

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1130 –Wanheimerort- „Didier-Werke“

für den südlichen Bereich des Firmengeländes der Didier-Werke, östlich der Kleingartenanlage und nordwestlich der Düsseldorfer Straße



Stand: Satzungsbeschluss

## **Gliederung:**

- 1. Situationsbeschreibung**
- 2. Ziele des Bebauungsplanes**
- 3. Festsetzungen**
- 4. Verrohrter Dickelsbach**
- 5. Planverfahren**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**
- 8. Artenschutzrechtliche Prüfung**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**
- 11. Gutachten**
- 12. Kosten und Rückeinnahmen**
- 13. Gender Mainstreaming**
- 14. Zusammenfassende Erklärung**

## **1. Situationsbeschreibung**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1130 umfasst eine südliche Teilfläche des Betriebsgeländes der Didier-Werke im Ortsteil Duisburg-Wanheimerort, der an der Düsseldorfer Straße im Eckbereich der Kulturstraße liegt.

Auf der für betriebliche Zwecke entbehrlichen Fläche sind derzeit noch Betriebsgebäude und Hallen vorhanden.

Hier ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, so dass es sich um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Baugesetzbuch ( BauGB ) handelt, der aufgrund der gegebenen Nutzungen gewerblich / industriell geprägt ist.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, die im Bebauungsplan entsprechend übernommen worden ist.

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Aufgabe der betrieblichen Nutzung dieser Teilfläche des Betriebsgeländes steht dieser Flächenteil nunmehr für andere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Hinblick auf die zukünftige Bebauung ist es aus städtebaulich – gestalterischen Gründen erforderlich, unter Beachtung der exponierten Lage der Fläche an der Düsseldorfer Straße diese in Verbindung mit einer angedachten neuen Entwicklung stadtstrukturell zu fassen.

Durch eine straßenseitig festzusetzende Mindestgebäudehöhe, die einer 2-geschossigen Bauweise entspricht, sowie einer zwingend einzuhaltenden straßenseitigen Baulinie im Bereich Düsseldorfer Straße / Kulturstraße sollen in Verbindung mit den vorhandenen und auch weitestgehend zu erhaltenden Bäumen entsprechende Raumkanten geschaffen werden.

Die westliche Begrenzung einer zukünftigen Bebauung wird mittels einer Baugrenze im Bereich der ehemaligen Gießingstraße festgesetzt.

Die Haltestellen der U 79 werden barrierefrei mit Hochbahnsteigen ausgebaut. Zu diesem Zweck wird die Haltestelle Kulturstraße auf die Nordseite des Knotenpunktes verlegt, da die derzeitige Lage in der Kurve einen entsprechenden Ausbau nicht zulässt.

Für eine verbesserte Erreichbarkeit soll die Haltestelle auch an der Nordseite fußläufig angebunden werden. Die Lage der Grundstückszufahrt im Bebauungsplan wird diesen neuen Überweg berücksichtigen.

Durch die verlegte Haltestelle in Verbindung mit neuen Nutzungen im Bereich der Didier-Fläche wird auch der Fuß- und Radverkehr auf der Westseite der Düsseldorfer Straße zunehmen.

Der heutige noch schmale kombinierte Fuß- und Radweg soll daher neben der weitgehend zu erhaltenden Baumreihe in zeitgerechte getrennte Anlagen mit der aktuellen Regelbreite ausgebaut werden. Hierfür wird es erforderlich, die Straßenbegrenzungslinie auf der Westseite der Düsseldorfer Straße entsprechend westlich zu verschieben.

Die neu auszubauende Haltestelle ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

### **3. Festsetzungen**

Mit der Festsetzung der zwingend einzuhaltenden Baulinie, verbunden mit der westlichen Verschiebung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße, der textlichen Festsetzung einer straßenseitigen Mindesttraufhöhe und der Festsetzung zum weitestgehenden Erhalt der Straßenbäume wird gewährleistet, das den unter Absatz 2. der Begründung formulierten städtebaulichen Zielvorgaben entsprochen, und eine der exponierten Lage an einer Hauptverkehrsstraße in Nähe der A 59 und der Haltestelle der U 79 angemessene zukünftige bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

### **4. Verrohrter Dickelsbach**

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verrohrte Dickelsbach, der aufgrund erheblicher Hochwassergefahren in seinem Oberlauf eingedeicht ist. Die Verrohrung teilt sich einmal zum Kultushafen hin, wo der Dickelsbach heute mündet. Ehemals verlief der Dickelsbach durch Hochfeld und mündete im Zollhafen, etwa da, wo das heutige „Theater am Marientor“ steht.

Nach wie vor besteht auf dem Gelände der Didier-Werke diese Verrohrung, da der Dickelsbach nicht aufgehoben wurde und im weiteren Verlauf der Verrohrung Niederschlagswasser aus Hochfeld über Abschlüge in diese Verrohrung eingeleitet wird. Trotz der Verrohrung ist der Dickelsbach als Gewässer zu betrachten.

Gemäß § 99 des Landeswassergesetzes (LWG NRW) bedürfen Anlagen in und an Gewässern einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Überbauung eines verrohrten Gewässers erschwert dem Baulastträger der Verrohrung erheblich die Instandhaltung und ggf. Sanierung und macht eine Offenlegung des überbauten Gewässerabschnittes erst nach Abriss der Überbauung möglich. Die Überbauung eines verrohrten Gewässers ist in der Regel somit nicht genehmigungsfähig.

Die Dickelsbachverrohrung hat im Bereich des südlichen Didiergeländes einen Rohrdurchmesser von DN 800. Im Falle einer Sanierung bzw. eines Neubaus in offener Bauweise in diesem Bereich ist eine Baugrubenbreite von 2,0 m zu beachten. Außerdem sind Sicherheitsstreifen und Arbeitsstreifen zu berücksichtigen. Für den seitlichen

Aushub ist von der Rohrachse aus 1,6 m auf der kurzen und 4,6 m auf der langen Seite erforderlich.

Insgesamt wären 6,2 m überbauungsfrei zu halten.

Bei einer Umlegung der Gewässertrasse ist zur Erreichung eines „guten Zustands“ gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) eine Offenlegung zu prüfen.

Im Bebauungsplan ist der Bereich der verrohrten Dickelsbachs entsprechend gekennzeichnet und unter den Hinweisen auf die Beachtung des § 99 LWG NRW verwiesen.

## **5. Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1130 – Wanheimerort – „Didier-Werke „ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB enthält lediglich Festsetzungen über die Lage baulicher Nutzungen (straßenseitige Baulinie), die geringfügig westlich verschobene Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße, den Erhalt vorhandener Straßenbäume sowie textliche Festsetzungen über eine straßenseitige Mindestgebäudehöhe zukünftig zu errichtender Bauvorhaben.

Durch diese Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nur unwesentlich geändert.

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht auf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, aus. Umweltrelevante Belange werden im Einzelfall, auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens von konkreten Einzelvorhaben geprüft und berücksichtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Planverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB abgesehen werden kann und auch abgesehen werden soll.

## **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 § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen über die Lage der baulichen Nutzung (straßenseitige Baulinie), der geringfügig westlich verschobenen

Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße, Erhalt vorhandener Straßenbäume sowie textliche Festsetzungen über eine straßenseitige Mindestbauhöhe zukünftig zu errichtender Bauvorhaben.

Durch diese Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB abgesehen.

## **7. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Der Planbereich umfasste einen Teilbereich des Betriebsgeländes der Didier-Werke und öffentlichen Straßenraum.

Für den Bereich des Betriebsgeländes liegen diverse Gutachten des Büros GFP und des Büros Peschla und Rochmes vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Auffüllmächtigkeiten bis max. 4 m mit wechselnden Anteilen aus Ziegel, Schamotte, umgelagerten Böden, Asche, Schlacke, Beton und Kohle angetroffen. Analytisch wurden vereinzelt erhöhte bis hohe Konzentrationen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt.

Im Bereich des ehemaligen oberirdischen Heizöltanks wurden hohe Kontaminationen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen, die bis in die gesättigte Bodenzone reichen, so dass die Vornutzungen zu einer Grundwasserbelastung geführt haben. Zurzeit wird die Ausdehnung der Verunreinigungen seitens der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ermittelt.

In Abhängigkeit vom Umfang des Schadens und der weiteren Vorgehensweise hinsichtlich der Sanierung sind ggf. die Durchführung einer Sanierungsuntersuchung sowie weitere Untersuchungen erforderlich.

Sofern im Rahmen der Umsetzung der planungsrechtlich festgesetzten, geringfügigen Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in das Werksgelände hinein Eingriffe in das Auffüllmaterial erfolgen, sollte diese Maßnahme unter gutachterlicher Begleitung

durchgeführt und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der Unteren Boden-schutzbehörde nach Abschluss unaufgefordert vorzulegen.

Für den Fall, dass dauerhafte Entsiegelungsmaßnahmen, beispielsweise im Bereich des verrohrten Dickelsbachs vorgesehen werden, ist vorab durch eine Gefährdungsab-schätzung nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch versickernde Niederschläge auf Grundwasser zu besorgen sind und darzulegen, wie der Direktkon-takt mit ggf. belastetem Oberboden unterbunden wird.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nur unwesentlich geändert, so dass sich im Rahmen dieses Verfah-rens kein weiterer Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation ergibt. Im Falle baulicher Maßnahmen oder sonstiger Umnutzungen ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eines konkreten Vorhabens ggf. ein Sanierungskonzept vorzulegen und die Sanierung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzu-führen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **8. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Lage baulicher Nutzungen (straßenseitige Baulinie), die geringfügig westlich verschobene Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße, den Erhalt vorhandener Straßenbäume sowie textliche Festsetzungen über eine straßeneinseitige Mindestgebäudehöhe zukünftig zu errich-tender Bauvorhaben enthält, und durch diese Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsver-fahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutz-rechtliche Prüfung erforderlich ist.

## **9. Denkmalschutz**

Die Bauleitplanung berührt die folgenden baudenkmalrechtlichen Belange:

Die außerhalb des Planbereiches gelegenen Häuser Düsseldorfer Straße 399-431 gehö-ren gemäß § 3 (2) DSchG NW zum Denkmal ZA 320 Dickelsbachsiedlung. Diese Häuser lösen einen Umgebungsschutz laut § 9 DSchG NW aus. Das Denkmal umfasst noch folgende Straßen und Hausnummern:

Adolf-Wagner-Straße 2-6, 10, 18-28

Berlepschstraße 1 und 3

Bodelschwinghstraße 2-80

Damaschkestraße 1-5, 15, 19-63, 2-4, 8-10, 14-26, 30-48, 52-64

Friedrich-Naumann-Straße 1-25, 33, 39, 45, 2, 6-26, 30, 36, 44, 50, 58-64

Max-Brandts-Straße 1-63, 2-68

Posadowskyplatz 2-58

Schmollerstraße 12-22

Wilhelm-Ketteler-Straße 2-74

Zum Lith 1-67

Der gleichfalls außerhalb des Planbereiches gelegene Wohnbereich Posener-/Kulturstraße, ZA 1857, ist laut § 2 DSchG NW als denkmalwert erfasst. Eine abschließende Prüfung der Denkmaleigenschaften durch ein Gutachten hat allerdings noch nicht stattgefunden.

Folgende Häuser würden ggf. einen Umgebungsschutz laut § 9 DSchG NW auslösen:

Düsseldorfer Straße 446-460

Kulturstraße 84-100

Der Wohnbereich Posener-/ Kulturstraße umfasst noch folgende weitere Straßen:

Hultschiner Straße 1-17

Kulmerstraße 1-15, 2-16

Posenerstraße 2-28

Thornerstraße 1-15, 2-16

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## **11. Gutachten**

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben, für den Bereich des Betriebsgeländes liegen jedoch diverse Gutachten vor.

## **12. Kosten und Rückeinnahmen**

a) Hochrüstung der Haltestelle Kulturstraße ca. 2.740.000 € (netto) der Stadtbahnlinie U79:

Für die Hochrüstung von insgesamt 5 Haltestellen der Stadtbahnlinie U79 ist im Oktober 2008 durch die Stadt die Anmeldung für Zuwendungen nach § 12 ÖPNVG NRW Investitionsmaßnahmen des ÖPNV beim Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) gestellt worden. Mit dem Programm zur Infrastrukturförderung ist ein Fördersatz von 85 % der zuwendungsfähigen Kosten gegeben. Im Dezember 2008 ist durch den VRR die



Einplanungsmittelteilung erteilt und damit das Vorhaben in den Förderkatalog aufgenommen worden.

Der Eigenanteil der Stadt von 15 % soll aus dem Barwertvorteil von Cross-Boarder Mitteln finanziert werden. Das Vorhaben unterliegt damit nicht den Verfügungen der Haushaltssicherung.

Die Maßnahme ist im investiven Finanzplan 2010 – 2013 unter der Finanzstelle 6105-120401.4858 Nachrüstung Stadtbahnlinie U79 eingestellt. Pro Jahr stehen Finanzmittel in Höhe von 2 Mio. € zur Verfügung.

Auf der Grundlage der für die Hochrüstung der Haltestellen geschätzten Baukosten und unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorplanung ergeben sich weitergehende Planungskosten (netto) von insgesamt ca. 345.000 €.

b) Ausbau der Verkehrsfläche:

Straßenbauarbeiten ca. 105.000 €

Stützwand zum Betriebsgelände ca. 130.000 €

(Abriss alter Stützwand, Neubau und Aufschüttung des Geländes (2,00 m), Geländer)

Gesamtkosten ca. 235.000 €

Diese Maßnahme ist in der mittelfristigen Finanzplanung nicht enthalten.

### **13. Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifische 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.

### **14. Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1130 – Wanheimerort – „Didier – Werke“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch wurde am 12.12.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 15.12.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grupe