

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- öffentliche Betriebe,
- Verwaltungsgebäude,
- und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ist die Ansiedlung von Betrieben, auf die die Störfallverordnung (StörfallV) Anwendung findet, d. h. Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen H_{max} bezeichnen die maximalen umlaufenden Wandhöhen (Attika). Die festgesetzten Höhen dürfen durch technische Bauteile, z.B. Aufzugsüberfahrten oder haustechnische Anlagen um max. 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für erforderliche Antennen oder andere technische Masten. Die Antennen sind in einem Abstand von 1,50 m von der Dachvorderkante zu errichten.

3. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Ausg. Nov. 1989) - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R'w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastungen im Beurteilungszeitraum Nacht ist für eine nächtliche schutzbedürftige Nutzung der entsprechende Lärmpegelbereich jeweils um eine Stufe zu erhöhen. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sowie für Büroräume im Lärmpegelbereich IV und höher, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglichen und die geforderte Lärmdämmung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzungen gelten für Schlafräume und Kinderzimmer, sofern diese Räume keine Fenster aufweisen, bei denen Lärmpegelbereiche kleiner IV vorliegen und über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Sie gelten weiterhin für Büroräume, wenn diese Räume keine Fenster aufweisen, bei denen Lärmpegelbereiche kleiner IV vorliegen und über die eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann. Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn in einer schalltechnischen Berechnung nachgewiesen werden kann, dass vor den schützenswerten Räumen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten. Der Nachweis ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen. Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird das aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist mit Beschluss des Rates der Stadt Duisburg am 10.12.2007 und Bekanntmachung am 31.12.2007 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind im Bebauungsplan mit entsprechender Signatur I nachrichtlich dargestellt.

2. Anbauverbote und Anbaubeschränkungen

Das Plangebiet grenzt an die Autobahn A42 und deren Autobahnanschlussstelle Beeck an. Die Schutzzonen dieser Bundesautobahn sind gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Werbeanlagen, die von der A 42 eingesehen werden können, sind innerhalb der Anbaubeschränkungszone nicht zulässig. Grundsätzlich sind sämtliche Anträge auf Außenwerbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr zur Genehmigung oder Zustimmung vorzulegen.

Beleuchtungsanlagen müssen so abgeschirmt werden, dass eine Blendwirkung und Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere auch für die Höhe und die physiologische Wirkung der Lampen (Spektralbereich) auf die Verkehrsteilnehmer.

Auf das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06.08.53 (BGBlI_53,903) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.07 (BGBl_I_07, 1206) wird verwiesen.

3. Baudenkmäler

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal

- Arnold-Overbeck-Straße 58: ehemalige Brotfabrik

4. Abwasserleitung

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche nachrichtlich übernommene Abwasserleitung DN 600 der Wirtschaftsbetriebe Duisburg darf nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen oder Bäumen bepflanzt werden. Eine Anfahrbarkeit über befestigte Wege ist sicherzustellen.

5. Wassertransportleitung

Im Plangebiet verläuft innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen eine Wassertransportleitung der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH. Baumpflanzungen und die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzbereich der Leitung dürfen nur nach vorheriger örtlicher Absprache mit den Stadtwerken Duisburg durchgeführt werden. Die „Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH“ sind zu beachten und einzuhalten.

HINWEISE

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage der Ergebnisse von Artenschutzgutachten und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind die nachstehenden Hinweise und Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Eingriffe in den Vegetationsbestand sind im Zuge der Ausbauplanung auf ein Minimum zu beschränken.

Für die zukünftige Bepflanzung sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Unmittelbar vor einem Gebäudeabriss sind die Häuser und hier insbesondere die Dachböden auf Hinweise auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem positiven Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten mit der Unteren Landschaftsbehörde Duisburg abzustimmen.

Sofern bei Abrissarbeiten wider Erwarten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der ULB fachgerecht zu bergen und Vertrauenspersonen des Artenschutzes (z.B. Biologischen Stationen) für die weitere Versorgung zu übergeben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Population der verschiedenen Fledermausarten werden vorgezogene Maßnahmen erforderlich. Da innerhalb des Planungsraumes aufgrund der vorgefundenen Gebäudesubstanz Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können und typische Arten des Siedlungsraumes im Plangebiet nachgewiesen wurden, sind als CEF-Maßnahme Ersatzquartiere für gebäude- bzw. spaltenbewohnende Fledermausarten zu schaffen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Insektenfauna einschließlich der Vermeidung negativer Auswirkungen auf Räuber-Beute-Beziehungen wird für die Wegebeleuchtung im Umfeld des Grüngürtels die Verwendung von Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“ empfohlen (GEIGER et al. 2007; TIROLER LANDESUMWELTAMT 2003).

Alle Abbruchmaßnahmen bzw. -genehmigungsverfahren sind durch Begehungen / Einzeluntersuchungen zu begleiten, damit artenschutzrechtliche Belange Berücksichtigung finden.

2. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils gültigen Fassung. Eingriffe in den Baumbestand sind für die zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß Baumschutzsatzung zu schützende Bäume zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen Abstände von mindestens 2,50 m von -Kanal-Außendurchmesser bis Baumachse sind bei den Kanälen in den zukünftigen, öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Baumpflanzungen in einem Abstand von 1,50 m -2,50 m sind nur

zulässig, wenn Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung getroffen werden. Abstände unter 1,50 m sind unzulässig, da der Baum bei Kanalbaumaßnahmen entfernt werden müsste.

3. Bodenbelastungen

Die Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen ergab keine konkreten Hinweise auf relevante vornutzungsbedingte Schadstoffverunreinigungen des Untergrundes der betreffenden Standorte. Punktuelle Bodenverunreinigungen sind aber für einige Standorte festzustellen bzw. können für Bereiche, die aufgrund der baulichen Situation nicht vollständig erkundet werden konnten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Erdarbeiten sind in Abstimmung mit der Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist aus Vorsorgegründen das nach den Abriss- und Erdarbeiten an der Geländeoberfläche anstehende Boden- und Auffüllungsmaterial mit einer unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.

Ausgenommen hiervon sind die Bestandsgrünflächen (siehe Teilflächen im Gutachten von Mull & Partner). Für diese Flächen kann gemäß Gutachten auf eine Bodenauffüllung verzichtet werden.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

Im Gebiet vorhandene Grundwassermessstellen sind für die künftige Grundwasserüberwachung zu erhalten. Eine Nutzung des Grundwassers ist nicht zulässig.

4. Archäologische Bodenbefunde

Auf der Grundlage der Ergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlungen aus den Jahren 2009 und 2012 sind die nachstehenden Hinweise und Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Die bauliche Nutzung auf den Flurstücken 3081-7-350, 351, 352 macht es vorab erforderlich die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen der Baueingriffsflächen sicher zu stellen. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Die übrigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW bleiben hiervon unberührt. Hier ist insbesondere auf die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW hinzuweisen. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen:

Für die übrigen Flächen gilt bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenbefunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit

sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Duisburg (Amt für Baurecht und Bauberatung) zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW und Europäischer Konvention von La Valetta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft auch bislang unbekannte Denkmäler, deren Umfang, Qualität und mögliche Beeinträchtigung durch geplante Erdeingriffe und Baumaßnahmen im Rahmen einer UVP mit geeigneten Mitteln zu prüfen ist.

5. Entwässerung

Da punktuelle Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine punktuelle Versickerung von Regenwassern nicht möglich. Eine natürliche Versickerung ist hingegen unproblematisch. In den Gewerbegebieten ist das anfallende Regenwasser der Kanalisation zuzuführen.

6. Abrissarbeiten und Baubetrieb

Im Rahmen von Abrissarbeiten und der Errichtung der Grünfläche sind die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Staubentwicklungen) bei den Abbruch- und Bautätigkeiten zu überwachen.

7. Überdeckung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche der Durchführungspläne Nr. 232 und 535 überdeckt.