Arbeitsschichten geregelt sein.

Der künftige Betreiber VitaSports hat zurzeit sein Domizil in der Fährstraße 2 (an der Ackerfähr-Brücke) in Duisburg-Duisern und bietet dort Dr. Wolff Back Check, Dr. Wolff Rückenstraße, einen Chip-Karten gesteuerter Cardiobereich, ca. 30 Kurse pro Woche, Spinning & Co., von der Krankenkasse zertifizierte Kurse, Wochenend-Workshops, Ernährungsberatung, eine Physiotherapeutische Praxis, Massage, Fango und Heißluft an. Die Verlagerung des Domizils von der Fährstraße an die Schweizer Straße bedeutet gleichzeitig auch eine Erweiterung des Angebots. Die Betriebszeiten sind heute auf 22.30 Uhr an allen Wochentagen und Wochenenden + Feiertags beschränkt, zukünftig soll jedoch in der Schweizer Straße die Betriebszeit auf 23.00 Uhr ausgedehnt werden. Der Betrieb der Arztpraxen wird auf den Tag beschränkt bleiben.

1.5 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der derzeitigen rechtlichen Einordnung des Standortes als Allgemeines Wohngebiet durch die Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 915. Die Errichtung eines Gesundheitszentrums ist innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets mit benachbarter reiner Wohnbebauung aufgrund der Größenordnung des Vorhabens, welches zudem durch seine ‚gebietsfremde‘ Nutzung mit voraussichtlich auch überregionalem Charakter den ‚Gebietsgewährleistungsanspruch‘ der Bewohner der reinen Wohngebiete auf Erhalt des vorhandenen ‚Gebietscharakters‘ untergraben würde, bauplanungsrechtlich nicht möglich bzw. nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund ist die Durchführung von Bauleitplanungen notwendig.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 BauGB.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Sicherung der von der Dr. Leo König GmbH & Co. KG beabsichtigten Nutzung „Gesundheitszentrum“ unter weitestgehender Bewahrung des vorhandenen Baumbestands einschließlich der Bewältigung des ruhenden Verkehrs sein.

Auf einer Fläche von 5.660 m² soll unter Erhaltung des denkmalgeschützten ehemaligen Sölken-Gebäudes sowie mit der Errichtung eines Neubaus verunfallten Patienten sowie präventivtherapeutisch Interessierten ein Kompetenzzentrum mit niedergelassenen Ärzten, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Logopäden etc. sowie einem Wellness- und Fitnessbereich mit Außenanlage und Bewegungsbad angeboten werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, unter therapeutischer Aufsicht zu trainieren. Im Stadtgebiet Duisburg ist eine derartige Anlage in Form der Kombination freizeitrelevanter Nutzungen (Sport, Fitness, Well-

ness) mit medizinischer Versorgung bislang nicht vorzufinden, so dass das Vorhaben sowohl die medizinische Versorgung als auch das Freizeitangebot Duisburgs ergänzt.

Die Festsetzung des Gesundheitszentrums durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird notwendig, da die im Zuge der Projektidee geschilderten verschiedenen Nutzungen (Ärzte, Wellness, Fitness, Therapie usw.) in einer besonderen funktionellen Verbindung stehen und zu einem Gesundheitszentrum organisatorisch zusammengefasst werden. Die verschiedenen Nutzungen werden zusätzlich gemeinsam als ein Betrieb geplant und betrieben.

2 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe der städtebaulichen Konzeption (des Vorhaben- und Erschließungsplanes) war es, das geplante Gesundheitszentrum auf dem Grundstück Schweizer Straße 80 so zu positionieren und zu präsentieren, dass einerseits das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude sinnvoll mit einem zu errichtenden Neubau verknüpft werden und andererseits der parkartige Charakter des Grundstücks mit altem Baumbestand erhalten bleiben konnte. Grundsätzlich wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzepts großen Wert darauf gelegt, das Vorhaben baulich als auch gestalterisch, ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft, in die villenartige Umgebung einzupassen.

Die Nutzungsabfolge bzw. Zonierung innerhalb des Gebiets gestaltet sich folgendermaßen:

- Die primäre Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende, 5,50 m breite, begradigte Zufahrt von der Schweizer Straße aus mit Aufweitungen zu den Fahrgassen der angeschlossenen, im rechten Winkel zur Zufahrt liegenden Stellplätze. Über die Hauptzufahrt erfolgt der Besucherverkehr und die Anlieferung/Versorgung des Bereiches Schweizer Straße 80. Durch die vorhandenen Bäume (Torsituation) wird der Besucher in die abzweigenden Fahrgassen zu den Stellplätzen gelenkt.
- Parallel zur Schweizer Straße werden vier Parkstreifen mit zwei 6,5 m breiten Fahrgassen angelegt. Zur Waldsteige besteht parallel eine Fahrgasse mit weiteren Stellplätzen. Die Befestigung der 4,5 m tiefen Stellplätze (mit Überhang 5,0 m bei 2,35 m Breite) erfolgt weitestgehend mit Rasenwaben, um eine Wasserdurchlässigkeit zu garantieren. Zwei behindertengerechte Stellplätze (3,50 Breite) werden in der Nähe des Haupteingangs positioniert. Fahrflächen sind aus Lärmschutzgründen mit Betonsteinpflaster ohne Fase befestigt. Diese Art der Befestigung ist lärmtechnisch gesehen dem Asphalt ähnlich. Eine Ausnahme stellt die parallel zur Waldsteige gelegene Fahrgasse dar, hier sind sowohl die Stellplätze als auch die Fahrgasse mit Rasenwaben befestigt. Da die nördlich der Hauptzufahrt gelegenen Stellplätze als auch die Fahrgasse nur mit Rasenwaben befestigt sind, nimmt der Versiegelungsgrad hinsichtlich der Stellplätze von Süden nach Norden ab. Die Art der Befestigung entscheidet damit auch über die Frequentierung der Stellplätze, so dass die zur Wohnbebauung Waldsteige gelegenen Stellplätze in ihrer Bedeutung hinter den parallel zur Schweizer Straße angelegten Stellplätzen zurückstehen.
- Gegliedert werden die Stellplätze durch den vorhandenen Baumbestand und niedrige Hecken. In einem Mittelstreifen sind neben Hecken zwei Lüftungstürme integriert. Zur Betonung des bestehenden Eingangs mit Treppenanlage des denkmalgeschützten Alt-

baus wird gestalterisch eine platzartige Situation geschaffen. Infolge der Chipkartenregelung für Besucher müssen alle Besucher den Haupteingang nutzen, da nur über den Empfangsbereich die Chipkarten zur Nutzung der Einrichtungen ausgegeben werden. Neben dem Haupteingang sind nach Norden hin vor dem denkmalgeschützten Gebäude, allerdings abgerückt, fünf weitere Stellplätze sowie südlich des Haupteingangs 20 Fahrradstellplätze angeordnet. Weitere 10 Fahrradstellplätze sind nördlich der Zufahrt angeordnet. Ihre Benutzung ist nur in Spitzenzeiten vorgesehen.

- Im der Schweizer Straße zugewandten Bereich sind insgesamt 63 Pkw-Stellplätze für die Besucher des Gesundheitszentrums geplant.
- Der denkmalgeschützte Altbau der ehemaligen Seidengazéfabrik (in den Abmessungen ca. 11,25 m x 55,5 m) wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden für das Gesundheitszentrum umgebaut. Das heutige Satteldach wird beibehalten und der ursprüngliche Mittelrisalit wiederhergestellt. Die Firsthöhe des Altbaus beträgt im Bereich des neuen Mittelrisalits 53,60 m über NN, ansonsten 51,06 m über NN. Bezugspunkt wird die Schweizer Straße mit ca. 38,40 m über NN sein. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegt bei 42,38 m über NN.
- Im Süden des denkmalgeschützten Gebäudes schließt L-förmig der Baukörper des Neubaus an, der nach Nordwesten zur Schweizer Straße hin abgerundet ist. Die L-förmige Gebäudeanordnung auf dem Grundstück Schweizer Straße 80 wirkt für die dahinterliegenden Wohngebäude partiell als Lärmpuffer zum Verkehrslärm der Schweizer Straße. Der Neubau wird zweigeschossig mit einem Staffelgeschoß und zwei Kellergeschossen errichtet. Das Staffelgeschoss wird als Flachdach mit Attica ausgebildet. Von den Höhenverhältnissen her ist der Neubau dem Altbau untergeordnet. Die Oberkante des Daches Neubau liegt bei 51,41 m ü. NN. Weiterhin ist auf dem Dach ein ca. 2 m hoher Rückkühler positioniert, der allerdings von der Schweizer Straße aus infolge des erhaltenden Baumbestandes und durch die rückversetzte Lage auf dem Dach nicht sichtbar und wahrnehmbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gelände von der Schweizer Straße bis zur Treppenanlage Haupteingang um ca. 3,60 m ansteigt.
- Der neue Baukörper weist folgende Abmessungen auf (ca. 20 m x 37 m). Zum südlich anschließenden Nachbargrundstück wird ein Abstand von 6,2 m, zum östlich anschließenden Nachbargrundstück wird ein Abstand von 10,0 m gehalten. Der Übergang zum denkmalgeschützten Gebäude erfolgt über einen Glaskörper mit Zugangsbereich zum Neubau, der eine klare Trennung zwischen Alt- und Neubau darstellt (Höhe 49,30 m über NN). Der mittels Treppenanlage gefasste Eingangsbereich Neubau ist durch die Vorplatzgestaltung mittels Rasenwaben dem Haupteingang des Altbaus untergeordnet. Der Zugang ist als Nebeneingang bzw. Fluchtweg zu verstehen. Nur für Rollstuhlfahrer ist die Zugänglichkeit über einen Lift gewährleistet (siehe Ausführungen Chipkarten).
- Der Neubau bietet nach Osten hin, ausgehend vom 1. UG einen Saunaaustritt. Dieser ist durch Mauern und Pergolen als auch durch die Absenkung zur Geländeoberfläche und Abpflanzungen vor Einsichtnahme geschützt. Durch die Abpflanzung der Böschungskante nach Osten kann auch vom Saunaaustritt keine Blickbeziehung zu den Nachbargrundstücken erfolgen. Zusätzlich befindet sich an der Ecke Ostfassade/Südfassade ein weiterer Lüftungsturm. An der Südfassade ist aus dem Kellergeschoß heraus eine Treppenanlage vorhanden. Ein mittels Rasenwaben befestigter Weg führt am Saunaaustritt entlang bis zur Zufahrt Waldsteige. Vom Saunaaustritt im 1. UG

bietet eine Treppenanlage mit Tor Zugang zu diesem Fußweg. Der Weg dient hauptsächlich als Rettungsweg/Fluchtweg im Brandfall. Die auf dem Grundstück vorhandenen Wege sind nicht als ‚Wandelwege‘ über das Gelände im Sinne von Spazierengehen zu verstehen.

- Die südliche und südöstliche Grundstückseingrünung erfolgt als Sichtschutzpflanzung mittels kastenförmig geschnittener Bäume und Hecken.

Östlich des denkmalgeschützten Gebäudes ergibt sich folgende Nutzungsstruktur:

- Von der Waldsteige aus erfolgt eine zweite, mit Betonsteinpflaster ohne Fase befestigte Zufahrt, die den rückwärtigen Bereich im schrägen Winkel erschließt. Die Zufahrt wird mit einer Beschilderung ‚nur für Mitarbeiter‘ versehen sein. Gleichzeitig dient die Zufahrt im Rettungsfall als Feuerwehraufstellfläche. Im äußersten Osten des Grundstücks Schweizer Straße 80 sind 16 Stellplätze angeordnet, die ausschließlich zur Unterbringung der Fahrzeuge der Mitarbeiter dienen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind die Stellplätze als Carports ausgebildet und entsprechend überdacht. Die dadurch bedingte Abgrabung an der östlichen Grundstücksgrenze wird durch eine Stützmauer gesichert und auf diese ein Dach aufgesetzt. Die vorhandene östliche Grundstückseingrünung bleibt erhalten und wird durch die Begrünung der Carports ergänzt. Weiterhin erfolgt eine Gliederung der Carports durch Begrünung. Eine Einsichtnahme vom östlich angrenzenden Grundstück ist somit nicht gegeben.
- Im Bereich der Zufahrt Waldsteige ist südlich der Zufahrt ein Standplatz für Abfallbehälter des Gesundheitszentrums vorgesehen, so dass eine Befahrung des Geländes durch Entsorgungsfahrzeuge nicht notwendig wird.
- Daneben besteht eine Fußwegverbindung von den Mitarbeiterstellplätzen zu den Nebeneingängen des Altbaus. Ein weiterer Nebeneingang im Bereich des Verbindungsglieds Altbau/Neubau ist mittels Rampe mit Stützmauer erreichbar. Damit wird Rollstuhlfahrern ein zweiter Nebeneingang angeboten.
- Niedrige Hecken und alter Baumbestand dienen als Gestaltungs- und Gliederungselemente auf dem Gelände.

Pro Tag ist gemäß den Angaben des Verkehrsgutachtens mit rund 900 Besuchern im Gesundheitszentrum zu rechnen.

Der beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan als auch die Schnitte und Ansichten erlauben ein Bild über die vorgelegte Planung. Im Gesundheitszentrum sollen im Einzelnen enthalten sein:

Tab. 1: Nutzungsstruktur

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

Die beigelegten Grundrisse und Ansichten erlauben einen Eindruck.

2.2 Berechnung und Erforderlichkeit der Stellplätze

Es wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die Fragen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und zukünftiger Verkehrsbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung klärt und dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Auf der Grundlage der Nutzungen für das geplante Gesundheitszentrum in Duisburg-Duisern durch Ärzte und ein Fitnessstudio sowie den detaillierten Betreiberangaben zur tageszeitlichen Verteilung der Besucher und Patienten und deren Aufenthaltsdauer wurde für das geplante Objekt das werktägliche Wegeaufkommen der Besucher und Beschäftigten ermittelt. Anhand von differenzierten Ansätzen zur Pkw-Nutzung, zum Anteil der Selbstfahrer und des Bringeverkehrs wurde daraus das werktägliche Fahrtenaufkommen in der Summe und als stündliche Belastung ermittelt. Aus der Überlagerung der zu- und abfließenden Fahrten ergibt sich die Stellplatznachfrage der Besucher und Beschäftigten.

Insgesamt ist aus der Realisierung des geplanten Objektes ein tägliches Gesamtfahrtenaufkommen von 1.546 Kfz-Fahrten zu erwarten, diese teilen sich auf in 773 Fahrten / Tag, die als Zielverkehr auf das Objekt gerichtet sind und 773 Fahrten / Tag, die als Quellverkehr von dem Objekt ausgehen. Im Mittel ist stündlich eine Größenordnung von ca. 120 Kfz/h zu erwarten, d.h. 60 Fahrten im Zielverkehr und 60 Fahrten im Quellverkehr. Am Nachmittag ist in der Zeit von 16.00 – 19.00 Uhr ein erhöhtes Fahrtenaufkommen zu erwarten, weil in dieser Zeit insbesondere das Fitnessstudio besucht wird. In dieser Zeit steigt der Zielverkehr auf bis zu 85 Kfz/h an, der Abfluss erfolgt zeitversetzt in der Zeit von 18.00 – 21.00 Uhr.

Bei der Ermittlung der zusätzlichen Kfz-Fahrten wurde berücksichtigt, dass ein Teil der Patienten nicht als Selbstfahrer das Objekt besucht, sondern gebracht und abgeholt wird. Durch diese Patientengruppe entstehen zusätzliche Fahrten, da das Fahrzeug während des Aufenthaltes nicht auf dem Parkplatz abgestellt wird, sondern der Fahrer wegfährt und anschließend wiederkommt.

Aus den Tagesganglinien der zu- und abfließenden Fahrzeuge der Besucher und Patienten ergibt sich die Stellplatznachfrage im Tagesverlauf. Im Tagesverlauf ist zunächst das Ansteigen der Stellplatznachfrage in der Zeit von 7.00 – 10.00 Uhr zu verzeichnen. Eine erste Spitze wird mit einer Größenordnung von 47 Stellplätzen in der Zeit von 10.00 – 11.00 Uhr erreicht. Die Stellplätze werden insbesondere von den Patienten der Ärzte und der Physiotherapie nachgefragt. Die Besucher des Fitnessstudios spielen zu dieser Tageszeit noch eine untergeordnete Rolle.

Gegen Mittag geht die Stellplatznachfrage wieder zurück auf eine Größenordnung von ca. 34 Stellplätzen in der Zeit von 12.00 – 16.00 Uhr. Danach ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen, die in der Zeit von 18.00 – 19.00 Uhr mit insgesamt 85 Stellplätzen einen Spitzenwert erreicht. Diese hohe Stellplatznachfrage ist zurückzuführen auf die Besucher des Fitnessstudios, die vermehrt in der Zeit von 16.00 – 18.00 Uhr das Studio aufsuchen und sich ca. zwei Stunden dort aufhalten. Danach geht die Stellplatznachfrage schnell zurück.

Auf dem Gelände stehen 63 Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Diese Stellplätze reichen in der Zeit von 7.00 – 17.00 Uhr und von 20.00 – 24.00 Uhr, um die Stellplatznachfrage der Besucher und Patienten vollständig zu decken. In dieser Zeit kann also der gesamte Stellplatzbedarf einschließlich des kurzzeitigen Stellplatzbedarfs durch Bringeverkehre mit den Stellplätzen auf dem Gelände abgedeckt werden. Eine Belastung der umliegenden Straßen durch Parksuchverkehr ist in dieser nicht zu erwarten.

In der Zeit von 17.00 – 20.00 Uhr ist die Stellplatznachfrage größer als das Stellplatzangebot auf dem Gelände, in der Folge werden durch die Besucher und Patienten auch Stellplätze in den unmittelbar angrenzenden Straßen belegt. Die Stellplatznachfrage beträgt in der Zeit von 17.00 – 20.00 Uhr bis zu 85 Stellplätze. Auf dem Gelände sind 63 Stellplätze vorhanden, daraus ergibt sich ein rechnerisches Stellplatzdefizit von 22 Stellplätzen.

Die Ergebnisse der am 28.04.2004 durchgeführten Parkraumerhebung zeigen, dass zu dieser Zeit in den unmittelbar angrenzenden Straßenzügen eine ausreichend große Anzahl von freien Stellplätzen (insgesamt 42 Stellplätze) zur Verfügung steht:

- | | |
|---|--------|
| ➤ Schweizer Straße zwischen Parkstraße und Waldsteige | ca. 8 |
| ➤ Waldsteige | ca. 10 |
| ➤ Gottfried-Kinkel-Straße | ca. 9 |
| ➤ Parkstraße | ca. 15 |

Die Stellplatznachfrage des Gesundheitszentrums kann daher im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden, ohne dass eine Verdrängung der Anwohner zu erwarten ist, die die Stellplätze heute nutzen. In der Praxis bedeutet dies, dass ab 17.00 Uhr zunächst die Stellplätze direkt an der Schweizer Straße benutzt werden, wenn die Stellplätze auf dem Gelände vollständig belegt sind. Parksuchverkehr in den umliegenden Wohnstraßen tritt daher zunächst nicht auf. Anschließend werden weitere freie Stellplätze in unmittelbarer Nähe belegt, also die Stellplätze im unteren Abschnitt der Waldsteige, der Parkstraße und der Gottfried-Kinkel-Straße. Dies führt dazu, dass die Anwohner ggf. nicht mehr - wie heute - unmittelbar vor ihrer Wohnung am Straßenrand auf einem quasi privaten Stellplatz parken können. Stellplätze stehen jedoch geringer Entfernung (ca. 30-50 m) weiterhin zur Verfügung. In geringem Umfang (ca. 15 Kfz/h) tritt Parksuchverkehr auf, der jedoch kaum eine spürbare Belastung darstellt.

In den umliegenden Straßen stehen auch mit Berücksichtigung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs des Gesundheitszentrums noch genügend freie Stellplätze zur Verfügung.

2.2.1 Mitarbeiter und Betreiber

Aus den Öffnungszeiten des Gesundheitszentrums und den Betreiberangaben über Einsatzzeiten des Personals kann abgeleitet werden, dass bis zu 23 Beschäftigte gleichzeitig anwesend sind. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist höher, weil im Fitnessstudio in mehreren Schichten gearbeitet wird und daher nicht alle Beschäftigten gleichzeitig anwesend sind. Bei einem angenommenen ÖPNV-Anteil von 20%, einem Radverkehrsanteil von 10% und einem MIV-Anteil von 70% ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf bis zu 16 Stellplätzen, die in der Zeit von 9.00 – 17.00 belegt sind. Die geplante Anzahl von 16 Stellplätzen für Beschäftigte ist daher ausreichend. Von 17.00 – 19.00 Uhr werden noch bis 14 Stellplätze durch Beschäftigte belegt, danach werden bis 23.00 Uhr noch 5 Stellplätze belegt. Der Rückgang ergibt sich aus den unterschiedlichen Öffnungszeiten der einzelnen Nutzungen. Die Praxen haben bis

ca. 19.00 Uhr geöffnet, das Fitnessstudio hingegen bis 23.00 Uhr. Die geplante Anzahl von 16 Stellplätzen für Beschäftigte ist daher ausreichend.

2.2.2 Fahrradstellplätze

Auf der Grundlage der tageszeitlichen Verteilung der Besucher und der Verweildauer sowie Angaben der Betreiber zum Anteil der Besucher, die das Fahrrad benutzen, um in das Gesundheitszentrum zu gelangen, wurde die Nachfrage nach Fahrradstellplätzen ermittelt. Für die Besucher des Fitnessstudios wird ein Radverkehrsanteil von 20% angenommen, für die Besucher der Praxen ein Anteil von 5%. Insgesamt nutzen am Tag ca. 106 Besucher das Rad, um zum geplanten Gesundheitszentrum zu gelangen. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung der Besucher werden am Vormittag ca. 15 Fahrradstellplätze nachgefragt, am frühen Abend steigt die Zahl auf bis zu 30 Fahrradstellplätze an.

2.3 Festsetzungen nach § 12 (3) Satz 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf dem städtebaulichen und grünordnerischen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch auf der Hochbauplanung. Die Art des Vorhabens ist mit Errichtung eines Gesundheitszentrums definiert. Die Hochbauplanung ist entsprechend Grundlage für die Festsetzung bzw. die Definition der Art des Vorhabens sowie der dort zulässigen Nutzungen, wie sie in den vorangegangenen Kapiteln bereits beschrieben wurden und sich im Rahmen der textlichen Festsetzungen wieder finden. Damit ist auch die Umnutzung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes Schweizer Straße 80 festgeschrieben.

Das denkmalgeschützte Gebäude als auch der Anbau an dieses Gebäude (unter Beachtung des Denkmalschutzes) sind mittels einer überbaubaren Fläche, die durch eine Baugrenze gebildet wird, gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich somit bereits aus der überbaubaren Fläche. Zusätzlich werden in Anlehnung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 915 und den Bestand zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die bisherigen Höhen des denkmalgeschützten Gebäudes bleiben erhalten. Zusätzlich wird für den Neubau die Oberkante des Daches mit 51,41 m über NN festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze, Carports und ein Standplatz für Abfallbehälter des Gesundheitszentrums nur auf den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Die Schalltechnische Untersuchung Gesundheitszentrum Schweizer Straße 80 in Duisburg-Duissern mit den unter Kapitel 10 beschriebenen Auflagen, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Schallschutz in Neuss, ist inhaltlich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2023. Die einzelnen, im Schallgutachten vorgesehenen, Maßnahmen sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

Die der Schalltechnischen Untersuchung und dem Verkehrsgutachten zugrunde liegenden Öffnungszeiten des Gesundheitszentrums sind durch Festsetzung geregelt.

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.

Schließlich sind einige wenige örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie zur Einfriedigung des Geländes Schweizer Straße 80 formuliert worden.

Die Aufhebung aller bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dazu führen, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich sich künftig nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Vorhabenbezogene Bebauungspläne können auf vielfältige Weise ihre Wirkungen verlieren, so beispielsweise durch Verwirklichung des Vorhabens oder auch durch sonstige Unwirksamkeitsgründe. Hinzu kommt, dass das sich aus den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen als möglich ergebende Nutzungsspektrum des allgemeinen Wohngebiets für eine Erhaltung und Fortnutzung der auf dem betroffenen Grundbesitz aufstehenden denkmalgeschützten Bausubstanz als unzureichend erwiesen hat.“

Als nachrichtliche Übernahme gilt, dass sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Baudenkmal Nr. 349 befindet.

3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

3.1 Äußere Erschließung

Mit der Bundesstraße B 8 (Schweizer Straße), an die der Geltungsbereich unmittelbar anschließt, sowie der Anschlussstelle AS Duisburg-Duissern an die Autobahn BAB 59 in ca. 2,5 km Entfernung sowie dem Anschluss Duisburg-Kaiserberg (Kreuz Kaiserberg; BAB 40 und BAB 3) ist der Zugang zum örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Schweizer Straße sowie einer zweiten Zufahrt über die Waldsteige, die primär der Erreichbarkeit der Mitarbeiterparkplätze dienen soll. Weiterhin bestehen auf dem Gelände einige Fußwegeverbindungen, die einerseits als Fluchtwege im Rettungsfall bzw. andererseits als Verbindung Stellplätze – Nebeneingänge dienen.

Die Erschließung des Altbaus erfolgt vordringlich mittels der vorhandenen Treppenanlage in das Erdgeschoß. Der ursprüngliche Haupteingang wird somit entsprechend erhalten und bietet ein repräsentatives Entrée für das Gesundheitszentrum. Weitere Nebeneingänge des Altbaus befinden sich an der Nordseite des Gebäudes mit Zugang zum Erdgeschoss sowie an der Ostseite des Altbaus mit Zugang zum Untergeschoss (Nordostseite und Mittelrisalit). Die intern befindlichen Treppenanlagen werden erhalten.

Für Rollstuhlfahrer soll der Zugang zum Gesundheitszentrum über den Nebeneingang Neubau mittels eines Aufzugs erfolgen. Weiterhin wird der fußläufige Zugang des Neubaus im Rettungsfall über eine dem Haupteingang (Altbau) untergeordnete Treppenanlage bzw. Rampe in der Verbindung zwischen Alt- und Neubau, die aus Glas besteht, ermöglicht. Innerhalb des Neubaus gewährleistet das südlich an den Zugang angrenzende Treppenhaus die Verbindung zwischen den Geschossen. Zusätzliche Treppen verbinden einzelne Geschosse.

3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Im der Schweizer Straße zugewandten Bereich befinden sich insgesamt 63 PKW-Stellplätze für die Besucher des Gesundheitszentrums, von denen zwei Stellplätze für Rollstuhlfahrer vorgesehen sind (vergleiche Kapitel 2.2). Die Stellplätze für Rollstuhlfahrer befinden sich gut zugänglich im Bereich des Haupteingangs Altbau.

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes sind insgesamt 16 PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums vorgesehen. Sie werden als überdachte Carports ausgebildet und durch Begrünung gegliedert.

Zwischen dem Haupteingang des Altbaus und dem Eingang zum Neubau werden 20 Fahrradstellplätze untergebracht.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gesundheitszentrum Schweizer Straße 80 ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr günstig zu erreichen. Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar und befinden sich

- im Kreuzungsbereich Mühlheimer Straße und Schweizer Straße/ Haltestelle ‚Schweizer Straße‘ in ca. 650 m Entfernung – Linie 901 und NE 1 sowie
- im Kreuzungsbereich Wintgensstraße/Aakerfährstraße der U-Bahnhof Duisern in ca. 600 m Entfernung mit den Linien 902, 903 und U79.

Die Schweizer Straße wird durch die Buslinie 937 Duisern – Neudorf – Hochfeld – Hauptbahnhof befahren. Die nächstgelegene Haltestelle ‚Tonstraße‘ liegt in ca. 150 m Entfernung. Eine weitere Haltestelle, die von der Buslinie 944 angefahren wird, befindet sich auf der Meidericher Straße.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereiches wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert.

Die Wärmeversorgung des Geltungsbereiches soll durch Fernwärme gewährleistet werden.

Das von den Gebäuden und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen versickert werden. Zu diesem Zweck ist ein Hydrogeologisches Gutachten durch das Erbaubaulaboratorium Essen erstellt worden. Es steht fest, dass der Boden versickerungsfähig ist und eine Versickerung über Rohrrigolen erfolgen kann.

Die Abfallbeseitigung ist durch die direkte Anbindung an die Schweizer Straße bzw. Waldsteige problemlos möglich.

Das von den Gebäuden und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen versickert werden. Es liegt ein Hydrogeologisches Gutachten (Erdbaulaboratorium Essen), das die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen hat. Sowohl das unbelastete Dachflächenwasser als auch das Oberflächenwasser der Stellplätze und Zufahrten/Zugänge soll mittels Rohr-Rigolen versickert werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links der vorhandenen Versorgungsleitungen angepflanzt werden, wenn die er-

forderlichen 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 SONSTIGES

5.1 Altlasten

Gemäß Schreiben vom 16.10.2003 teilt das Amt für kommunalen Umweltschutz der Stadt Duisburg mit, dass das Grundstück im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg als Altstandort unter der Nr. AS 3046 erfasst ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Orientierende Gefährdungsabschätzung durch das Erdbaulaboratorium Essen durchgeführt worden. Insgesamt konnten – abgesehen von lokalen, geringen Schadstoffkonzentrationen im Bereich der Auffüllung, die höchstwahrscheinlich zusammen mit diesen in den Boden eingebracht wurden – keine Verunreinigungen festgestellt werden. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV bzw. der Orientierungswerte der HLFU für die Bodenluft sind nicht gegeben. Als Ergebnis für die betrachteten Wirkungspfade konnte insgesamt keine Gefährdung des Menschen oder der Umwelt festgestellt werden.

Die Orientierende Gefährdungsabschätzung ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg zur Kenntnis gebracht worden. Im Vorfeld wurde das Untersuchungskonzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Für weitere Auskünfte für im Stadtgebiet vorhandene Ablagerungen und Altstandorte ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Ansprechpartner.

5.2 Bau- und Bodendenkmäler

5.2.1 Baudenkmal Schweizer Straße 80

Das Gebäude Schweizer Straße 80 ist in die Denkmalliste der Stadt Duisburg vom 15.03.1995 mit der Nr. 349 eingetragen.

Die im DSchG geforderte historische Bedeutung ist allgemein (Spezialbetrieb mit besonderen Produktionsbedingungen) und für Duisburg (Verbindung von Seidengazéherstellung und Mühlenstandort) vorhanden. Das Gebäude Schweizer Straße 80 ist aus Technik- und stadtgeschichtlichen Gründen zu erhalten und zu nutzen.

Durch die Errichtung des Gesundheitszentrums wird die historische, gewerbliche Nutzung des Denkmals erhalten. Im Gegensatz zu der in dem B-Plan Nr. 915 festgelegten Wohnnutzung können bauliche Eingriffe in die Altbausubstanz mit Erhalt der gewerblichen Nutzung reduziert werden. Hinzu kommt, dass das Denkmal für eine breitere Öffentlichkeit zugänglich bleibt.

5.2.2 Bodendenkmäler

Gemäß Schreiben des Amtes für Baurecht und Bauberatung der Stadt Duisburg Untere Bauaufsicht und Untere Denkmalbehörde vom 25.11.2003 sind für den Geltungsbereich bisher keine archäologisch relevanten Bodenfunde bekannt. Trotzdem muß die Fläche als mögliche archäologische Verdachtsfläche angesprochen werden, weil sich in der näheren Umgebung mehrere bekannte archäologische Fundstellen befinden. Insgesamt sind vier Fundkomplexe

in der Umgebung, die vermuten lassen, dass auch im Bereich des Bauvorhabens archäologische Funde oder Befunde auftreten können.

- a.) Abschnittswall auf dem Kaiserberg
- b.) im Bereich der Schweizer Straße/Botanischer Garten Altfundstelle aus der eisen- und kaiserzeitlicher Zeitstellung .
- c.) Überreste einer jungpaläolithischen Jagdstation im Bereich des abgerissenen Jugendheims „Haus Duissernberg“
- d.) an der Stadtgrenze zu Mülheim im Winkel zwischen Mülheimer- und Monningstraße ein Grabhügelfeld der Eisenzeit („In der Monning“).

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 Sachstandermittlungsmaßnahmen 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.

5.3 Brandschutzkonzept

Es wird spätestens im Rahmen der Hochbauplanung ein Brandschutzkonzept durch das Büro Sondermann & Möller in Dorsten vorgelegt. Dieses wird mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Duisburg abgestimmt. Die Zufahrt über die Waldsteige dient der Feuerwehr als Aufstellungsfläche im Brandfall.

5.4 Baugrund und Boden

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Erdbaulaboratorium Essen eine Baugrunduntersuchung und ein Gründungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind mit Angaben zum Baugrund und zur Gründung im vorliegenden Gutachten dokumentiert, welches der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt.

Die durchgeführte orientierende Gefährdungsabschätzung des Planbereiches ermittelte auf dem Grundstück in der Regel geringmächtige Auffüllungen aus umgelagertem Boden mit Fremdbestandteilen wie Ziegel-, Bauschutt, Holz- und Wurzelresten. Die Bodenanalysen ergaben keine Schadstoffgehalte, die der angestrebten Nutzung entgegenstehen. Lediglich unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Versiegelung der Fläche ist eine Gefährdung von Schutzgütern jedoch nicht zu erwarten. Die Bodenluftuntersuchungen ergaben lediglich hintergrundspezifische Gehalte.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, gemäß den Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde, folgende Vorgehensweise erforderlich:

Bei den künftigen Tiefbauarbeiten ist gezielt auf umweltgefährdende Verunreinigungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu informieren. Sollten im Bereich ermittelter Kohlenwasserstoffverunreinigungen (RKB 18, RKB 19) Entsiege-

lungsarbeiten durchgeführt werden, so sind diese im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.5 Versickerungsgutachten

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Grundwasserverhältnisse recherchiert. Grundwasser wurde in Tiefen von 11,0 und 11,30 angetroffen. Die Berechnungen des Versickerungsgutachtens, das durch das Erdbaulaboratorium Essen erarbeitet wurde, zeigten, dass wegen der großen anzuschließenden Flächen und der zur Verfügung stehenden Freiflächen außerhalb der Gebäude sich am Besten eine kombinierte Rohr-Rigolen-Versickerung eignet. Sie bietet ausreichend Speicherkapazität. Das Erdbaulaboratorium Essen empfiehlt, zwei Anlagen, eine für die Dach- und Terrassenflächen und die andere für die übrigen Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) zu entwerfen. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

5.6 Auskünfte des Kampfmittelräumdienstes

Gemäß den Aussagen des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf war eine Auswertung von Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges negativ. Mit den Bauarbeiten darf demnach begonnen werden. Nach bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt, vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, so ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplatz zur Verfügung zu stellen.

6 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN MIT DEN ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Umsetzung der ¹UVP-Änderungsrichtlinie, der ²IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz, das am 3. August 2001 in Kraft getreten ist, hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen in der gemeindlichen Bebauungsplanung. So wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne ausgeweitet, für bestimmte Bebauungspläne wird erstmals eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben und schließlich werden die einzelnen UVP-Schritte im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. In der Anlage 1 zum UVPG sind die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ genannt. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 a UVPG besteht

¹ Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl. EG Nr. L 73, S.5

² Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung („IVU-Richtlinie“), ABl. EG Nr. L 257, S. 26

für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- oder Leistungswerte angegeben sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Errichtung des Gesundheitszentrums um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben gemäß Nr. 18 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“. Das Vorhaben fällt in die Nr. 18.8 des Anhangs 1 „Bau eines Vorhabens des in der Nummer 18.7 genannten Art (Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen), soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren“. Als Schwellenwerte sind für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Überschreitung einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² oder mehr angegeben. Eine allgemeine Vorprüfung ist bei der Erreichung von einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² vorzunehmen.

Gemäß städtebaulichem Konzept wären auf dem 5.660 m² großen Areal insgesamt 1.365 m² durch Hauptgebäude (Bestand und Neubau) überbaut. Die Grundflächenzahl liegt damit knapp unter 0,25 (weniger als der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 915 erlauben würde). Stellplätze sowie Nebenanlagen sind im Rahmen der Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Entsprechend liegt die maximal versiegelte Grundfläche weit unter dem für eine allgemeine Vorprüfung angegebenen Schwellenwert. Daraus ergibt sich, dass nach heutiger Rechtslage keine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist.

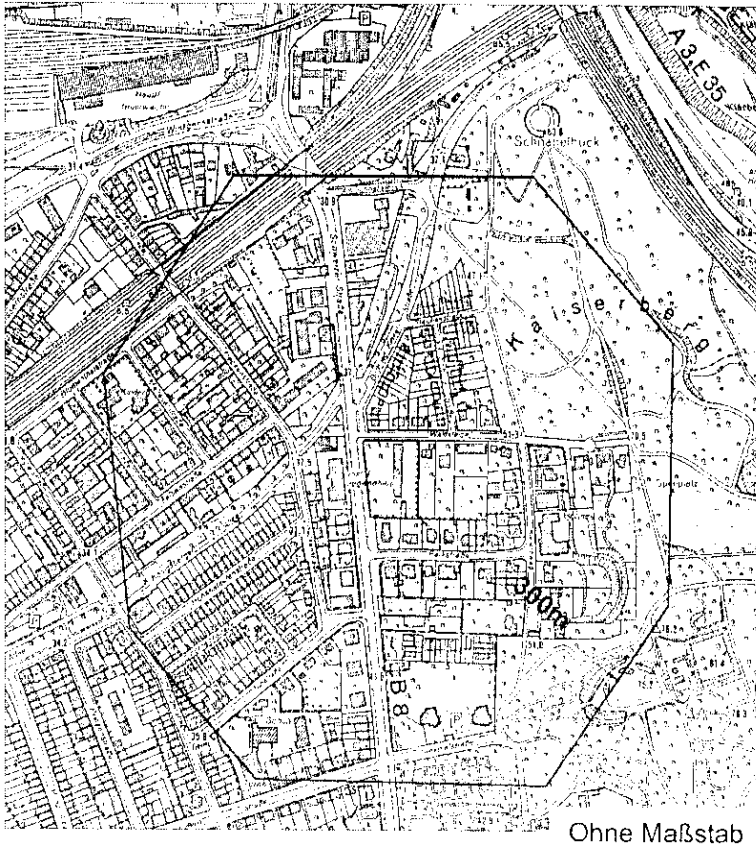
Infolge der anstehenden sogenannten Plan-UP und der Umsetzung in bundesdeutsches Recht, die für Juli 2004 terminiert ist, wird im Zuge der vorliegenden Begründung eine überschlägige Ermittlung der Umweltfolgen vorgenommen.

6.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

6.2.1 Untersuchungsraumabgrenzung

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte aufgrund der Innenstadtlage in einem Radius von 300 m um das Areal Schweizer Straße 80. Für das Schutzgut Mensch wurde im Zuge des Lärmgutachtens über den gewählten Radius hinaus die Wirkungen der Bahnlinien als auch der Autobahnen mit untersucht.

Abb. 1: Untersuchungsraum



6.2.2 Tabellarische Zusammenfassung

<p>Überschlägige Umweltprüfung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2023 - Duissern der Stadt Duisburg für den Bereich Schweizer Straße 80 (Gemarkung Duisburg, Flur 202, Flurstücke 136 und 137, ehemals Sölken) mit dem Ziel der Festsetzung eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Fitness und Wellness auf dem Gelände Schweizer Straße 80</p>			
<p>Kurzbeschreibung: Festsetzung eines Gesundheitszentrums mit zu erhaltenem Baumbestand, Erhalt des denkmalgeschützten Altbaues und Anbau eines zweigeschossigen Neubaus, Anlage von Stellplätzen</p> <p>Geltungsbereichgröße: ca. 0,56 ha</p> <p>Derzeitige Lage: im Innenstadtbereich Duisburg-Duissern im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 915, Bebauung des Grundstücks bereits im Rahmen der Festsetzungen zulässig, kein Kontakt zum Außenbereich, außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen, nächst gelegenes Landschaftsschutzgebiet in ca. 120 m Entfernung.</p>			
<p>Derzeitiger Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter bei der Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der Darstellungen und Zielen betroffener Gebiete und Pläne im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i EAG Bau (Entwurf)</p>			
Umweltbelang	Ausprägung	Prognostizierte Auswirkungen	Bewertung
Mensch	Innenstadtbereich, erhebliche Vorprägung des Raums durch Immissionen der bestehenden Verkehrswege (Schweizer Straße (B 8), Autobahnen, Schienenwege)	Keine Verschlechterung der Geräusch- und öffentlichen Parkraumsituation gegenüber der derzeitigen Situation	insgesamt abwägbare Auswirkungen, anlagenbezogene Immissionen werden durch die erhebliche Hintergrundbelastung (Verkehrswege) überlagert, Maßnahmen zum Schallschutz sind gemäß Schallschutztechnischer Untersuchung erforderlich

Tiere/Pflanzen	parkartige Grünfläche mit altem Baumbestand (unterliegt überwiegend der Baumschutzsatzung) und Scherrasen, abgesehen von den Bäumen nur Biotop-typen geringer Wertigkeit vorhanden; allgemeine Lebensraum-funktion für Tiere städti-scher Parks und Gärten	Verlust von Bäumen, Verlust von Fläche als Standort für Vege-tation und Habitat für Tiere	Auswirkung beurteilungsrelevant, jedoch insgesamt geringfügige ab-wägbarere Auswirkungen; Eingriff ist insgesamt durch Minderungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig zu kompensieren, Eingriff übersteigt geringfügig den bis-her zulässigen Umfang, nach § 1a BauGB ist dafür Ausgleich erforderlich, für die gerodeten Bäume werden auf-grund der Baumschutzsatzung Ersatz-pflanzungen erforderlich, die auch dem funktionalen Ausgleich dienen
Landschaft	Innenstadtbereich, keine Landschaft i.e.S., Um-ggebung vollständig bebaut, größtenteils mit und freiste-henden zweieinhalb ge-schossigen Einfamilienhäu-sern als Stadtvillen unein-heitlichen Baustils mit gro-ßen Gärten	keine Belastung des Land-schafts- bzw. Ortsbildes zu er-warten, kein Verlust von Eigenart nur bei der Umgebung angepass-ter Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen	insgesamt geringe, nicht beurteilungs-relevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenan-lagengestaltung mit kompensiert
Boden	Umlagerungsböden und bestehende großflächige Versiegelungen, aufgrund der Nutzungsgeschichte kein natürlicher Boden mehr vorhanden, Grundstück ist als Altstandort angegeben, Beseitigung der Bunkeran-lage aus dem 2. Weltkrieg	weiterer vollständiger nicht rever-sibler Verlust von Bodensubstrat als Standort für Vegetation und Habitat für Tiere; gemäß Gefährdungsabschätzung konnten – abgesehen von loka-len, geringen Schadstoffkonzent-rationen im Bereich der Auffül-lung – keine Verunreinigungen festgestellt werden, für die be-trachteten Wirkungspfade insge-samt keine Gefährdungen des Menschen oder der Umwelt ge-geben.	insgesamt geringe, nicht beurteilungs-relevante Auswirkungen, Eingriff ist jedoch auch durch die geplanten Min-derungs- und Gestaltungsmaßnahmen nicht zu kompensieren
Wasser	großflächige Versiege-lungen sind an Kanalisation angeschlossen, nur die offene Bodenflächen er-möglichen Versickerung des Niederschlags Grundwasserstand bei Pro-benentnahme am 3.2.04 von 11,23 m unter GOK, Vegetation im Gebiet kein Grundwasseranschluß	offenporige Befestigungen und nur teilweise Versiegelungen erlauben Versickerung des Nie-derschlags, unverschmutztes Dachflächen-wasser sowie Oberflächenwasser der Stellplätze, Zufahrten und Wege wird gezielt mittels Rohr-Rigolen zur Versickerung ge-bracht	insgesamt keine beurteilungs-relevanten Auswirkungen, durch gezielte ortsnahe Versickerung auch des Niederschlags (Dachwassers wie auch Stellplätze und Wege) tritt sogar eine Verbesserung gegenüber dem Status quo ein
Klima	durch die Bäume, auch die in der Umgebung, gemilder-tes Stadtklima	Rodung von Bäumen verringert die klimatische Wohlfahrts-wirkung des Baumbestandes, Neubau wird jedoch auf beste-hender Versiegelung errichtet	insgesamt geringe, nicht beurteilung-relevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenan-lagengestaltung sowie der Ersatz-Baumpflanzungen mit kompensiert
Luft	keine luftbelastenden Emis-sionen	keine Änderungen	keine negativen Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschütztes Gebäude Schweizer Straße 80 in Denkmalliste der Stadt Duisburg vom 15.03.1995 mit der Nr. 349 eingetragen, Umbaumaßnahmen geplant mögliche archäologische Verdachtsfläche, weil sich in der näheren Umgebung mehrere bekannte archäologische Fundstellen befinden	Keine erheblichen Änderungen, da diese mit dem Amt für Denkmalpflege abgesprochen sind, klare Trennung zum Neubau bis auf Beseitigung des Bunkers und Neubau keine tiefergehenden Eingriffe in Boden vor Beginn der Bautätigkeiten wird eine archäologische Sachstandsermittlung durch qualifizierten Gutachter erfolgen Vermehrung der Sachwerte	keine negativen Auswirkungen, denkmalgeschütztes Gebäude kann durch neue Nutzungszuweisung langfristig erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden
Biologische Vielfalt	insgesamt stark eingeschränkte Vielfalt der Parks und Gärten im Innenstadtbereich	Wirkungen der Rodung und Baumaßnahmen klein gegenüber dem Gesamttraum, gehen nur geringfügig über das Grundstück hinaus (Waldsteige)	insgesamt geringe, nicht beurteilungsrelevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenanlagengestaltung sowie der Ersatzbaumpflanzungen mit kompensiert
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen im Innenstadtbereich und gegenüber dem Freiraum weitgehend reduziert auf die noch vorhandenen Funktionen	Wirkungen der Rodung und Baumaßnahmen klein gegenüber dem Gesamttraum, gehen nicht über das Grundstück hinaus	keine beurteilungsrelevanten Auswirkungen

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Grundstück der ehemaligen Seidengazéfabrik Schweizer Straße Nr. 80 stellt einen attraktiven Standort in Duisburg-Duissern dar. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 915 erlauben die Nutzung als WA einschließlich der kompletten Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Neubauten. Neben der Wohnnutzung ist die Errichtung aller, gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, möglich. Infolge des festgesetzten Nutzungskatalogs und der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. mit einer GRZ von 0,3 ist auch bei einer Nutzung im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets mit erheblichen Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück Schweizer Straße 80 zu rechnen. Dies war bereits bei der Nutzung des Grundstücks durch das Bekleidungs-geschäft Sölken mit überregionalem Kundenstamm der Fall.

Aufgrund der Vorgabe einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks käme es ohne das Gesundheitszentrum wahrscheinlich kurzfristig zu einer ähnlichen gewerblichen Nutzung oder zu einer Wohnbebauung erheblichen Ausmaßes.

Duisburg-Duissern würde sich ohne das Gesundheitszentrum grundsätzlich nicht anders entwickeln als mit ihm.

Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, keine Inanspruchnahme des Außenbereichs, mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, Revitalisierung von alten gewerblich genutzten Flächen, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, Minimierung der Versiegelung für Wege und Stellplätze (Rasenwaben und Betonsteinpflaster ohne Fasse), Schutz und Erhalt der nicht zu rodenden Bäume, untergeordnete Gestaltung des Neubaus zum Denkmal, naturnahe Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,

Eingriff kann durch Minderungsmaßnahmen weitgehend minimiert werden.

Das geplante Vorhaben stellt einen geringfügig größeren Eingriff (aufgrund Versiegelung) dar, als nach rechtskräftigem B-Plan zulässig und verursacht dadurch Ersatzflächenbedarf, für gerodete Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Das geplante Nutzungskonzept benötigt einen attraktiven bzw. repräsentativen und zentralen Standort mit günstigen Verkehrsverbindungen sowohl in Bezug auf den ÖPNV als auch den Individualverkehr. Der gewählte Standort zeichnet sich durch diese Charakteristika aus. Im Stadtgebiet von Duisburg sind alternative Standorte gleicher Qualität nicht kurzfristig verfügbar. Weiterhin befindet sich das Gelände Schweizer Straße 80 im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass bei der Wahl von vernünftigen Alternativen durchaus auch das Eigentum von Flächen zu berücksichtigen ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf den Standort des Vorhabens liegen damit nicht vor.
Zusammenfassung
Die Festsetzung des ‚Gesundheitszentrums‘ für das Grundstück der ehemaligen Seidengazéfabrik Schweizer Straße Nr. 80 in Duisburg-Duissern lässt nach den Kriterien des UVPG und den Vorgaben des BauGB, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

6.2.3 Schutzgut Mensch

Für das Gebiet wurde u.a. wegen der Schweizer Straße (B 8) und den angrenzenden reinen Wohngebieten eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz aus Neuss erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des öffentlichen Verkehrs auf das Bauvorhaben gemäß DIN 18 005 ‚Schallschutz im Städtebau‘, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm und der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen gemäß 16. BImSchV untersucht und beurteilt. Trotz der erheblichen Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrslärm von der Schweizer Straße (B 8) müssen nach Aussage des Staatlichen Umweltamts Duisburg bezüglich des Gewerbelärms in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet eingehalten werden. Das vorliegende schalltechnische Gutachten berechnet den durch die geplanten Nutzungen hervorgerufenen gewerblichen Lärm in der Nachbarschaft und unterbreitet Vorschläge für einen geeigneten Schallschutz. Ferner wurde untersucht, ob an den gewerblich genutzten Räumen des Gesundheitszentrums Schallschutz gegen den Verkehrslärm erforderlich wird.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung formulierten Auflagen sind inhaltlich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2023. Die einzelnen Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden und somit bauleitplanerisch gesichert. Weiterhin sind die Auflagen in die Gestaltungsplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) eingeflossen. Es wird zusammenfassend darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm der Schweizer Straße (B 8) erheblich vorbelastet ist und dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung der Geräuschsituation gegenüber der derzeitigen Situation eintritt. **Da die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm mindestens 18 dB unter dem ständig vorhandenen allgemeinen Verkehrslärm liegen, ist gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm die Schutzpflicht vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten, da der Immissionsbeitrag durch das Vorhaben als nicht relevant angesehen wird.**

Das Staatliche Umweltamt weist bezüglich des Lärmimmissionsgutachtens darauf hin, dass einige aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Einhaltung des bewerteten Bauschalldämmmaßes von $R'_{w\text{ erf}} = 25 \text{ dB}$ (u. a. auch unter Einsatz von Zwangsbelüftungen erreichbar) für Türen ist in einem bauakustischen Prüfzeugnis nachzuweisen.

Bezüglich Details wird auf das beigefügte Lärmgutachten bzw. die textlichen Festsetzungen verwiesen.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Bauvorhaben Gesundheitszentrum Schweizer Straße liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages, insbesondere die dort formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs sowie zur Kompensation nicht verminderbarer Eingriffsfolgen, sind Bestandteil dieser Satzung. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt als Anlage bei.

Die aktuelle Planung überschreitet, trotz der geringeren, als zulässigen Gebäudefläche, aufgrund der Stellplätze die derzeit auf der Grundlage des B-Planes Nr. 915 zulässige Versiegelung um insgesamt 400 m². Allerdings muß berücksichtigt werden, dass bereits im derzeitigen Zustand (vgl. Fachbeitrag) auf dem Grundstück Schweizer Straße Nr. 80 schon insgesamt 2.870 m² versiegelt sind (neben 780 m² vorhandenen Gebäuden bzw. Anlagen sind 2.090 m² als Verkehrsfläche befestigt). Unversiegelte Vegetationsflächen umfassen derzeit 2.790 m². Damit überschreitet die aktuelle Planung die derzeit auf dem Grundstück vorhandene Versiegelung nur noch um insgesamt 80 m². Auch der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Ein großer Teil der Bäume unterliegt jedoch der Baumschutzsatzung und wird entsprechend dieser bewertet.

6.4 Vermeidungsmaßnahmen

Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zusammenfassend kann Folgendes festgestellt werden: Vom eingemessenen Baumbestand bleiben insgesamt 20 Bäume erhalten, 19 davon sind gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Allerdings wird in den Traufbereich aller zu erhaltenden Bäume (mit Ausnahme von zwei Bäumen) durch Baumaßnahmen zum Teil erheblich eingegriffen. Innerhalb der Traufbereiche werden Bodenbewegungen vorgenommen, teilweise Ausschachtungen durchgeführt und Befestigungen bzw. Versiegelungen und Bauwerke eingebaut. Bauarbeiten im Traufbereich von Bäumen führen, insbesondere wenn sie nicht fachgerecht und mit äußerster Sorgfalt durchgeführt werden, zu einer erheblichen Beschädigung des Baumes und beeinträchtigen sein weiteres Wachstum. Um das Risiko einer nachhaltigen Beschädigung der Bäume aufgrund der Bauarbeiten in ihrem Traufbereich auf das technisch mögliche Minimum zu reduzieren, sind die in Kapitel 6.1 des Fachbeitrages beschriebenen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume mit äußerster Sorgfalt durchzuführen. Ein Unterlassen oder eine nicht fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen führt wahrscheinlich bei allen auf dem Grundstück erhaltenen Bäumen zu vermeidbaren Beschädigungen. Daraus resultiert mit hoher Wahrscheinlichkeit die Notwendigkeit, zumindest einen Teil der Bäume schon kurzfristig aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernen zu müssen.

6.5 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Verminderung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen (vgl. Fachbeitrag). Das gesamte Niederschlagswasser des Grundstückes wird mittels Rohr-Rigolen gezielt zur Versickerung gebracht. Flachdächer, etwa die der Carports, werden begrünt. Die Außenanlagen werden naturnah gestaltet unter Verwendung einheimischer Wildarten (Sträucher und Stauden).

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der gegenüber dem Bestand vergrößerten versiegelten Fläche für Stellplätze entsteht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für das Bauvorhaben Gesundheitszentrum

Schweizer Straße zudem ein Defizit von 1.160 ökologischen Werteinheiten. Dieses durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachte Defizit unterliegt der Abwägung der Belange nach dem BauGB.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs müssen diese 1.160 Werteinheiten jedoch nachgewiesen werden. Hierfür reicht, abhängig von der konkreten Maßnahme, eine Fläche von u.U. weniger als 300 m² aus. Eine solche Fläche ist als eigenständige Maßnahme jedoch nicht sinnvoll. Daher beabsichtigt der Vorhabensträger, die Kompensation dieses Defizits im Rahmen eines Ökokontos nachzuweisen³. Ökokonten bestehen auch im Raum Duisburg. Der Vorhabensträger wird einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag nachweisen.

Im Rahmen der Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus der Baumschutzsatzung müssen ferner insgesamt 85 Laubbäume entsprechender Größe gepflanzt werden. Städtebaulich sinnvoll können in den Grünanlagen des Gesundheitszentrums jedoch nur 2 Bäume nachgewiesen werden. Diese beiden Bäume sind im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan zum Anpflanzen festgesetzt. Dem Vorhabensträger stehen keine anderen Grundstücke zur Pflanzung der restlichen 83 Bäume zur Verfügung. Daher beabsichtigt der Vorhabensträger, im Rahmen der zu erteilenden Ausnahme von der Baumschutzsatzung eine entsprechende Ausgleichszahlung festzusetzen, um die Stadt Duisburg zu befähigen, an geeigneten Orten diese Bäume zu pflanzen.

6.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Monitoring

Von dem Vorhaben gehen **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** aus. Bei der Planüberwachung und -umsetzung wird die Stadt Duisburg Informationen nutzen, die ihr von den zuständigen Behörden beim Auftreten von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen während der Bauphase und des Betriebs zur Verfügung gestellt werden.

7 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Das Gelände der Schweizer Straße 80 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen.

8 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG UND KOSTEN

Zu dem planungsrechtlichen Instrument ‚vorhabenbezogener Bebauungsplan‘ gehört auch ein sogenannter ‚Durchführungsvertrag‘ zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung der Investitionen sicherstellen soll. Hierbei ist insbesondere an alle Maßnahmen zur Sicherung eines geordneten Ablaufs des Vorhabens zu denken.

Der Investor verpflichtet sich hier u.a. nach Rechtswirksamkeit der Satzung:

- unverzüglich die Baugenehmigung zu beantragen
- die Kosten der Erschließung sowie der Planung für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch
- für den Ausgleich zu tragen.

³ 1.160 Werteinheiten der 10-stufigen Skala des angewandten Bewertungsverfahrens 'Arge Eingriff' entsprechen 4.060 Werteinheiten der 35-stufigen Skala des Bewertungsverfahrens nach Dankwart Ludwig.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss, sowie zur Vorlage einer Bestätigung einer Deutschen Großbank oder Sparkasse aus der sich ergibt, dass die Finanzierung des Vorhabens sichergestellt ist. Durch den Durchführungsvertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet, im Falle der Veräußerung die Errichtungspflicht weiterzugeben.

Der Stadt Duisburg entstehen durch diese Vorgehensweise keine Kosten.

9 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 2023 – Duissern – sowie am parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 5.38 gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 BauGB und zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW erfolgte am 02.04.2004 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd. Über diese Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt. Es wurden Anregungen vorgebracht, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

1. Nach Ansicht der Bürger hätte ein positiver Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung und Verwirklichung des geplanten Bauprojekts sicherlich zur Folge, dass eines der letzten stadtnahen, attraktiven, reinen Wohngebiete diesen Charakter verlöre. Es wird die Frage gestellt, warum der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan überhaupt geändert werden müssen. Nach Ansicht der Bürger geht Planungssicherheit verloren, die Privatsphäre wird eingeschränkt und der Wert der Grundstücke im Umgebungsbe- reich gemindert. Nachbarschützende Einschränkungen des Bebauungsplanes Nr. 915 gehen verloren.
2. Das Projekt, insbesondere der Neubau wird entgegen dem rechtskräftigen Bebauungs- plan als überdimensioniert und für die Umgebung als unangepasst angesehen. Der Neubau erdrückt den Altbau (Denkmal).
3. Für die weitere Umgebung am störendsten und problematischsten wird der mit dem Pro- jekt entstehende ruhende und fließende Verkehr angesehen. Die allgemeine Stellplatzsi- tuation im öffentlichen Straßenraum für das nördlich angrenzende Wohngebiet wird kriti- siert. Für den Bereich Schweizer Straße 80 und das Gesundheitszentrum seien zu we- nige Stellplätze geplant und die bisherigen Stellplatzberechnungen sowohl für Mitarbei- ter als auch für Mitarbeiter werden als nicht korrekt empfunden.
4. Es wird eine erhebliche Lärmimmissionsbelastung durch das Vorhaben befürchtet.
5. Kritik wird hinsichtlich der geplanten Öffnungszeiten geäußert. Zusätzlich bestehen Be- fürchtungen, dass die Öffnungszeiten auf 24 Stunden pro Tag ausgedehnt werden. Die Bürger sehen Widersprüche in der Betriebsbeschreibung, da ihrer Ansicht nach die Mit- arbeiter vor den Besuchern gehen.
6. Es wird die Errichtung einer Tiefgarage gefordert.
7. Die Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird für nicht korrekt gehalten.
8. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung und damit die vorgelegten Gutach- ten, die eine Verträglichkeit bescheinigen werden, angezweifelt.

9. Der Abfallsammelstandort auf dem Gelände an der östlichen Grundstücksgrenze wird kritisiert, da sie zu Geruchsbelästigungen beim Nachbar führen würde.
10. Das Fällen von Bäumen auf dem Grundstück wird negativ empfunden. Wenn mögliche Ersatzpflanzungen nicht im Stadtteil erfolgen, wird auch dieses negativ gesehen.
11. Es wird eine Vernichtung von Arbeitsplätzen befürchtet.
12. Das Vorhaben soll an anderen Stellen realisiert werden. Dazu werden Vorschläge für potenziell andere Standorte unterbreitet.
13. Der Standort des südlich des Neubaus gelegenen Belüftungsturms wird kritisiert.

zu 1:

Die vorgebrachten Bedenken der Bürger können nach eingehender Prüfung nicht geteilt werden. Die reinen Wohngebiete am Kaiserberg bleiben in ihrer Nutzungsstruktur und in ihrem Charakter, die durch den Bebauungsplan Nr. 915 bauleitplanerisch gesichert sind, als solches von der vorliegenden Planung unberührt. Sowohl die Flächennutzungsplan-Änderung 5.38 als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2023 treffen nur Darstellungen bzw. Festsetzungen für das Grundstück Schweizer Straße 80.

Der Bebauungsplan Nr. 915 wird für den Bereich Schweizer Straße 80 nicht geändert, sondern er tritt mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur für den Bereich Schweizer Straße 80 außer Kraft. Die Stadt muss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit sieht die Stadt Duisburg hier als gegeben an, da aufgrund der Ausweisung des Bereichs Schweizer Straße 80 als Allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan aus heutiger Sicht keine tragfähige Nutzung für das Baudenkmal realisierbar ist. Beleg dafür ist die Tatsache, dass das Gebäude seit Aufgabe des Bekleidungs-geschäfts im Jahr 2002 leer steht.

Einschränkungen der Privatsphäre durch das Vorhaben und eine Wertminderung der Grundstücke im Umgebungsbereich sind nicht zu befürchten. Da Planung sieht ausreichende und angemessene Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor.

zu 2:

Die Einschätzung der Bürger wird als subjektiv zurückgewiesen, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 915 eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche vorsieht, die neben der Sicherung des vorhandenen Denkmals sowohl im Osten als auch im Süden die Errichtung von Anbauten bzw. eigenständigen Baukörpern zulässt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist laut der festgesetzten GRZ von 0,3 bezogen auf die Grundstücksgröße von ca. 5.600 m² vollständig ausnutzbar. Die nun vorliegende Planung sieht höhenmäßig einen dem Altbau angepassten Neubau vor und die Versiegelung durch Gebäude bleibt weit hinter dem im Bebauungsplan Nr. 915 festgesetzten maximalen Maß der baulichen Nutzung zurück.

zu 3:

Den Anregungen der Bürger wird gefolgt. Es ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden, welches die Fragen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und zukünftiger Verkehrsbelastung im

Plangebiet und seiner Umgebung klärt und dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Als Ergebnis lässt sich zusammenfassend feststellen, dass für die Besucher und Patienten des geplanten Gesundheitszentrums an der Schweizer Straße in Duisburg-Duisern auf dem Gelände insgesamt 63 Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Tagesverlauf von 7.00 – 17.00 und von 20.00 – 24.00 Uhr reichen diese Stellplätze aus, um die Stellplatznachfrage der Besucher und Patienten zu decken. Stellplätze in den umliegenden Wohnstraßen werden daher in diesen Zeiten nicht nachgefragt. In der Zeit von 17.00 – 20.00 Uhr ist die Stellplatznachfrage der Besucher jedoch höher als das Stellplatzangebot. In dieser Zeit ergibt sich ein Stellplatzdefizit von bis zu 22 Stellplätzen, so dass diese Stellplätze in den unmittelbar angrenzenden Wohnstraßen nachgefragt werden. Ein Teil des Stellplatzdefizits kann mit den freien Stellplätzen in der Schweizer Straße zwischen Parkstraße und Waldsteige gedeckt werden. In der Konsequenz werden in den unteren Abschnitten der Waldsteige, Gottfried-Kinkel-Straße und Parkstraße jedoch bis zu 15 zusätzliche Stellplätze durch Besucher des Gesundheitszentrums belegt. Es steht jedoch auch weiterhin noch eine ausreichende Anzahl von freien Stellplätzen für die Anwohner zur Verfügung. Auch die 16 vorgesehenen Mitarbeiterstellplätze werden vom Verkehrsgutachten als ausreichend betrachtet. Sie sind in der Zeit von 9.00 – 17.00 voll belegt. Von 17.00 – 19.00 Uhr werden noch bis 14 Stellplätze durch Beschäftigte belegt, danach werden bis 23.00 Uhr noch 5 Stellplätze belegt. Der Rückgang ergibt sich aus den unterschiedlichen Öffnungszeiten der einzelnen Nutzungen. Die Praxen haben bis ca. 19.00 Uhr geöffnet, das Fitnessstudio hingegen bis 23.00 Uhr.

zu 4:

Die Befürchtungen der Bürger sind unbegründet. Es liegt eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm mindestens 18 dB unter dem ständig vorhandenen allgemeinen Verkehrslärm liegen. Gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm ist die Schutzpflicht vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten, da der Immissionsbeitrag durch das Vorhaben als nicht relevant angesehen wird.

zu 5:

Die Befürchtungen der Bürger sind unbegründet. Die Betriebszeit kann außer über die Festsetzung auch über den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt geregelt werden. Die darin getroffenen Regelungen sind vom Investor einzuhalten und werden von Seiten der Stadt kontrolliert. Ein 24-Stundenbetrieb ist nicht vorgesehen und konzeptionell nicht erforderlich. In der Betriebsbeschreibung ist kein Widerspruch zu erkennen. Das Lärmgutachten betrachtet nur den theoretischen Fall, dass alle Besucher und alle Mitarbeiter das Gesundheitszentrum in der lautesten Nachstunde, in diesem Fall zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr verlassen, als worst case. Die Mitarbeiter, die für den Fitness- und Wellnessbereich zuständig sind, werden das Grundstück nach den Besuchern verlassen. Dadurch wird lärmtechnisch aber sogar eine Entspannung erreicht, da nicht alle gleichzeitig das Gelände verlassen, sondern nach und nach. Dies bedeutet bei einer Öffnungszeit bis maximal 23.00 Uhr, dass alle Besucher auch bis 23.00 Uhr oder kurz danach das Gelände verlassen haben müssen. Die verbliebenen Mitarbeiter werden das Gelände dann zwischen 23.00 Uhr und 24.00 Uhr verlassen. Lärmtechnisch ist die Untersuchung auf die lauteste Nachstunde als worst case ausgelegt. Die oben beschriebene Entzerrung der Abfahrten wird sich günstig auf die Beurteilung der Lärmsituation auswirken. Alle anderen Mitarbeiter (Ärzte, Kosmetik und Therapie) verlassen das Gelände bereits wesentlich früher, da auch die Nutzungen früher schließen.

zu 6:

Die Anregung der Bürger, eine Tiefgarage zu errichten, wird nicht gefolgt. Grundsätzlich kollidiert die Errichtung einer Tiefgarage mit dem Wunsch der Bürger als auch des Investors und der Stadt den parkartigen Charakter des Geländes mit altem Baumbestand zu erhalten. Nach vorliegendem Baumgutachten werden nur solche Bäume entfernt, die Schädigungen oder unterständige Standorte aufweisen. Fraglich wäre außerdem, ob die erforderlichen Stellplätze zahlenmäßig in einer Tiefgarage untergebracht werden könnten, da neben dem Denkmal auch diverse Leitungen zu berücksichtigen wären. Das vorliegende Immissionsgutachten hat die Machbarkeit der oberirdischen Stellplätze bzw. Carports für Mitarbeiter nachgewiesen.

zu 7:

Die Befürchtungen der Bürger hinsichtlich der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche sind unbegründet. Sowohl in der Begründung als auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Berechnungen korrekt vorgenommen worden.

zu 8:

Die Befürchtungen der Bürger sind unbegründet. Die Gutachten wurden von unabhängigen Gutachtern, die von der Stadt Duisburg und den am Verfahren beteiligten Behörden anerkannt sind, gefertigt. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung ist nachgewiesen.

zu 9:

Die Befürchtungen der Bürger werden berücksichtigt, indem der Standplatz für Abfallbehälter des Gesundheitszentrums von der östlichen Grundstücksgrenze westlich der Mitarbeiterzufahrt verlagert wird.

zu 10:

Den Anregungen der Bürger wird teilweise gefolgt. Im vorhandenen Baumgutachten ist der Gesundheitszustand der Bäume belegt. Insbesondere die Kastanien sind laut anerkanntem Fachgutachten (auch von der Unteren Landschaftsbehörde) von der Kastanienminiermotte betroffen und auf Dauer nicht zu halten. Infolge des dichten Baumbestandes stehen die Bäume so eng beieinander, dass der konkurrenzschwächere Baum entfernt werden muss, um den benachbarten Baum zu fördern. Auf dem Gelände können zwei Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Zusätzlich werden Sichtschutzpflanzungen vorgenommen, die jedoch nicht als Ersatz für die der Baumschutzsatzung unterliegenden gefällten Bäume anzusehen sind. Bäume werden als Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet, nach Entscheidung der Stadt Duisburg angepflanzt werden. Der Vorhabenträger und die Stadt Duisburg sind bemüht, Ersatzanpflanzungen im Stadtteil vorzunehmen, sofern sich ein konkretes Projekt im Stadtteil durch die Stadt benennen lässt. Damit wird die Anregung der Bürger teilweise berücksichtigt.

zu 11:

Die Befürchtungen der Bürger, dass durch das Vorhaben Arbeitsplätze verloren gehen, anstatt geschaffen werden, sind Spekulation. Da insbesondere im Bereich Wellness neue Nutzungen geschaffen werden, die der zukünftige Nutzer an seinem jetzigen Standort nicht anbietet, ist durchaus davon auszugehen, dass auch Neueinstellungen erfolgen werden.

zu 12:

Die Anregung der Bürger, das Vorhaben an anderer Stelle zu realisieren und die Vorschläge für andere Standorte werden zurückgewiesen, da die genannten Standorte bereits anderweitig beplant sind. Das geplante Nutzungskonzept benötigt einen attraktiven bzw. repräsentativen und zentralen Standort mit günstigen Verkehrsverbindungen sowohl in Bezug auf den ÖPNV als auch den Individualverkehr. Der gewählte Standort zeichnet sich durch diese Charakteristika aus. Im Stadtgebiet von Duisburg sind alternative Standorte gleicher Qualität nicht kurzfristig verfügbar. Weiterhin befindet sich das Gelände Schweizer Straße 80 im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass bei der Wahl von vernünftigen Alternativen durchaus auch das Eigentum von Flächen zu berücksichtigen ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf den Standort des Vorhabens liegen damit nicht vor.

zu 13:

Die Befürchtungen der Bürger bezüglich des Lüftungsturms sind unbegründet, da die Werte der TA Lärm eingehalten werden. Aufgrund der Sichtschutzpflanzungen wird der Lüftungsturm vom benachbarten Grundstück auch nicht wahrnehmbar sein.

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

im Mai 2004 / Anpassungen zur Klarstellung im Januar 2005

Diese Begründung gehört zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2023 - Duisern -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **01. FEB. 2005**

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne



Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 31.01.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den **01. FEB. 2005**

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne

