

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1030 - Friemersheim -  
für einen Bereich zwischen der Bismarckstraße/Kruppstraße, dem Gaterweg  
und der Bahntrasse (Logport-Gelände)

## G l i e d e r u n g

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

1. **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Friemersheim. Es ist Bestandteil der Randzone des sich nach Osten ausdehnenden Logport-Geländes (ehem. Krupp-Hüttenwerkes). Auf der westlichen Seite der Bismarckstraße/Kruppstraße befinden sich Gewerbebetriebe, drei Wohnhäuser innerhalb des Gewerbegebietes, Grünflächen und eine ALDI-Filiale. Das nächste allgemeine Wohngebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung südwestlich der Hugo-Bansen-Straße/Kronprinzenstraße. Das Verwaltungsgebäude an der Friedrich-Ebert-Straße/Bismarckstraße bildet einen Puffer zwischen diesem Wohngebiet und dem Bebauungsplanbereich.

Im Plangebiet befinden sich eine Druckerei, eine Werkstatt für Polstermöbel, mehrere Kfz-Werkstätten und Garagen.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

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

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

3. **Planungsrecht**

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 43 - Rheinhausen - rechtsverbindlich seit dem 25.06.1971.

Dieser setzt hier lediglich die Straßenbegrenzungslinie der Bismarck-/Kruppstraße fest.

4. **Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Festsetzung dieses Bebauungsplanes entspricht der FNP-Darstellung Nutzungsbeschränktes Industriegebiet. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird erfüllt.

5. **Geplante Nutzung**

5.1 **Nutzungsbeschränktes Industriegebiet (G1e)**

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 absolute Priorität zu. Deshalb soll hier ein Nutzungsbeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.

In diesem Bebauungsplan wird mit der Festsetzung G1e 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.

Die Nutzungsbeschränkungen des Industriegebietes erfolgen gemäß § 1 Abs. 4-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Maßstab ist die Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses vom 02.04.1998 mit ihrer Typisierung der Betriebsarten. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen soll auf die Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII (bis 200 m) beschränkt werden. Nachtbetriebe dieser Abstandsklassen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall der Nachbartschutz durch Gutachten nachgewiesen wird. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Belastung der in der Nähe befindlichen Wohngebiete das Ni-

veau der bisherigen Immissionen nicht überschreitet. Gleichzeitig bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebietes gewahrt.

#### 5.1.1 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. Hier treten bereits Leerstände, Trading Down, Umwandlungen in andere Nutzungen und Kaufkraftabfluss auf. Damit würde die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung, besonders die nichtmotorisierte, erheblich verschlechtert. Durch die Konzentrierung des Einzelhandels auf die Stadtzentren soll eine wohnungsnahе Versorgung erreicht werden.

Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen sollen in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet 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 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. 400 m nördlich des Bebauungsplangebietes.

## 6. Lärmimmissionen

### 6.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

#### 6.1.1 Straßen- und Schienenverkehr

Die Lärmbelastungen im Plangebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Bismarckstraße und auf der Friedrich-Ebert-Straße bestimmt. Der Schienenlärm, durch die im Nordwesten außerhalb des Bebauungsplanes liegende Bahnstrecke Duisburg Hauptbahnhof - Krefeld - Uerdingen der Deutschen Bahn AG, wird weitgehend durch den Straßenverkehrslärm von der Bismarckstraße/Kruppstraße überlagert.

In einer Entfernung zur Straßenachse von ca. 9 m ist ein Beurteilungspegel vor den Gebäudefronten an der Bismarckstraße von 66,2 dB(A) am Tage und 57,5 dB(A) in der Nachtzeit festzustellen.

Durch den Schienenverkehr wird tagsüber an den Gebäudefronten etwa 56 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts erreicht.

#### 6.1.2 Industrie- und Gewerbelärm

Im GIE-Gebiet sind nur Betriebe der Abstandsklassen VI und VII zulässig. Nachtbetriebe dieser Abstandsklassen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall der Nachbarschutz nachgewiesen wird.

Der Abstandserlass vom 02.04.1998 basiert auf die Feststellung, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände zwi-

schen Industrie-/Gewerbeanlagen und einem Wohngebiet (Reines Wohngebiet (WR)) keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche und Luftverunreinigungen auftreten. Betriebe der Abstandsklasse VI sollten einen Abstand von 200 m und VII von 100 m erreichen.

Das nächste Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet (WA)) ist etwa 250 m entfernt. Lärmeinwirkungen durch Industrie- und Gewerbelärm sind daher für die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

## 6.2 Beurteilung

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

<u>Baugebiete *</u>	<u>Orientierungswerte Tag/Nacht **</u>
GE-Gebiet	65 / 55 dB(A)
WA-Gebiet	55 / 45 dB(A)
	Tag / Nacht
GI-Gebiet	70 dB(A) (Tag und Nacht) ***

\* nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

\*\* für Industrie- und Gewerbelärm in der Nachtzeit -5,0 dB(A)

\*\*\* für Industriegebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm 6.1)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 werden nur geringfügig (um <3dB(A)) überschritten. Nach der TA-Lärm, 70 dB(A) Tag und Nacht, ist die Einhaltung der Grenzwerte festzustellen.

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 vorhandene Regenwasserkanalisation überlastet ist, sind bei Neubaumaßnahmen im Plangebiet Rückhaltemaßnahmen einzuplanen.

9. **Altablagerungen/Altstandorte/Bodenschutz**

Der Planbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Bereich der unter der Nummer AS 1036 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg eingetragenen Fläche des ehemaligen Krupp-Geländes.

Die Krupp-Hüttenwerke betrieben in den teilweise noch bestehenden Gebäuden einen Teil ihrer Nebenbetriebe, überwiegend Werkstätten. Im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzung für das Gelände sind diese Bereiche nicht untersucht worden, da sie zum betreffenden Zeitpunkt nicht mehr im Eigentum der Krupp-Hüttenwerke standen.

Nach Stilllegung des Hüttenbetriebes werden Teile der Gebäude heute neu genutzt. Es handelt sich dabei um Autowerkstätten und Schreinerbetriebe. Untergrunduntersuchungen zur Abschätzung der von dem



Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdung lagen bisher hier nicht vor.

Diese Fläche wurde deshalb aktuell durch eine Gefährdungsabschätzung untersucht.

### **Untersuchungsumfang**

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden 14 Rammkernsondierungen an kontaminationsrelevanten Punkten abgeteuft. Die entnommenen Bodenproben wurden sensorisch hinsichtlich Materialzusammensetzung und möglicher Kontaminationen überprüft.

12 der RKS wurden zu Bodenluftmessstellen ausgebaut, die Bodenluft beprobt und auf BTX und LHKW untersucht.

Aus den Bodenproben der Rammkernsondierungen wurden 6 Mischproben gebildet und diese auf Kohlenwasserstoffe und PAK untersucht.

Auf die Entnahme von Oberbodenmischproben wurde aufgrund der kompletten Bebauung bzw. Versiegelung der Fläche verzichtet.

### **Ergebnisse:**

Bodenluft:

Die Untersuchungsergebnisse für BTX liegen alle unterhalb des vom Gutachter vorgeschlagenen Orientierungswertes vom 5 mg/cbm, die Werte für LHKW liegen ebenfalls alle unterhalb des vorgeschlagenen Orientierungswertes von 1 mg/cbm.

Boden:

Die Messwerte für Kohlenwasserstoffwerte in den 6 Mischproben liegen alle unterhalb von 100 mg/kg, die Werte für Benz-a-pyren liegen in 5 Mischproben unterhalb von 2,6 mg/kg, in einer Probe wird ein Wert von 69 mg/kg gemessen.

### **Bewertung der Ergebnisse für Wirkungspfade gemäß BBodSchG**

#### Wirkungspfad Boden - Mensch

Für die aktuelle und die geplante Nutzung der Untersuchungsfläche als Industrie- und Gewerbestandort ergeben sich auf der Grundlage der Mischproben 1 - 5 keine Einschränkungen. Der Prüfwert von Benzo-a-pyren von 12 mg/kg wird nicht überschritten.

In der Mischprobe 6 wird aufgrund der hier erfassten 0,02 m mächtigen Bitumenlage ein Benz-a-pyren-Wert von 69 mg/kg gemessen. Da die Bitumenlage in einer 0,4 m mächtigen Betondecke eingeschlossen ist, führt die Überschreitung des Prüfwertes zu keinen Restriktionen gemäß BBodSchV.

#### Wirkungspfad Boden - Bodenluft

Aus den Analysenwerten lassen sich für den Wirkungspfad Boden - Bodenluft keine Einschränkungen ableiten.

#### Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Aus den Ergebnissen der Boden- und Bodenluftuntersuchung lässt sich keine Besorgnis für die Belastung des Grundwassers ableiten. Eine über die bestehende, von der Hauptfläche der ehemaligen Krupp-Hüttenwerke ausgehende Belastung, weitere Belastung hinaus ist nicht anzunehmen.

### **Zusammenfassung**

Auf dem Gelände Bismarckstraße 184, 186 in Duisburg-Rheinhausen sind im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung Boden- und Bodenluftproben entnommen worden. Die Bodenproben wurden auf die Parameter Kohlenwasserstoffe und PAK, die Bodenluftproben auf die Parameter BTX und LHKW untersucht.

Die Ergebnisse der Bodenproben wurden über die Prüfwerte der BBodSchV, die der Bodenluft über die Orientierungswerte gemäß der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (1999) bewertet.

Auf der Grundlage dieser Prüfung lässt sich seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg keine Einschränkung der bestehenden und der geplanten Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbestandort ableiten.

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.

11. **Kosten**

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Duisburg keine Kosten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1030 – Friemersheim -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 20.08.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag

  
Grupe

