

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1. Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“

Das Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“ dient der Errichtung eines Baukörpers mit separaten Eingangsbereichen.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m<sup>2</sup>.

Zulässig sind nur folgende Sortimente:

- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Duisburger Liste
- sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Duisburger Liste (siehe 2.2) als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes

Zulässig sind weiterhin Einrichtungen zum Betrieb des Einzelhandelsbetriebes, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros und Ausstellungsräume.

Zulässig sind weiterhin ein Bürogebäude (Finanzdienstleister) mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Außengastronomie.

#### 2.2. Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg

Als Hauptsortiment sind auf mindestens 90% der Verkaufsfläche „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüm)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup></b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1)</sup></b>

Als Randsortiment sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche folgende „zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg zulässig:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1)</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung [Sportbekleidung zu Sportartikel]	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüm)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel [Campingmöbel zu Möbel/ Angelbedarf zu Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln]	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände [Wohnmöbel zu Möbel]	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel [Gartenmöbel zu Möbel]	aus 47.59.9 <sup>2)</sup>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1 <sup>2)</sup>	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)

Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Teppiche [Teppichböden zu Baumarktsortiment im engeren Sinne]	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Einzelhandel a. n. g.	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)
<sup>1)</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 <sup>2)</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003		

### 3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 3.1 Überschreitung der GRZ

Im Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“ darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

#### 3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) gehen jeweils für die Oberkante Attika bzw. den First. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf Normalhöhe Null (NHN).

#### 3.3 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden darf. Das Maß der Überschreitung beträgt 3,5 m in der Höhe für Werbeanlagen und 3,0 m in der Höhe für alle übrigen technischen Anlagen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen - mit Ausnahme der Werbeanlagen - vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 4.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, wenn durch Einführung der neuen Energiesparverordnung (EnEV) höhere Dämmstärken der Außenwände notwendig werden.

#### **4.2 Baulinie**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie kann bis zu max. 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch eine Fassadenbegrünung erreicht werden soll.

#### **5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der Grundstücksflächen in Verbindung mit den Hauptbaukörpern und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind im WA im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Überschreitung nicht mehr als 6,0 m beträgt und die Tiefgarage mit mindestens 0,6 m kulturfähigem Boden überdeckt wird.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig:

- Im WA von max. 2,8 m Höhe und mit max. 80 cbm Brutto-Rauminhalt
- Im SO innerhalb der Fläche für Stellplätze z.B. für die Unterbringung von Boxen für Einkaufswagen

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete (SO und WA) mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie eingehauste Fahrradstellplätze bis 120 cbm Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

#### **6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Innerhalb des festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrt wird die Verkehrsfläche für die Ein- und Ausfahrt an der Trompeter Straße auf insgesamt 8,0 m beschränkt.

#### **7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 23a und 24 BauGB**

##### **7.1 Lärmpegelbereiche**

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L, dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in /dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

\*An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

## 7.2 Fensterunabhängige Belüftung

In den Lärmpegelbereichen III und höher sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster aufweisen, bei denen entsprechend geringere Außenpegel vorliegen und über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

## 7.3 Emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung

In den Baugebieten dürfen in Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) feste Brennstoffe gem. § 3 Abs. 1 Nrn. 1-5 und Nrn. 6-8 der BImSchV nicht verbrannt werden.

## 8. Bepflanzung und Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 8.1 Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **8.2 Baumanpflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 40 heimische und standortgerechte Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen vom August 2002) zu sichern.

## **8.3 Sonstige Pflanzmaßnahmen**

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **9. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

### **9.1 Werbeanlagen**

Gemäß § 86 BauO NRW sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (am oder auf dem Gebäude) zulässig. Zusätzlich ist ein freistehender Pylon an der Zufahrt Trompeter Straße bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig. Werbeanlagen mit reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

### **9.2 Eingrünung / Einhausung von Müllstandorten**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

### **9.3 Dach- und Fassadenbegrünung**

Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 300 m<sup>2</sup> Dachfläche gemäß den Vorschriften zu § 35 BauO NRW extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 100 laufende Meter der Gebäudefassaden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## **10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen teerhaltigen Schwarzdecken und kontaminierten Unterbauschichten erfolgt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen.

## **11. Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

## **B Hinweise**

### **1. Durchführungsvertrag**

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Duisburg, den Wirtschaftsbetrieben Duisburg - AöR und der K&K GmbH Projektentwicklung und Beratung, Duisburg, geschlossen wird.

### **2. Artenschutz**

Die abschließende Artenschutzprüfung (Stufe 1 " 2) ergab, dass für die als planungsrelevant geltenden Fledermausarten bzw. europäisch geschützte Vogelarten keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen zu erwarten ist, wenn folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Dementsprechend ist der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit zwischen Anfang September und Mitte November sowie von Anfang März bis Mitte April vorzunehmen. Sollten diese Baufenster nicht eingehalten werden können, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung kurzzeitig vor dem Rückbau durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu prüfen, ob genutzte Fledermausquartiere am Gebäude vorhanden sind. In jedem Fall ist ein Abbruch während einer längeren Frostperiode zu vermeiden.
- Artenschutzrechtlich relevante Gebäudebereiche (insbesondere das Vordach, in dem Fledermäuse nachgewiesen wurden) sind vorsichtig abzubrechen, um ggf. dort vorkommenden Fledermäusen Möglichkeiten zur Flucht zu geben. Zudem ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung der Abbruch dieser Gebäudeteile durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.
- Sollten wider Erwarten Tiere während des Abbruchs angetroffen werden, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der ULB abzustimmen
- Vor Rodung von Bäumen auf dem Grundstück sind diese durch einen Biologen (z.B. Gutachter) auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen und festzustellen, ob es sich um Quartiersplätze handelt bzw. ob ein Fledermausbesatz vorhanden ist. Da nicht auszuschließen ist, dass trotzvorheriger Prüfung Tiere betroffen sind, ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung die Fällung von Bäumen durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.
- Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse sind vor dem Abbruch 5 Ersatzquartiere an bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld sowie 5 Fledermauskästen an auf dem Grundstück entstehende Neubauten anzubringen.
- Als Ersatz für potentiell verloren gehende Quartiere baumbewohnender Fledermäuse sind vor der von Bäumen 4 Ersatzquartiere (Fledermauskästen) je nachgewiesener Baumhöhle bzw. Baum mit Quartierpotenzial an Bäumen im näheren Umfeld



anzubringen. Details zu diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter ULB Duisburg abzustimmen.

- Ist für den SB-Markt bzw. die Sparkassen-Filiale eine nächtliche Beleuchtung vorgesehen, so ist diese im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse unkritisch zu gestalten (z.B. Beleuchtungen nach unten gerichtet und Lichtemissionen auf den unbedingt erforderlichen Bereich und Zeitraum begrenzt). Details hierzu sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.
- Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel ist die Gestaltung der Fassaden (z.B. großflächige Verglasung als Gestaltungselement) im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung z.B. mit dem Gutachter und der ULB Duisburg abzustimmen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Rodung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.

### **3. Boden**

Eingriffe in die teerhaltige Schwarzdecke und die kontaminierte Unterbauschicht sind im Rahmen der Neubebauung und auch bei späteren Eingriffen in den Untergrund (z. B. zu Reparaturzwecken o. ä.) nur unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind von unbelasteten zu separieren. In den Fällen, in denen auch die kontaminierte Unterbauschicht entfernt wird, ist der Sanierungserfolg durch eine Beprobung der vor Ort verbleibenden Böden analytisch nachzuweisen. Die gutachterliche Tätigkeit ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme vorzulegen.

Bereiche, in denen die teerhaltige Schwarzdecke oder die kontaminierte Unterbauschicht im Untergrund verbleiben, sind effektiv und dauerhaft gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern. Zudem sind im Bereich von unversiegelten Flächen bzw. der Anlage von Grünflächen (z.B. Baumscheiben), etwaige angrenzende belastete Flächen einschließlich der kontaminierten Tragschichten vor seitlich eindringendem Niederschlagswasser effektiv und dauerhaft zu schützen (z.B. durch Kanalaringe). Hierzu ist ein Konzept zu erarbeiten und dem Amt für Umwelt und Grün im Vorfeld vorzulegen. Das Konzept bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Sofern Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorsorgeanforderungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cbm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

Bei den Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

### **4. Kampfmittel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

## **5. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelmine Mevissen“. Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Mevissen Gas“. Inhaber der Erlaubnis ist die Minegas GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

## **6. Sicherung gegen Naturgewalten**

Die Gemarkung Rheinberg der Stadt Duisburg ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone Null in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

## **7. Archäologischer Hinweis**

Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 62-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **8. Entwässerung / Rückhaltung**

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des in der Trompeter Straße und im Ginsterweg verlaufenden Regenwasserkanals ist für das Sondergebiet (Einzelhandel und Parkplatzfläche) nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich Trompeter Straße / Ginsterweg möglich. Der maximale Regenwasserzufluss vom vorbenannten Grundstück ist hier auf  $Q_R, \max = 10 \text{ l/s}$  zu begrenzen.

Als Alternative besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser nach Vorbehandlung entsprechend den Vorgaben des § 44 Landeswassergesetz NW (LWG NW) zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein hydrogeologisches Gutachten zu überprüfen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde (Herr Bongartz Tel. 0203 /283 2098) zu beantragen.

## **9. Grundwasser**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

## **10. Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der neuen Bebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD-AÖR auch bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

Die Höhe der Rückstauenebene muss mindestens HO (Straßenhöhe an der Anschlussstelle) +0,2 m betragen. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung, ist die Haftung für Schäden durch die WBD-AÖR ausgeschlossen, Das Risiko von möglichen Schäden wegen Nichteinhaltung der Rückstauenebene trägt der Bauherr.

## **11. Leitungstrassen**

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

## **12. Regelungen zum Lärmschutz**

Folgende Regelungen und Maßnahmen zur Schallminderung aus dem Lärmgutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Lärmpegelbereiche IV und höher für Balkone, Loggien und sonstige Außenwohnbereiche geeignete

Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, so dass ein Beurteilungspegel von  $s 62 \text{ dB (A)}$  sichergestellt wird. Aufgrund des hohen Verkehrslärms wird empfohlen, Außenwohnbereiche nach

- Der geplante Lebensmittelmarkt und das Café im Sondergebiet (SO) dürfen nicht zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr betrieben werden. Zum Betrieb gehört auch der Fahrzeugverkehr, wie z.B. Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr. Eine Nachtanlieferung ist somit nicht möglich.
- Die Nutzung des Lebensmittelmarktes ist montags bis samstags und ausschließlich zur Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig. Die Außengastronomie ist auf 20 Personen, deren Betriebszeiten auf 7:00-22:00 Uhr zu begrenzen.
- Ein Geldautomat in Verbindung mit dem geplanten Finanzdienstleister kann unabhängig von den vorgenannten Regelungen 24 Stunden erreicht werden.
- Die Außenwände und das Dach des Anlieferbereiches des Einzelhandelsmarktes müssen mindestens ein Schalldämmmaß von 24 dB haben, das gleiche gilt für das Dach.
- Die Kühlaggregate der Kühl-LKW sind während der Standzeit auf elektrischen Kühlbetrieb umzustellen. Um dies zu ermöglichen ist eine Kraftsteckdose an geeigneter Stelle zu installieren.
- Die Einkaufswageneinstellplätze sind einzuhausen. Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Für die Fahrgassen ist ungefasstes Pflaster oder Asphalt vorzusehen.

### **13. Lichteinwirkungen**

Lichteinwirkungen (z.B. durch Werbeanlagen oder Parkplatzbeleuchtung) auf die benachbarte Wohnbebauung sind auszuschließen. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist ggf. eine Lichtimmissionsprognose zu erstellen.

### **14. Rechtsverordnungen**

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten andere Rechtsverordnungen, Satzungen, Fluchtlinienpläne o. a. im Geltungsbereich dieses Planes außer Kraft.