

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungsarten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet (GE) die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig ist.

Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig:

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a
- Gewerbeordnung, ausgerichtet ist,
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- Hotels bzw. hotelähnliche Betriebe (z. B. Boardinghaus etc.).

Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in dem Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet (GE) offene Lagerplätze bzw. Lagerflächen nicht zulässig sind.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
- Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

1.3 Störfallbetriebe

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BImSchV i.d.F. vom 8. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474)) genannten Mengenschwellen unterschreiten.

1.4 Gliederung nach Abstandserlass (I - V)

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 659.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind die Betriebsarten der Abstandsklasse V ab Nr. 151, die mit einem (*) gekennzeichnet sind. Diese sind zulässig, wenn sie die festgesetzten Lärm-Emissionskontingente (LEK, siehe textliche Festsetzung Nr. 4) einhalten.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE) auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, Ifd. Nrn. 81 - 150) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der GRZ

Im Gewerbegebiet (GE) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. technische Aufbauten (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der gesamten Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gilt für den mit GFL gekennzeichneten Bereich:

- Geh-, Fahrradfahr- und Reitrecht für die Allgemeinheit, -
- Fahrrecht für die Nutzungsberechtigten der Flurstücke 108, 124, 157 und 158 sowie
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

Für den mit GL gekennzeichneten Bereich gilt:

- Geh-, Fahrradfahr- und Reitrecht für die Allgemeinheit sowie
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes wird für die Teilflächen TF 1 - TF 4 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EKt} (tags) in dB(A) pro m^2	Emissionskontingente L_{EKn} (nachts) in dB(A) pro m^2
TF 1	53 dB(A)	38 dB(A)
TF 2	55 dB(A)	40 dB(A)
TF 3	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 4	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C (Bezugspunkt liegt bei UTM-Koordinaten: Rechtswert 338892 Hochwert 5704814) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung	Winkel Anfang / Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags / nachts
Bereich A	114° / 340°	0 / 2 dB(A)
Bereich B	340° / 8°	0 / 0 dB(A)
Bereich A	8° / 114°	3 / 7 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden darf.

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

5. Bepflanzung und Naturschutz

5.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 und 3

Innerhalb der Privaten Grünfläche 1 sind insgesamt mindestens 636 Bäume und innerhalb der privaten Grünfläche 3 mindestens 64 Bäume der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Heister (2-3 x verpflanzt mit Ballen), in einer Größe von 200-250 cm zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von Sträuchern und eingestreuten Bäumen von 1,0 x 1,0 m, Pflanzqualität eichte Sträucher, 2-3 Triebe, 60-100 cm zu bepflanzen. Diese sind dabei in Gruppen von jeweils vier bis acht Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Private Grünfläche 2

Auf der Privaten Grünfläche 2 ist eine extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Eine Neuansaat ist nicht nötig, da das im Boden befindliche Potenzial zur Entwicklung abgerufen wird. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 15.08. eines Jahres zu mähen. Düngung und Spritzmitteleinsatz jeder Art sind nicht zulässig.

Hinweis: Weitere Einzelheiten zu Pflegemaßnahmen etc. für die Privaten Grünflächen 1 bis 3 sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche F1

Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Fläche sind neun Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) als Einzelbaum in einem Abstand von jeweils 8,0 m bis 12,0 m zueinander mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dabei in einem maximalen Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind Sträucher der Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m, versetzt zu pflanzen und frei wachsend zu entwickeln.

Fläche F2

Innerhalb der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind 16 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) als Einzelbaum in einem Abstand von jeweils 8,0 m bis 12,0 m zueinander mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Einzelbäume sind dabei in einem maximalen Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind Sträucher der Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m, versetzt zu pflanzen und frei wachsend zu entwickeln.

Fläche F3

Innerhalb der mit F3 gekennzeichneten Fläche sind 14 Einzelbäume der Pflanzliste 1, Pflanzqualität Heister (2-3 x verpflanzt mit Ballen) in einer Größe von 200-250 cm, in einem Abstand von jeweils 23,0 m bis 27,0 m zueinander zu pflanzen. Des Weiteren sind innerhalb dieser Fläche Sträucher der Pflanzliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m versetzt zu pflanzen und frei wachsend zu entwickeln. Innerhalb der Fläche F3 darf ein 30 m breites Sichtfenster von einer Bepflanzung mit oben stehenden Bäumen und Sträuchern freigehalten werden. In diesem Bereich darf zur Überbrückung des Sichtbereichs der Abstand der o. g. Einzelbäume einmalig bis zu 40,0 m betragen. Des Weiteren sind innerhalb der Fläche F3 bis zu zwei Feuerwehraufstellflächen in der zur Brandbekämpfung notwendigen Größe zulässig.

Fläche F4

Im Norden werden zwei insgesamt 1.216 qm große Pflanzflächen (F4) festgesetzt. Von Beginn an sollen die Einzelbäume prägend sein. Somit sind in einem Abstand von ca. 10,0 m markante Einzelbäume (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und zwar 6 Stück auf der Fläche F4-West und 18 Stück auf der Fläche F4-Ost. Als Unterpflanzung dienen Sträucher gemäß Pflanzliste 2. Diese sind in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m, versetzt zu pflanzen und frei wachsend zu entwickeln. Des Weiteren ist innerhalb der östlichen Fläche F4 eine Feuerwehraufstellfläche in der zur Brandbekämpfung notwendigen Größe zulässig.

Die Gehölze innerhalb der Flächen F1 bis F4 sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hinweis: Weitere Einzelheiten zu Pflegemaßnahmen etc. sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

5.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Eiche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Acker-Rose
Rosa arvensis	Hunds-Rose

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen

Gemäß § 86 BauO NRW sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Um Tötungs- und Verletzungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den beanspruchten Strukturen bzw. auf den beanspruchten Flächen keine Vogelbrut befindet. Dies bedarf vorab der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde/Amt für Umwelt und Grün der kreisfreien Stadt Duisburg.

Mit Datum vom 07.05.2015 wurde von der Stadt Duisburg für die Bestandsgebäude ein Abbruchartrag genehmigt. Innerhalb dessen sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Drei Fledermauskästen, welche als Ausgleich für mögliche Quartierverluste eines Abrissverfahrens 2013 installiert wurden, sind unter fachkundlicher Begleitung sorgsam umzusetzen. Darüber hinaus wird im Artenschutzgutachten zur Abrissgenehmigung empfohlen, in das Umfeld oder die später auf dem Grundstück entstehende Bausubstanz mindestens 10 weitere Spaltenkästen oder andere geeignete Strukturen zu installieren. Diesbezügliche Regelungen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

Bodendenkmal

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Duisburg (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW sind die anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Bodenschutz

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Privaten Grünflächen 1 und 2 während der Bauzeit nicht zur Material- oder Bodenlagerung genutzt werden. Ein Befahren im Zuge des Baustellenbetriebes ist ebenfalls unzulässig. Die Fläche ist effektiv (Bauzaun) vor Befahrung zu schützen. Im Zuge der Bepflanzung der Grünfläche 1 ist ein Befahren zur Anlieferung der Pflanzware nicht auszuschließen. Dies muss sehr gezielt auf wenigen temporär zu nutzenden

Wegen stattfinden. Ggf. sind zur Vermeidung von Bodenverdichtungen Bodenplatten zu verwenden. Der Boden ist nach Befahrung pflanzvorbereitend zu lockern. Ein Befahren der Fläche 2, die sich zur Gras- und Staudenflur entwickeln soll, ist durch Abzäunung komplett auszuschließen.

Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Vorhandene Verdachtspunkte wurden untersucht und konnten ausgeräumt werden. Aus den entnommenen Bodenproben war nach organoleptischer Beurteilung ein Schadstoffpotenzial nicht auffällig, kann aber aufgrund der unterschiedlichen Fremdstoffe im Gemisch nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, für den Fall des Ausbaus und der Abfuhr von Auffüllungen bzw. Erdstoffen in der Ausschreibung der Erdarbeiten Leistungspositionen bzw. Hinweise für die Verwertung nach LAGA-Klassifizierung vorzusehen.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinpreußen“ (im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft).

Bewilligungsfeld

Das Plangebiet liegt über dem Bewilligungsfeld „Rheinpreußen-Gas“ (Inhaberin: Mingas-Power GmbH). Die Bewilligung gewährt das befristet Recht zur Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“.

Blendschutzanlage

Für zu der Rheindeichstraße ausgerichtete Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen ist eine mindestens 1,0 m hohe Blendungsschutzanlage zur Landesstraße herzustellen.

Deichschutzzone

Das Plangebiet reicht an den Banndeich des Deichverbandes Duisburg-Xanten heran. Es ist zu beachten, dass zum Schutz der Deiche in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf, Deichschutzverordnung, (DSchVO)“ Schutz zonen festgelegt sind, die entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen bzw. Ge- und Verbote vorsehen. Diese Deichschutz zonen umfassen die Hochwasserschutzanlage und, gemessen vom Fuß der Hochwasserschutzanlage - einen Streifen von je 100 m auf der Wasser- und Landseite. Über die Erteilung von Genehmigungen entscheidet gem. § 6 der DSchVO die Bezirksregierung Düsseldorf unter Beteiligung des zuständigen Hochwasserschutzpflichtigen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbeben zonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149

sowie die DIN EN 1998, Teile 1, 1/NA und 5 verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 wird für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV empfohlen, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Extremes Hochwasserereignis

Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins, es liegt jedoch in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.

Löschwasserbedarf

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das geplante Gewerbegebiet ein Löschwasserbedarf von 192 m³ über zwei Stunden zu gewährleisten. Die Menge muss in der Regel über Hydranten im öffentlichen Raum sichergestellt werden. Grundsätzlich ist für Hydranten eine maximale Entfernung von 300 m anzunehmen. Darüber hinaus werden von den Stadtwerken in der Regel nur 96 m³ über zwei Stunden zur Verfügung gestellt. Gegebenenfalls sind zusätzlich Löschwasserbehälter und/oder Löschwasserbrunnen erforderlich. Das Brandschutzkonzept wird im Rahmen der Baugenehmigung erstellt und hat eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Versorgungsleitungen

Durch das Vorhaben sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DW) betroffen. Ausführende Firmen müssen sich vor Beginn der Arbeiten aktuelle Planunterlagen bei der Abteilung für Vermessungswesen der DVV einholen. Die Planungen sind mit der DW abzustimmen.

Werbeanlagen

Sämtliche Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen.NRW.

Vertragliche Vereinbarungen zu Ausgleichsmaßnahmen

Das verbleibende Defizit von 96.531 Ökopunkten für das Schutzgut „Biotoptypen“ sowie von 96.962 Ökopunkten für das Schutzgut „Boden“ wird durch Maßnahmen auf folgenden von der Stadt Duisburg bereit gestellten Flächen ausgeglichen:

- Fiskusstraße/Otto-Hahn-Straße (Gemarkung: Hamborn, Flur 53, Flurstücke 94, 211 und 213: Entsiegelungsmaßnahme auf einer Fläche von 252 qm sowie Aufwertung der Bodenfunktion im Bereich einer Lagerfläche mit einer Größe von 4.461 qm; 23.817 Ökopunkte für das Schutzgut „Biotoptypen“, 20.921 Ökopunkte für das Schutzgut „Boden“).
- Ruhraue Ost, Ausgleichsfläche Nr. 1.1 (Gemarkung: Meiderich, Flur 50, Flurstücke 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24 und 48 mit einer Gesamtgröße von 77.231 qm; Umwandlung eines Mais-/Rübenackers in extensive Mähwiese: 72.714 Ökopunkte für das Schutzgut „Biotoptypen“, 18.760 Ökopunkte für das Schutzgut „Boden“). Dabei werden von der Gesamtfläche 14.543 qm beansprucht.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationswert von 57.281 Ökopunkten. Dieses verbleibende Defizit ist monetär auszugleichen (3,33 € je Ökopunkt).

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.