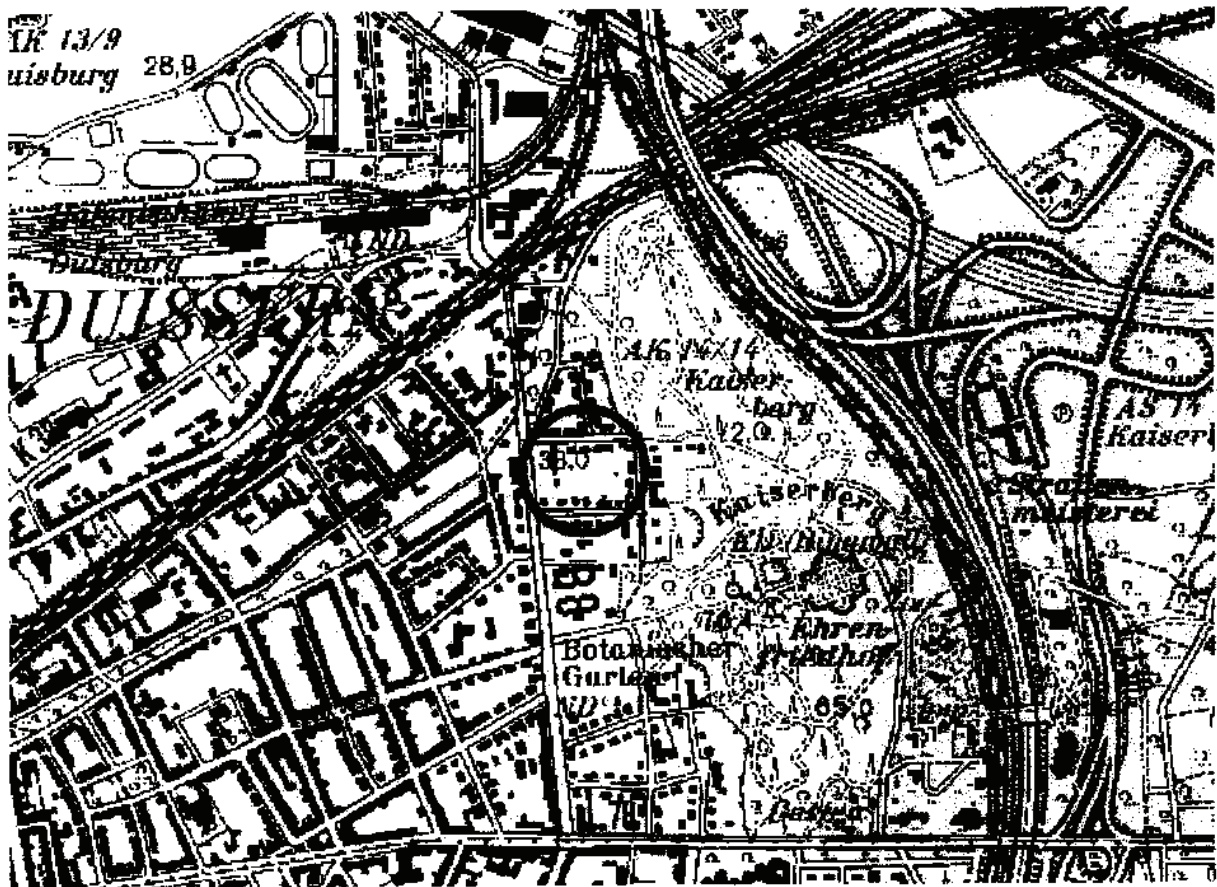


Abgrenzung der
Gemarkung Nüsseldorf
26.04.05 A.Z. 25.04.11.02 (D01SBOEG 5.38 Ä) 05

Erläuterungsbericht

zur

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte –
für den Bereich Schweizer Straße 80, Flur 202, Flurstücke 136
und 137 in Duisburg-Duisern**



Auftraggeber

Bearbeitet im Mai 2004 durch

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



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	3
1.1 Charakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung sowie Historie	3
1.2 Rahmenbedingungen und Projektidee	5
2. Planerische Vorgaben	6
2.1 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999	6
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg	6
2.3 Landschaftsplan	7
2.4 Bebauungsplan Nr. 915 – Duissem	7
2.5 Landesplanerische Abstimmung	7
3. Änderungsanlass	8
4. Änderungsinhalt	8
5. Ver- und Entsorgung	8
6. Sonstiges	9
6.1 Baudenkmale/Bodendenkmale	9
6.2 Altlastensituation	9
6.3 Verkehrssituation	10
6.4 Immissionssituation	10
6.5 Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung	10
7. Auswirkungen	10
8. Weitere Planungabsichten	14

ANLAGEN

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 i.M. 1 :5.000

Zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte – liegen folgende Gutachten vor:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR)
2. Immissionsgutachten (IFS, Büro für Schallschutz, Neuss)
3. Beurteilung des Baumbestandes (Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR)
4. Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulaboratorium Essen)
5. Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung (Erdbaulaboratorium Essen)
6. Versickerungsgutachten (Erdbaulaboratorium Essen)
7. Verkehrsgutachten (Schüller-Plan, Düsseldorf / Köln)

Erläuterungsbericht

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte - für den Bereich Schweizer Straße 80, Flur 202, Flurstücke 136 und 137 in Duisburg-Duissem

1. ALLGEMEINE AUSGANGSSITUATION

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist mit Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 03.10.1985 AZ.: 35.2.-11.02 (Duisburg) am 10.01.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden. Seither wurde der Flächennutzungsplan zahlreichen Änderungen unterzogen.

1.1 Charakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung sowie Historie

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte - für den Bereich Schweizer Straße 80 liegt im Stadtteil Duissem, 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 Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 136 und 137 in der Flur 202 in Duisburg-Duissem und weist eine Größe von 5.660 m² auf.

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 – Mülheim-Styrum bzw. Oberhausen).

Auf dem Gelände der Schweizer Straße 80 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Seidengazefabrik Stallmann und Adomo, das 1873 ausgehend vom Stammwerk in Heiden, Schweiz, errichtet wurde. Die Firma Stallmann und Adomo produzierte bis Ende der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts. 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 Arten sind vorwiegend Linden, Roßkastanien und Ahorn, 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 auch stark mit Efeu überwuchert. Zur Waldsteige im Norden ist eine gepflasterte Böschungskante vorhanden, die zusätzlich mit altem Baumbestand bestanden ist. Sowohl die Böschung als auch die darauf stehenden Bäume sind bereits Teil der öffentlichen Straße ‚Waldsteige‘.

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.

1.2 Rahmenbedingungen und Projektidee

Seit der Aufgabe des Geländes Schweizer Straße 80 durch das Modehaus Söiken 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 Bebauungskonzept 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 zwei Praxen niedergelassener Ärzte in Verbindung mit Therapie-, Fitness- und Wellnessangeboten errichtet werden.

Im Gesundheitszentrum sollen im Einzelnen erhalten sein:

- 2 Arztpraxen
- Wellness-Bereich mit Saunen sowie einem Pool für Sport und Aquafitness
- Physiotherapie
- Fitness mit Kraftsportbereich
- Logo- und Ergotherapie
- Kursbereich (z.B. Aerobic, Seminare bzw. Kursräume, u.ä.)
- Bistro
- Kinderaufenthaltszone
- Kosmetikbereich mit Sonnenbänken sowie
- Büroräume für die Verwaltung

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 Aquaaerobic 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 sollen 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 Aackerfähr-Brücke) in Duisburg-Duissem 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 jedoch auf den Tag beschränkt sein.

Zur Errichtung des Gesundheitszentrums soll das auf dem Grundstück bestehende denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Seidengazefabrik genutzt und umgebaut werden. Zusätzlich soll südlich an den Altbau anschließend ein zweigeschossiger Neubau mit Staffelgeschoß und 2 Kellergeschossen als Erweiterung geschaffen werden.

Die Erschließung des Gesundheitszentrums erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Schweizer Straße sowie eine zweite Zufahrt über die Waldsteige, die primär der Erreichbarkeit der Mitarbeiterparkplätze dienen soll. Im der Schweizer Straße zugewandten Bereich werden Stellplätze für Besucher und im rückwärtigen Bereich Mitarbeiterstellplätze geplant. Daneben sollen verschiedene Fußwege das Gelände erschließen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen findet der vorhandene Baumbestand Berücksichtigung, um den parkartigen Charakter der Anlage beizubehalten.

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf zeigt das Plangebiet und seinen Umgebungsbereich 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.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt den Geltungsbereich sowie dessen Umgebungsbereich 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) sowie weitere Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen).

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Duisburg kommt für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung 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.

2.4 Bebauungsplan Nr. 915 – Duissem

Der Bebauungsplan Nr. 915 – Duissem (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), eine 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. 5.500 m² (Aussage des Bebauungsplanes) 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 (Aussage des Bebauungsplanes) 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.

2.5 Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wird eingeholt.

3. ÄNDERUNGSANLASS

Die geplante Nutzung des oben beschriebenen Gesundheitszentrums ist innerhalb des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 915 - Duisern als auch innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche definitiv unzulässig. Dies liegt an der Größenordnung des Vorhabens, welches zudem durch seine ‚gebietsfremde‘ Nutzung mit voraussichtlich auch überregionalem Charakter den ‚Gebietsgewährleistungsanspruch‘ der Bewohner des Bebauungsplangebiets (Reine Wohngebiete) auf Erhalt des vorhandenen ‚Gebietscharakters‘ untergraben würde.

Grundsätzlich ist jedoch vom Amt für Denkmalpflege der Stadt Duisburg als auch vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege nach Aufgabe des Geländes durch das Modehaus Sölken eine gewerbliche Nutzung des Altbaus ausdrücklich gefordert worden. Selbst in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 915 wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO auch verschiedene andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind. Entsprechendes Ziel war damals die Sicherung des Bekleidungsgebiets Sölken.

Um das Vorhaben der Errichtung des Gesundheitszentrums bauplanungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Duisburg notwendig.

4. ÄNDERUNGSINHALT

Für den Bereich Schweizer Straße 80, Gemarkung Duisburg, Flur 202, Flurstücke 136 und 137 wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung 5.38 die Darstellung Wohnbauflächen in Sondergebiet ‚Gesundheitszentrum‘ umgewandelt.

Die Darstellung als Sondergebiet 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. Damit unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von anderen Bauflächen bzw. Baugebieten.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert wird, bleibt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

5. 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 Erdbaubaulaboratorium Essen erstellt worden. Es steht fest, dass der Boden versickerungsfähig ist und über Rohr-Rigolen versickert werden kann.

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

Eine Befahrung des Geländes durch die Feuerwehr ist über die neu zu erstellende Zufahrt Waldsteige möglich. Spätestens im Rahmen der Bauanträge wird ein Brandschutzkonzept vorliegen, dass mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt abgestimmt wird.

6. SONSTIGES

6.1 Baudenkmale/Bodendenkmale

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.

Gemäß Schreiben des Amts 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 Duisseberg“
- 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.

6.2 Altlastensituation

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. Als Ergebnis für die betrachteten Wirkungspfade konnte insgesamt keine Gefährdung des Menschen oder der Umwelt festgestellt werden. Deshalb kann auf eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche verzichtet 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 Altablagerungen und Altstandorte ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, der Ansprechpartner.

6.3 Verkehrssituation

Zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Verkehrsgutachten zu entnehmen.

6.4 Immissionssituation

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm der Schweizer Straße (B 8), zweier Eisenbahnstrecken und den Autobahnen BAB 3 und BAB 40 erheblich vorbelastet ist und dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung der Geräuschsituation gegenüber der derzeitigen Situation eintritt.

Konkretisierte und detaillierte Aussagen in Verbindung mit den zu treffenden und planungsrechtlich festzusetzenden Lärmschutzvorkehrungen, werden im im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2023 enthalten sein.

6.5 Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Erdbaulaboratorium Essen eine Baugrunduntersuchung und ein Gründungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen können mit Angaben zum Baugrund und zur Gründung dem vorliegenden Gutachten entnommen werden.

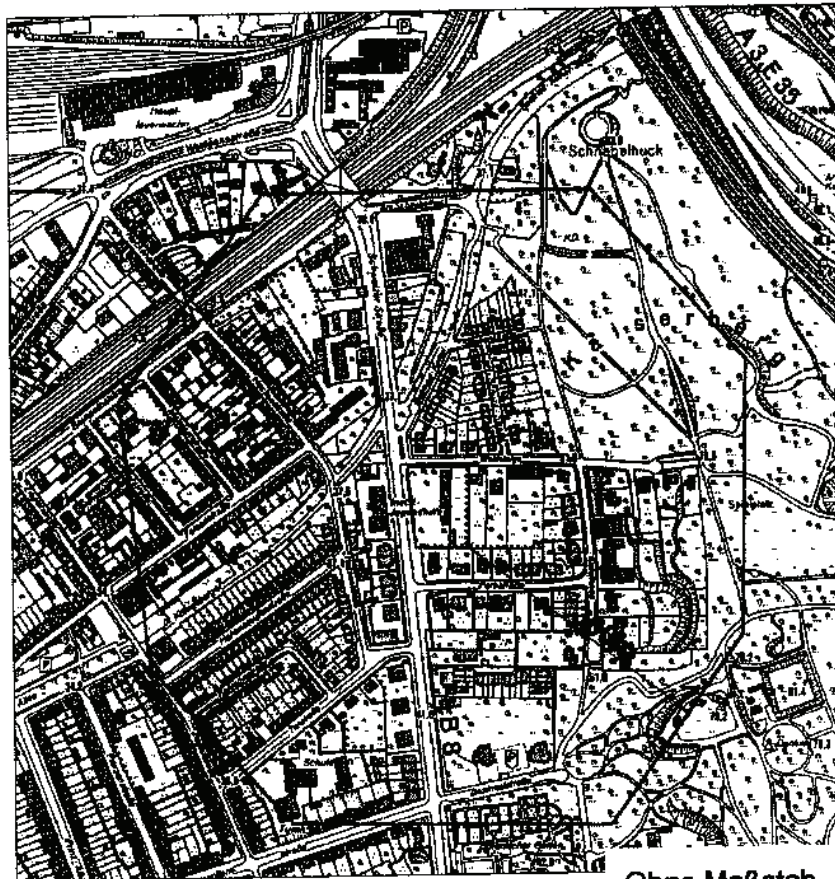
7. AUSWIRKUNGEN

Für das Vorhaben wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes tabellarisch eine überschlägige Ermittlung der Auswirkungen vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen,

dass nach heutiger Rechtslage keine Umweltprüfung erforderlich ist.

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



Folgendes Schema fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltfolgen einer Nutzung der ehemaligen Seidengazefabrik und späteren Einzelhandelsgeschäfts auf dem Grundstück Schweizer Straße Nr. 80 in Duisburg-Duissem als Gesundheitszentrum kurz und prägnant zusammen:

Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte – der Stadt Duisburg

für den Bereich Schweizer Straße 80, Flur 202, Flurstücke 136 und 137 in Duisburg-Duissem

mit dem Ziel ‚Umwandlung von Wohnbauflächen auf dem Gelände Schweizer Straße 80 in Sondergebiet ‚Gesundheitszentrum‘

Kurzbeschreibung: Darstellung eines Sondergebiets ‚Gesundheitszentrum‘ mit zu erhaltenem Baumbestand, Erhalt des denkmalgeschützten Altbaues und Anbau eines zweigeschossigen Neubaus, Anlage von Stellplätzen

Geltungsbereichgröße: ca. 0,56 ha

Derzeitige Lage: im Innenstadtbereich Duisburg-Duissem 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.

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)			
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 Scherassen, abgesehen von den Bäumen nur Biototypen geringer Wertigkeit vorhanden; allgemeine Lebensraumfunktion für Tiere städtischer Parks und Gärten	Verlust von Bäumen, Verlust von Fläche als Standort für Vegetation und Habitat für Tiere	Auswirkung beurteilungsrelevant, jedoch insgesamt geringfügige abwägbare Auswirkungen; Eingriff ist insgesamt durch Minderungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig zu kompensieren, Eingriff übersteigt geringfügig den bisher zulässigen Umfang, nach § 1a BauGB ist dafür Ausgleich erforderlich, für die gerodeten Bäume werden aufgrund der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen erforderlich, die auch dem funktionalen Ausgleich dienen
Landschaft	Innenstadtbereich, keine Landschaft i.e.S., Umgebung vollständig bebaut, größtenteils mit und freistehenden zweieinhalb geschossigen Einfamilienhäusern als Stadtviellen uneinheitlichen Baustils mit großen Gärten	keine Belastung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu erwarten, kein Verlust von Eigenart nur bei der Umgebung angepasster Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen	insgesamt geringe, nicht beurteilungsrelevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenanlagengestaltung mit kompensiert
Boden	Umlagerungsböden und bestehende großflächige Versiegelungen, aufgrund der Nutzungsgeschichte kein natürlicher Boden mehr vorhanden, Grundstück ist als Altstandort angegeben, Beseitigung der Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg	weiterer vollständiger nicht reversibler Verlust von Bodensubstrat als Standort für Vegetation und Habitat für Tiere; gemäß Gefährdungsabschätzung könnten – abgesehen von lokalen, geringen Schadstoffkonzentrationen im Bereich der Auffüllung – keine Verunreinigungen festgestellt werden, für die betrachteten Wirkungspfade insgesamt keine Gefährdungen des Menschen oder der Umwelt gegeben.	insgesamt geringe, nicht beurteilungsrelevante Auswirkungen, Eingriff ist jedoch auch durch die geplanten Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen nicht zu kompensieren

Wasser	<p>großflächige Versiegelungen sind an Kanalisation angeschlossen, nur die offene Bodenflächen ermöglichen Versickerung des Niederschlags</p> <p>Grundwasserstand bei Probenentnahme am 3.2.04 von 11,23 m unter GOK, Vegetation im Gebiet kein Grundwasseranschluß</p>	<p>offenporige Befestigungen und nur teilweise Versiegelungen erlauben Versickerung des Niederschlags</p> <p>unverschmutztes Dachflächenwasser sowie Oberflächenwasser der Stellplätze, Zufahrten und Wege wird gezielt mittels Rohr-Rigolen zur Versickerung gebracht</p>	<p>insgesamt keine beurteilungsrelevanten Auswirkungen, durch gezielte ortsnahe Versickerung auch des Niederschlags (Dachwassers wie auch Stellplätze und Wege) tritt sogar eine Verbesserung gegenüber dem Status quo ein</p>
Klima	<p>durch die Bäume, auch die in der Umgebung, gemildertes Stadtklima</p>	<p>Rodung von Bäumen verringert die klimatische Wohlfahrtswirkung des Baumbestandes, Neubau wird jedoch auf bestehender Versiegelung errichtet</p>	<p>insgesamt geringe, nicht beurteilungsrelevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenanlagengestaltung sowie der Ersatz-Baumpflanzungen mit kompensiert</p>
Luft	<p>keine luftbelastenden Emissionen</p>	<p>keine Änderungen</p>	<p>keine negativen Auswirkungen</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Denkmalgeschütztes Gebäude Schweizer Straße 80 in Denkmalliste der Stadt Duisburg vom 15.03.1995 mit der Nr. 349 eingetragen, Umbaumaßnahmen geplant</p> <p>mögliche archäologische Verdachtsfläche, weil sich in der näheren Umgebung mehrere bekannte archäologische Fundstellen befinden</p>	<p>Keine erheblichen Änderungen, da diese mit dem Amt für Denkmalpflege abgesprochen sind, klare Trennung zum Neubau</p> <p>bis auf Beseitigung des Bunkers und Neubau keine tiefergehenden Eingriffe in Boden</p> <p>vor Beginn der Bautätigkeiten wird eine archäologische Sachstandsermittlung durch qualifizierten Gutachter erfolgen</p> <p>Vermehrung der Sachwerte</p>	<p>keine negativen Auswirkungen, denkmalgeschütztes Gebäude kann durch neue Nutzungszuweisung langfristig erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden</p>
Biologische Vielfalt	<p>insgesamt stark eingeschränkte Vielfalt der Parks und Gärten im Innenstadtbereich</p>	<p>Wirkungen der Rodung und Baumaßnahmen klein gegenüber dem Gesamttraum, gehen nur geringfügig über das Grundstück hinaus (Waldsteige)</p>	<p>insgesamt geringe, nicht beurteilungsrelevante Auswirkungen, werden durch Wechselwirkungseffekte der Außenanlagengestaltung sowie der Ersatz-Baumpflanzungen mit kompensiert</p>
Wechselwirkungen	<p>Wechselwirkungen im Innenstadtbereich und gegenüber dem Freiraum weitgehend reduziert auf die noch vorhandenen Funktionen</p>	<p>Wirkungen der Rodung und Baumaßnahmen klein gegenüber dem Gesamttraum, gehen nicht über das Grundstück hinaus</p>	<p>keine beurteilungsrelevanten Auswirkungen</p>

Das Grundstück der ehemaligen Seidengazefabrik Schweizer Straße Nr. 80 stellt einen attraktiven Standort in Duisburg-Duissern dar. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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.

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 Fuge), Schutz und Erhalt der nicht zu rodenden Bäume, untergeordnete Gestaltung des Neubaus zum Denkmal, naturnahe Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.,

Der 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.

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.

Die Umwandlung der Wohnbaufläche in Sondergebiet 'Gesundheitszentrum' für das Grundstück der ehemaligen Seidengazefabrik Schweizer Straße Nr. 80 in Duisburg-Duisern zur Errichtung eines Gesundheitszentrums lässt nach den Kriterien des UVPG und den Vorgaben des BauGB, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

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.

8. WEITERE PLANUNGABSICHTEN

Im Parallelverfahren wird zur Flächennutzungsplan-Änderung 5.38 - Mitte - der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2023 - Duisern der Stadt Duisburg erstellt, der die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der zukünftigen Nutzungen schafft.

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

im Mai 2004

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.38 – Mitte -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diesen Erläuterungsbericht.

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

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne

Dieser Erläuterungsbericht 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