

Exposé

Gewerbe in Duisburg

#3.000qmGewerbegrundstück#XXLGaragen#inkl.BauG#KFZ-Pflege(Waschhalle/Bühne)#Büro120qm#3KM->A59



Objekt-Nr. OM-329353

Gewerbe

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:

Aslan

Telefon: 0151 53617807

Mobil: 0151 53617807

Alte Kaserne 1-3
47249 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche

3.000,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Projektiertes Gewerbe/Industriegrundstück mit Südausrichtung im Duisburger Süden. Das Gewerbegrundstück liegt im Herzen von Wanheim-Angerhausen und bietet eine sehr vielseitige Nutzungsmöglichkeit in bester Lage auf einer Hauptverkehrsstraße mit zulaufendem Verkehr von Süd auf Nord.

Das attraktive Gewerbegrundstück im etablierten Gewerbepark von Wanheim-Angerhausen, einem aufstrebenden Stadtteil im Duisburger Süden, bietet Ihnen alle Möglichkeiten, wenn Sie investieren wollen oder Ihre eigenen Träume einer Betriebserweiterung oder einer Neugründung verwirklichen möchten.

Mit einer Grundstücksgröße von 3.000 m² bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Details zum Grundstück:

Das Grundstück bietet durch seine rechteckige Form ideale Voraussetzungen für eine effiziente Bebauung. Auf dem Gelände befindet sich ein Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 120 m² (4 Räume, Küche, Bad/WC, Abstellraum/Technik). Das Bürogebäude steht auf einem soliden Fundament und kann bei Bedarf auch abtransportiert werden. Eine gültige Baugenehmigung liegt vor, die den Bau einer Werkstatt mit Aufbereitungs- und Waschkammer ermöglicht.

Mögliche Nutzungsmöglichkeiten:

Das Grundstück eignet sich für zahlreiche Gewerbearten, darunter:

- Hallenbau für Lagerzwecke (bis 15 m Höhe) kann gemeinsam mit Ihnen projektiert werden !!
- SB-Waschpark, mit 8 SB-Washboxen sowie 8 Saugplätzen bereits projektiert
- Der Bau von ca. 60 XXL-Garagen oder Mix-Garagen ca. 70 bereits in der Projektierungsphase
- Auch ideal für Mietwagenstation und Lkw/Kfz-Werkstatt in Kombination

der Reparaturhalle mit Wasch und Pflegehalle für die Pflege/Aufbereitung von KFZ

16m x 13m ; 208qm , (Baugenehmigung vorhanden)

ideal auch für die kombinierte Nutzung als Werkstatt mit HU Abnahme

sowie einem Aufbereitungsbetrieb.

Infrastruktur:

Dank seiner Lage in einem etablierten Gewerbepark profitieren Unternehmen von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch eine gute Erreichbarkeit über das Straßennetz umfasst. Darüber hinaus finden sich in unmittelbarer Nähe weitere Gewerbeeinrichtungen, die eine gute Synergie und Kooperationsmöglichkeiten bieten.

Bau- und Genehmigungsinformationen:

Für das Grundstück liegt eine gültige Baugenehmigung vor, die den Bau einer Werkstatt mit Aufbereitungs- und Waschkammer ermöglicht. Weiterhin wurden bereits Genehmigungen für den Bau eines Autohauses mit Ausstellungsfläche (2011) sowie einer Werkstatt mit Aufbereitungshalle (2014) erteilt. Diese Unterlagen und die dazugehörigen Pläne können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Besonderheiten:

- Keine Vermittlungsprovision, da das Grundstück direkt vom Eigentümer vermarktet wird.
- Angebote werden nur in Verbindung mit einem Bonitätsnachweis berücksichtigt.

- Anfragen von Interessenten mit Kapitalnachweis werden bevorzugt behandelt.

B-Plan einsehbar:

Der Bebauungsplan kann auf der Website der Stadt Duisburg eingesehen werden:

https://geoportal2.duisburg.de/scripts/pbv/bpl_details cms_iframe.php?id=1368

Fazit:

Dieses Gewerbegrundstück in Wanheim-Angerhausen bietet Unternehmen hervorragende Möglichkeiten zur Nutzung und Entwicklung. Mit einer durchdachten Fläche, gültigen Baugenehmigungen und einer ausgezeichneten Lage im Duisburger Süden ist dieses Angebot besonders für Investoren und Unternehmer interessant. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Sonstiges

Information zum Flurstück

Maße:

Hauptstraße, Obere Kaiserswertherstr. ca. 50m

x

Straße zum Gewerbegebiet, Alte Kaserne ca. 60m

= 3.000qm

Flurstückskennzeichen:

05310201600555_____

Gemarkung:Huckingen

Gemarkungskennzeichen:053102

Flur:016

Gemeinde:Duisburg

Gemeindekennzeichen:05112000

Amtliche Fläche in m²:3000

Lagebezeichnung

(verschlüsselt):Alte Kaserne 1

(0511200003128)

Tatsächliche Nutzung/m²:Industrie- und Gewerbefläche / Handel und Dienstleistung / 3000

Jährliche Abgaben für ...

- Niederschlagswassergebühren 136,00 eur
- Abfallentsorgungsgebühren (14 Täglich) 240l Restmüll + Zuschlag 431,20 eur
- Straßenreinigungsgebühren 858,16 eur
- Winterdienstgebühren 87,72 eur

Lage

Wanheim-Angerhausen gehört zum Stadtbezirk Duisburg-Süd und zählt ca. 13.093 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023). Der Stadtteil zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an die Duisburger Innenstadt und die Autobahnen A3 und A59 aus, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsregionen gewährleistet. Diese Lage macht

das Grundstück besonders attraktiv für Unternehmen, die von einer zentralen Position in Duisburg profitieren möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

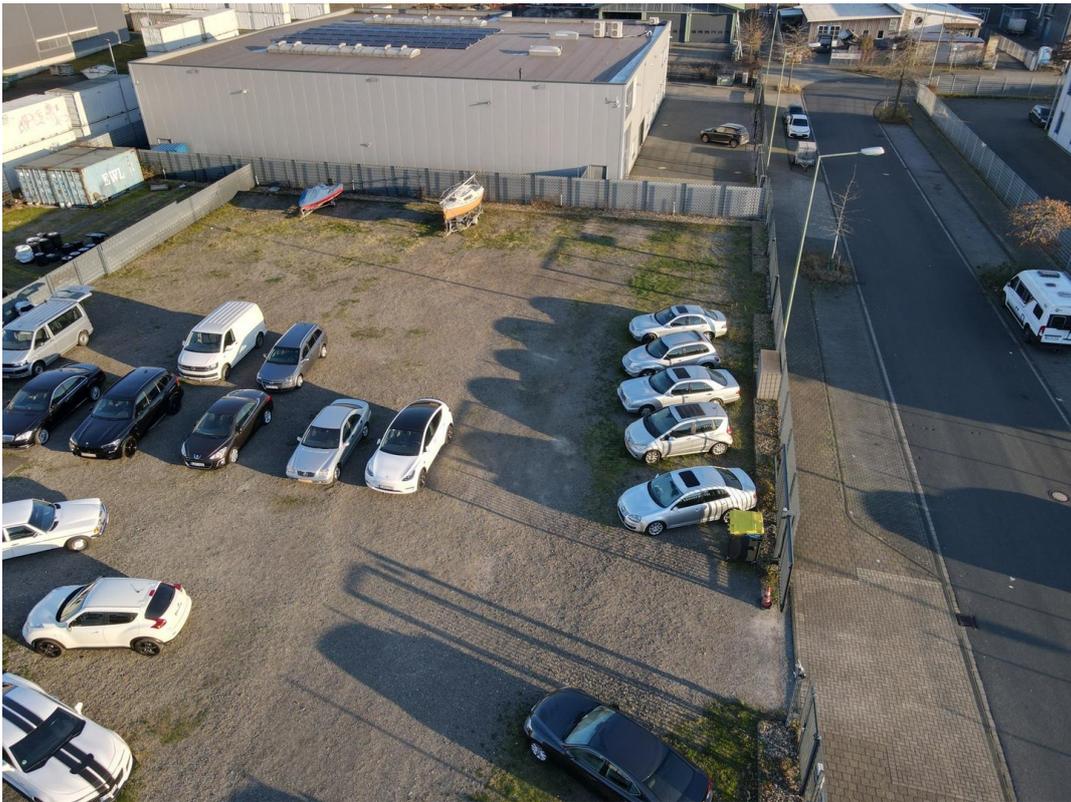


Ansicht Süd Ost



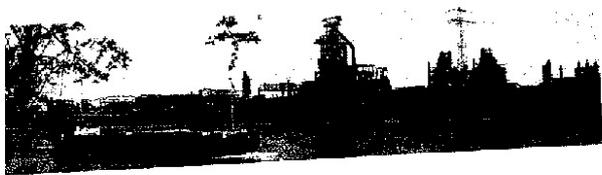
Ansicht aus Ost richtung West

Exposé - Galerie



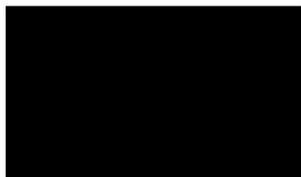
Ansicht aus West richtung Ost

Exposé - Grundrisse



Der Oberbürgermeister
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz
63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg

DUISBURG
am Rhein



Ihre Nachricht vom
19.03.2021

Ihr Zeichen

Auskunft erteilt
Frau Volkmann-Umierski

Mein Zeichen
63-12 AV
188346

Telefon
0203/283-4698

Mailadresse
a.volkmann-umierski@
stadt-duisburg.de

Datum
26.03.2021

Zimmer
1304

Grundstück: Alte Kaserne 1
Gemarkung: Huckingen, Flur: 16, Flurstücke: 555

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Sehr geehrte Frau Mohrhenn,

das in Ihrer Anfrage genannte Flurstück befinden sich im Bereich einer ehemaligen Altlastenfläche (Gelände der ehemaligen Glamorgan Barracks), das im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Bezeichnung **OS 1372A** nachrichtlich als sanierte Fläche geführt wird.

Im Auftrag des Amtes für kommunalen Umweltschutz der Stadt Duisburg wurde in den Jahren 1994 bis 1996 vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns und Partner eine Erstbewertung / Ge-

Bankkonten siehe Rückseite

Friedrich-Wilhelm-Straße 96
47049 Duisburg

 Eingang
Friedrich-Wilhelm-Str. 96

Haltestellen des
öffentlichen Nahverkehrs:
Stadtbahn und Bus:
Hauptbahnhof

Call Duisburg
Serv. Cb-Telefon der Stadt
94000

Exposé - Grundrisse

fährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung über das Gelände der ehemaligen Glamorgan-Barracks durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass, bedingt durch die Vornutzung, das Schadstoffpotential auf dem Gelände in erster Linie durch den Einsatz und die Lagerung von mineralöhlähnlichen Betriebsmitteln (Schmier- und Treibstoffe) und Lösungsmitteln im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten bestimmt wird. Des Weiteren wurden im Untergrund Auffüllungen bestehend aus Bauschutt und Schlacken nachgewiesen.

Basierend auf der o. g. Gefährdungsabschätzung / Sanierungsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro GfP im Jahre 2002 ein Sanierungskonzept zur Baureifmachung erarbeitet, welches u. a. den Umgang mit dem vor Ort anfallenden Boden und die Beseitigung von Kontaminationen regelt. Die Umsetzung dieses Konzeptes (Entsorgung von verunreinigtem Boden) ist bereits erfolgt. Darüber hinaus wurden auch die Auffüllungen (Tragschichten, Bauschutt, Schlacken) ausgehoben und entsorgt.

Nach dem Abschluss der Sanierung geht von dem von Ihnen angefragten Grundstück keine Gefährdung aus; trotzdem ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass noch kleinräumige Kontaminationen im Boden verblieben sind.

Daher ist bei eventuellen Tiefbauarbeiten gezielt auf umweltgefährdende Verunreinigungen des Untergrundes zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz NRW vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Verwaltungsgebühr:

Die für diese Auskunft zu entrichtende Verwaltungsgebühr wird gemäß Tarifstelle 15c 1.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW in der aktuellen Fassung, auf

70,00 Euro

festgesetzt.

Ich darf Sie bitten, diesen Betrag bis zum **30.04.2021** unter Angabe der

**Buchungsstelle 200011502285
und des Aktenzeichens
Az.: 188346**

Exposé - Grundrisse

Der Oberbürgermeister
**Amt für Baurecht und
betrieblichen Umweltschutz**
Untere Bauaufsichts - / Denkmalbehörde



63 Stadtverwaltung Duisburg, 47049 Duisburg



Datum 12.03.2021
Ihre Nachricht vom
Auskunft erteilt Frau Pollmann
Telefon (0203) 283 4576
Telefax (0203) 283 4172
Zimmer 30a
Dienstgebäude Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
- Stadthaus -
Sprechzeiten Dienstag 9.00–12.00 Uhr,
Bahn Linie 79, 901, 903
König-Heinrich-Platz
eMail bauaufsicht@stadt-duisburg.de

● Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Gebührenbescheid

Aktenzeichen :
63-21-TC-2021-0375

Baulastgrundstück:
Alte Kaserne 1 - 47249 Duisburg

Gemarkung:
Huckingen

Flur:
16

Flurstück(e):
555

Ihr Antrag vom/Ihr Zeichen:
10.03.2021,

Sehr geehrte Frau Aslan,

das Baulastenverzeichnis von Duisburg enthält für das o. g. Grundstück
keine Eintragung für das Flurstück 555.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Duisburg ist gebührenpflichtig.

Nach **Tarifstelle 2.5.6.4** ist für jede schriftliche Auskunft darüber, dass **kein Baulastenblatt** besteht, eine Gebühr von 30,- Euro je Grundstück jedoch höchstens 100,- Euro nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu erheben.

Anzahl der Grundstücke: 1,00

Gebühr nach Tarifstelle 2.5.6.4 Verwaltungsgebührenordn. NRW: 30,00 Euro

Die Gebühr wird auf **30,00 Euro** festgesetzt. Ich bitte Sie, diese Gebühr innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides unter Angabe der **Buchungsstelle 180-7-057-0** auf ein Konto der Stadt Duisburg einzuzahlen.

Exposé - Grundrisse



Stadt Duisburg
Katasteramt

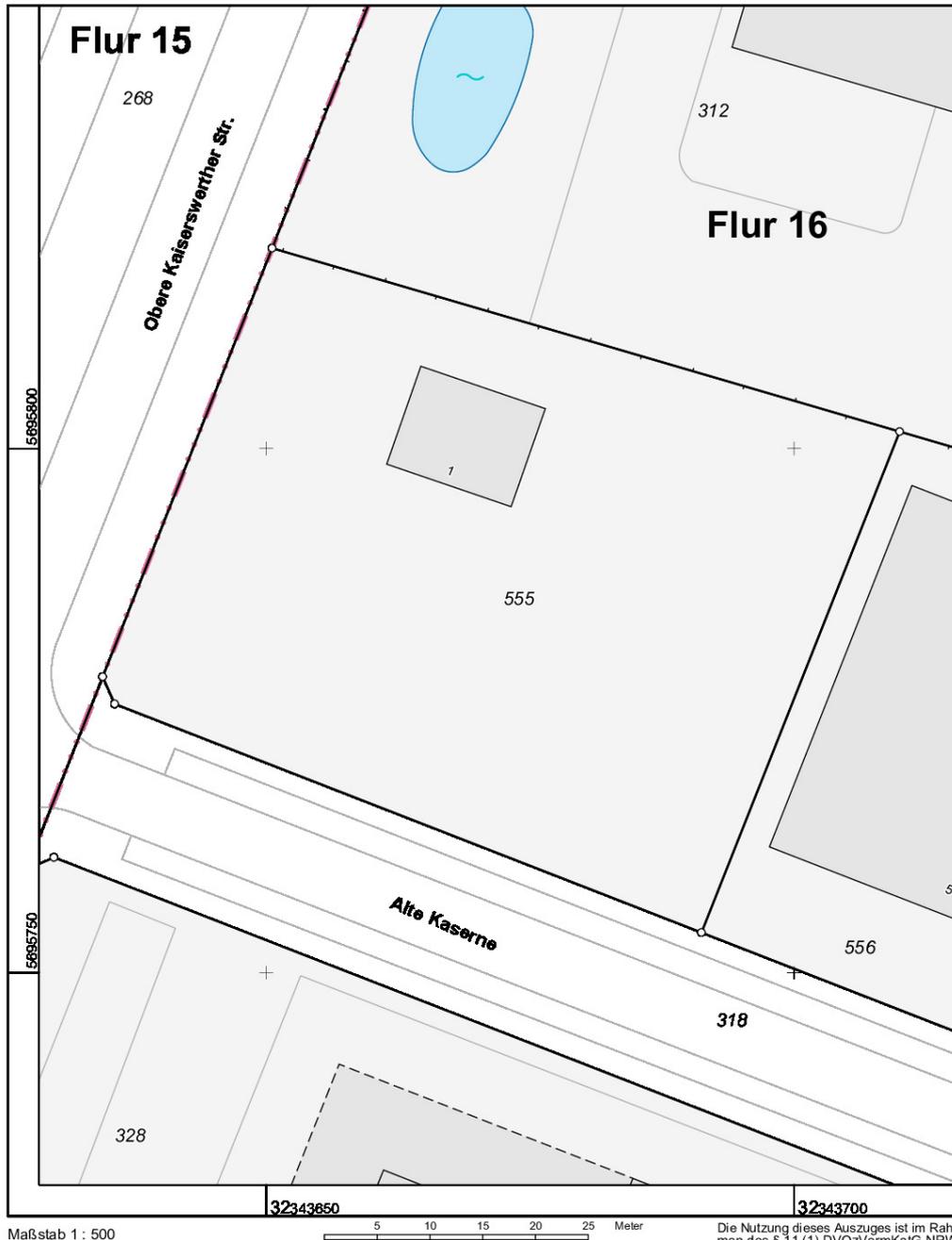
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 555
Flur: 16
Gemarkung: Huckingen
Alte Kaserne 1, Duisburg

Erstellt: 10.03.2021
Zeichen: EI_0649



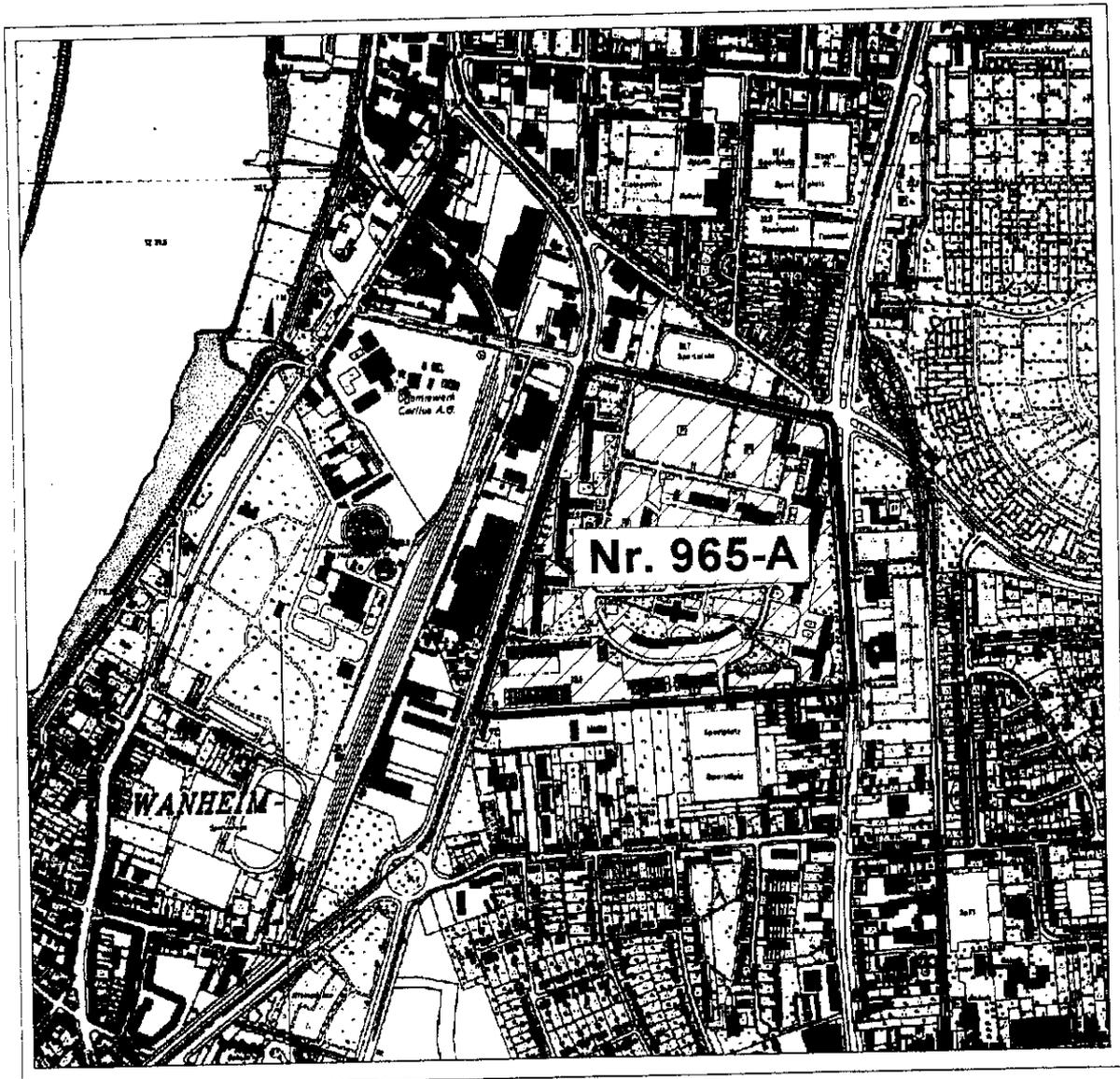
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

BEBAUUNGSPLAN NR. 965 A

- WANHEIM – ANGERHAUSEN -

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN OBERER KAISERSWERTHER STRASSE,
NEUENHOFSTRASSE, DÜSSELDORFER LANDSTRASSE UND SÜDLICHER
GRENZE DER KASERNENFLÄCHE



BEGRÜNDUNG

STAND 17.02.2004



PLANUNGSBÜRO
B. M. WEGMANN



AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND PROJEKT-
MANAGEMENT

INHALT

1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG.....	3
1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	3
1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG	3
1.3 BISHERIGE NUTZUNG.....	4
1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE	4
1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN.....	4
1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
1.4.3 FACHPLÄNE.....	5
1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION	6
2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
2.1 GELTUNGSBEREICH.....	7
2.2 BAUGEBIETE	7
2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
2.2.2 BAUWEISE	9
2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	9
2.2.4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE.....	10
2.2.5 NEBENANLAGEN	11
2.2.6 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT	11
2.2.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	11
2.3 VERKEHR.....	12
2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG	12
2.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG.....	12
2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	14
2.3.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	15
2.4 GRÜNORDNUNG.....	15
2.4.1 GRÜNFLÄCHEN	15
2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN... ..	15
2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	16
2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	16
2.5.1 VERSORGUNG.....	16
2.5.2 ABWÄSSER UND NIEDERSCHLAGSWÄSSER	16
2.5.2.1 ABWASSERKONZEPT	16
2.5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERKONZEPT.....	18
3. FLÄCHENBILANZ.....	18
4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	19
4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	19
4.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)	19
UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (UEP)	19
UMWELTVERTRÄGLICHKEITUNTERSUCHUNG (UVU).....	20
4.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	22
4.3.1 LUFT	22
4.3.2 LÄRM.....	22
4.4 ALTLASTEN.....	23
5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN	24
6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN	25
7. SONSTIGES	25
7.1 BODENDENKMALE	25
7.2 BAUDENKMALE	25
8. KOSTEN	25
9. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG	25
10. BÜRGERBETEILIGUNG.....	26
11. TEXTLICHE-; GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	27
12. LISTE DER FACHGUTACHTEN.....	27

1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Am 01. März 1993 wurde im Duisburger Stadtteil Wanheim / Angerhausen der britische Kasernenstandort „Glamorgan Barracks“ freigezogen.

Dieses ca. 20 ha große Gelände südlich der Duisburger Innenstadt blickt auf eine langjährige militärische Tradition zurück. Bereits seit 1937 als Kaserne genutzt, war die Fläche jahrzehntelang jeglicher zivilen Nutzung entzogen. Durch Mauern und Wachposten nach außen hin abgesichert, wirkte der Standort als Barriere, der die umgebenden Nutzungen voneinander trennte. Wichtige Verbindungen zwischen den Wohngebieten und zu benachbarten Schulen und Sport- bzw. Freizeitanlagen wurden jahrzehntelang unterbunden. Das Kasernengelände steht nach Abzug der britischen Streitkräfte für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung.

Des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung hat am 02.04.2001 ein Planungsprogramm für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes beschlossen und folgende städtebauliche Entwicklungsziele als grobes Nutzungskonzept formuliert:

Im westlichen Bereich, entlang der Oberen Kaiserswerther Straße sollen Gewerbeflächen entstehen, welche in ihrem Störgrad die vorhandene und geplante Wohnbebauung berücksichtigen.

Entlang der Düsseldorfer Landstraße und im östlichen Bereich der ehemaligen Kaserne sollen Wohnbauflächen entstehen. Der Schwerpunkt der zukünftigen Bebauung soll in der Schaffung von Eigentumsmaßnahmen liegen.

Zwischen "Gewerbe" und "Wohnen" soll eine öffentliche Grünfläche als sog. "Pufferzone" in Nord- / Südrichtung eingeplant werden. In dieser Grünfläche ist ein öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 1.500 m² Grundstück zu integrieren.

Zur Erlangung unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte wurde im Sommer 2001 ein Gutachterverfahren mit sechs Büros durchgeführt. Auslober waren die Stadt Duisburg sowie die GEBAG, Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG als Grundstückseigentümer des Kasernengeländes.

Auf der Grundlage der mit dem Ersten Rang ausgezeichneten Arbeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet liegt im Duisburger Süden, ca. 2 km südlich der Innenstadt. Im Norden grenzt der Ortsteil Wanheimer Ort und der Waldfriedhof an das Plangebiet an. Im Osten befinden sich an der Düsseldorfer Landstraße ein städtisches Hallenbad sowie eine Kleingartenanlage, dahinter befinden sich die Wohngebiete des Ortsteiles Buchholz. Südlich des Plangebietes befinden sich die Wohngebiete des Ortsteils Wanheim - Angerhausen mit dem Erholungspark Biegerhof. Westlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Gewerbegebiet, dies erstreckt sich fast bis zum Rheinufer.

1.3 BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt in Duisburg - Wanheim / Angerhausen und beinhaltet im Wesentlichen das ehemalige Kasernengelände "Glamorgan Barracks".

Bis Ende 1937 war dieses Gelände nahezu unbebaut. Ende 1936 wurde ein Grundstücksvertrag zwischen der Stadt Duisburg (damalige Eigentümerin) und der Deutschen Wehrmacht abgeschlossen. Gemäß Niederschrift einer nichtöffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Duisburg machte "der Oberbürgermeister die streng vertrauliche Mitteilung, dass es ihm nach vielen Mühen gelungen sei, Militär nach Duisburg zu bekommen". Im März 1937 begannen die Arbeiten zum Bau der Kaserne. Im November 1937 wurde die Kaserne durch das Flak-Regiment 54 mit einer öffentlichen Parade eingeweiht.

Während der Kriegsjahre stellte die Kaserne einen wichtigen Stützpunkt für deutsche Flugabwehreinheiten dar; sie diente ferner der Vorbereitung für die Invasion deutscher Truppen in Frankreich. Gleichzeitig war die Kaserne Wanheim aufgrund ihrer Lage an der strategisch wichtigen Rhein-Wasserstraße eine wichtige Drehscheibe für die geplante Invasion von England (Operation "Seelöwe"); die Invasion Englands wurde hier geplant und koordiniert.

Ende 1944 wurde die Kaserne durch zwei Luftangriffe der Alliierten schwer beschädigt. Nach der Befreiung Duisburgs im Mai 1945 durch die US-Army wurde die Kaserne im Juni 1945 vom Bataillon 1/5 (Glamorgan) des "Royal Welsh Regiment" (53. walisische Division) besetzt und trägt seither den Namen dieser walisischen Einheit "Glamorgan".

1948 war der Wiederaufbau der Kaserne durch die britischen Streitkräfte abgeschlossen. Bis zur Aufgabe des Standortes "Glamorgan Barracks" am 01. März 1993 wurde die Kaserne von verschiedenen Einheiten belegt, u.a. während der Krise um den Bau der Berliner Mauer, durch das 36. schwere Luftabwehrrégiment von Ende 1961 bis 1967; diese Einheit besaß Flugabwehrraketen des Typs Thunderbird I + II.

Nach Abzug der britischen Streitkräfte wurden die Gebäude an der Düsseldorfer Landstraße umgebaut, bzw. modernisiert und der Landesstelle für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge in Nordrhein - Westfalen in Unna-Massen zur Nutzung als Sammelunterkunft für Asylbewerber zur Verfügung gestellt. Der Vertrag für die Nutzung als Asylbewerber-Sammelunterkunft lief 1999 aus. Das Kasernengelände war von 1993 bis 2000 im Besitz des Bundesvermögensamtes. Im Jahre 2000 hat die GEGAB, Duisburger gemeinnützige Baugesellschaft AG, das Kasernengrundstück mit dem Ziel die angestrebte städtebauliche Neuordnung durchzuführen, erworben.

Das Kasernengelände ist heute weitestgehend ungenutzt. Im nordwestlichen Gebiet des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich der Neubau der Theaterwerkstätten der Deutsche Oper am Rhein; Theatergemeinschaft Düsseldorf / Duisburg.

1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE

1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf zeigt für den genannten Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Bebauungsplan entspricht somit diesen Darstellungen.

1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist die Liegenschaft der Kaserne als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg wird zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 Teilbereich A im Parallelverfahren geändert. (Änderung Nr. 7.25 A)

1.4.3 FACHPLÄNE

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatzbedarfs- und Sportstättenleitplan) haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Für den durch den Bebauungsplan entstehenden Zuwachs an Grundschulern sind in den umliegenden Schulen die nötigen Kapazitäten vorhanden. Bei angenommenen zu erwartenden ca. 330 Wohneinheiten mit 600 bis 700 Einwohnern ab 2004 sind die GGS Böhmerstraße und die KGS Böhmerstraße in der Lage, den sich daraus nach und nach ergebenden zusätzlichen Schülerplatzbedarf abzudecken. Da die umliegenden Grundschulen den Bedarf abdecken ist auch ein Grundschulneubau im Plangebiet nicht notwendig.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden. Gemäß der 10. Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes besteht in den angrenzenden Stadtteilen Buchholz ein Überhang von zwei Gruppen und in Huckingen ein Überhang von einer Gruppe. Da die umliegenden Kindergärten den Bedarf abdecken ist auch ein Kindergartenneubau im Plangebiet nicht notwendig.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche innerhalb der Grünflächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die Frage aufgeworfen, ob die ehemalige Kasernenfläche auch als Standort für ein neues Hallenbad oder auch für eine Sportanlage in Frage kommt. Das Nutzungskonzept des Bebauungsplanes orientiert sich an dem mit dem ersten Preis prämierten Plan aus dem in 2001 durchgeführten Gutachterverfahren. Grundlage für dieses Gutachterverfahren war, wie bereits unter Punkt 1.1 der Begründung ausgeführt ein Grundsatzbeschluss, des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 2.04.2001, indem das Planungsprogramm für das ehemalige Kasernengelände beschlossen wurde. In diesem Grundsatzprogramm war der Standort eines neuen Hallenbades nicht angedacht. Das für den Duisburger Süden diskutierte neue Hallenbad hat einen Flächenbedarf von 9.000 bis 9.5000 qm. Diese Größenordnung würde das Nutzungskonzept des Bebauungsplanes erheblich einschränken, zumal ein wesentlicher Teil der Gewerbeflächen bereits durch die Theaterwerkstatt genutzt wird und die Vermarktung der verbleibenden südlichen Gewerbeflächen bereits angelaufen ist. Eine Unterbringung der Hallenbadflächen in dem geplanten Wohngebiet würde, aufgrund der damit verbundenen räumlichen Einschränkungen, dem städtebaulichen Ziel entgegenstehen an diesen Standort in gehobener Wohnlage im Duisburger Süden Einfamilienhäuser anzubieten. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente, in Verbindung mit dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungszielen kommt der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes als Standort für ein neues Hallenbad nicht in Frage. Aus den vorgenannten Gründen gilt dies auch für den Standort einer Sportanlage. Die Bereitstellung eines möglichen Standortes für ein neues Hallenbad, ist letztendlich im Rahmen einer Standortuntersuchung, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Alternativen abschließend zu klären.

1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION

Das Plangebiet gliedert sich von Osten nach Westen in drei Nutzungszonen. Der östliche Bereich ist für Wohnbebauung vorgesehen, der westliche für gewerbliche Nutzungen, zwischen diesen beiden Nutzungen befindet sich eine öffentliche Grünanlage. Das Wohngebiet orientiert sich mit seiner städtebaulich orthogonalen Struktur an den angrenzenden Ortsteilen Wanheimer Ort und Buchholz. Diese Struktur bildet das Grundraster für die Neubebauung der Glamorgan Barracks. Die Bebauungsstruktur ist bewusst flexibel und kann so auf sich wandelnde Nachfragesituationen bei Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern reagieren ohne dass die städtebauliche Qualität verloren geht. Entsteht ein neues Stadtquartier mit eigener Identität und einer interaktiven und überschaubaren Nachbarschaft. Der städtebauliche Rand des Plangebietes wird gebildet durch bis zu 5-geschossige Punkthäuser und bis zu 3-geschossigen Reihenhauserzeilen. In diesem Teil des Baugebietes, direkt an der Düsseldorfer Landstraße, und im Kreuzungsbereich zur Neuenhofstraße, sind neben Wohnungen auch die Unterbringung von Läden, Büros, Arztpraxen und dergl. möglich. Der übrige Teil des Plangebietes dient überwiegend dem Wohnen in Form von 2-geschossigen Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Die Bebauungsdichte nimmt entsprechend dem städtebaulichen Konzept in Ost-Westrichtung ab, so dass entlang des Grünzuges nur noch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind.

Kleine Platzquartiere, deren Lage die Gesamtbebauung gliedern, integrieren den vorhandenen Baumbestand. So entsteht ein neues Stadtquartier mit eigener unverwechselbarer Qualität. Vielfältige Wegeverbindungen innerhalb des Wohnquartiers erlauben eine gute Vernetzung auch mit den umgebenden Bereichen. Innerhalb des Wohngebietes sind ca. 70 Wohnungen in den 7 Punkthäusern vorgesehen, die Zahl der geplanten Eigenheime liegt bei ca. 257. Unterschiedlich konzipierte Haustypen in Form von Atrium-, Doppel-, Einzel- und Reihenhäusern bilden eine additive Struktur der Bebauung. Jeder Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zugeordnet, z.T. sind diese direkt auf dem Grundstück untergebracht und z.T. in Gemeinschaftsgaragenanlagen, oder in Form von überdachten Stellplatzanlagen, sogenannten Carports.

Die Grünanlage als Puffer zwischen den baulichen Nutzungen erhält als optische und akustische Abschirmung an ihrer West- bzw. Nordseite einen keilförmigen 5 m hohen Wall. Dieser grüne Keil hat neben seiner Funktion als Immissionsschutz auch hohe gestalterische und ästhetische Qualitäten innerhalb der Grünanlage.

In die Grünanlage integriert ist neben einem Fuß- und Radwegenetz ein Spielangebot für kleine Kinder und Schulkinder. Ein Jugendspielbereich mit Beachvolleyballfeld, Streetballanlage und Ballspielplatz ist räumlich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Wallanlage im Süden des Grünzuges platziert.

Im Grünzug verläuft auch die so genannte Veloroute, eine Hauptradwegeroute in Nord-Südrichtung. Diese verläuft von der Neuenhofstraße durch die geplante öffentliche Grünanlage bis zur Efeustraße.

Das geplante Gewerbegebiet orientiert sich zur Kaiserswerther Straße und erhält durch eine Erschließungsschleife eine zusätzliche Gliederung und Differenzierung der Nutzungsmöglichkeiten. Die städtebauliche Ausrichtung der zukünftigen Bebauung orientiert sich entlang der Oberen Kaiserswerther Straße. Es sollen repräsentativen Kopfbauten der gewerblichen Nutzung im Bereich der Straßenfront entwickelt werden. Das Gewerbegebiet wird in seiner baulichen Höhe in Richtung des Grünzuges und des angrenzenden Wohngebietes gestaffelt. Das Gewerbegebiet wird an 2 Stellen durch Fußwege mit dem Grünzug verbunden.

2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes 965 wird begrenzt im Norden durch die Neuenhofstraße, im Westen durch die Düsseldorfer Landstraße, im Süden durch die Römerstraße und im Osten durch die Obere Kaiserswerter Straße.

Da die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes sehr zügig in Angriff genommen werden soll, wird aus Gründen der Praktikabilität der Bebauungsplan in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich A umfasst das eigentliche Kasernengelände, also den nördlichen Teil des Plangebietes, der Teil B umfasst das südliche Plangebiet bis zur Römerstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 965 A wird im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22 ha.

2.2 BAUGEBIETE

2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden alle Wohngebiete entsprechend ihrer gewünschten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 16) ausgewiesen. Gemäß den ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden für die Wohngebiete an der Düsseldorfer Landstraße (WA 1 bis WA 5) die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Gartenbaubetriebe und Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden in allen übrigen Wohngebieten (WA 6 bis WA 16) sämtliche die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Berberbergungsgewerbes, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der vorgesehenen Baustruktur und der Lage im Siedlungsgebiet sowie der geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet nicht erwünscht.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 6 bis WA 16) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. In den vorgenannten Wohngebieten soll der Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern gefördert und ein Geschosswohnungsbau ausgeschlossen werden. Eine von dieser vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur würde durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen das geplante Baugebiet stark belasten.

- **Gewerbegebiete**

Gemäß den textlichen Festsetzungen werden für die Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 8) die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Wohnungen für Auf-sichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der Lage im Stadtgebiet sowie der

geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet nicht erwünscht.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für den in der BauNVO vorgesehenen privilegierten Personenkreis zulässig, wenn diese Wohnungen in das Hauptgebäude des Gewerbebetriebes integriert ist. Diese Regelung lässt somit die typische Hausmeister- oder Inhaberwohnung untergeordnet im Hauptgebäude zu und verhindert die städtebaulich unerwünschte Einzelhausbebauung auf Teilen eines Gewerbegrundstückes.

- **GRZ / GFZ**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die bis zu 2-geschossig vorgesehene Bebauung 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die 3- bis 5-geschossig vorgesehene Bebauung 1,2. Die Dichte und der Nutzungsgrad der Baugebiete liegen mit diesen Festsetzungen an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte. Die Festsetzung der gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,4 deckt sich mit dem Planungsziel, überwiegend flächensparenden Eigenheimbau in diesem Plangebiet zu verwirklichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 7) durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Die Dichte und der Nutzungsgrad der Baugebiete liegen mit diesen Festsetzungen an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte. Die Festsetzung der gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,8 entspricht dem Planungsziel flächensparend in diesem Gewerbegebiet zu bauen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

In Anpassung an die umgebende Baustruktur wird für die geplanten Baugebiete (WA 6 bis WA 16) eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung deckt sich mit dem Wunsch, flächensparenden, verdichteten Eigenheimbau in diesem Plangebiet zu verwirklichen.

Aus städtebaulichen Gründen soll auf Grund der exponierten Lage und zur Betonung der Eingangssituation entlang der Düsseldorfer Landstraße eine gegliederte, höher geschossige Bebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird für die Punkthäuser (WA 1) eine maximal 5-geschossige Bebauung zugelassen, für die Punkthäuser im Einmündungsbereich der Planstraße B (WA 3, 4) eine 4-geschossige Bebauung und für die Reihenhäuser (WA 2, 5) eine maximal 3-geschossige Bebauung.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Wohngebäude im Plangebiet werden textliche Festsetzungen für maximale Gebäudehöhen getroffen.

Um extreme Gebäudehöhen zu vermeiden, ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und damit gleichzeitig nachbarschaftlichen Belangen zu entsprechen, werden die Gebäudehöhen für die 5-geschossigen Punkthäuser auf ca. 18,0 m, bzw. bei den 4-geschossigen Gebäuden auf ca. 15,0 m begrenzt, für die 3-geschossigen Gebäude entlang der Düsseldorfer Landstraße auf ca. 12,8 m und für die sonstigen 2-geschossigen Baukörper auf ca. 10,3 m Gebäudehöhe begrenzt. Die Festsetzungen erfolgen aus Gründen der Eindeutigkeit in Meter über NN.

In den Gewerbegebieten werden aus Gründen der städtebaulichen Ordnung maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhen staffeln sich nach Süden und Osten in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung ab. Die Höhe der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass aufgrund der festgesetzten Wallanlage zwischen Wohnbebauung und Ge-

werbe und einer darauf vorgesehenen Begrünung die Gewerbebebauung von der angrenzenden Wohnbebauung nur unwesentlich in Erscheinung tritt. Die Höhen sind so gewählt, dass aus der Fußgängerperspektive die direkt angrenzende Gewerbebebauung nicht wahrgenommen werden kann. Von der Grenze der Gewerbegebiete im Süden und Osten ist die Bauhöhe auf einer Tiefe von 18,25 m auf die Höhe von ca. 8,0 m begrenzt. In dem daran angrenzenden Streifen mit einer Tiefe von 18,25 m beträgt die maximale Bauhöhe ca. 10,5 m, diese Höhe wird auch entlang der Neuenhofstraße festgesetzt. Im sonstigen Gewerbegebiet erfolgt in Anpassung an die vorhandene Gewerbestruktur eine Bauhöhenfestsetzung von ca. 15,0 m. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximale Bauhöhe von ca. 15,0 m auch im südlichen Gewerbegebiet (GE 1) entlang der Kaiserswerther Straße in einer Tiefe von 25,0 m zugelassen. Um unnötige Härten im Gewerbegebiet zu vermeiden, wird für einzelne untergeordnete Bauteile, wenn Betriebsart und Ablauf der gewerblichen Nutzung es zwingend erfordern, ausnahmsweise eine Bauhöhe bis 7,0 m über der festgesetzten Bauhöhe zugelassen. Die Festsetzungen erfolgen aus Gründen der Eindeutigkeit in Meter über NN.

2.2.2 BAUWEISE

Für die überwiegenden Teile der Wohngebiete wird abweichend von der offenen Bauweise, eine abweichende Bauweise (a), festgesetzt. Gebäude oder Gebäudegruppen von über 36 m Länge sind für die geplante Bebauung im städtebaulichen Konzept weder vorgesehen noch gewünscht.

Die vorgenannte Einschränkung der Gebäudelängen auf maximal 36 m ist abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf des Plangebietes (1. Preis des Gutachterverfahrens Büro Druschke und Grosser), sie soll ungegliederte Reihenhauszeilen auf eine Gesamtlänge von max. 36,0 m reduzieren.

Abweichend von dieser Festsetzung können, ausnahmsweise, so genannte Kettenhäuser in einer Gesamtlänge bis zu 50 m realisiert werden. Diese Bebauung zeichnet sich durch eine starke Gliederung des Einzelbaukörpers mit Rücksprüngen aus. Durch die, in den textlichen Festsetzungen maßlich bestimmten Rücksprünge, ist eine intensive Fassadengliederung die Voraussetzung für eine Gebäudelänge über 36 m.

Angrenzend an den geplanten Grünzug soll aus städtebaulichen Gründen die Bebauung noch weiter aufgelockert werden. Aus diesem Grund ist in den angrenzenden Wohngebieten (WA 12, 13, 14, 16) nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Zum südlichen Rand des geplanten Wohngebietes soll aus städtebaulichen Gründen eine Anpassung an die angrenzende vorhandene und geplante Bebauung erfolgen. Aus diesem Grund sind in dem angrenzenden Wohngebiet (WA 8) nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

In den Gewerbegebieten sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen und Hausgruppen über 50 m zulässig. Da aus städtebaulichen Gründen die zwingende Notwendigkeit einer geschlossenen Bauweise nicht gesehen wird, gleichzeitig aber auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzungs- und Grundstücksstruktur Gebäudelängen und Gebäudegruppen von mehr als 50 m möglich und auch gewünscht sind erfolgt die Festsetzung dieser abweichenden Bauweise.

2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben geschaffen werden. Die

überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten ermöglichen für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser einer Tiefe von bis zu 13 m; dies entspricht dem üblichen Maß einer Einfamilienhausbebauung und lässt ein Verspringen der Baukörper in gewissen Grenzen zu. Für die Bebauung mit einzeln stehenden sogenannten Punkthäusern ist eine maximale Baufläche von 17 m x 17 m festgesetzt.

In den Gewerbegebieten erlauben die überbaubaren Grundstücksflächen eine relativ großzügige bauliche Gestaltung und Nutzung der Grundstücke. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 2 m ein. Auf der Ostseite der geplanten Gewerbeerschließung war aus städtebaulichen Gründen ein größerer Abstand der Bebauung vom Straßenrand gewünscht. Er war mit 20 m vorgesehen; in dem Bereich waren begrünte Stellplatzanlagen angedacht. Aufgrund von Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurde im Rahmen der gebotenen Abwägung die westliche Baugrenze der Gewerbegebiete an der Oberen Kaiserswerther Straße zugunsten vergrößerter baulicher Nutzungsmöglichkeiten auf den jeweiligen zukünftigen Gewerbegrundstücken näher an die Straße verschoben, so dass nunmehr noch ein Abstand von 2,50 m besteht. Entlang der Neuenhofstraße soll aus städtebaulichen Gründen eine mögliche Bebauung mindestens 8 m von der Straßenflucht zurückweichen.

2.2.4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die räumlichen Ausweisungen folgen dem Ordnungs- und Verteilungsprinzip der städtebaulichen Planung. Demnach erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs entweder gezielt in Gemeinschafts-Sammelanlagen an besonders ausgewiesenen Stellen oder auf dem jeweiligen Einzelgrundstück.

In den Wohngebiete WA 6 bis WA 16 ist die Unterbringung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich zulässig. Nach dem städtebaulichen Konzept ist den Reihenhäusern und Hausgruppen je Wohneinheit 1 Garage in einer Gemeinschaftsanlage zugeordnet. Um den weiteren Bedarf an Stellplätzen Rechnung zu tragen - viele Haushalte verfügen über 2 PKW - ist vorgesehen, einen weiteren Stellplatz als Senkrechtstellplatz vor dem Haus zuzulassen. Bei Einzel- und Doppelhäusern ergibt sich diese 2. Stellplatzmöglichkeit im Regelfall durch den Vorplatz vor der Garage am Haus. In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 wird auf diese zusätzliche Stellplatzmöglichkeit verzichtet, da hier in den ausgewiesenen Gemeinschafts-Carportanlagen je Wohneinheit 2 Carports vorgesehen sind.

Im Baugebiet WA 1 soll aufgrund der städtebaulichen Lage und der vorgesehenen Ausnutzung des Grundstückes mit Geschosswohnungsbau der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Da in diesem Baugebiet auch die Möglichkeit besteht Büros, Praxen und Läden unterzubringen, wird gestattet, dass 10 % der erforderlichen Stellplätze oberirdisch angelegt werden können. Die Erschließung dieser Stellplätze muss ebenso wie die Zufahrten der Tiefgarage aus dem Wohngebiet heraus erfolgen, da aufgrund der verkehrlichen Situation eine Zufahrt von der Düsseldorfer Landstraße oder der Neuenhofstraße nicht gewünscht ist.

Eine über diese Festsetzungen hinaus gehende weitere Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf dem nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist nicht gewünscht, da dies zu erheblichen Störungen der Wohnverhältnisse führen kann und die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt werden.

Der in den textlichen Festsetzungen vorgesehene Abstand zwischen Carportanlagen und der Straßenbegrenzung von 0,5 m dient der Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Befahrbarkeit der Carportanlagen.

Bei der Ausweisung von Stellplatz-, Carport- und Garagenanlagen in Gemeinschaftsanlagen werden die Garagen, Carports und Stellplätze den einzelnen Hauseinheiten als Eigentum zugeordnet. Somit ist es zweckmäßig und sinnvoll, die Flächenanteile gemäß § 21 a BauNVO den Flächenanteilen der Baugrundstücke zuzurechnen. Die Ausnutzung des Grundstückes richtet sich somit nach dem Gesamtgrundstück, was einer Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken entspricht.

In den Gewerbegebieten sind Stellplatzanlagen möglich und im Bereich der Planstraße vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Vermeidung der Störung im fließenden Verkehr ist eine direkte Zufahrt einzelner Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen. Für Stellplatzanlagen sind gemeinsame Zufahrten zu schaffen.

2.2.5 NEBENANLAGEN

Gemäß den textlichen Festsetzungen werden die räumliche Zulässigkeit, die Art und die Höhenentwicklung von Nebenanlagen insofern eingeschränkt, dass die Anlagen dem Charakter des Wohngebietes mit relativ kleinen Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Gerade die Kompaktheit des Baugebietes begründet den Regelungsbedarf. Dementsprechend soll zum einen die Wahrnehmung im öffentlich einsehbaren Raum nicht gestört werden, und zum anderen nachbarschaftliche Streitigkeiten hinsichtlich der Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche weitestgehend vermieden werden.

In den Gewerbegebieten sind wegen der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die nicht überbaubaren Bereiche von Nebenanlagen frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind Zäune in transparenter Form, die zur Sicherung der Grundstücke dienen.

2.2.6 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Um die Abwicklung der Straßenverkehre auf den Hauptverkehrsstraßen nicht zu stören, sind direkte Zu- oder Ausfahrten von der Düsseldorfer Landstraße und der Neuenhofstraße in das Wohngebiet nicht zugelassen. Der Festsetzung folgend, kann die Erschließung des Plangebietes nur über die Planstraßen und geplanten Wohnwege erfolgen. Im Süden des Plangebietes wird eine Zu- oder Ausfahrten von der Düsseldorfer Landstraße für Entsorgungsfahrzeuge zugelassen um die Abwicklung der Müllentsorgung zu erleichtern und die Ausweisung einer großflächigen Wendeanlage zu vermeiden.

2.2.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) aufgestellt.

- **Einfriedungen**

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten, z. B. hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen, zu minimieren, wird die Art der Einfriedung sowie deren Höhe entlang von Nachbargrenzen und an den rückwärtigen Gartengrenzen durch die gestalterischen Festsetzungen geregelt.

- **Vorgärten**

Die gestalterische Festsetzung sieht vor, dass Einfriedungen in den im Planteil festgesetzten Vorgartenbereichen nicht zulässig sind. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im eng bemessenen Straßenraum, da die Hauszugangswege und Garagenzufahrten ohne Hecken- oder Zauneinfriedungen besser einsehbar sind. Darüber hinaus sind in den vorgenannten Bereichen Abgrabungen, z. B. für sogenannte Souterrain- Geschosse, ebenfalls unerwünscht, da sie die Gestaltung der gering bemessenen Vorgartenbereiche im Einflussbereich des öffentlichen Raumes stark einschränken.

- **Garagen**

Für Garagengruppen erfolgen einheitliche gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden.

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des neuen Baugebietes sind die Garagenbaukörper - soweit sie im Einflussbereich des öffentlichen Raumes liegen - den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen.

- **Abfallbehälter**

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbar Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der Festsetzung zu verkleiden.

- **Werbeanlagen**

Die Beschränkung der Werbeanlagen dient der Gestaltungssicherheit im öffentlich einsehbar Raum. Gleichwohl soll aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden, dass Werbetafeln im Vorgartenbereich die Einsehbarkeit von Hauszugangswegen, die direkt an die Straßenfläche anschließen, stören.

2.3 VERKEHR

2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

- **Straßennetz**

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Hauptverkehrsstraßen tangiert. Diese Straßen stellen die äußere Erschließung des Plangebietes dar. Die Straßen sind endgültig ausgebaut, sie verfügt über beidseitige Fußwege.

- **Öffentlicher**

Der Planbereich ist über die Strab-Linie 903 mit der Haltestelle "Neuenhofstraße" und der Stadtbahnlinie U79 mit der Haltestelle „Waldfriedhof“ an das ÖPNV- Netz angebunden.

Personennahverkehr

2.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

- **Gewerbegebiet**

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Straßenschleife von der

Kaiserswerther Straße aus. Da auf der Kaiserswerther Straße die Straßenbahn auf einem separaten Gleiskörper in Mittellage fährt, kann das Plangebiet nur von Süden angefahren und nach Norden verlassen werden. Der Bebauungsplan sieht eine Gesamtstraßenbreite von 15,75 m vor, der innere Teil der Erschließungsstraße ist 18 m breit. Geplant ist eine Aufteilung des Straßenkörpers in eine 6,25 m breite Fahrbahn, die auf beiden Seiten durch 2,50 m breite Längsparkplätze ergänzt wird. Daran schließen sich Gehwege von 2,25 m Breite an. Der im inneren gelegene in Nord-Südrichtung verlaufende Straßenabschnitt soll auf einer Seite Senkrechtstellplätze für PKWs erhalten. Aus diesem Grund ergibt sich hier ein etwas breiterer Straßenquerschnitt. Das Gewerbegebiet ist über 2 Fuß- und Radwegeverbindungen von 3,00 m Breite mit dem angrenzenden Grünbereich verbunden.

- **Wohngebiet**

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über 2 Verkehrsanbindungen an das übergeordnete Straßennetz. Die Planstraße A in Nord-Südrichtung verlaufend bindet an die Neuenhofstraße an, die Planstraße B an die Düsseldorfer Landstraße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. (Verkehrsuntersuchung emig-vs Mettmann Juni 2003) Dabei wurde die Machbarkeit der Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebiets an die Düsseldorfer Landstraße und der Neuenhofstraße nachgewiesen. Zunächst wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch eine vollständige Nutzung des Wohngebiets erzeugt wird, ermittelt.

Auf der Basis des resultierenden Gesamtverkehrsaufkommens wurde eine verkehrstechnische Beurteilung der beiden geplanten Einmündungen vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass die Anbindung an die Düsseldorfer Landstraße aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf der Düsseldorfer Landstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden muss. Die Einmündung Neuenhofstraße kann dagegen unsignalisiert ausgeführt werden und bietet dennoch ausreichende Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität. Zudem wurde festgestellt, dass ab beiden Knotenpunkten (Düsseldorfer Landstraße mit Lichtsignalanlage) ausreichende Kapazitätsreserven bestehen, um den Verkehr auch bei einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens in den konzipierten Ausbauformen leistungsfähig abwickeln zu können.

In den Ausbaukonzepten kann aufgrund von der großen vorhandenen Fahrbahnbreiten in der Düsseldorfer Landstraße und der Neuenhofstraße durch eine Neueinteilung der bestehenden Fahrbahnen an beiden Knotenpunkten eine Linksabbiegspur in der jeweils übergeordneten Straße angeboten werden, ohne dass dazu der vorhandene Fahrbahnrand verändert werden muss. Dies führt wiederum dazu, dass die vorhandenen Nebenanlagen (Geh- und Radwege) weitestgehend im Bestand bleiben können und die Straßenbegrenzungslinien nicht verändert werden müssen.

Durch die Errichtung einer Querungshilfen in der Düsseldorfer Landstraße und in der Neuenhofstraße werden dem Fußgänger bzw. Radfahrer sichere Punkte angeboten, an denen er die Hauptverkehrsstraßen queren oder sich in den fließenden Verkehr eingliedern kann. Gerade für die geplante Veloroute, die die Neuenhofstraße im Plangebiet quert, spielt dieser Aspekt eine wichtige Rolle.

Die Planstraße B verläuft in Ost-Westrichtung und knickt im inneren des Gebietes nach Süden ab und schafft hier eine Verbindung in das südlich gelegene, im Bebauungsplan 965 B befindliche Baugebiet. Die beiden vorgenannten Straßen sind im Separationsprinzip geplant. Die Gesamtbreite der Straßen beträgt 13,50 m. Sie gliedert sich in 5,50 m Fahrbahn, beidseitig 2,00 m breite Längsparkplätze mit Bäumen und beidseitiger Bürgersteig von 2,00 m Breite.

Dieses Hauptstraßennetz wird ergänzt durch Straßenabschnitte, die als verkehrsberuhigte Mischflächen vorgesehen sind. Die Gesamtstraßenbreite beträgt hier 7,50 m. Für die Aufteilung des Profils ist eine 4,00 m breite Fahrbahn vorgesehen. Daran schließt sich ein 2,00 m breiter Streifen für Besucherparkplätze in Längsaufstellung und Baumstandorte an. Zwischen den geplanten Stellplätzen und der Straßenbegrenzung bleibt ein Streifen von 1,50 m Breite, der vorzugsweise von den Fußgängern genutzt werden kann und zum problemlosen Aussteigen der geparkten Fahrzeuge dient.

Das Wegenetz wird in den kleinteiligen, wenig befahrenen Bereichen ergänzt durch private Wohnwege, welche in einer Breite von 4,75 m geplant sind. In diesen Wohnwegen sind keine Fahrbahnaufteilung und öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die vorgesehene Breite erlaubt eine Zufahrt der privaten Garagen und Stellplätze – deren Breite im Regelfall 2,5 m bis 3,0 m beträgt - ohne das Nachbargrundstück in Anspruch nehmen zu müssen.

• Fuß- und Radverkehr

Das Straßenverkehrsnetz wird ergänzt durch Fußwegeverbindungen in der geplanten Grünanlage, ein Hauptfuß- und Radweg verläuft von der Neuenhofstraße nach Süden mit Anschluss an die Efeustraße. Der Radweg bildet zugleich ein Teilstück der sogenannten „Velo-Route“ der Stadt Duisburg. Dieser Hauptfußweg wird an mehreren Punkten mit dem neu geplanten Wohngebiet verbunden, auch gibt es Verbindungen zur Kaiserswerther Straße, so entsteht ein breit gefächertes Wegenetz im gesamten Plangebiet.

2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Bebauungsplan werden in verschiedenen Bereichen auf privaten Grundstücksflächen Geh- Fahr- und/oder Leitungsrechte festgesetzt.

Die vorgesehenen Flächen mit dem Index [1] dienen der hinteren fußläufigen Erschließung einzelner Hausgruppen. Diese sogenannten Dungwege von 2,0 m Breite erlauben einen direkten Zugang zum Garten, erleichtern somit die Pflege und Bewirtschaftung des Gartens und bilden gleichzeitig eine gute Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes. Teilweise sind in diese privaten Wegeflächen auch Regenwasserversickerungsanlagen vorgesehen. Aus diesem Grund wird auch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Fläche im Norden des Plangebietes mit dem Index [2] soll, neben der Erschließung der privaten Garagenanlage durch die Anlieger, auch eine Erreichbarkeit für die Entsorgungsträger und die Feuerwehr sichern. Für diese Fahrzeuge ist durch dieses Fahrrecht eine Fahrverbindung zwischen den Wohnwegen 1 und 2 sichergestellt.

Die bereits im Kapitel Innere Erschließung, Wohngebiete erwähnten privaten Wohnwege mit einer Breite von 4,75 m dienen der Feinerschließung des Wohngebietes. Über diese Wege erfolgt die Erschließung der innen liegenden Hausgruppen und Häuser. Gleichzeitig dienen diese Wohnwege auch der feinmaschigen Verknüpfung des Wegesystems und dem Anschluss an angrenzende Straßen und Grünflächen. Zur Sicherung dieser Erschließung erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit. Zur Sicherung der technischen Infrastruktur erfolgt auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Index [3]).

Im Bereich der Gewerbegebiete GE 4, 6 und 8 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Duisburg festgesetzt (Index [4]). Diese 3,5 m breite Fläche dient einer möglichen Wartung und Instandhaltung der östlich angrenzenden Lärmschutzanlage (Gabionenwand).

2.3.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossen.

Das Gebiet wird im Westen von der Oberen Kaiserswerther Straße begrenzt, im Osten von der Düsseldorfer Landstraße.

Über die Obere Kaiserswerther Straße (Haltestelle Neuenhofstraße) verkehrt die Straßenbahnlinie 903 zwischen dem Duisburger Süden (Hüttenheim) und Dinslaken. Bis 19 Uhr wird ein 20-Minuten-Takt gefahren, danach ein 30-Minuten-Takt. Die Fahrzeit bis zur Duisburger City beträgt 15 Minuten.

Über die Düsseldorfer Landstraße (Bahnhof Neuer Friedhof) verkehrt die Stadtbahnlinie U 79 zwischen Duisburg - Meiderich und Düsseldorf-Hbf. tagsüber im 10-Minuten-Takt, ab 20 Uhr alle 30 Minuten. Die Duisburger City ist in 11 Minuten zu erreichen, die City von Düsseldorf in 40 Minuten.

Am Duisburger Hauptbahnhof wird die Verknüpfung mit dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr hergestellt.

An Wochenenden und Feiertagen wird das Erschließungsgebiet über die NachtExpresslinie 4 (über DU-Hbf.) am Bf. Neuer Friedhof bis 2.30 Uhr angefahren.

2.4 GRÜNORDNUNG

2.4.1 GRÜNFLÄCHEN

- **Parkanlage**

Das städtebauliche Konzept sieht eine große Park- und Grünanlage als „Puffer“ zwischen dem geplanten Gewerbegebiet an der Kaiserswerther Straße und den geplanten und vorhandenen Wohngebieten im Osten und Süden vor. Diese Fläche ist als Parkanlage ausgewiesen, in ihr befinden sich auch Kinderspieleinrichtungen und ein Lärmschutzwall. Darüber hinaus sind im geplanten Wohngebiet 3 große Quartiersplätze vorgesehen. Auch diese Plätze sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Spielplätze**

Der Bebauungsplan setzt in den vorgesehenen Parkanlagen 2 Flächen für Kinderspielplätze fest. In dieser Fläche soll das Spielen für Klein- und Schulkinder ermöglicht werden.

Auf einer Teilfläche der zentralen Grünanlage, räumlich dem Gewerbegebiet zugeordnet und durch die vorgesehene Wallanlage von der Wohnbebauung abgeschirmt, ist ein Spielbereich für Jugendliche geplant. In diesem Bereich sollen bevorzugt Ballspielanlagen wie Streetball, Beachball und ähnliches angeboten werden.

2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN

Auf dem ehemaligen Kasernengelände befindet sich eine Vielzahl von Bäumen. Im Rahmen der Vorbereitung des städtebaulichen Gutachterverfahrens, welches die Grundlage für das städtebauliche Konzept darstellt, wurde durch ein Fachbüro festgestellt, dass ca. ein Drittel der Bäume als erhaltenswert einzustufen sind. Das Baukonzept versucht einen Teil dieser Bäume zu erhalten.

Ein Erhalt auf den geplanten Gewebeflächen ist auf Grund der Nutzungsstruktur, aber auch bedingt durch notwendige Höhenveränderungen nur sehr eingeschränkt möglich. Die Höhenveränderungen ergeben sich auf Grund der Erschließungs- und Entwässerungssituation. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt von 12 Bäumen im Gewerbegebiet vor.

In den geplanten Wohngebieten und den Grünflächen werden 106 Bäume erhalten.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Fenner-Steinhauer-Weisser BW&P Landschaftsarchitekten, Düsseldorf wurden im Bebauungsplan Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, Baum- und Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzflächen, Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und eine extensive Begrünung der Garagenanlagen vorgesehen und textlich und zeichnerisch festgesetzt. Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Hecken wird, ebenso wie die Bepflanzungsdichte und die Pflanzqualitäten den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entnommen und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Maßnahmen dienen zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet, zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen und gleichzeitig der Gestaltung des Straßenraumes.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

2.5.1 VERSORGUNG

Die Baugebiete werden über die geplanten inneren Erschließungsstraßen an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung angeschlossen. Wasser- und Energieversorgung sind in den umgebenden Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

2.5.2 ABWÄSSER UND NIEDERSCHLAGSWÄSSER

2.5.2.1 ABWASSERKONZEPT

Der B-Plan Nr. 965 A liegt im Grenzbereich den Einzugsbereichs der Kläranlage Huckingen und Hochfeld und wird im Mischsystem entwässert. Bislang wurde das Kasernengelände über die Kanalisation in der Neuenhofstraße und der Oberen Kaiserswerther Straße zur Kläranlage Hochfeld abgeleitet.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung in dem Bebauungsplan und der unterschiedlichen Kläreinzugsgebiete (Hochfeld und Huckingen) sind die Aussagen zur Abwasserentsorgung zum einfacheren Verständnis in drei Teilbereiche aufgeteilt worden.

- Gewerbegebiet entlang der Oberen Kaiserswerther Straße im Einzugsgebiet der Kläranlage Hochfeld.
Das Gewerbegebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hochfeld. Da das Kanalnetz in der Oberen Kaiserswerther Straße nur begrenzte zusätzliche Aufnahmekapazitäten für die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes hat, wird das anfallende Schmutzwasser, das auf Straßenflächen (Planstraße Gewerbegebiet) anfallende Niederschlagswasser, sowie das anfallende Niederschlagswasser in den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 und GE 5 bis GE 8 über die Kanalisation abgeführt.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der übrigen Flächen (GE 4) in dem Bebauungsplangebiet wird gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort versickert. Diese Regenwasserentsorgungsanlagen in Form von Rigolen befinden sich in der östlich angrenzenden Grünfläche.

- Allgemeines Wohngebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Hochfeld (Neuenhofstraße und nördliche Düsseldorfer Landstraße)

Da das Kanalnetz in der Neuenhofstraße und in der nördlichen Düsseldorfer Landstraße nur begrenzte Aufnahmekapazitäten für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes hat, wird das anfallende Schmutzwasser, sowie das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeführt. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der übrigen Flächen in dem Bebauungsplangebiet wird gem. § 51 a Abs. 1 LWG vor Ort versickert.

Die Kanalisation im nördlichen Bereich der Düsseldorfer Landstraße kann aus hydraulischer Sicht nur auf einem maximalen Zufluss (Summe aus Schmutz- und Regenwasser) von $Q_{r10,n=0,33} = 135l/s$ aufnehmen. Die Kanalisation an der Neuenhofstraße kann aus hydraulischer Sicht nur einen maximalen Zufluss (Summe aus Schmutz- und Regenwasser) von $Q_{r10,n=0,33} = 80l/s$ aufnehmen. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuführen. Eine Versickerung der Straßenwässer ist aufgrund des hohen technischen und finanziellen Aufwandes, in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber (Wirtschaftsbetriebe Duisburg) nicht vorgesehen.

Aufgrund der nur begrenzten zusätzlichen Aufnahmekapazitäten der Kanalisation zur Kläranlage Hochfeld, werden im Entwässerungssystem Rückhaltungsmöglichkeiten zur Aufnahme und verzögerten Abführung des Abwassers vorzusehen. Die maximale Abwassermenge wird durch die Errichtung einer den allgemeinen Regel der Technik entsprechenden Drosseleinrichtung gesteuert.

- Allgemeines Wohngebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Huckingen (südliche Düsseldorfer Landstraße).

Die Entwässerung zum südlichen Bereich der Düsseldorfer Landstraße wird zur Kläranlage Huckingen abgeleitet, für die den Wirtschaftsbetrieben Duisburg eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.06.2002 vorliegt. Aufgrund dieser Ordnungsverfügung muss die Kläranlage Huckingen baulich verändert werden und bis zu diesem Zeitpunkt, jedoch bis spätestens zum 30.06.2004 darf kein neuer Bebauungsplan im Einzugsgebiet der Kläranlage Huckingen aus entwässerungstechnischer Sicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 965 A bedeutet dies, dass der Bauablauf so zu wählen ist, dass die Entwässerung zur Düsseldorfer Landstraße erst nach dem 01.07.2004 fertig gestellt wird.

Da das Kanalnetz nur begrenzte zusätzliche Aufnahmekapazitäten für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes hat, ist das anfallende Schmutzwasser, sowie das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuführen. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der übrigen Flächen in dem Bebauungsplangebiet wird gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort versickert

Die Kanalisation in der Düsseldorfer Landstraße kann aus hydraulischer Sicht nur einen Zufluss (Summe aus Schmutz- und Regenwasser) von $Q_{r10,n=0,33} = 57l/s$ aufnehmen. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuführen. Eine Versickerung der Straßenwässer ist aufgrund des hohen technischen und finanziellen Aufwandes, in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber (Wirtschaftsbetriebe Duisburg) nicht vorgesehen.

Aufgrund der nur begrenzten zusätzlichen Aufnahmekapazitäten der Kanalisation zur Kläranlage Huckingen, werden im Entwässerungssystem Rückhaltemöglichkeiten zur Aufnahme und verzögerten Abführung des Abwassers vorzusehen. Die maximale Abwassermenge wird durch die Errichtung einer den allgemeinen Regel der Technik entsprechenden Drosseleinrichtung gesteuert.

2.5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERKONZEPT

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers für das Plangebiet untersucht. (Gutachten GFP Dr. Gärtner und Partner, Duisburg, vom 6.08.2002) Demnach ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Wegeflächen in den geplanten Wohngebieten wird über Anlagen der dezentralen Versickerung zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven über entsprechende Versickerungsanlagen auf den privaten Flächen in den Boden abgeleitet.

Die ATV-A 138 empfiehlt dabei die Rohrversickerung der Schachtversickerung vorzuziehen. Die Sickerschächte werden deshalb nur dort angeordnet, wo keine Rohr-/Rigole platziert werden kann.

Die Tiefenlage der Rigolen und der Sickerschächte ist so konzipiert, dass diese in die ab etwa 2,0 m unter Geländeoberkante beginnende Bodenschicht mit einem kf Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s einbinden. Die Zuläufe zu den Rigolen und den Sickerschächten liegen in einer frostfreien Tiefe von ca. 1,0 m.

Die privaten Wegeflächen erhalten ein Quergefälle und entwässern direkt in die anbindenden Grünflächen (Garten). Zudem wird für die o.g. Flächen bevorzugt versickerungsfähiges Pflaster eingebaut.

Die Niederschlagswasser der Dächer im Gewerbegebiet GE 4 und den Wohngebieten WA 14, und 16 werden über Rohr-/Rigolen in der angrenzenden Grünfläche versickert. Diese Fläche ist im Plan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Der Entwässerungsentwurf ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Duisburg Wirtschaftsbetriebe Duisburg abgestimmt.

3. FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

	21,48	ha	100	%
Gesamtfläche				
davon	4,40	ha		
Gewerbegebiete neu	2,67	ha		
Gewerbegebiete Bestand (Theaterwerkstatt)	7,07	ha	33	%
Gewerbegebiete gesamt				
Private Erschließungsflächen in den Wohngebieten	0,59	ha		
Private Grundstücksflächen in den Wohngebieten	7,63	ha		
Wohngebiete gesamt	8,22	ha	38	%
Öffentliche Grünflächen in den Wohngebieten	0,53	ha		

Gesamtfläche	21,48	ha	100	%
Öffentlicher Grünzug mit Spielplätzen	3,30	ha		
Öffentliche Grünflächen gesamt	3,83	ha	18	%
Öffentliche Verkehrsflächen in den Wohngebieten	1,65	ha		
Öffentliche Verkehrsflächen in den Ge-gebieten	0,71	ha		
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	2,36	ha	11	%

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wird gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet, um die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Der LBP wurde vom Büro Fenner-Steinhauer-Weisser BW&P Landschaftsarchitekten, Düsseldorf erarbeitet.

Wie der landschaftspflegerische Fachbeitrag darlegt, wird der durch die Neubebauung entstehende Eingriff innerhalb des Plangebietes durch geeignete und im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich zum einen um Entsiegelung jetzt befestigter Bereiche, im Wesentlichen aber um zusätzliche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen. Umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen, Heckenpflanzungen und die Anlage von Grünflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

Die UVP wurde vom Büro Fenner-Steinhauer-Weisser BW&P Landschaftsarchitekten, Düsseldorf erarbeitet.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung dient der Feststellung, ob und in welcher Art Auswirkungen der Planung auf die Umweltbereiche und Einwirkungen der Umweltbereiche auf die Planung vorhanden sind; sie gliedert sich in zwei Verfahrensschritte. Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP – Vorprüfung) dient der Feststellung, für welche Umweltbereiche eine erhebliche Auswirkung der Planung zu erwarten ist. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU-Hauptprüfung) dient der Analyse von Konflikten, der Quantifizierung und Qualifizierung von Auswirkungen und Eingriffen, der Darstellung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Bewertung der Planung bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit.

UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (UEP)

Für das Entwicklungskonzept bzw. den Bebauungsplan Nr. 965 A wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt, die zum Ergebnis hat, dass folgende Umweltbelange durch das Planungskonzept betroffen / erheblich betroffen sind:

- Landschaft und Natur
- Klima und Luft – Emissionen / Immissionen
- Lärm
- Gewässer – Grundwasser
- Boden – Altstandorte / Altlasten
- Ver- und Entsorgung

Auswirkung der Planung und Einwirkungen auf die Planung durch die vorgenannten Umweltmedien sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) näher zu untersuchen.

Als umweltunerheblich bewertet wurden die Umweltbereiche

- Gewässer – Oberflächengewässer
- Boden-Bodengüte
- Gefahrenschutz
- Sach- und Kulturgüterschutz
- Klima und Luft – Kaltluft / Ventilation

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG (UVU)

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neuordnung des Ortsbildes im Planungsgebiet ist positiv zu bewerten. Durch die Strassen begleitende Bebauung wird ein heute diffuses, zergliedert wirkendes Gebiet räumlich nach außen gefasst. Die Art der Bebauung ermöglicht gleichzeitig die Errichtung eines qualitativvollen, beruhigten Blockinnenbereichs mit Wohnnutzung.

Die Planung bezüglich des Umweltmediums Orts- und Landschaftsbild ist als umweltverträglich zu bewerten.

Flora und Fauna

Wie im Rahmen der UEP bereits dargestellt, unterliegt das Gewerbegebiet rechtlich dem § 34 Baugesetzbuch.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nur für den übrigen Teil erforderlich. Nach fachlicher Einschätzung sprechen sowohl die zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe als auch durch die Altlastensanierung spontan entstandenen Vegetationsstrukturen nicht gegen eine Bebauung bzw. Neunutzung des Geländes.

Die Flächenentsiegelung und die großflächige Durchgrünung stellen eine wesentliche Verbesserung des ökologischen Potentials für das Stadtquartier dar. Durch die Sicherung vorhandener Bäume und die Anlage und Sicherung neuer innerstädtischer hochwertiger Grünstrukturen ist die Planung bezüglich des Umweltbelangs Flora und Fauna als umweltverträglich zu bewerten.

Emission und Immission von Luftschadstoffen

Zwar tragen die Reduzierung der Flächenversiegelung gegenüber dem ursprünglichen Nutzungszustand des Planbereiches und die Anlage eines Grünbereiches in gewissem Umfang zu einer Entspannung der Situation bei.

Das Plangebiet weist aber durch die umliegende Nutzung bereits eine hohe Vorbelastung durch Luftschadstoffe auf und diese wird durch die geplante Nutzung noch verstärkt. Für die kanzerogenen Stoffe Dieselruß und Benzol liegen die Werte zwar noch unterhalb der Grenzwerte der 23. BImSchV, dieses Instrument ist jedoch in der Bauleitplanung als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet. Da die Orientierungswerte wesentlich überschritten und die von der EU geplanten Grenzwerte für Benzol erreicht werden, ist die Planung hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung als bedenklich einzustufen.

Bei der Realisierung des 5 m hohen Walles zur Gewerbebebauung in Form des vorgesehenen geschlossenen und begrünten Gabionen- Gelände-Riegels ergibt sich jedoch für die zentral geplanten Wohneinheiten eine gewisse Verbesserung der Immissionsituation.

Lärm

Im Planungsgebiet ist bereits eine gewisse Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm vorhanden. Um die künftige Zielsetzung des Bebauungsplanes, allgemeines Wohnen neben dem Gewerbegebiet mit Büro, Verwaltung und nicht emittierendem Gewerbe zu realisieren, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan regelt diese in der Festsetzung „Passiver Lärmschutz“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB und den entsprechen-

chenden Verordnungen nach 16.BImSchV und DIN 4109 sowie den entsprechenden Rund-
erlassen des Ministeriums für Bauen und Wohnen.

Die Planung ist bezüglich des Lärms bedingt umweltverträglich.

Grundwasser / Versickerung

Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe bei ca. 33,0m ü. NN liegt der Flurabstand des
im Planungsgebiet anstehenden Grundwassers bei ca. 27,0 m. Von einer Beeinträchtigung
des Grundwasserkörpers durch Keller und Tiefgaragen muss nicht ausgegangen werden.

Die Untersuchungsergebnisse Baugrund- und Altlastenuntersuchungen zeigen, dass auf-
grund der Altlastensituation die Planung bezüglich des Umweltmediums Grundwasser nur
als bedingt umweltverträglich zu bewerten ist.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) unterliegt das Plangebiet **nicht** der Versicke-
rungspflicht. Aus der ökologischer Sicht ist die geplante dezentrale Versickerung in Teilbe-
reich des Planungsgebietes positiv zu bewerten. Der Bebauungsplanentwurf gibt vor, dass
die bebauten und befestigten Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Zen-
trum des Plangebietes örtlich zu versickern sind. Aufgrund der Altlasten- und Bodensituati-
on ist nur im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes die dezentrale Versickerung
über Rohr-Rigolen-Systeme möglich. Bei der Versickerung ist jedoch zu garantieren, dass
keine Grundwasser gefährdenden Stoffe mehr freigesetzt werden können.

Altlasten / Altablagerungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aufgrund der ehemaligen Nutzungen durch Militär
um einen Altstandort. Das gesamte Planungsgebiet ist beim Staatlichen Umweltamt als
Altlastenverdachtsfläche registriert. Nach Baugrund- und Altlastenuntersuchungen wird der
überwiegende Teil des Geländes saniert.

Bei einer nutzungsbezogenen Bewertung nach der Bundesbodenschutzverordnung sind die
Geländeauffüllungen auf Teilflächen aufgrund erhöhter Blei- und teilweise Arsengehalte
nicht ohne weiteres für eine geplante Wohnnutzung geeignet. Für die v. g. Flächen wird in
der Detailphase ein Sicherungskonzept erarbeitet. Auf den restlichen Flächen werden die
Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung für eine geplante Wohnnutzung wie auch
gewerbliche Nutzung eingehalten.

Daher ist die Planung in bezug auf das Umweltmedium nur bedingt als umweltverträglich zu
bewerten.

Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes. Im Vorfeld des
Entwicklungsprojektes Bebauungsplan Nr. 965A Glamorgan Barracks, Duisburg wurden
bereits mit den zuständigen Versorgungsträgern Kontakte aufgenommen. Die Entsorgung
des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über einen Kanal wird durch den Bebau-
ungsplan-Entwurf unterstützt. Gleiches gilt für die Empfehlungen der Regenwasserversicke-
rung.

Vor dem Hintergrund dieser Sachverhalte ist die Planung bezüglich des Umweltbelangs
Ver- und Entsorgung als umweltverträglich zu bewerten.

Gefahrenschutz

Der Umweltbereich „Gefahrenschutz“ wurde hinsichtlich der Brand- und Explosionsgefahr
sowie des Hochwasserschutzes als umweltunerheblich bewertet.

Sach- und Kulturgüterschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 965 Teilbereich A Wanheim-Angerhausen,, Duisburg ist von Unterschutzstellungen und sonstigen Restriktionen der Denkmal- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen. Ein Hinweis auf §§ 15 und 16 DSchG NW, die das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regeln, sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bereich Sach- und Kulturgüter wurde als umweltunerheblich bewertet.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 LUFT

Nach Aussage des Amtes für kommunalen Umweltschutz liegen für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte in Verbindung mit im Duisburger Stadtgebiet wiederholt festgestellten Schwermetallkonzentrationen im Boden.

Zur Einschätzung einer Beeinträchtigung der Gesundheit wurden Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswertungen werden im Kapitel Altlasten zusammengefasst.

4.3.2 LÄRM

Zur Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Peutz Consult GmbH Düsseldorf erstellt.

Gewerbelärm

Für die Gewerbegebiete werden im Bebauungsplan maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der o.g. Schalluntersuchungen. Sie dienen dazu, ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Das Staatliche Umweltamt schlägt vor, zur Vereinfachung der, im Prinzip für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages, notwendigen gutachterlichen Untersuchungen zur Feststellung des anfallenden IFSP, eine so genannte Positivliste in den Bebauungsplan aufzunehmen. Das heißt, hier Betriebe aufzuführen bei denen eine derartige Untersuchung nicht notwendig ist. Aus Gründen der Rechtsicherheit wird dieser Anregung zur Vereinfachung nicht gefolgt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalles entlang der östlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Fläche für den Wall ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Höhe der Wallanlage beträgt ca. 5 m, diese Höhenangabe bezieht sich auf das Geländeniveau der angrenzenden gewerblichen Flächen.

Straßenlärm

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich in den Wohngebieten welche an die Hauptverkehrsstraßen angrenzen Konflikte mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 ergeben.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten empfiehlt der Gutachter die Festsetzung baulicher Lärminderungsmaßnahmen auf der Grundlage der prognostizierten Nachtwerte in Anlehnung an die DIN 4109. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrsräuschimmissionen handelt es sich ausschließlich um bauliche Maßnahmen.

men, die eine von Verkehrsgeräuschen ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicherstellen sollen.

Sonstige Schallimmissionen

Südlich des Plangebietes an der Düsseldorfer Landstraße befindet sich eine Gaststätte mit Außengastronomie (Biergarten). Zur Abschirmung der Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet wird eine Schallschutzwand, Höhe ca. 4,8m unmittelbar angrenzend an den Biergarten errichtet. Die Errichtung ist Vertraglich zwischen den Eigentümern geregelt. Die betroffene Neubebauung wird erst nach Errichtung der Schallschutzwand genutzt.

4.4 ALTLASTEN

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes und möglicher schädlicher Veränderungen des Bodens durch Staubimmissionen, wie bereits unter Punkt 4.3.1 erwähnt, sind für das Plangebiet umfangreiche Altlastenuntersuchungen vorgenommen worden und teilweise noch in Bearbeitung.

Im Auftrag des Amtes für kommunalen Umweltschutz der Stadt Duisburg wurde im Jahre 1994 bis 1996 vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns und Partner eine Erstbewertung/ Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung über das Gelände der ehemaligen Glamorgan Barracks durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro für Geotechnik GFP Dr. Gärtner und Partner Duisburg ergänzt. Die Untersuchungen haben folgendes ergeben:

Vornutzung

Die Kaserne wurde 1937 erbaut und stellte während der Kriegsjahre einen wichtigen Stützpunkt für Deutsche Flugabwehreinheiten dar. Im Oktober und November 1944 wurde sie durch zwei Luftangriffe der Alliierten beschädigt. Nach der Befreiung Duisburgs im Jahre 1945 durch eine Luftlandedivision der US-Armee wurde die Kaserne am 08.06.1945 von einer walisischen Einheit besetzt und trägt seither den Namen „Glamorgen“. Im Jahre 1948 war der Wiederaufbau der Kaserne durch die Britischen Streitkräfte abgeschlossen. Bis zum Abzug der Britischen Streitkräfte im Jahre 1993 beschränkte sich die Nutzung der Kaserne ausschließlich auf Unterstützungs-, Versorgungs- und Transporteinheiten.

Vornutzungsbedingtes Schadstoffpotential

Bedingt durch die Vornutzung wird das Schadstoffpotential in erster Linie durch den Einsatz und die Lagerung von mineralölähnlichen Betriebsmitteln (Schmier- und Treibstoffe) und Lösungsmittel im Rahmen von Wartungsarbeiten und Reparaturarbeiten bestimmt.

Als potentielle Hauptkomponente der Verunreinigungen sind in erster Linie hier Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) einschließlich der BTEX-Aromaten sowie chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) zu besorgen. Daneben können polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) als Bestandteile von Unterbodenanstrichen oder als Beimengung von Ölen bzw. Schmierstoffen auftreten.

Schadstoffpotential durch Auffüllungen und Immissionen

Neben den nutzungsbedingten Verunreinigungen sind Verunreinigungen des Untergrundes durch Auffüllungen (Schlacken und Aschen) zu besorgen. Oberflächennah können Verunreinigungen durch den Eintrag von Luftschadstoffen (hier insbesondere Blei und Cadmium) auftreten.

Hauptkomponente der Verunreinigungen durch Auffüllungen und Immissionen sind hier Metalle wie Blei, Cadmium, Arsen und Nickel zu nennen. Daneben können PAK als Bestandteil von Schwarzdecken und Auffüllungen auftreten.

Ergebnis der Untersuchungen

Im Untersuchungsgebiet liegen vielfach geringmächtige, im Umfeld von Bauwerken auch bis zu 4 m mächtige Auffüllungen (vorwiegend Bauschutt, vereinzelt mit Anteilen von Schlacken und Aschen) vor.

Tiefreichende Verunreinigungen

Im Bereich des ehemaligen Kanisterlagers wurden an einem Benzinabscheider tiefreichende Bodenverunreinigungen (Bis 11m unter Geländeoberkante GOK) durch Mineralölkohlenwasserstoffe MKW und BTEX festgestellt. Die gemessenen MKW-Konzentrationen in diesem Bereich liegen zwischen 4.600 und 12.000 mg/kg. Die BTEX-Konzentrationen betragen zwischen 5 und 52 mg/kg.

Die Verunreinigungen reichen bis in die grundwassergesättigte Zone. Der Wasserspiegel liegt im Umfeld des Schadenszentrums zwischen 8,5 und 9,7 m unter Geländeoberkante. Die seit 1996 durchgeführten Untersuchungen des Grundwassers haben gezeigt, dass ein Schadstoffaustrag vom Boden in das Grundwasser bisher nicht stattfindet.

Oberflächennahe Verunreinigungen

Im Bereich von Wartungsgruben und Abscheidern wurden Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe bis maximal 3 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Relevante Verunreinigungen durch Metalle (hier insbesondere Blei und Cadmium) wurden ausschließlich oberflächennah (bis maximal 0,3 m unter GOK) im Bereich von Freiflächen festgestellt.

Konzept zur Baureifmachung

Auf der Fläche ist eine Mischung aus Gewerbe, öffentlicher Grünfläche und Wohnbebauung vorgesehen. Gemäß § 4 BBodSchG ist das Amt für kommunalen Umweltschutz der Auffassung, dass eine Sanierung bzw. Sicherung der relevanten Bodenverunreinigung als Maßnahme der Gegenwehr zu erfolgen hat, so dass dauerhaft eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Dazu wird in enger Abstimmung mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz ein Sanierungsplan gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgestellt, in dem u.a. alle sanierungs- bzw. sicherungsrelevanten Maßnahmen detailliert festgeschrieben werden. Inhaltlicher Schwerpunkt des Sanierungsplanes wird eine Bodenmanagement sein, mit dem die kontrollierte nutzungsabhängige Umlagerung von Böden innerhalb des Areals umgesetzt werden soll, so dass sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen bei gleichzeitigem ressourcenschonendem Umgang mit dem Boden geschaffen werden. Im Bereich westlich des ehemaligen Kanisterlagers (im Gewerbegebiet GE3) wird aus wasserrechtlichen Gründen die Förderung von Grundwasser untersagt. Dieses wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurde der Schaden im Bereich westlich des ehemaligen Kanisterlagers im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN

Gemäß den Bestimmungen des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 A wird dem Belang des sparsamen Umgangs Rechnung getragen.

Durch die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes welches heute bereits in erheblichem Umfang bebaut und versiegelt ist, erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen oder heute noch landwirtschaftliche genutzten Flächen. Die vorgesehene Maßnahme trägt so zu einer auch im ökologischen Sinne positiven Stadtentwicklung bei.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Die Realisierung der Maßnahmen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in noch genutzte Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Daher sind Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich.

7. SONSTIGES

7.1 BODENDENKMALE

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und Bodenbefunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc. oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-3 - Amt für Baurecht und Bauberatung, Tel: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

7.2 BAUDENKMALE

Das Kasernengelände wurde im Jahre 1995 durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit negativem Ergebnis auf seinen Denkmalwert hin untersucht.

Anlässlich einer weiteren Anfrage im Jahre 2001 zum Denkmalwert zweier Gebäude innerhalb der Kaserne wurde die Aussage von 1995 bestätigt und festgestellt, dass auch keines der beiden Gebäude für sich allein Denkmalwert besitzt. Damit liegt aus Sicht des Denkmalschutzes kein öffentliches Interesse für einen Erhalt von Gebäuden innerhalb der Kasernenfläche vor; Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung somit nicht berührt.

Auch aus planerischer Sicht sind unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielvorgaben und der Ergebnisse zur Entwicklung des Kasernengeländes durchgeführten Architekturwettbewerbs Gründe für einen Erhalt einzelner Gebäude innerhalb der ehemaligen Kasernenfläche nicht gegeben.

8. KOSTEN

Die Planungs- und Durchführungskosten der geplanten städtebaulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die konkrete Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stadt Duisburg entstehen keine Kosten.

9. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch ab, in dem sich dieser zur Durchführung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen sowie der Übernahme der Kosten verpflichtet.

Durch diesen Vertrag werden in der Hauptsache die Errichtung der Erschließungsanlagen, der Ausbau der Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie deren Unterhaltung und die ordnungsgemäße Entsorgung / Verwertung der schadstoffhaltigen Böden geregelt.

10. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 04.07.2002 die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und zugleich die Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NRW in der Aula der Gemeinschaftshauptschule „Beim Knevelshof“ durchgeführt.

Etwa 70 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil. Die vorgebrachten Anregungen, Wünsche oder Fragen sind ebenso wie die nachträglich schriftlich eingereichten Anregungen, Wünsche oder Fragen in die Bearbeitung des Bebauungsplangentwurfes eingeflossen.

Zu den im Rahmen der Veranstaltung vorgebrachten Fragen wurde bereits seitens der Verwaltung, soweit möglich, Stellung genommen. Zu den noch offenen Fragen sind folgende Ausführungen zu treffen.

Der in der Veranstaltung sowohl mündlich als auch schriftlich vorgebrachte Fragenkatalog, insbesondere hinsichtlich der zu bemängelnden und als unzureichend angesehenen Anbindung des Neubaugebietes an den Ortsteil Wanheim wurde auch bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 965 A als Anregung vorgebracht. In der dazu erstellten Vorlage DA 1183/3, die auch dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt wird, wird zu den vorgebrachten Anregungen ausführlich Stellung genommen. Unabhängig wurden aber auch schon während der Veranstaltung Aussagen dazu getroffen.

Zu der vorgebrachten Anregung bzgl. einer Fußgängerbrücke verbunden mit einer Rohrleitungsbrücke für Fernwärme über die Obere Kaiserswerther Straße, was eine Brückenverbindung in Richtung Rhein schaffen würde ist auszuführen, dass die dann außerhalb des Plangebietes zu errichtende Brücke allein schon aus Kostengründen derzeit nicht möglich ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine spätere Errichtung jedoch nicht ausgeschlossen.

Die angesprochene dezentrale Verteilung der Altenwohnungen im südlichen Planbereich zwecks Förderung des aktiven Miteinanders von Senioren, Kindern und Familien ist möglich, da Altenwohnungen im gesamten Planbereich innerhalb der Wohngebiete zulässig sind und es dafür keiner gesonderten Ausweisung bedarf. Eine mögliche Festsetzung nach § 9 (1) 8 BauGB als Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf soll nicht getroffen werden, da sie im Zusammenhang mit der Anfrage unpraktikabel und letztlich nicht zu begründen ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Miteinander der Generationen, das sich im Laufe der Jahrzehnte naturgemäß verändert in ein flexibles Verhältnis einpendelt, welches den Bedürfnissen der Bürger entspricht. Ferner sollen den Investoren keine zusätzlichen Vermarktungsaufgaben zu ihren Projekten, seien es Eigentums- Miet- Alten- oder sonstigen Wohnformen gemacht werden.

Das Plangebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossen. Sowohl über die Obere Kaiserswerther Straße als auch über die Düsseldorfer Landstraße verkehrt eine Straßenbahnlinie sowie die Stadtbahnlinie U 79. Am Duisburger Hauptbahnhof wird die Verknüpfung mit dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr hergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um einen entsprechenden Absatz „Öffentlicher Personennahverkehr“ ergänzt.

Zu den schriftlich vorgebrachten Anregungen hinsichtlich einer wesentlich gradlinigeren Führung der geplanten Veloroute durch das Gelände verbunden mit einer dann für notwendig erachteten deutlichen Verkleinerung des Gewerbegebietes ist auszuführen, dass im Zuge der weiteren Planung die Führung der Veloroute innerhalb der geplanten Grünfläche unter Berücksichtigung aller Belange (Fußgänger, Radfahrer, spielende Kinder. Sicherheitsaspekte etc.) optimiert wurde. In soweit wurde der Anregung gefolgt.

Eine Verkleinerung des Gewerbegebietes liegt nicht im Interesse der Stadt. Die Größen der geplanten Nutzflächen des Plangebietes (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) basieren auf der Grundlage eines durch den Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Konzeptes. Der Anregung das Gewerbegebiet zu verkleinern kann somit nicht gefolgt werden.

Ein Teil der Anregungen bezieht sich ausschließlich auf Inhalte des südlichen Teilbebauungsplanes Nr. 965-B, diese Anregungen werden daher in diesem Verfahren behandelt.

11. TEXTLICHE-; GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die schriftlichen Bestandteile des Bebauungsplanes werden in den Urkundsplan übernommen.

12. LISTE DER FACHGUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Anzahl von Fachgutachten erarbeitet. Diese sind nachfolgend aufgelistet. Die Fachgutachten können bei Bedarf im Rahmen der öffentlichen Auslegung beim Amt für Baurecht und Bauberatung der Stadt Duisburg eingesehen werden.

Verkehrsuntersuchung

Emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, Mettmann

Versickerungsuntersuchung

GfP, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg

Altlastenuntersuchungen

Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim

GfP, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg

Schallgutachten

Peutz Consult, Beratende Ingenieure, Düsseldorf

Erschließungsplanung mit Kanalplanung und Niederschlagsversickerung

Abdou GmbH, Duisburg

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Fenner. Steinhauer. Weisser, BW+P Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Umweltverträglichkeitsprüfung

Fenner. Steinhauer. Weisser, BW+P Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Niederschrift der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch, zugleich **Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner** **zum Bebauungsplan Nr. 965 Duisburg – Wanheim-Angerhausen** gemäß § 23 Gemeindeordnung NW

Die Unterrichtung fand im Rahmen der 30. öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd statt.

Ort: Gemeinschaftshauptschule „Beim Knevelshof“ - Aula
Datum: 04.07.02
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.50 Uhr

Teilnehmer:

Mitglieder der Bezirksvertretung Süd
Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Duisburg
Architekturbüro Druschke + Grosser
Planungsbüro B.M. Wegmann (Protokoll)
ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Einleitung:

Zunächst erläutert **Herr Brinkmann** vom Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes und den derzeitigen Stand der Planung. Anschließend erläutert **Herr Druschke** vom Architekturbüro Druschke + Grosser den städtebaulichen Entwurf des neuen Wohngebietes.

Nachdem die Sitzung durch den Bezirksvorsteher Süd, **Herrn Susen**, formell unterbrochen wird, können die Bürgerinnen und Bürger Anregungen zu dem Bebauungskonzept vorbringen.

Mündliche Anregungen:

Herr Küpper – stellvertretend für den **Heimat- und Bürgerverein Wanheim-Angerhausen e. V.** erwartet eine Stellungnahme der Verwaltung zu folgenden Fragen und Anregungen:

1. Laut amtlicher Bekanntmachung soll ein offizieller Bebauungsplan vorgestellt werden und kein Architektenentwurf ohne Einzelheiten und Erläuterungen.
2. Wie soll das Neubaugebiet verkehrsmäßig an den umliegenden Hauptstraßen angeschlossen werden? Warum wird dieses Gelände nicht stärker nach Wanheim-Angerhausen ausgerichtet?
3. Wie soll die Anbindung der Veloroute (ehemalige Kaiserswerther Str.) erfolgen? Ebenfalls ist die weitere Querung des Geländes zum Waldfriedhof bzw. Wedastraße nicht erkennbar? Eine Abbiegung zum Grüngürtel Honnenpfad / Rheinufer fehlt ebenfalls? Dieser Grüngürtel mit Fuß- und Radweg soll ja entsprechend gefördert werden.
4. Wie wird die Hausbebauung aussehen (Art und Größe der Häuser, Grundstücksgröße, Geschosshöhe, Kosten)?
5. Wo sollen normale Mietwohnungen zu annehmbaren Mieten entstehen? Es werden in Duisburg auch noch Mietwohnungen in mittlerer Größe, ca. 80 m² benötigt.
6. Wie sieht die Bebauung des Privatgeländes zur Römerstraße / ehemaliger Sportplatz aus? Hat die Stadtplanung bzw. GEBAG Einfluss auf diese Planung/Gestaltung?
7. Wie sieht die Gestaltung des Gewerbegebietes aus? Gibt es schon Interessenten und welches Gewerbe wird bevorzugt?
8. Wie sieht die Infrastruktur für dieses neue Gebiet aus? Hat die Stadtverwaltung Vorstellungen für die Versorgung der Anwohner mit Geschäften etc. für den täglichen Bedarf?

9. Wie sieht die Planung für die Seniorenwohnanlage aus? Wer ist der Träger dieser Anlagen?

10. Wie sieht der Zeitrahmen für die Durchführung der gesamten Baumaßnahmen etc. aus?

(Der vorstehende Fragenkatalog wurde nach der Veranstaltung der Stadtverwaltung schriftlich übermittelt).

Herr Brinkmann antwortet, dass es bereits im Vorfeld der Planung eine Ämterrunde mit den im Planungsprozess beteiligten Fachämtern der Stadt Duisburg gegeben hat. Hierbei wurden auch Vorüberlegungen zur Grün- und Wegeverbindung nach Wanheim-Angerhausen diskutiert. Die Anregung des Heimat- und Bürgervereins wird aufgenommen.

Zur Veloroute erläutert Herr Brinkmann, dass diese das Plangebiet in der vorgesehenen Grünverbindung durchquert und sowohl im Süden über die Efeustraße und Römerstraße zur Kaiserswerther Straße Richtung Biegerhof geführt wird, als auch im Norden über die Hitzestraße in Richtung der nördlich gelegenen Stadtteile verläuft.

Zur geplanten Bebauung führt Herr Brinkmann aus, dass entsprechend dem städtebaulichen Konzept verschiedene Haustypen mit verschiedenen Kosten vorgesehen sind. Es erfolgt also eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen. Mietwohnungen sind in den Punkthäusern an der Düsseldorfer Landstraße und Neuenhofstraße denkbar – zu einem marktüblichen Mietzins.

Die Gestaltung der Baufelder wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Die Regelungsdichte wird aber Spielräume für architektonische Gestaltungsmöglichkeiten sicherstellen.

Die Gewerbebebauung soll an der Grenze zum Grünraum und des daran anschließenden Wohngebietes durch kleinere Handwerksbetriebe geprägt sein. Hierzu hat es bereits erste Gespräche des Grundstückseigentümers gegeben. Eine Realisierung des Gewerbegebietes ist für 2003 vorgesehen.

Das Wohngebiet wird aufgrund des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens frühestens im Herbst 2004 umgesetzt werden können.

Der Pflegebedarfsplan der Stadt Duisburg berücksichtigt ein Altenwohnheim am Standort im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Der Zeitpunkt für die Baumaßnahme ist heute schwer abzuschätzen. Es ist jedoch denkbar, dass die Realisierung zeitnah im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes erfolgen wird.

Ein weiterer **Bürger** erkundigt sich nach den verkehrlichen Auswirkungen der durch das neue Baugebiet erzeugten Verkehre auf die umgebenden Straßen Forststraße und Neuenhofstraße. Erfolgen hier Signaleinrichtungen, Tempo 30 Zonen oder ähnliches?

Herr Brinkmann erläutert, dass die verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen eines Gutachtens im weiteren Verfahren analysiert werden und erforderliche Maßnahmen entsprechend getroffen werden.

Eine **Bürgerin** stellt die Frage, ob der Sportplatz an der Forststraße (bis zur Realisierung des Altenwohnheimes) unberührt bleibe. Schließlich stehe dort das Unkraut bereits heute sehr hoch.

Herr Brinkmann antwortet, dass dem Sachverhalt nachgegangen wird.

Herr Wouboer regt an, den Bebauungsplan in 3 Planungsabschnitte zu unterteilen. Er schlägt weiterhin vor, im südlichen Bereich, wo sich mehrere Einzeleigentümer befinden, eine Umlegung zur Entwicklung des Bereiches durchzuführen.

Herr Brinkmann antwortet, dass der Vorschlag zur Gliederung des Gebietes in Planungsabschnitte sinnvoll sei, allerdings müssten alle Belange im Gesamtkontext Berücksichtigung finden. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens durch den unabhängigen Gutachterausschuss der Stadt sei prinzipiell möglich und auch sinnvoll.

Herr Hahn äußert Bedenken hinsichtlich der Pkw-Anbindung des neuen Baugebietes von der Römerstraße aus. Hier seien Proteste zu erwarten. Er schlägt vor, eine Fußwegeverbindung von der Efeustraße nach Alt-Wanheim einzuplanen. Herr Hahn fragt weiterhin, ob eine Kindertagesstätte im Kasernengelände vorgesehen sei. Er schlägt vor, für diese und andere öffentliche Nutzungen eines der gut erhaltenen Bestandsgebäude als Bürgerhaus herzurichten.

Herr Brinkmann antwortet, dass die vorgeschlagene Fußwegeanbindung durchaus wünschenswert sei. Ein Ansatz, auch Richtung Rhein, ist im Konzept bereits berücksichtigt und soll im weiteren untersucht werden. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte sei – ebenso wie eine schulische Einrichtung – aus Sicht des zuständigen Fachamtes derzeit nicht erforderlich und würde daher im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass eine Verbindung der Wohngebiete Richtung Rhein über die Ehinger Straße, die Straßenbahn- und Bundesbahnflächen schon lange versprochen sei. Planungen zu einer Lösung mit einer Brücke lägen schließlich vor. Weiterhin wünscht er sich, dass eine Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an den Verteilerkreis möglich wäre.

Herr Brinkmann sieht keine Möglichkeit für eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Verteilerkreis. Hier seien alternative Lösungen, wie im städtebaulichen Konzept aufgezeigt, weiter zu untersuchen.

Ein weitere **Bürgerin** stellt die Frage nach dem Sinn einer weiteren verdichteten Bebauung im Süden des Stadtgebietes bei gleichzeitig insgesamt sinkenden Einwohnerzahlen. Auch führe die Entwicklung des Baugebietes nicht zu einer nennenswerten Zuwanderung von Außen, vielmehr zu einer Binnenwanderung von unattraktiven Stadtteilen in den Duisburger Süden. Dies ginge einher mit einer Verödung bzw. Ghettoisierung eben dieser problembelasteten, von Leerstand gekennzeichneten Stadtteile. Die Bürgerin regt weiterhin an, das zur Schließung anstehende Hallenbad an der Düsseldorfer Landstraße durch die Nachbarschaft zum neuen Baugebiet zu erhalten.

Herr Brinkmann antwortet, dass es erforderlich sei, attraktiven Wohnraum in der Stadt (im Süden) zur Verfügung zu stellen, um der allgemeinen Tendenz der Stadtfucht zu begegnen und die Duisburger Bürger an ihre Stadt zu binden. Der angesprochene Leerstand sei vielfach bei nicht mehr marktgerechtem Wohnraum zu verzeichnen. Hier seien sicherlich künftig neue Konzepte erforderlich, z.B. durch verstärkte Zusammenlegung von Kleinwohnungen. Unabhängig von solchen Maßnahmen seien das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, ebenso wie die Standortqualitäten wichtige Faktoren. Der Duisburger Süden weise aufgrund der Infrastrukturausstattung, z. B. Rheinpromenade, einen deutlichen Standortvorteil auf. Die Frage nach dem Erhalt des Hallenbades Wanheim könne heute nicht beantwortet werden.

Ein weiterer **Bürger** weist darauf hin, dass mit der Planung eine weitere Insel im Stadtgebiet entstehe, wie dies schon im Bereich Biegerhof erfolgt ist. Der Bürger fordert ein städtebaulich schlüssiges, in die Umgebung eingebettetes Gesamtkonzept, das die Erfordernisse im Stadtteil berücksichtigt und sich nicht auf die Interessenlage des Investors beschränkt. Insbesondere wichtig sei die Anbindung an Alt-Wanheim und den Rhein sowie die Einbeziehung erforderlicher öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen, da hier eine generelle Unterversorgung im Stadtteil vorliege. Bei der Berücksichtigung entsprechender Einrichtungen im Plangebiet sollte auch die Verwertbarkeit der vorhandenen Bausubstanz, z. B. der Messen geprüft werden.

Herr Brinkmann antwortet, dass die Umsetzungsmöglichkeit öffentlicher Infrastruktureinrichtung bei Vorliegen konkreter Bedarfe geprüft werde und durch die jeweiligen Fachämter anzumelden sei. Die Entwicklung der Versorgungseinrichtungen in

diesem Wohnbereich hingegen kann nicht durch die Stadt geregelt werden; hier seien Bürger und Gewerbetreibende gefordert. Der Bebauungsplan würde im Rahmen der Ausweisung WA - Allgemeines Wohngebiet - kleine Geschäftseinheiten (Ladenlokale) zulassen.

Ein weiterer **Bürger** fordert die Verwaltung auf, die erforderliche Trägerbeteiligung bereits jetzt und zügig durchzuführen, um die Entwicklung zu beschleunigen und eventuelle Restriktionen und Planungserfordernisse möglichst frühzeitig berücksichtigen zu können.

Herr Brinkmann verweist auf das eingangs erläuterte Verfahren der Bauleitplanung und legt dar, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes zeitnah erfolgen wird.

Herr Funken(?) regt an zu prüfen, ob im Zuge einer Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme durch das benachbarte Kraftwerk anstatt einer unterirdischen Leitungsverlegung nicht eine oberirdische Lösung in Form einer Rohrbrücke möglich sei, die technisch als Fußgängerbrücke konstruiert werden könnte. Somit wäre eine interessante Brückenverbindung in Richtung Rhein geschaffen.

Herr Brinkmann antwortet, dass die interessante Anregung für das neue Baugebiet aufgenommen wird.

Eine weitere **Bürgerin** stellt die Frage, ob bestimmte Bauformen bereits festgelegt seien und ob es Bebauungsbeispiele zum Betrachten gäbe.

Herr Brinkmann verneint dies mit dem Hinweis, dass eine breite Palette an Haustypen angeboten würde, die konkretere Planung aber erst im weiteren Verfahren genauer definiert würde.

Eine weitere Frage eines **Bürgers** richtet sich nach der Ausführung und Ausstattung der Spielflächen im Plangebiet. Der Bürger gibt den Hinweis, dass z. B. die Straßenräume im Baugebiet Biegerhof aufgrund der Pflasterung nicht zum Rollschuhlaufen geeignet seien. Ebenso fehlten generell größere Spielbereiche für Rollhockey, Skaten, Ballspielen etc. Das neue Baugebiet sollte derartige Einrichtungen aufnehmen.

Herr Brinkmann antwortet, dass die Vorschläge im Plangebiet in der Grünzone umgesetzt werden. Zudem soll die Veloroute asphaltiert werden und wird auch zum Skaten geeignet sein.

Frau Mühleis fragt, warum das Altenheim außerhalb des eigentlichen Baugebiets liege. Schließlich sollten die Nutzungen wie Cafe etc. von allen Anwohnern im Gebiet genutzt werden können.

Herr Brinkmann erläutert, dass sich das Altenheim im städtebaulichen Kontext zum neuen Wohngebiet befindet, und räumlich über die Grünzone angebunden und integriert ist.

Eine weitere **Bürgerin** erkundigt sich nach dem Erhalt und der Sicherung des im südlichen Bereich liegenden Wäldchens.

Herr Brinkmann kann diese Fragestellung derzeit nicht klären. Faktisch ist die Fläche nach Aussage der zuständigen Forstbehörde Wald im Sinne des Forstgesetzes. Gegebenenfalls kann für eine Überplanung aber auch ein Waldumwandlungsverfahren erfolgen.

In diesem Zusammenhang weist ein **Bürger** darauf hin, dass sich im Bereich des Wäldchens in früherer Zeit ein Baggerloch befunden habe, der Bereich also folglich für eine Bebauung auch nicht geeignet wäre.

Ein weiterer **Bürger** weist darauf hin, dass sich das Kasernengelände heute als Waldgebiet mit hochwertigem Baumbestand präsentiere. Wie wird der Naturzustand gesichert und welche Maßnahmen werden zum Ausgleich vorgesehen? Der Bürger weist weiter darauf hin, dass die Theaterwerkstatt an dieser Stelle als Fehlplanung anzusehen sei.

Herr Brinkmann antwortet, dass eine Standortsuche für die Theaterwerkstätten der Deutschen Oper am Rhein eben diese Fläche als geeignet ergeben hat.

Die erhaltenswerten Baumbestände würden im Plangebiet entsprechend berücksichtigt und gesichert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe seien durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zu regeln; dieser würde derzeit parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. **Herr Druschke** erläutert, dass das städtebauliche Konzept gerade auch auf die Sicherung des wertvollen Baumbestandes ausgerichtet worden ist.

Herr Schöning weist darauf hin, dass die Planung des ruhenden Verkehrs im Baugebiet Biegerhof realitätsfremd gewesen sei. Eine Störung der Rettungswege durch parkende Pkw hätte zu einer nachträglichen Änderung der Erschließung geführt, in dessen Zuge auch Stellplätze beseitigt worden seien. Dies hätte wiederum zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation geführt.

Herr Brinkmann antwortet, dass im Rahmen des Verfahrens die Feuerwehr als Fachamt eingeschaltet würde. Die Planung weise außerdem einen Stellplatzschlüssel von 1,5 bis 2 private Stellplätze je Wohneinheit und 30 % öffentliche Parkplätze auf. Dieser Schlüssel sei als sehr großzügig anzusehen, so dass eine Parkraumproblematik im Gebiet nicht zu erwarten sei.

Die Frage eines weiteren **Bürgers** nach der Berücksichtigung von Entsorgungsfahrzeugen bejaht **Herr Brinkmann**.

Die Frage eines weiteren **Bürgers** richtet sich wiederholt nach der Randlage des Seniorenwohnheims. Hierbei könne es sich nur um eine Verlegenheitslösung handeln. Vielmehr könnte eine dezentrale Verteilung der Altenwohnungen im südlichen Plangebiet Richtung Wanheim ein aktives Miteinander von Senioren, Kindern und Familien fördern.

Herr Brinkmann nimmt die Anregung auf.

Eine weitere **Bürgerin** fragt, ob nur Häuser zum Verkauf angeboten werden, oder ob auch das Mieten von Häusern möglich sei.

Herr Brinkmann kann diese Frage nicht beantworten; der Wunsch wird aber an den Investor weitergegeben.

Eine letzte Frage eines **Bürgers** richtet sich nach der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes. Hier sei die Situation nicht befriedigend.

Herr Brinkmann verspricht die Prüfung dieses Belanges.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger vorliegen, schließt **Herr Susen** die Bürgerbeteiligung.

aufgestellt Essen, den 23.07.02

Henning Schmidt
Planungsbüro B.M. Wegmann

Weitere Anregungen in schriftlicher Form :

Im Zusammenhang mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger sind weitere Anregungen in schriftlicher Form eingegangen.

Herr Rich kritisiert die Randlage des Altenheims im Norden des Plangebietes und deren ‚Abnabelung‘ von der Wanheimer Infrastruktur. Ebenso bestünden generell keine Verbindungen zur Rheinpromenade, zum Erholungspark Biegerhof, zum Ortszentrum Wanheim und den kirchlichen Einrichtungen. Der städtebauliche Entwurfsgedanke der Orientierung am Grundraster von Wanheimerort und Buchholz verkenne die geografische und historische Lage des Kasernengeländes. Die Entwicklung der Ortschaft insgesamt würde durch den Rahmenplan blockiert.

Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, vertreten durch Herrn Harald Höbusch, regt an, die geplante Veloroute wesentlich gradliniger durch das Gelände zu führen. Um diese gradlinige Führung zu erreichen, regt er an, dass geplante Gewerbegebiet deutlich zu verkleinern.

Die schriftlichen Anregungen von **Herrn Kaftan** und **Herrn Woubdoer** befassen sich ausschließlich mit Flächen im Bereich der Römerstraße, diese Anregungen werden im Rahmen der Bearbeitung des südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 965 – B bearbeitet.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 965 A – Wanheim-Angerhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 06.09.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



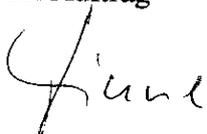
Linne

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 01.04.2004 vom Rat der Stadt beschlossen.

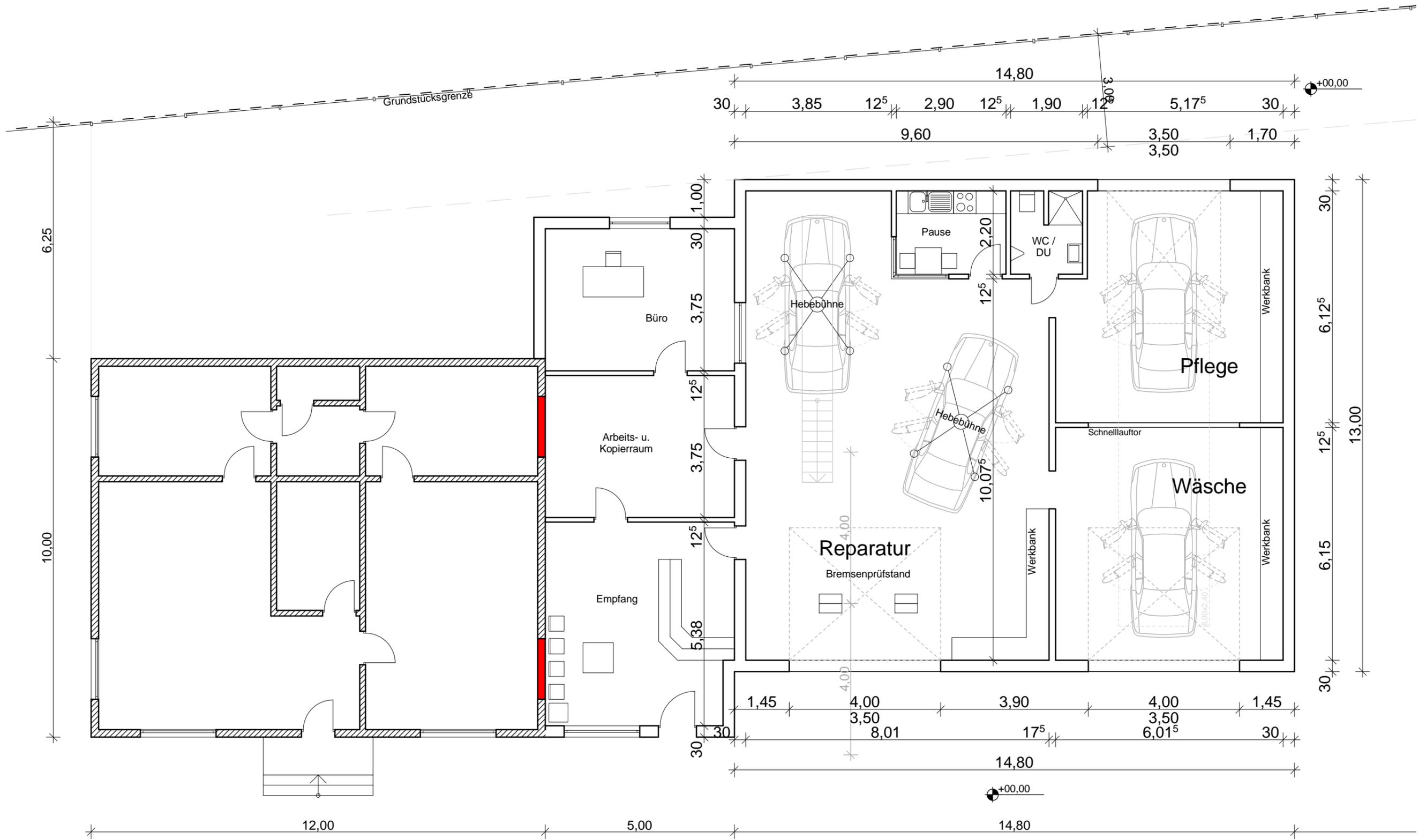
Duisburg, den 06.09.2004

Die Oberbürgermeisterin

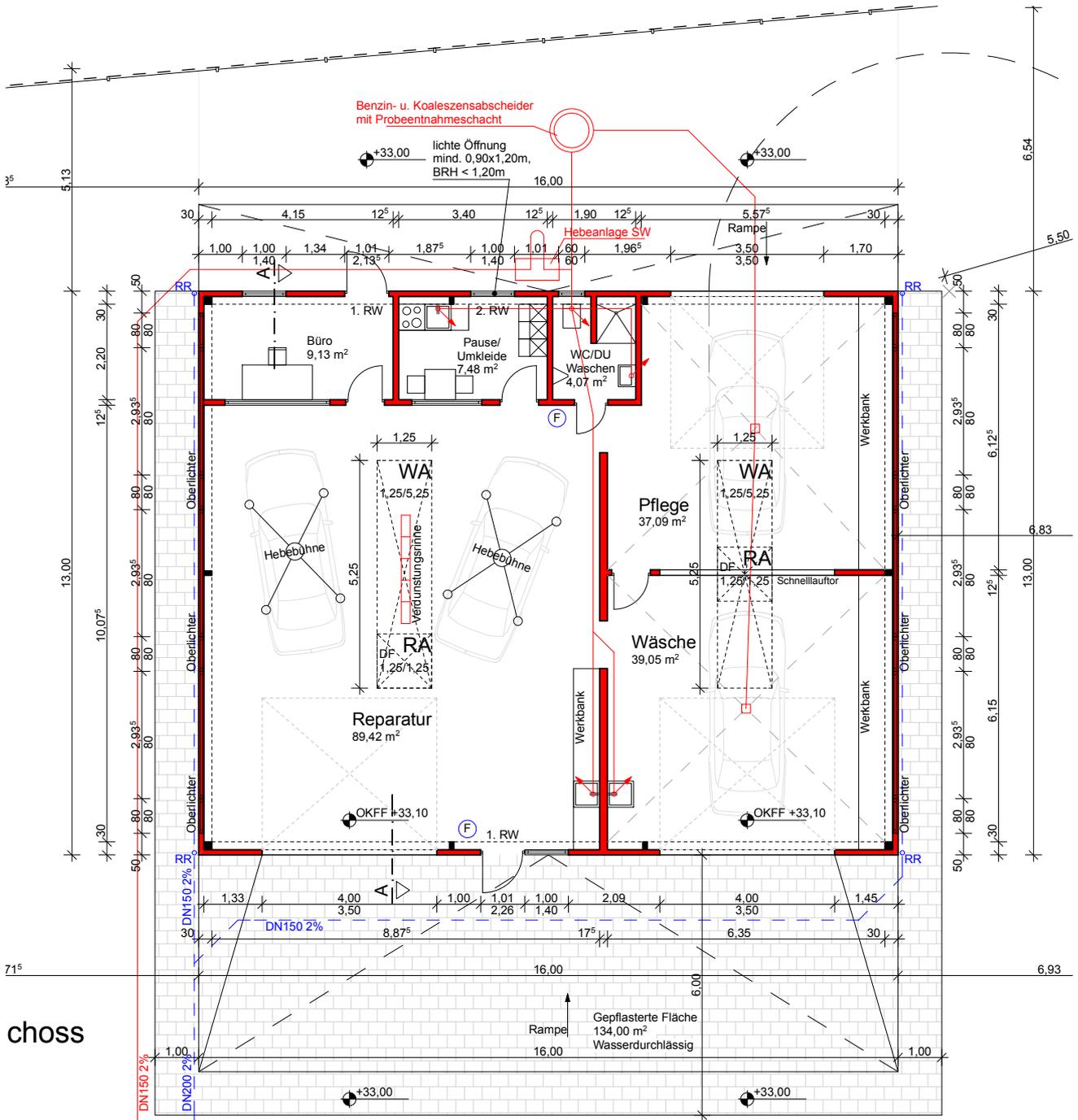
Im Auftrag



Linne



Erdgeschoss

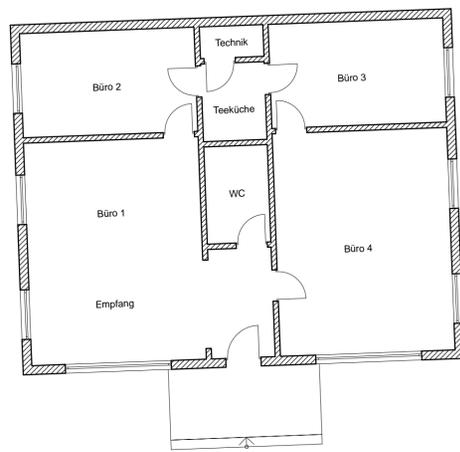
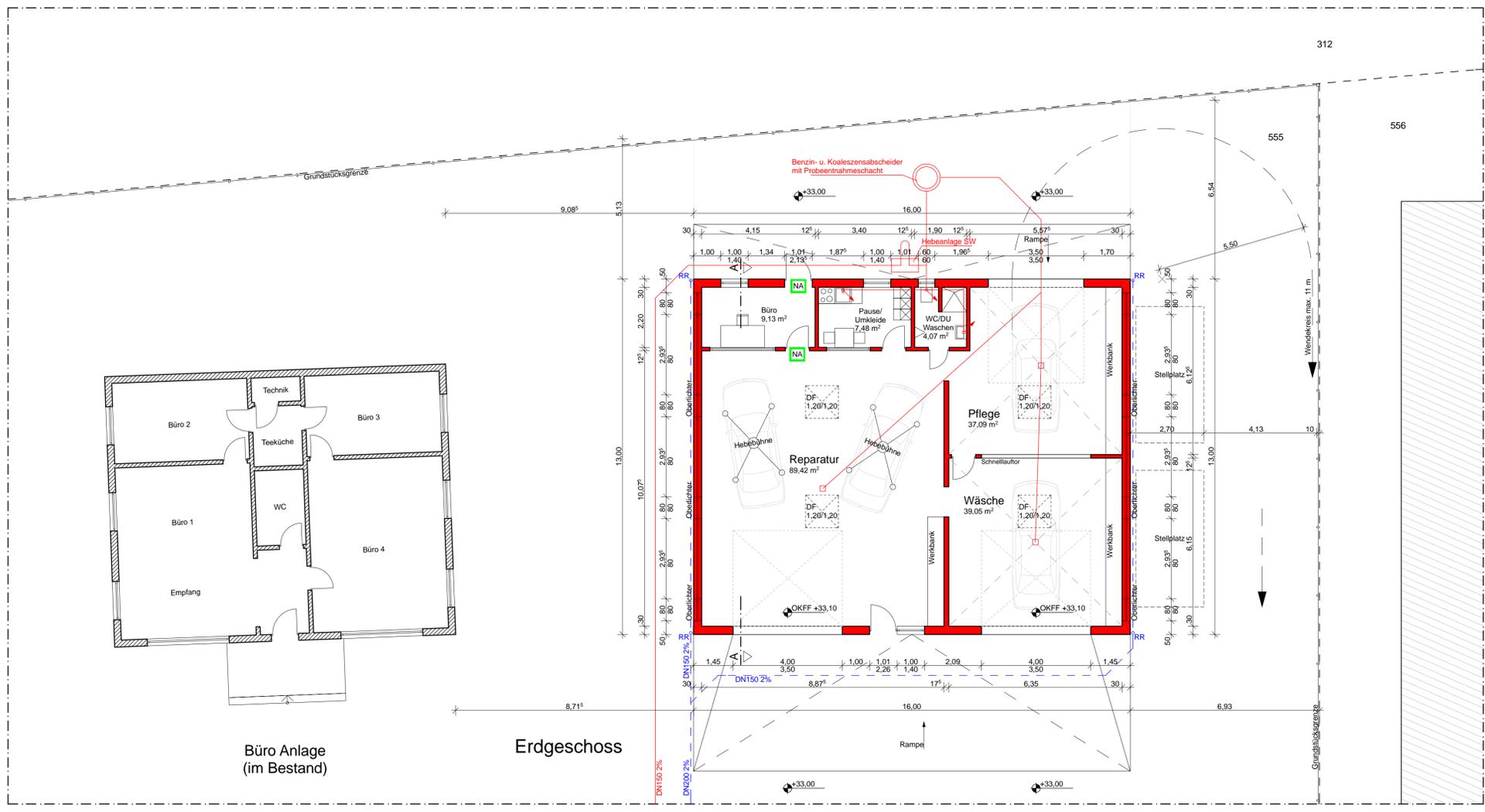


choss

Schacht
d = 0,40m
im Bestand

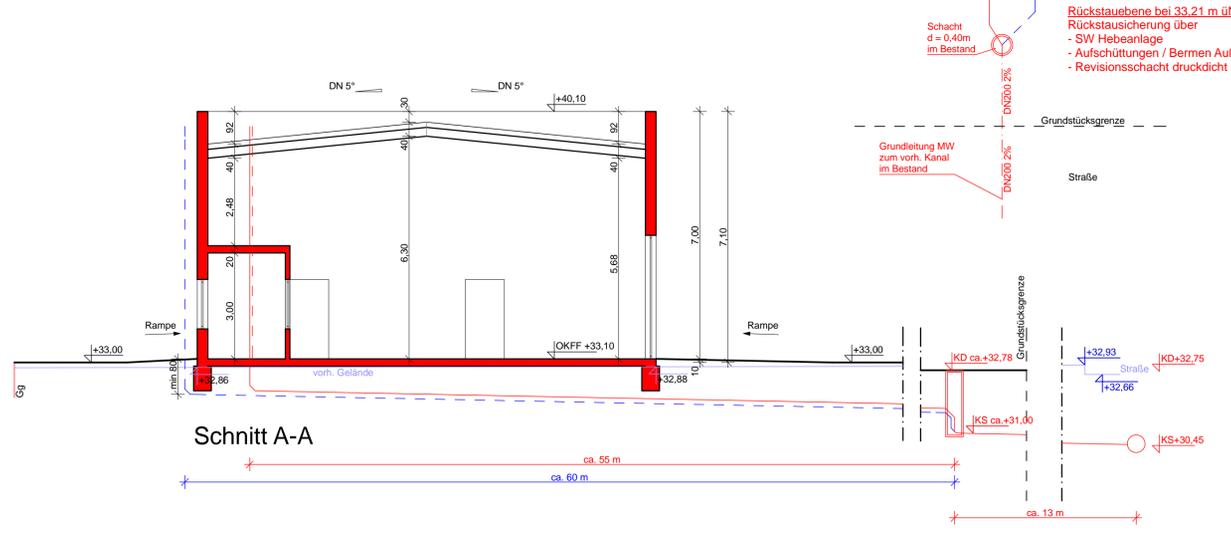
- Rückstauenebene bei 33,21 m üNN**
 Rückstausicherung über
- SW Hebeanlage
 - Aufschüttungen / Bermen Außenbereich
 - Schächte druckdicht

DN150 2%
DN200 2%

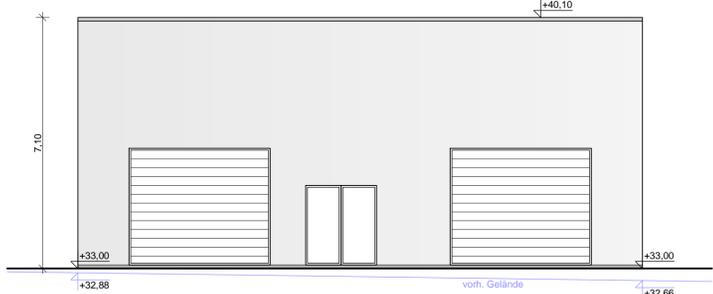


Büro Anlage
(im Bestand)

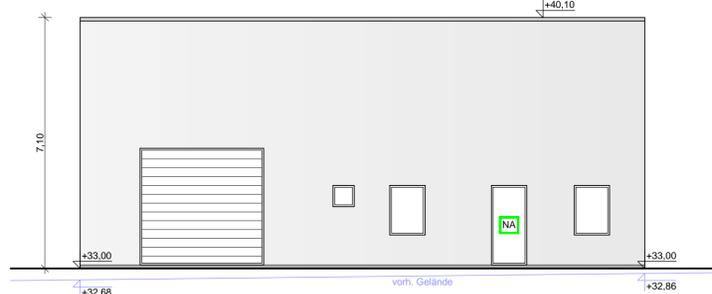
Erdgeschoss



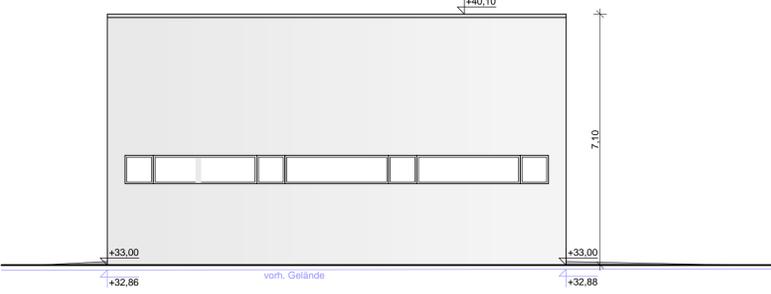
Schnitt A-A



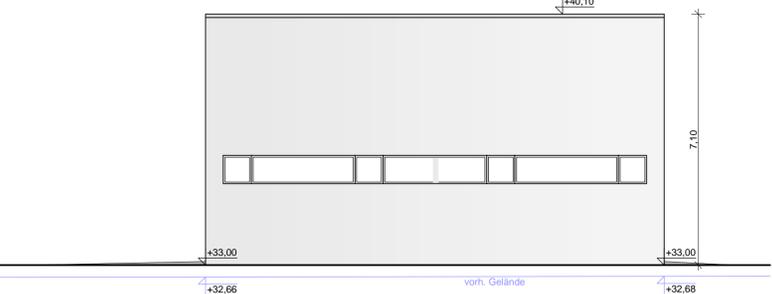
Ansicht Süd



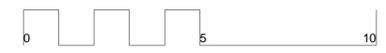
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



PLANER	Architektur Sedat
DATUM	Dipl.-Ing. Sedat Koluksoglu (Architekt AKNW Nr. 39109) Wlfriedstr. 1a 47169 Duisburg Tel.: 0203 - 39 47 511 Mob. 0179 - 514 714 4
UNTERSCHRIFT	
BAUVORHABEN	Errichtung einer KFZ-Werkhalle Alte Kaserne 1-3 47249 Duisburg
BAUHERR	Aslan Ayse Königsstraße 1 45479 Mülheim an der Ruhr
PLANINHALT	Grundriss, Ansichten u. Schnitt
MASSSTAB	1_100
BLATT - NR.	01_01



Diese Zeichnung, zugehörige Anlagen und ihr Inhalt sind mein geistiges Eigentum. Sie dürfen nicht ohne meine Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen, anderweitig mitgeteilt, oder anderen Zwecken als sie dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden.