

# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße**

**für einen Bereich zwischen Wiesenstraße und Heerstraße  
nordöstlich Kläranlage „Vierlinden“**



Stand: 25.01.2011

Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
<b>2. Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
2.1. Lage des Plangebietes.....	3
2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung .....	3
2.3. Bergbau .....	4
<b>3. Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>4</b>
3.1. Regionalplan .....	4
3.2. Flächennutzungsplan .....	4
3.3. Angrenzende Bebauungspläne .....	4
3.4. Landschaftsplan.....	5
3.5. Gender Mainstreaming.....	5
<b>4. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
4.1. Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	6
4.2. Erschließung und ruhender Verkehr .....	6
4.3. Grün- und Freiraumkonzept .....	6
4.4. Infrastruktur.....	7
4.5. Denkmalschutz .....	8
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1. Geltungsbereich.....	8
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.3 Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	11
5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, ...	12
5.2.6 Festsetzungen .....	12
5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
5.2.8 Stellplätze, Garagen .....	13
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
6.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen ....	13
6.1.1 Klimatische Auswirkungen .....	13
6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe .....	14
6.1.3 Lärmimmissionen.....	15
6.1.4 Erschütterungen.....	18
6.1.5 Altablagerung/ Altlasten .....	18
6.1.6 Wasser/ Wasserwirtschaft .....	18
6.1.7 Natur und Landschaft.....	18
6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.....	19
<b>7. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>8. Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Kosten</b> .....	<b>19</b>
<b>11. Gutachten</b> .....	<b>19</b>
<b>12. Darstellung des Bauleitplanverfahrens</b> .....	<b>20</b>
<b>13. Anlagen</b> .....	<b>21</b>

## **1. Anlass der Planung**

### **1.1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Bezirksvertretung Walsum hat am 22.01.2008 den Antrag gestellt, einen Bebauungsplan zur Stärkung des Kerngebietes von Walsum – Ortsteil Overbruch - und zum Schutz des Wohnsiedlungsbereiches für den o.g. Bereich aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des südlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes nach Norden um eine Fläche von ca. 1,76 ha.

### **1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft – teils Verbandsgrünfläche und teils Landschaftsschutzgebiet – dar. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Planungsrecht wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Fläche liegt in dem Bereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg und bildet den Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Rheinaue Walsum“.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des südlich angrenzenden nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GEE) in diesem Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1113 –Overbruch– Heerstraße erforderlich. Er wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

### **1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch das geplante nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet wird das bestehende Gewerbegebiet Kaiserstraße / Heerstraße erweitert und ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb geschaffen.

Wesentliche Auswirkungen auf den umliegenden Grün-/ Freiraum gibt es durch die Bauleitplanung keine. Denn derzeit wird bereits die gesamte Fläche des Plangebietes gewerblich genutzt.

## **2. Situationsbeschreibung**

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg - Walsum, Ortsteil Overbruch an der nördlichen Duisburger Stadtgrenze zu Dinslaken und erstreckt sich über einen Bereich zwischen Wiesenstraße und Heerstraße nordöstlich der Kläranlage „Vierlinden“.

### **2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung**

Der Planbereich umfasst eine ca. **17.700 qm** große Fläche westlich der Heerstraße im Stadtbezirk Duisburg – Walsum, Ortsteil Overbruch. Das Plangebiet ist umgeben von dem Bebauungsplan Nr. 957 im Westen und Süden sowie dem Bebauungsplan Nr. 20 im Osten. Der Bebauungsplan Nr. 957 setzt südlich des Plangebietes ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet, westlich Flächen für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fest. Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt ein Wohngebiet fest.

Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Ausstellungs-/ Verkaufshalle, Fahrzeughalle sowie eine Rohbaufirma mit Büro und Betriebswohnung. Im hinteren westlichen Teil des Plangebietes steht ein Gebäude mit zwei Wohnungen, welches ehemals als Wohnheim für ausländische Arbeiter errichtet wurde. Nördlich des Plangebietes, ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, liegt die Gaststätte „Am Rubbert“ mit entsprechenden baulichen Anlagen.

Direkt am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Heerstraße in Nord-Süd-Richtung. Unmittelbar westlich grenzt das Naturschutzgebiet „Rheinaue Walsum“ an.

Das gesamte Plangebiet wird, wie die o.g. Nutzungen zeigen, bereits gewerblich genutzt und ist in großen Teilen versiegelt.

### **2.3. Bergbau**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und unterliegt somit bergbaulichen Einwirkungen.

Das o.g. Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Walsum“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in Herne. Das Bergwerksfeld „Walsum“ ist dem Betriebsbereich des ehemaligen Bergwerks „Walsum“ zugeordnet. Der Bebauungsplan liegt am Rande des Einwirkungsgebietes.

Die „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBL.NW 1963, S. 1715) – insbesondere Absatz 4.13 – sind zu beachten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

### **3.1. Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft – teils als Verbandsgrünfläche und Landschaftsschutzgebiet – dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes, der ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festsetzt, widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a BauGB eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

### **3.3. Angrenzende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 957 setzt südlich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe), westlich Flächen für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die

Wasserwirtschaft fest. Im GEe ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4, eine Zwei-, bzw. Dreigeschossigkeit sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt östlich der Heerstraße ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer Zweigeschossigkeit und offener Bauweise fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Den überbaubaren Flächen sind als „Puffer“ zur Heerstraße hin private Grünflächen vorgelagert.

### **3.4. Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Duisburg, der seit dem 01.10.1992 rechtskräftig ist, ist der Bebauungsbereich als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1.2.1 „Am Rubbert“ ausgewiesen, so dass der Freiraumschutz hier eine wesentliche Rolle spielt. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich von der Kaiserstraße im Süden bis zur Stadtgrenze im Norden. Die östliche Grenze bildet die Heerstraße, die westliche Grenze der Bahndamm.

Darüber hinaus stellt die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes für diesen Bereich bis zur Stadtgrenze Dinslaken das Entwicklungsziel 1.1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar. Die Entwicklungskarte ist behördenverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes in den 80er Jahren war dieser gesamte Freiraum landwirtschaftlich geprägt. Der Gartenbaubetrieb lag isoliert in diesem Freiraum und war zu damaliger Zeit baulich nicht so verfestigt, wie er sich heute darstellt.

Zur Umsetzung der Ziele der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in der Rheinaue wurde die 1. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Rheinaue Walsum“ wurde vergrößert, im Süden wurde der nördliche Bereich des LSG „Rheinaue Nordhafen“ in das NSG aufgenommen. Außerdem erfasst das Gebiet jetzt die Fischzone im Rhein und Flächen nördlich der Kaiserstraße und westlich der Heerstraße.

### **3.5. Gender Mainstreaming**

(Beachtung geschlechterspezifischer Planungskriterien)

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Denn das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in den meisten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass das immer bewusst wäre. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des „Gender Mainstreaming“ entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender-Aspekte wurden geprüft.

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit

verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

#### **4. Städtebauliche Konzeption**

##### **4.1. Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Das Plangebiet wird gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet soll hier vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Büro-, Verwaltungsgebäuden und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen.

Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die sehr lärmintensiv sind, sog. störende bzw. erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind daher im Plangebiet nicht zulässig.

Weiterhin sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Gewerbe ebenfalls unzulässig.

##### **4.2. Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Heerstraße erschlossen. Die verbleibenden Teilflächen der eingezogenen, ehemaligen Wiesenstraße (Flurstücke 58, tlw., 130, 775) sind nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die im Eigentum der Stadt stehende ehem. Wiesenstraße dient vorrangig der Zuwegung der im westlichen Bereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus werden private Grabeländer und der hintere Teil des Betriebsgeländes des Garten- und Landschaftsbaubetriebes hierüber angedient. Nutzungs- oder Überfahrtsrechte bestehen derzeit außer für den Eigentümer, Stadt Duisburg, derzeit nicht.

Zudem dient die ehem. Wiesenstraße auch als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Naturschutzgebiet „Walsumer Rheinaue“, welche auch weiterhin gewährleistet werden muss. Eine Zufahrt über die Wiesenstraße zu Betrieben wäre neben notwendigen vertraglichen Regelungen nur durch einen entsprechenden Straßenausbau möglich, der durch die Nutzer zu finanzieren wäre.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen.

##### **4.3. Grün- und Freiraumkonzept**

Aufgrund der Nahtlage zur Rheinaue wird das Gebiet nördlich der ehemaligen Wiesenstraße bis zur Stadtgrenze nicht überplant. So kann der Grünbereich sich weiter entwickeln.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

#### 4.4. Infrastruktur

- **Schmutzwasser**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Grundwassermessstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende und die noch neu zu verlegende Ortskanalisation einer öffentlichen Kläranlage zugeführt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Abwasser des Gewerbegebietes einschließlich der Verkehrsflächen wird in den Hauptsammler in der Heerstraße entwässert und wird letztendlich auf der Kläranlage „Vierlinden“ (Wirtschaftsbetrieb Duisburg AöR) behandelt.

- **Regenwasser**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – AöR zu erfragen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung für Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals befestigt werden, sind die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) maßgeblich. Daher ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 teilweise bebaut und an die Kanalisation angeschlossen, somit kann das Niederschlagswasser im Bereich der Bestandsbebauung an die umliegende Ortskanalisation angeschlossen bleiben.

Eine Versickerung ist aber nach Möglichkeit einem Kanalanschluss vorzuziehen.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann, ist eine entsprechende Untersuchung des Bodens erforderlich.

Die gesamte Entwässerungsplanung ist mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – AöR abzustimmen.

- **Altlasten**

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25 000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1: 5 000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials durch die Untere Bodenschutzbehörde ist festzustellen, dass Teile der Fläche Heerstraße 43 (Gartenbauunternehmen mit DK-Tank 30 000l) im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg verzeichnet sind. Die Registrierung im Kataster erfolgt u.a. auf Grund der Verwendung und Lagerung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und des Standortes des unterirdischen Tanks.

Da keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Unfälle vorliegen, kann im Rahmen des Planverfahrens auf eine eingehende Bodenuntersuchung der zukünftig als GEE-Gebiet geführten Verdachtsfläche verzichtet werden.

Für den übrigen Planbereich besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist für weite Bereiche des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

- **Ver- und Entsorgung**

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Im Plangebiet verlaufen keine RWE-Hochspannungsleitungen.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

#### **4.5. Denkmalschutz**

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan gilt für einen Bereich zwischen Wiesenstraße und Heerstraße. Der Geltungsbereich ist ein teilweise bebauter Innenbereich am Rande des Walsumer Ortsteils Overbruch, dessen Bebauung erst durch die Ausweisung des südlich und westlich gelegenen GEe-Gebietes so nah an die innerörtliche Bebauung rückte, dass er nun als Innenbereich gem. § 34 BauGB gilt.

### **5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB)**

In Anpassung an die vorhandenen umgebenden Nutzungen und die Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 20 und Nr. 957 –Walsum- wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der angrenzend sensiblen Nutzungen „im Gewerbegebiet liegende Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“, „Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet“ nördlich und westlich sowie „Reines Wohngebiet“ östlich des Plangebietes, ist es erforderlich, die Gewerbegebiete in ihrer Nutzung soweit einzuschränken, dass die Nutzungen in den Gewerbegebieten mit den sensiblen Nutzungen verträglich sind. Daher sollen die Gewerbegebiete hier vorwiegend zur Unterbringung von nicht er-

heftig belästigenden Gewerbebetrieben, Büro-, Verwaltungsgebäuden und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen.

Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Franz-Lenze-Platz“ und zu dessen Schutz ist innerhalb der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 1113 –Overbruch– Heerstraße, Einzelhandel gemäß der am 06.11.2006 vom Rat der Stadt beschlossen „Duisburger Sortimentsliste“ die folgenden „Zentrenrelevanten Sortimente“ nicht zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung / Lederwaren / Schuhe  
Bücher  
Foto / Video / Optik / Akustik  
Geschenkartikel  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte  
Haus- und Heimtextilien (1)  
Kunstgewerbe / Bilder  
Medien (2)  
Musikalienhandel  
Papier / Schreibwaren / Büroorganisation  
Sanitätswaren  
Spielwaren, Bastelartikel  
Sport- und Freizeitartikel (3)  
Uhren / Schmuck

Nah- / Grundversorgung:

Drogerie, Kosmetik (4)  
Nahrungs- und Genussmittel  
Pharmazeutika, Reformwaren  
Zeitungen, Zeitschriften

- (1) Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
- (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationstechnik
- (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör
- (4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel

Die vorgenannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der Lage im Siedlungsbereich sowie der geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet nicht erwünscht.

Die Stadt Duisburg besitzt eine „Duisburger Sortimentsliste“, die gemäß vom Rat der Stadt am 06.11.2006 beschlossen wurde. In diesem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ werden zentrale Versorgungsbereiche nach ihren Funktionen abgestuft, in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist dabei u.a. auch die Steuerung der Ansiedlungen neuer bzw. die Verlagerung bestehender Einzelhandelsbetriebe, die Stärkung bestehender Zentren und die Sicherung der Nahversorgung innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche.

Zudem ist es das Ziel grundsätzlich alle Einzelhandelsansiedlungen einschließlich von Lebensmittelversorgern (Discounter und Vollsortimenter) zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung auch mittels einer städtebaulich begründeten Stellplatzbeschrän-

kung und der Einforderung eines „nahversorgungsangepassten“ Stellplatznachweises besser steuern zu können.

Mit dem Kometenplatz als Nebenzentrum und dem Franz-Lenze-Platz als Nahversorgungszentrum hat Walsum bereits zentrale Versorgungsbereiche, diese die Nahversorgung der Umgebung sichern. Diese sollen erhalten bleiben und als solche durch zukünftige Neuansiedlungen weiter entwickelt werden, um die verbrauchernahe Versorgung auch weiterhin gewährleisten zu können und die Innenentwicklung des Ortsteils zu fördern.

Neuansiedlungen von nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollen daher in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, jedoch in gewerblich / industriell geprägten Gebieten sowie an städtebaulichen nicht integrierten Standorten und Randlagen untersagt werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße liegt außerhalb der o.g. zentralen Versorgungsbereiche in Walsum in einer solchen Randlage, jedoch nah genug, um schädigenden Einfluss auf seine Entwicklung nehmen zu können. Daher widerspricht er als Standort für eine nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes und würde den konzeptionellen Ansatz zur Steuerung des Einzelhandels unmöglich machen.

In den Gewerbegebieten sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Gewerbe unzulässig.

Das Plangebiet ist über die Heerstraße komplett erschlossen und liegt an der hoch frequentierten Heerstraße am Ortseingang aus Richtung Dinslaken. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten etc. ist dieser Bereich ein günstiger Standort. Es besteht hier durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Gefahr, dass der umliegende Fachhandel unter Druck gerät und die Wohnlage östlich der Heerstraße in ihrer Qualität geschwächt wird. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Entwicklung des GEE-Gebietes, das vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Büro-, Verwaltungsgebäuden und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen soll, sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Gewerbe im Plangebiet auszuschließen.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB)

Die umgebende Bebauung wird mit ihrer Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit und Flächeninanspruchnahme berücksichtigt und der Neubebauung in Geschossigkeit und Grundfläche Vorbild sein, so dass eine städtebaulich angemessene Integration stattfindet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) gemäß § 16 Abs. 3 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 1,0 festgesetzt. Die gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung werden reduziert festgesetzt, weil das Plangebiet in der Nahtlage zwischen vorhandenem GEE-Gebiet (Innenbereich) und landwirtschaftlicher Fläche, Naturschutzgebiet (Außenbereich) liegt und hier eine Abstufung der Bebauungsdichte zum Außenbereich hin erforderlich ist. Die festgesetzte Geschossigkeit gem. § 20 BauNVO beträgt maximal zwei Geschosse, um die umgebenden Proportionen soweit wie möglich aufzunehmen, die ein- bis dreigeschossig sind, aber in ihrer Höhe durch Hallenbauten eine große Geschosshöhe erreichen.

Im GEE2 (Eckbereich Heerstraße/ehemalige Wiesenstraße) sind max. drei Geschosse mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt, da hier bewusst die Möglich-

keit eröffnet werden soll, den „Stadteingang“ nach Duisburg durch einen höheren, architektonisch ansprechenden Neubaukörper positiv zu prägen.  
Ergänzend ist eine max. Firsthöhe (FH) von 36,85 m ü. NHN im GEE1 und 43,10 m ü. NHN im GEE2 festgesetzt, so dass die Höhenentwicklung durch potentielle übergroße Geschosse nicht der Maßstäblichkeit der Umgebung widerspricht, sondern lediglich einen Hochpunkt bis zu 43,10 m ü. NHN am Stadteingang von Duisburg ermöglicht.

5.2.3 Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete (GEE) wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die westliche Baugrenze orientiert sich parallel zur Plangebietsgrenze an dem westlichsten bestehenden Gebäude und soll den einzuhaltenden Abstand zum angrenzenden Naturschutzgebiet gewährleisten. Die östliche Baugrenze soll die städtebauliche Einbindung in den Straßenraum vorgeben, so dass nicht näher an die Heerstraße gebaut wird, als bereits durch die südlichen Gewerbebauten geschehen. Zudem sind aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen der Heerstraße bei einem Abstand einer Bebauung zur Straßenmittelachse < 23,0 m zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück bzw. an den Gebäuden erforderlich. Die nördlichen und südlichen Baugrenzen ergeben sich hauptsächlich durch die Anordnung der Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie der Eigentumsverhältnisse. Insgesamt soll durch die großräumige Ausweisung der überbaubaren Fläche eine möglichst individuelle, effektive Nutzung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GFL 1 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit, für die Belastung mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Duisburg und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Fläche GFL 2 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Duisburg und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Fläche GFL 3 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Duisburg sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen ist somit auch bei Entwicklung der Gewerbegebiete weiterhin gewährleistet, dass eine öffentlich zugängliche Querung in Ost-West-Richtung zur Rheinaue, anknüpfend an den vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg westlich des Plangebietes, jederzeit für Fußgänger sowie für den Radverkehr möglich ist (GFL 2).

Weiterhin wird durch die Belastung der Fläche mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Duisburg (GFL 1) gewährleistet, dass die Grundstücke der Anlieger erreichbar und an einer öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind.

Für die Stadt Duisburg ist durch das Fahrrecht die notwendige Pflege der städtischen Grünflächen weiterhin möglich und eine Erschließung für die Maßnahme zur Regenrückhaltung, die direkt westlich angrenzend an das Plangebiet geplant ist, gewährleistet.

Die Geh-, und Fahrrechte zugunsten der Anlieger (GFL 3) sichern die Erschließung von Betrieben mit PKW, die im Falle einer Grundstücksteilung nicht direkt von der Heerstraße

ße erschlossen werden können und berechtigten Kunden und Besucher zur Anfahrt der Betriebe.

5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftswege, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden z.B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert > 0,6). Dem Ziel der Grundwasserneubildung wird damit Rechnung getragen.

5.2.6 Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Eine 3,00 m breite Fläche entlang der Heerstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich straßenbegleitendes Grün, das sich charakteristisch an der westlichen Seite der Heerstraße nach Süden fortführt. Durch die Festsetzung zur Bepflanzung soll sichergestellt werden, dass die Fläche weiterhin grün angelegt, bepflanzt und von Grundstückseigentümer gepflegt wird und damit zur einladenden Gestaltung des Städteingangs Heerstraße beiträgt. Die Fläche kann zusätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet genutzt werden. Durch diese Nutzungen kann zudem den unter Punkt 6.1.1 dargestellten klimatischen Auswirkungen des Gewerbegebietes entgegengewirkt werden.

Zufahrten sind innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Da die Gewerbegrundstücke im Plangebiet ausschließlich über die Heerstraße erschlossen sind, ist es erforderlich in diesem Bereich Zufahrten einzurichten. Dabei ist die Anordnung und Anzahl von Zufahrten mit der Stadtplanung und der Verkehrsplanung der Stadt Duisburg abzustimmen.

5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bezug auf Gewerbelärm wird für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße der maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) mit  $L_w = 54 \text{ dB(A)/qm}$  am Tag und während der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen auf  $L_w = 39 \text{ dB(A)/qm}$  festgesetzt.

Dabei sind bereits Nutzungen während der Ruhezeiten (6-7 Uhr und 20-22 Uhr) berücksichtigt.

In Bezug auf den Verkehrslärm sind mit Rücksicht auf die sensiblen Nutzungen die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (Beiblatt 1 der DIN 18005) 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für die Gewerbegebiete einzuhalten.

Bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die sehr lärmintensiv sind, sog. störende bzw. erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind daher in den Gewerbegebieten unzulässig.

Ebenfalls aufgrund ihrer Lärmintensität sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht mit den sensiblen Nutzungen verträglich. Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind daher in den GEE1 und GEE2 unzulässig.

#### 5.2.8 Stellplätze, Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Diese sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, um die Bodenversiegelung zu minimieren (vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Das Plangebiet liegt am „Stadteingang“ von Duisburg und ist daher aus stadtplanerischen Gründen auch optisch hochwertig zu gestalten. Von der Heerstraße einsehbare bzw. anfahrbare Stellplatzflächen sind daher einzugrünen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufelder sind bereits dafür ausreichend groß und bieten ausreichend Gestaltungsspielraum. Für die städtebauliche Ordnung sowie aus gestalterischen Gründen an diesem „Stadteingang“ von Duisburg ist der Ausschluss Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen notwendig.

## 6. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchung der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert.

### 6.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen

#### 6.1.1 Klimatische Auswirkungen

Die Planungsmaßnahmen haben voraussichtlich keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen.

Das dargestellte Plangebiet zählt in siedlungsklimatischer Hinsicht zum Gebiet der Rheinniederung und den angrenzenden Flächen des Naturschutzgebietes Rheinaue. Der Bereich bildet den unmittelbar nördlichen Stadtrand der Stadt Duisburg im Übergang zu weitläufigen Freiflächen auf Dinslakener Stadtgebiet. Diese sind als großflächige Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftstrombereiche mit Strömungsgeschwindigkeiten von 2 bis 3m/sec ausgebildet. Aufgrund dieser Tatsache ist von einem ständigen Kaltluftfluss aus nördlicher Richtung, entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie und Heerstraße bis in das Overbrucher Stadtgebiet hinein, auszugehen.

Das Plangebiet ist bereits in Teilen baulich genutzt. Die aktuelle Klimaanalyse stellt diesen Bereich als Gewerbeklimatop dar.

Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse gibt dazu folgende Empfehlungen:

- Freihalten von Belüftungsbahnen,
- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, Lager- und Parkflächen,
- Aufbau von Gehölzen und Baumreihen an Straßen und Grundstücken,
- Reduktion von Emissionen und Verkehr.

Aus diesem Grunde ist in dem Bebauungsplan die Festsetzung erforderlich hinsichtlich:

- Der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation auf Abstands-, Rest- und sonstigen Freiflächen, wie verkehrlichen Erschließungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen:

Durch den Erhalt des vorhandenen Straßenrandgrüns und die Festsetzung zur Eingrünung und Wasserdurchlässigkeit der Stellplatz- und Wegeflächen wird den Maßnahmen zur Anpflanzung im Bauleitplanverfahren nachgekommen.

#### 6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe

Für das Plangebiet liegen keine aktuellen Messwerte zu Luftschadstoffen vor. Bis 2002 fanden entsprechende Messungen statt. Die damaligen Messwerte unterschritten die gültigen Grenzwerte der 39.BImSchV deutlich und lassen den Rückschluss zu, dass auch aktuell keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen.

Immissionen von NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> entstehen vor allem durch die relativ hohe Verkehrsbelastung auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Heerstraße.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden für diesen Abschnitt der Heerstraße 9 800 Fzg./ 24 h, bei einem Schwerlastanteil von ca. 4 % berechnet.

Die aktuellen Ampelkarten (2010) stellen den Planbereich mit einer verkehrlichen Immissionsbelastung von 28,4 µg/ m<sup>3</sup> – 29,5 µg/ m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> dar. Die PM<sub>10</sub>-Werte liegen bei 24,1 µg/ m<sup>3</sup> - 24,4 µg/ m<sup>3</sup>. Durch die geplante Nutzung ist, je nach Intensität, mit einer Erhöhung dieser Werte zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen, in Form einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhr (Teilplan West), aus dem sich weitere Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben. Mit dem Ziel einer allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen sollten daher vorbeugende, planerische und bauliche Maßnahmen zur Emissionsreduktion umgesetzt werden.

Es ergeben sich Minderungsmöglichkeiten durch Maßnahmen, die über das eigentliche Planverfahren hinausgehen:

- Reduktion des KfZ-Verkehrs durch Durchfahrtsverbote oder gezielte Verkehrslenkung,
- Verstetigung des Fahrverkehrs durch Geschwindigkeitsreduktion oder Ampelschaltungen,
- Attraktivierung des ÖPNV durch optimierte Anbindung oder verbesserte Infrastruktur,
- Intensivierung der Straßenbegrünung und Pflanzung staubfilternder Vegetation (vgl. oben).“

Umsetzung der vorgeschlagenen Möglichkeiten:

Möglichkeiten der Verkehrsreduktion oder verstärkte Nutzung des ÖPNV sind in einem Gewerbegebiet nicht praktikabel. Die Emissionen werden aber durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmkontingentierung so reguliert und eingeschränkt, dass die schützenswerten Nutzungen ausreichend berücksichtigt werden.

Auf eine Begründung ist bereits unter Punkt 6.1.1. sowie in den Textlichen Festsetzungen eingegangen worden.

### 6.1.3 Lärmimmissionen

#### Verkehrsimmissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen berechnet. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Heerstraße, die am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelten Schallimmissionen sind auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu bewerten.

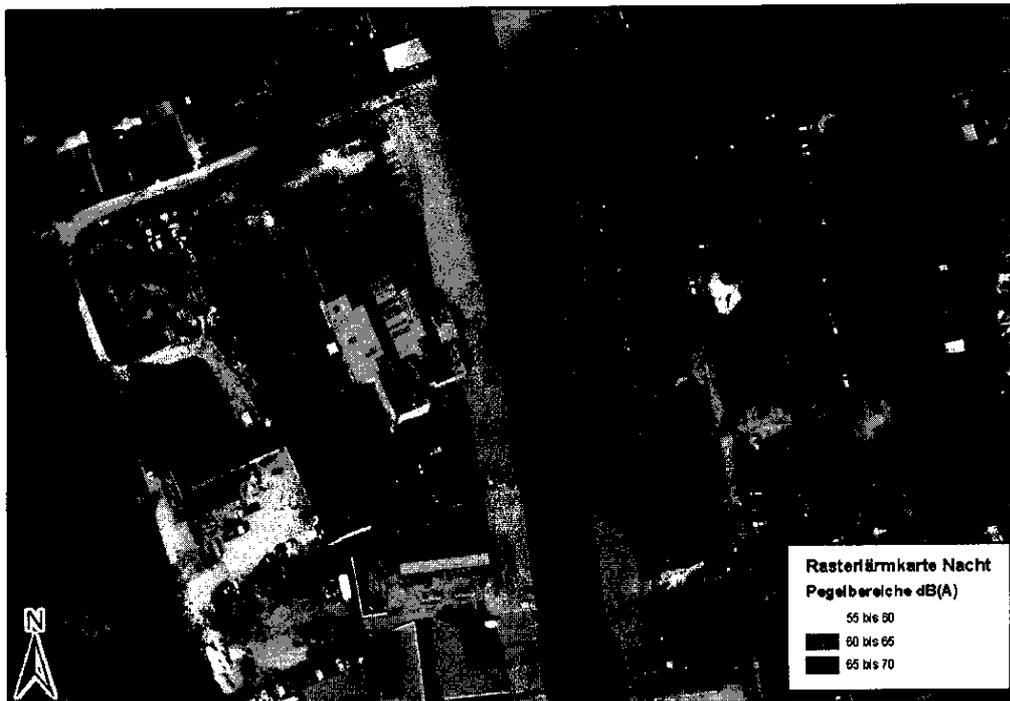
Die Berechnung der Pegelwerte wurde entsprechend der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen „RLS 90“ durchgeführt.

Die anzustrebenden Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Für das Plangebiet sind die folgenden Pegelwerte für ein Gewerbegebiet anzustreben:

- 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht

Bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind entsprechende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der max. Beurteilungspegel an der bestehenden Bebauung im Plangebiet befindet sich an dem zur Heerstraße nächstgelegenen Gebäude. Hier liegen an der straßenseitigen Fassade Beurteilungspegel von 61,5 dB(A) am Tag und 54,2 dB(A) in der Nacht vor. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet sowohl tags als auch im lärmtechnisch sensibleren Nachtzeitraum eingehalten.



Die Rasterlärnkarte für die Nacht zeigt jedoch, dass die Lärmwerte bereits in einem Abstand von 23 m zur Straßenmittelachse der Heerstraße auf 55 dB(A) ansteigen und damit die zulässigen Orientierungswerte erreichen.

Es ist daher bei Neubauten, die näher an die Straße rücken als die bestehende Bebauung, ein ausreichender Schallschutz für schutzbedürftige Räume zu gewährleisten.

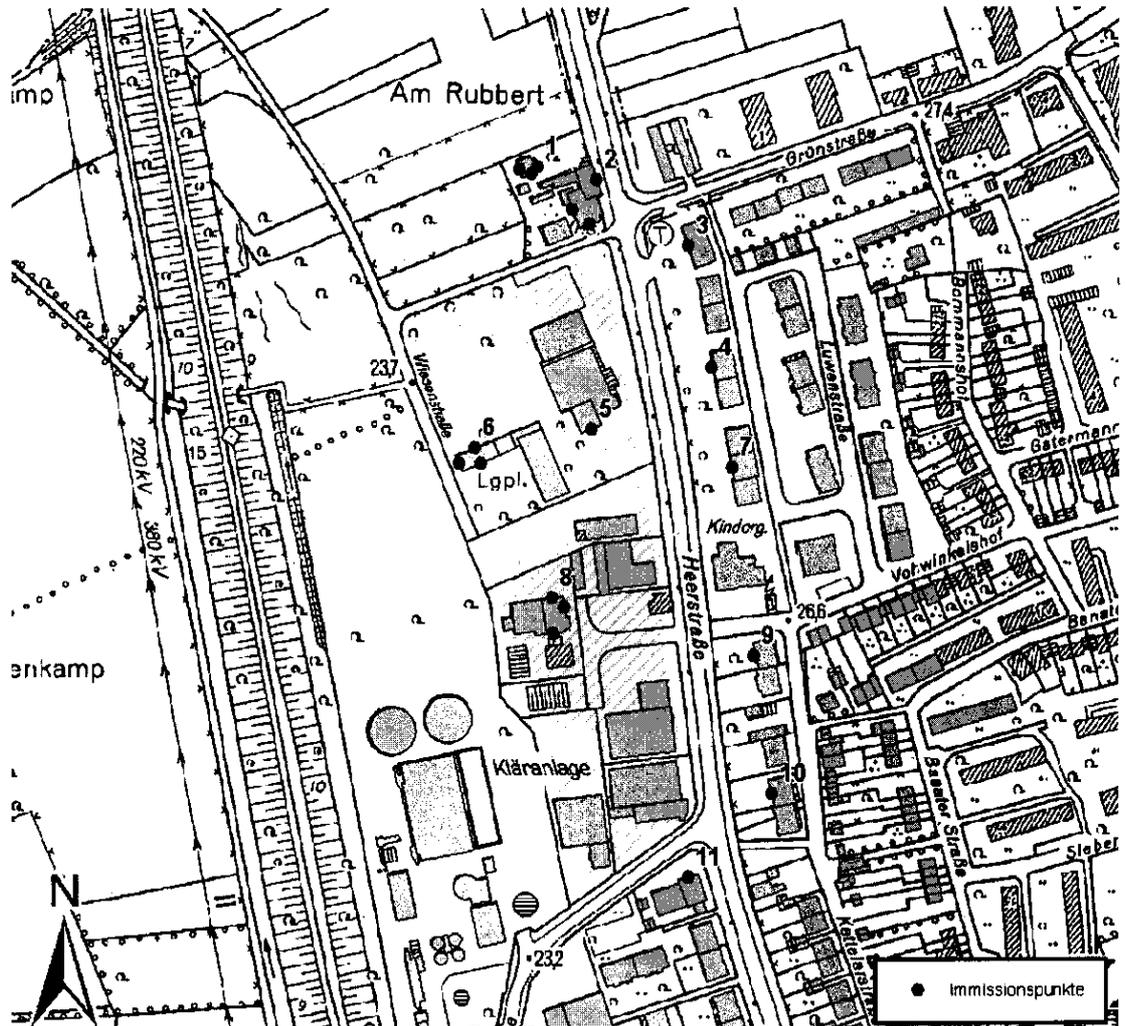
Der Straßenverkehrslärm auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite (WR-Gebiet) beträgt maximal 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Lärmsanierungswerte (Lärmschutz-Richtlinien-StV 2007) von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan zusätzlichen Verkehr in geringfügigem Umfang induziert. Eine Verdopplung der Verkehrsmenge auf der Heerstraße würde eine Pegelzunahme um 3 dB(A) bewirken. Auch in diesem Fall würden die Lärmsanierungswerte noch unterschritten. Eine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung und ein unmittelbarer Lärmsanierungsbedarf ist nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen auszuschließen.

#### Gewerbeimmissionen

Für das Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan der maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung der Stadt Duisburg. Bei der Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wurde eine freie Schallausbreitung zugrunde gelegt.

Der maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) wird mit  $L_w'' = 54 \text{ dB(A)/qm}$  am Tag und während der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen auf  $L_w'' = 39 \text{ dB(A)/qm}$  festgesetzt. Dabei sind bereits Nutzungen während der Ruhezeiten (6-7 Uhr und 20-22 Uhr) berücksichtigt.

Durch die Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf 54 dB(A)/qm am Tag und 39 dB(A)/qm in der Nacht werden an allen untersuchten Immissionspunkten die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten.



Immissionspunkt	Nutzung	Orientierungswert dB(A)	Vorbelastung dB(A)	Belastung BPL 1113 dB(A)	Gesamtbelastung dB(A)
		Tag	Tag	Tag	Tag
1 (Ost)	MI	60	33,3	35,6	37,6
1 (Süd)	MI	60	37,4	40,5	42,2
1 (West)	MI	60	36,4	41,4	42,6
2 (Ost)	MI	60	36,3	35,2	38,8
2 (West)	MI	60	36,0	44,2	44,8
2 (Süd)	MI	60	39,6	48,6	49,1
3	WR	50	42,3	46,5	47,9
4	WR	50	45,7	47,2	49,5
5	GE	65	52,1	55,9	57,4
6 (Nord-West)	GE	65	40,7	56,4	56,5
6 (Süd-West)	GE	65	45,4	52,7	53,4
6 (Süd-Ost)	GE	65	51,8	56,0	57,4
7	WR	50	49,0	45,3	50,5
8 (Nord)	GE	65	62,3	43,7	62,4

8 (Süd)	GE	65	62,6	31,7	62,6
8 (Ost)	GE	65	62,4	40,4	62,4
9	WR	50	50,9	38,9	51,2
10	WR	50	46,8	34,7	47,1
11	WR	50	50,7	31,7	50,8
Kindergarten	SO	55	53,0	42,4	53,4

Berücksichtigt man die Zusatzbelastung durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet, für das bereits eine Lärmkontingentierung von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> erfolgte, so wird an den Immissionspunkten IP 7, IP 9 und IP 11 der Orientierungswert für ein WR-Gebiet bzw. SO-Gebiet zwischen um 0,5 dB(A) und 1,2 dB(A) überschritten.

Wenn gewerbliche und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), sind für das Wohngebiet im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme geringfügig höhere Schallimmissionen zulässig. Die Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 1,2 dB(A) kann als geringfügig angesehen werden und liegt deutlich unter den zulässigen Schallimmissionen einer Gemengelage.

#### 6.1.4 Erschütterungen

Erschütterungen sind nicht zu erwarten.

#### 6.1.5 Altablagerung/ Altlasten

Nach Auswertung der bis ins Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1: 25 000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5 000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg ist festzustellen, dass Teile der Fläche Heerstraße 43 (Gartenbauunternehmen mit DK-Tank 30 000 l) im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg verzeichnet sind. Die Registrierung im Kataster erfolgt u.a. auf Grund der Verwendung und Lagerung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und des Standortes des unterirdischen Tanks.

Da keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Unfälle vorliegen, kann im Rahmen des Planverfahrens auf eine eingehende Bodenuntersuchung der zukünftig als GEE-Gebiet geführten Verdachtsfläche verzichtet werden.

Für den übrigen Planbereich besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist für weite Bereiche des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

#### 6.1.6 Wasser/ Wasserwirtschaft

s. Punkt 4.4 Regenwasser

#### 6.1.7 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ist aus Sicht des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Biotopverbundplanung Duisburg sowie der generellen Grünplanung geprüft worden.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (vgl. Punkt 3.4)

Weiterhin liegen die Flächen in einer Verbandsgrünfläche des Verbandskatasters des Regionalverbandes Ruhr (RVR). Diese Darstellung geht auch aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg hervor, der nachrichtlich die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets und der Verbandsgrünfläche ausweist.

Ferner sind die Flächen Bestandteil des vom Rat der Stadt Duisburg beschlossenen „Biotopverbundkonzeptes DU-Nord“. Das Biotopverbundkonzept DU-Nord weist die Parzelle mit Flurstücknummer 215 und die Bereiche nördlich der Wiesenstraße als Flächen mit Nachverdichtungsausschluss aus ökologischer Sicht aus.

Die Flächen haben einen direkten Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Freiraum „Rubbert“.

Des weiteren wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag nach §§ 19 und 42 BNatSchG vorgelegt. Dieser Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) dient dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzuarbeiten, die sich aus dem im Dezember 2007 geänderten Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, mit dem EU-rechtliche Vorschriften in nationales Recht umgesetzt werden.

Der ASP prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 42 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Danach ist es u.a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, bestimmte Arten zu besonderen Zeiten erheblich zu stören sowie besonders geschützte Pflanzenarten zu schädigen. (vgl. Punkt 11 der Begründung)

**6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen**

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

**7. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen für das geplante Vorhaben erforderlich.

**8. Kompensationsmaßnahmen**

Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

**9. Flächenbilanz**

<b>Planungsgebiet</b>	17.650 qm	1,76 ha
geplante Gewerbefläche	17.650 qm	1,76 ha

**10. Kosten**

Bei Realisierung von Bauvorhaben werden die Kosten durch die jeweiligen Grundstückseigentümer getragen. Der Stadt Duisburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

**11. Gutachten**

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Beitrag (ASP) der Fa. Ökoplan, Savignystraße 59, 45147 Essen vom Dezember 2009 vor.

Allerdings fällt nach Verkleinerung des Geltungsbereiches u.a. der Teil aus dem Plangebiet heraus, der artenschutzrechtlich von Belang ist und bei Eingriff in die Fläche eine Maßnahme für den Steinkauz erfordern würde.

Für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Artenschutzrechtlichen Belange im o.g. ASP geprüft worden. Es sind dabei keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf den Artenschutz festgestellt worden.

## **12. Darstellung des Bauleitplanverfahrens**

- **Darstellung des Verfahrensablaufes**

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2008 den Aufstellungsbeschluss (Dringlichkeitsbeschluss) zum Bebauungsplan gefasst. Daraufhin ist ein erster Bebauungsplan-Entwurf erstellt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 01.08.2008 bis zum 02.09.2008 fand die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs mit seiner Begründung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011.

- **Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im wesentlichen Stellungnahmen zu:

- dem Schutzes des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Duisburg
- der Erhaltung des geschützten Freiraumes
- der Fläche des Landschaftsplanes, des Landschaftsschutzgebietes als planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 35 BauGB (Außenbereich)

vorgebracht.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im wesentlichen Stellungnahmen zu:

- der Verwendung einer emissionsarmen Wärme- und Warmwassererzeugung
- den Lärmimmissionen

vorgebracht.

- **Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens**

Stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Zielsetzung ist es, in einem Bereich zwischen Wiesenstraße und Heerstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) zur Stärkung des Kerngebietes von Walsum – Ortsteil Overbruch und zum Schutz des Wohnsiedlungsbereichs für den o.g. Bereich festzusetzen. Durch den Bebauungsplan

Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße wird das südlich angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet um eine Fläche von ca. 1,76 ha erweitert.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung aller betroffenen Belange ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorgesehenen Planungsziele unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Gutachten und Untersuchungen an dem betroffenen Standort städtebaulich vertretbar bzw. gerechtfertigt sind.

Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange der Stadtentwicklung einerseits sowie die Belange des Umweltschutzes andererseits berücksichtigt und gerecht abgewogen wurden.

### **13. Anlagen**

Bebauungsplanentwurf  
Textliche Festsetzungen

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB)

- 1.1 In den Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) sind von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ Bordelle oder bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution nicht zulässig.
- 1.2 Darüber hinaus sind in den festgesetzten Gewerbegebieten gem. der vom Rat der Stadt am 06.11.2006 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste „Zentrenrelevante Sortimente“ als Kern- wie auch als Randsortimente ausgeschlossen:

#### **Zentrenrelevante Sortimente:**

Bekleidung / Lederwaren / Schuhe  
Bücher  
Foto / Video / Optik / Akustik  
Geschenkartikel  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte  
Haus- und Heimtextilien (1)  
Kunstgewerbe / Bilder  
Medien (2)  
Musikalienhandel  
Papier / Schreibwaren / Büroorganisation  
Sanitätswaren  
Spielwaren, Bastelartikel  
Sport- und Freizeitartikel (3)  
Uhren / Schmuck

#### **Nah- / Grundversorgung:**

Drogerie, Kosmetik (4)  
Nahrungs- und Genussmittel  
Pharmazeutika, Reformwaren  
Zeitungen, Zeitschriften

(1) Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör

(2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationstechnik

(3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör

(4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel

### **2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.1 Der flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet wird am Tag auf  $L_w = 54 \text{ dB(A)/qm}$  und während der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen auf  $L_w = 39 \text{ dB(A)/qm}$  festgesetzt.
- 2.2 Bei Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen, die weniger als 23 m Abstand zur Straßenmittelachse der

Heerstraße betragen und auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite liegen, muss ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden, um die in der VDI-Richtlinie 2719 aufgeführten Anhaltswerte für Innenschallpegel einzuhalten. Die betroffenen Außenbauteile müssen zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

### **3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die Fläche GFL 1 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit, für die Belastung mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Duisburg und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.
- 3.2 Die Fläche GFL 2 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Duisburg und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.
- 3.3 Die Fläche GFL 3 ist für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Duisburg sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

### **4. Stellplätze, Garagen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten (vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Stellplätze sind jedoch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftswege, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden z.B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert  $> 0,6$ ). Dem Ziel der Grundwasserneubildung wird damit Rechnung getragen.

### **6. Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Eine 3,00 m breite Fläche entlang der Heerstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.  
Zufahrten sind innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## **Hinweise:**

### **Regenwasser**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – AöR zu erfragen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung für Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals befestigt werden, sind die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) maßgeblich. Daher ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 teilweise bebaut und an die Kanalisation angeschlossen, somit kann das Niederschlagswasser im Bereich der Bestandsbebauung an die umliegende Ortskanalisation angeschlossen bleiben.

Eine Versickerung ist aber nach Möglichkeit einem Kanalanschluss vorzuziehen.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgen kann, ist eine entsprechende Untersuchung des Bodens erforderlich.

Die gesamte Entwässerungsplanung ist mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg – AöR abzustimmen.

### **Bergbau**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und unterliegt somit bergbaulichen Einwirkungen.

Das o.g. Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Walsum“.

Die „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBL.NW 1963, S. 1715) – insbesondere Absatz 4.13 – sind zu beachten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

### **Denkmalschutz**

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1113 -Overbruch- Heerstraße

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 26.04.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne

Eickam  
Mölters

