

Begründung

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 960 B - Rheinhausen -
Kruppstraße - für einen Bereich zwischen den Bahnhöfen Rheinhausen,
Rheinhausen Ost, Kruppstraße und Eisenbahnstrecke**

Gliederung

- 1. Plangebiet**
- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Planungsrecht**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Geplante Nutzungen**
 - 5.1 Gewerbegebiet**
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung**
- 6. Lärmimmissionen**
- 7. Natur und Landschaft**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Altablagerungen/Altstandorte**
- 10. Alternativen**

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Friemersheim. Die Umgebung ist im Südosten durch das stillgelegte Krupp-Hüttenwerksgelände, im Südwesten durch Wohnbau und im Norden durch Gärten geprägt.

Das Plangebiet wird von den stillgelegten Gleisanlagen des ehem. Güterbahnhofes geprägt. Außerdem befinden sich hier Schrottplätze und Grabeland (Gärten).

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung - Erhalt und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes - geregelt werden.

Zur Vermeidung von zentrumschädigenden Entwicklungen soll der Einzelhandel für diesen Bereich gesteuert werden.

3. **Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 43 - Rheinhausen - rechtsverbindlich seit dem 25.06.1971.

Dieser setzt lediglich die örtlichen Verkehrsflächen fest. Hierbei handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB. In seinem Geltungsbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

4. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Fläche für Bahnanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen - Umspannwerk

Da die Darstellung Fläche für Bahnanlagen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, wird ein Änderungsverfahren durchgeführt. Gemäß § 8 (3) BauGB wird das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes parallel zur FNP-Änderung durchgeführt, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt ist.

5. Geplante Nutzungen

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Aufgrund der besonderen Strukturprobleme der Duisburger Wirtschaft durch die Anpassungsprobleme bei Kohle und Stahl sind Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur erforderlich. Es besteht daher ein erhöhtes öffentliches Interesse am Abbau der Monostruktur und der Schaffung von neuen zukunftsorientierten Ersatzarbeitsplätzen außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie. Der Sicherung und Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen kommt dabei Priorität zu. Deshalb soll hier ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

In diesem Bebauungsplan wird mit der Festsetzung GE lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgegeben. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl und Grundflächenzahl) wird nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geregelt.

5.1.1 Nutzungsbeschränkungen für einen Teilbereich des Gewerbegebietes (GEE)

Auf einer 30 m tiefen Zone entlang der Kruppstraße zwischen dem Stellwerk und Friedrich-Ebert-Straße soll die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO eingeschränkt werden.

In dem GEE-Gebiet sollen bestimmte Betriebsarten, die in den benachbarten Wohngebieten unzulässige Störungen verursachen und gemäß § 8 BauNVO sonst allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Nutzungsbeschränkungen sind:

- der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unververtretbaren Immissionen, die die Verträglichkeit zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohnbereich in Frage stellen könnten sowie
- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer menschenwürdigen Umwelt in dem betroffenen Bereich.

Die vorgesehene Einschränkung der Nutzung des Gewerbegebietes ist vor allem im Hinblick auf die Umgebung höher zu bewerten als das Interesse an einer uneingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches.

5.1.2 Nutzungsbeschränkung für den Einzelhandel

An der Kruppstraße befindet sich eine Einzelhandelsfiliale der Firma ALDI. Für den Bereich des Bebauungsplanes sind weitere Anfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben gestellt worden.

Durch die Errichtung weiterer Einzelhandelsbetriebe besteht die Gefahr, dass hier ein neuer, nicht integrierter Einzelhandelsschwerpunkt entsteht. Dieser würde den Bestand des Einzelhandels in den Stadtteilzentren Friemersheim und Bergheim beeinträchtigen. Damit würde die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung, besonders die nichtmotorisierte, erheblich verschlechtert. Durch die Konzentrierung des Einzelhandels auf die Stadtzentren soll eine wohnungsnahere Versorgung erreicht werden.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen sollen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes insbesondere Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs, aber auch weitere, die eine schädigende Wirkung auf die Stadtteilzentren haben können, ausgeschlossen werden.

Hierbei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren und Sportartikel
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
Musikalien, Schallplatten
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Auto-HiFi

Schreibwaren und Bücher
Drogerieartikel und Arzneimittel
Nahrungs- und Genussmittel

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Stadtstraßen Bismarckstraße, Kruppstraße, Kronprinzenstraße und Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße soll in Verlängerung der Lindenallee einen Anschluss an die geplante L 473 erhalten. Der Anschluss liegt ca. 200 m nördlich des Bebauungsplangebietes.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgibt, werden weitere Erschließungsanlagen nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit evtl. notwendiger innerer Erschließungsanlagen ist nach § 125 BauGB zu prüfen.

6. Lärmimmissionen

Hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch die geplanten Gewerbegebiete sind nur die südwestlich und südlich gelegenen Wohngebiete im Bereich der Kruppstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten.

Die anderen Wohnstandorte im Norden sind lärmtechnisch nicht relevant, da der Schienenverkehrslärm der Deutschen Bahn AG dort die Geräuschsituation bestimmt.

Der Emissionsschallpegel in 25 m Entfernung zur Bahnanlage wird prognostiziert auf 72,1 dB(A) am Tag und 68,4 dB(A) in der Nachtzeit (Quelle: Gutachten Akustikberatung Peutz GmbH, Schalltechnische Untersuchung bezüglich eines geplanten Gewerbeparkes mit Containerumschlagterminal in DU-Hohenbudberg).

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen liegt die Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm derzeit bei 61,3 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und bei 55,2 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) vor den Gebäudefronten der Wohnbebauung entlang der Kruppstraße.

Die Gebäude Kronprinzenstraße 67 und Friedrich-Ebert-Straße 134 liegen in einer größeren Entfernung zur Lärmquelle.

Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung auf der Friedrich-Ebert-Straße werden auch hier Geräuschpegel von 61,3 / 55,1 dB(A) Tag/Nacht erwartet.

Die Zunahme der Geräuschbelastung durch die Steigerung des Straßenverkehrsaufkommens beträgt etwa 1,5 dB(A).

Erst eine Erhöhung des Geräuschpegels von größer als 3 dB(A) ist für das menschliche Ohr wahrnehmbar.

Gewerbelärm

Die Geräuschentwicklung von Gewerbebetrieben sind auch bei Ansiedlung gleichartiger Unternehmensstrukturen sehr unterschiedlich.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Betriebsgeräusche an den lärmtechnisch relevanten Immissionspunkten wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (Pkt. 4.5.2 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") angenommen.

Beurteilung

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiete von 40*45/55 dB(A) und für MI-Gebiete von 45*50/60 Nacht/Tag werden überschritten (* gilt für Betriebslärm nachts).

Die Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Bahnanlagen sind aufgrund der hohen Geräuschvorbelastung durch Schienenverkehrslärm keiner Wohnnutzung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung können aber durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grenzmauern auf den Gewerbeflächen hohe Dämmwirkungen vor Schienenlärm für die Wohnbebauung an der Kruppstraße erzielt werden.

Die Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbebetrieben erfolgt nach den Vorschriften des Immissionsschutzrechtes und damit u. a. nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Bei einem Bauvorhaben innerhalb der Gewerbegebiete wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft, ob an Betriebsanlagen und -wohnungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Außerhalb des Bebauungsplanes sind für die Wohnhäuser an der Kruppstraße Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe erforderlich, da die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist in Ballungsgebieten, wo Bevölkerung, Verkehr und Industrie dicht zusammengedrängt sind, aber üblich und auch durch optimale Schallschutzplanung nicht zu verhindern.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte und stellen keine Grenzwerte dar.

7. Natur und Landschaft/Grünflächen

Das Plangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Gemäß § 1 a (3) Satz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind in einem Innenbereich die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle in die Friedrich-Ebert-Straße und Essenberger Kirchweg zur Kläranlage der LINEG geleitet. Das Schmutzwasser wird in der Verbandskläranlage vollbiologisch gereinigt. Das Regenwasser wird durch die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Kuppengraben an der Einleitungsstelle Kronprinzenstraße eingeleitet. Da die vorhandenen Regenwasserkanäle überlastet sind, sind die Regenrückhaltemaßnahmen in den neuen zur Erschließung vorgesehenen Flächen (nordwestlich der Kruppstraße) einzuplanen. Die erforderliche Regenwasserbehandlungsanlage muss ebenso in den o. g. Flächen eingeplant sein.

9. Altablagerungen/Altstandorte

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes 960 B ist im Verdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg erfasst. Folgende Verdachtsflächen sind betroffen:

AS 2649	ehem. Betriebswerk der Bahn, bestehender Schrottplatz
AS 3004	ehem. Bahngelände - Güterbahnhof Duisburg-Rheinhausen

AS 2649

Über das ehem. Betriebswerk der Bahn, auf dem seit 1949 ein Schrottplatz betrieben wird, liegt eine Untergrunduntersuchung der Tauw Umwelt GmbH vor. Auf dem gesamten Standort wurde eine mehrere Meter mächtige Auffüllungsschicht nachgewiesen, die Fremdbestandteile wie Schlacken, Aschen, Bauschutt und Schotter enthält. Innerhalb der Auffüllungsmaterialien wurden z.T. erhebliche Schwermetallgehalte nachgewiesen. Vereinzelt wurden auch erhöhte/hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind für den Standort des ehem. Betriebswerkes bzw. des heutigen Schrottplatzes Detailuntersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Unterbindung der relevanten Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ umzusetzen.

Da davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen Untergrundkontaminationen der Entwicklung des Gewerbegebietes nicht grundsätzlich entgegenstehen, können die notwendigen Maßnahmen losgelöst vom Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz - Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld bzw. im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

AS 3004

Das übrige Plangebiet befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche AS 3004. Diese umfasst die Gleisanlagen und Betriebseinrichtungen des ehemaligen Güterbahnhofes Duisburg-Rheinhausen.

Neben Verunreinigungen aus dem Bereich der Betriebseinrichtungen muss auch im Bereich der Gleisanlagen des Güterbahnhofes aufgrund möglicher Abrieberscheinungen und Leckagen an Zügen und aufgrund des Einsatzes von Holzschutz- oder Unkrautbekämpfungsmitteln mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden.

Über die Fläche AS 3004 liegen ein Gutachten der Asmus-Prabucki-Ingenieure-Beratungsgesellschaft mbH und eine Teilflächenbewertung der Tauw Umwelt GmbH vor.

Auch im Bereich der AS 3004 wurde eine flächendeckende Auffüllungsschicht nachgewiesen. Die analytisch ermittelten Schadstoffgehalte lagen im Vergleich zum Standort AS 2649 jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Aufgrund der von den Sachverständigen gewählten geringen Erkundungsdichte und der z.T. von den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung abweichenden Untersuchungsstrategie besteht auch für diesen Bereich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Nachuntersuchungsbedarf.

Für den gesamten Planbereich gilt folgender Hinweis:

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahren die Behandlung vorhandener Untergrundkontaminationen nicht abschließend behandelt werden konnte, sind im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes detaillierte Untergrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz - Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Unterbindung der relevanten Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ umzusetzen.

10. Alternativen

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 960 B – Rheinhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 20.08.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Grupe

