

Begründung zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes

Nr. 474 I

Mündelheim-Nord

**für einen Bereich südöstlich
der Straße „Im Bonnefeld“
zwischen Krefelder Straße (B288),
Uerdinger Straße und der „Dauer-
kleingartenanlage
Ehinger Berg“**

Stand: 11.03.2003

INHALT:

1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

2 Ziele und Zwecke der Planung

3 Bestehendes Planungsrecht

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5 Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Städtebauliches Konzept

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise

6.4 Überbaubare Flächen

6.5 Garagen und Stellplätze

6.6 Erschließung

7 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

8 Wasserversorgung

9 Entwässerung

10 Stromversorgung

11 Müllentsorgung

12 Kanal- und Ferngasleitungen

13 Umweltauswirkungen

13.1 Grundwasser

13.2 Altablagerungen

13.3 Lärmschutz

13.4 Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

13.5 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Verhältnis zu den vorgesehenen Planungsmaßnahmen

14 Bodenordnung

15 Flächenbilanz

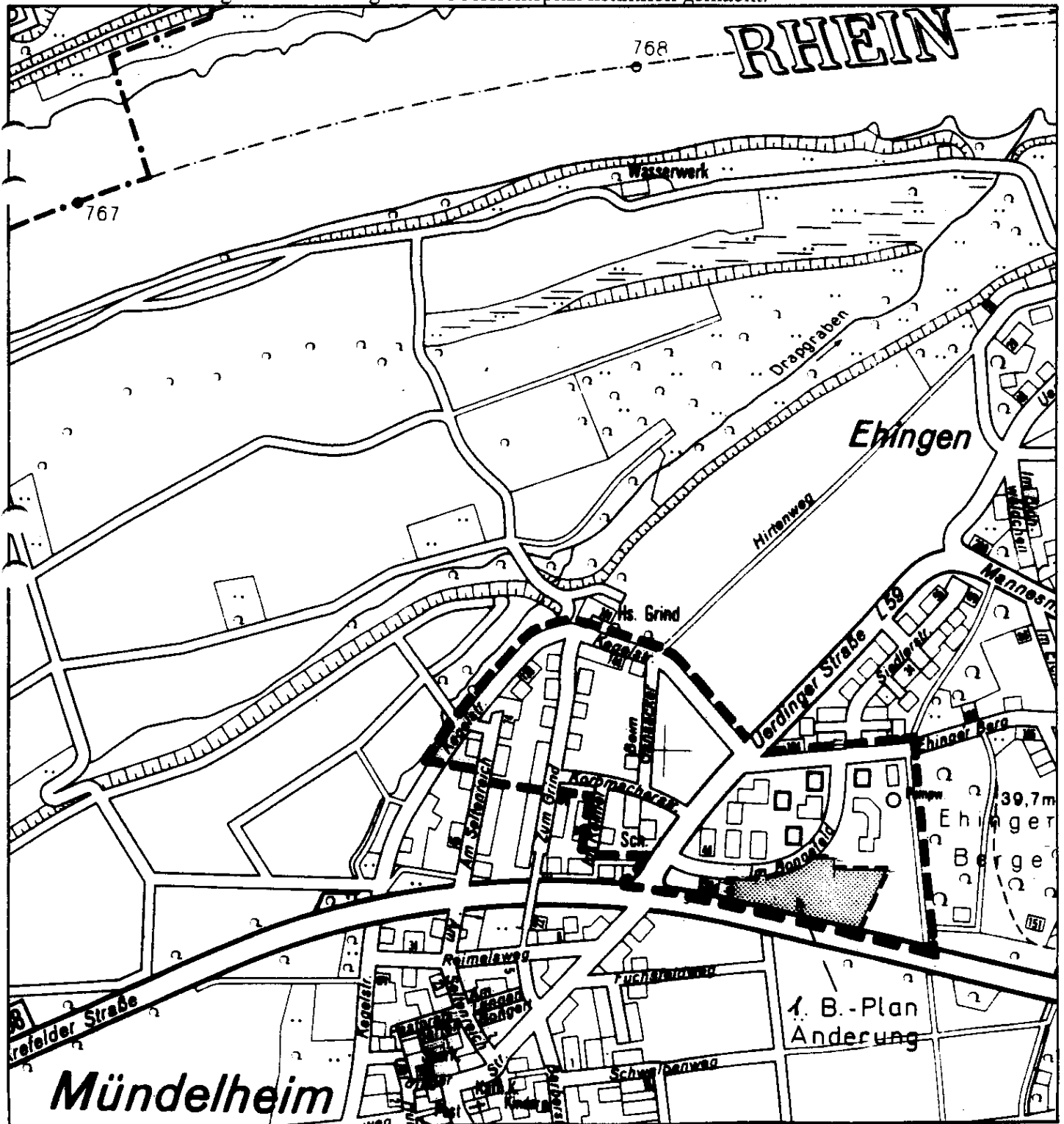
16 Kosten und Finanzierung

17 Bürgerbeteiligung

1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg-Süd, im Ortsteil Mündelheim. Es wird im nordwestlichen Bereich durch die Straße „Im Bonnefeld“ und im südlichen Bereich durch die Krefelder Straße (B 288) begrenzt. Östlich wird das Plangebiet durch die Dauerkleingartenanlage „Ehinger Berg“ begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft Richtung Uerdinger Straße entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Mündelheim, Flur 5, Flurstück 597 und von dort in geradliniger Verlängerung bis zur Straße „Im Bonnefeld“.

Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan kenntlich gemacht.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in der Ortslage Duisburg Mündelheim nachkommen zu können, ist es erforderlich, ältere, bereits vorhandene Bebauungspläne entsprechend den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Auf Wunsch der Bevölkerung und um die Nahversorgung der bereits ansässigen und der neu hinzuziehenden Bevölkerung zu sichern, ist darüber hinaus die Errichtung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendig.

Für den im südwestlichen Stadtgebiet Duisburgs gelegene Ortsteil Mündelheim wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung an die heutigen Bedürfnisse des Wohnens erreicht. Die Errichtung von Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs ist ebenfalls vorgesehen, um die umliegende Bevölkerung zu versorgen. Die geänderte Planfassung entspricht den Wünschen und Bedürfnissen der Anwohner.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den betreffenden Bereich der 1. Änderung besteht der seit dem 10.08.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 474 I Mündelheim-Nord.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 1. Änderung "Allgemeines Wohngebiet in 3- bis 6-geschossiger Bauweise" und geringfügig "Private Grünfläche Parkanlage" fest.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 474 I Mündelheim-Nord wird in dem betreffenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 474 I aufgehoben.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Fläche der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg im wesentlichen „Wohnbaufläche“ und entlang der B 288 geringfügig „Grünfläche-Immissionsschutzwall“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation

im Planbereich und der Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Gebiet des o. g. Bebauungsplanes, im nördlichen Bereich der Ortslage Mündelheim. Nördlich und westlich der Änderungsfläche grenzt mehrgeschossige Wohnbebauung mit Wohnungen an, die ursprünglich als Werkswohnungen der Mannesmann AG genutzt wurden. Südlich wird das Plangebiet von der B 288 Krefelder Straße begrenzt. Jenseits der Krefelder Straße findet man Flächen für die Landwirtschaft. Östlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche die als Dauerkleingartenfläche genutzt wird. Im Plangebiet befindet sich zum größten Teil ungenutztes Grünland mit einer kleinen Gehölzfläche (ca. 1.900 m²). Im westlichen Plangebiet ist ein „Private Grünfläche“ ausgewiesen, die als Grabeland genutzt wird.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Da die ortsansässige Bevölkerung (in den Ortsteilen Mündelheim, Serm und Ehingen ca. 3300 Wohneinheiten mit ca. 7800 Einwohnern) in der näheren Umgebung keine Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfs hat, ist es notwendig, planungsrechtlich die Voraussetzung zu schaffen, einen SB-Markt zu errichten, wobei sich das überplante Grundstück für die Errichtung anbietet.

Weiterhin besteht in Mündelheim eine große Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften mit einer wirtschaftlichen Größe, die es auch jungen Familien ermöglicht, Eigentum zu schaffen. Das geplante Wohngebiet kann auch in der Summe der familienrelevanten Bewertungskriterien als familien- und kinderfreundlich angesehen werden

In der Anlage befindet sich ein Gestaltungsplan der zeigt, wie eine aufgelockerte Wohnbebauung für den östlichen Änderungsbereich aussehen könnte. Es ist davon auszugehen, dass ca. 30 Wohneinheiten zu den bereits vorhandenen dazu kommen.

Die Erschließung soll über Privatstraßen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, erfolgen, wobei hier an Mischverkehrsflächen gedacht ist, bei deren Benutzung sowohl Fußgänger, Fahrradfahrer als auch Autofahrer gleichberechtigt sind.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Struktur und der Hauptnutzung des Ortsteils Mündelheim folgend, wird die bisherige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für den gesamten Änderungsbereich beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgelegt.

Das westliche WA-Gebiet würde mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Hier sollen zur Deckung des täglichen Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung nur entsprechende "Läden" zulässig sein.

Diese Nutzungsbeschränkung wird mit der sonstigen geringen Verfügbarkeit entsprechender Flächen im Umkreis, mit der eindeutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Sicherung der Fläche zugunsten der Ladennutzung und der allgemeinen Standortgunst der Fläche in der Ortslage besonders städtebaulich begründet.

Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 und die Geschosflächenzahl mit höchstens 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl verhindert eine übermäßig dichte Bebauung, die Geschosflächenzahl wird festgesetzt, um eine übermäßige Gebäudehöhe zu verhindern.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

6.3 Bauweise

Im westlichen WA mit der Nutzungsbeschränkung „Laden“ ist keine Bauweise festgelegt. Im östlichen WA wurde hinsichtlich der Errichtung von Wohngebäuden eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen großflächig festgesetzt.

Die südliche Baugrenze wird auf die Anbaubeschränkungsgrenze, die identisch mit der Begrenzungslinie des Schutzstreifen der geplanten Ferngasleitung NR. 64 ist und 40 m parallel zur Fahrbahn der B 288 verläuft, verlegt. Dieses ist mit den Leitungs- und Straßenbaulastträgern abgestimmt.

Entlang der Straße "Im Bonnefeld" mit den nördlichen und östlichen Baugebietsgrenzen sind die Baugrenzen im Abstand von 3,0 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die großflächige Umfahrung der Baugebiete mit den Baugrenzen bzw. Festlegung der überbaubaren Fläche soll den zukünftigen Investoren bzw. Bauherren eine möglichst flexible Baugestaltung gewährleisten.

6.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sollen, außer in Vorgartenflächen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Im westlichen Plangebiet werden für den SB-Markt weit ausreichende bzw. über die notwendige Anzahl hinausgehend Stellplätze entstehen.

Die Überbauung der Ferngasleitungen und des Mischwasserkanals mit den dazugehörigen Schutzstreifen mit Stellplätzen ist nach Aussage der Betreiberfirmen und der Wirtschaftsbetriebe Duisburg grundsätzlich möglich.

In der Anbauverbotszone (20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der B288) dürfen allerdings keine notwendigen Stellplätze errichtet werden.

Nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (Tabelle 5, Richtzahlen zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze) ist bei der vorgesehenen Verkaufsfläche die Errichtung der notwendigen Stellplätze jedoch außerhalb der Anbauverbotszone auf dem Grundstück möglich.

Zwischen den Stellplätzen im westlichen Plangebiet und der B 288 wird innerhalb der ca. 5,00 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Blendschutzzaun vorgesehen mit einem Mindestabstand zur befestigten Fahrbahn der Krefelder Straße von 4,50 m.

6.6 Erschließung

-Innere Erschließung-

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Straße „Im Bonnefeld“ aus. Hierzu wird für die Erschließung des westlichen Plangebietes (SB-Markt) voraussichtlich eine Einfahrt benötigt.

Für die Erschließung des östlichen Plangebietes werden, je nach Beplanung, eine oder mehrere Zufahrten benötigt. Die innere Erschließung des Wohngebietes soll durch Privatwege erfolgen.

Die Straßen werden verkehrsberuhigt gestaltet, durchgehend gepflastert und von Kraftfahrern, Fahrradfahrern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt. Zusätzlich ist es empfehlenswert, eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Plangebiet und dem Spielplatz, der nördlich des Plangebietes liegt zu schaffen, damit Kinder, die zum Spielplatz wollen nicht die Straße „Im Bonnefeld“ benutzen müssen. Eine weitere fußläufige Verbindung sollte innerhalb des Plangebietes zum Hintereingang der Dauerkleingartenanlage geschaffen werden. Dieser Hintereingang wird nach Aussage der Kleingärtner häufig benutzt, obwohl keine befestigte Verbindung besteht.

Die Radwegeverbindung zwischen dem Radweg entlang der B 288 (im Besitz des Straßenbaulastträgers) und der Straße „Im Bonnefeld“, die bisher auf dem Flurstück 761 verlief wird in den Grünstreifen im westlichen Bereich des Plangebietes verlegt und bleibt somit erhalten. Im Bebauungsplan ist dieses Wegeteilstück planungsrechtlich gesichert.

-Äußere Erschließung-

Das Plangebiet und die nördlich angrenzende mehrgeschossige Wohnbebauung ist über die Wohnsammelstraße „Im Bonnefeld“ im Süden und Norden an die Uerdinger Straße (L59) und somit an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Im Süden kreuzt die L59 nach etwa 60 m die Krefelder Straße (B288). Hierüber ist das Plangebiet unmittelbar an das regionale und überregionale Hauptverkehrsstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen.

Die beiden Knotenpunkte Im Bonnefeld/Uerdinger Straße und Uerdinger Straße/Krefelder Straße sind jeweils mit einer Lichtsignalanlage geregelt.

Durch den geplanten SB-Markt ergibt sich eine Veränderung der Verkehrsbelastung in der Straße "Im Bonnefeld" und in den genannten Knotenpunkten.

Im Auftrage des zukünftigen Investors wurde durch das Büro ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz (Dr. Barry), Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesbach, eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.

In dieser Untersuchung sollte die Frage geklärt werden, ob die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte ausreicht, um den zusätzlichen Verkehr, insbesondere den Kundenverkehr von und zum SB-Markt zu tragen.

Ergebnis der Untersuchung (Fazit):

„...Die angestellten Berechnungen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens NR. 941 ("Im Bonnefeld" / "Uerdinger Straße") jedoch ausreicht, den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der insbesondere durch Zu- und Abfahrten zum geplanten Verbrauchermarkt zu erwarten ist, aufzunehmen. Unter normalen Bedingungen ist auch in der Spitzenstunde eine ausreichend lange Grünphase gegeben, so dass sich Rückstausituationen auf seltenere Ereignisse beschränken dürften. In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass diese sich bereits auch heute ergeben können und insofern keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Eine Änderung der Planung oder eine Änderung von Ampelschaltungen oder ähnliches erscheint damit aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Auch An- und Abfahrtsregelungen im Sinne von Richtungsbeschränkungen für den geplanten Verbrauchermarkt sollten nur getroffen werden, wenn sich –wider Erwarten- zu einem späteren Zeitpunkt eine Verschlechterung der Verkehrssituation ergeben sollte.“

Das ausführliche Gutachten liegt der Stadt Duisburg vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

-Öffentlicher Personennahverkehr-

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle "Ehinger Berg" auf der Uerdinger Straße. Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 942 Krefeld-Uerdingen – Duisburg-Bissingheim im 60-Minutentakt und 946 Duisburg-Großenbaum – Duisburg-Huckingen im 30-Minuten-Takt bedient.

Der 400-Meter-Einzugsbereich der Haltestelle deckt das Plangebiet nahezu vollständig ab. Die ÖPNV-Erschließung ist damit sichergestellt.

7 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Gestaltungsvorgaben resultieren daraus, dass eine sowohl dem weiteren als auch dem näheren Umfeld angepasste Bebauung errichtet werden soll, wobei ein besonderes Augenmerk auf die wirtschaftliche Seite (Größe der Grundstücke, Breite der Erschließungsstraße etc.) gelegt wird, damit auch „junge Familien“ die Möglichkeit haben, im Plangebiet Eigentum zu schaffen (siehe beigefügte Anlage zur Begründung).

8 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Duisburg angeschlossen. In der Erschließungsstraße „Im Bonnefeld“ ist eine ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung vorhanden. Für die Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließung des Gebietes Feuerlöschhydranten eingerichtet.

9 Entwässerung

-Schmutzwasser-

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer im östlichen Änderungsbereich erfolgt über den in der Planstraße neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Bonnefeld“, angeschlossen wird. Die benötigte Länge ergibt sich aus der Detailplanung des künftigen Investors.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der geplanten Läden sowie das auf den dazugehörigen Straßenflächen und Stellplätzen in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser erfolgt über den Mischwasserkanal, der mittig des Flurstückes 761 verläuft. Das Staatliche Umweltamt der Stadt Duisburg hat Bedenken gegen die Versickerung des Oberflächenwassers der geplanten Stellplätze geäußert.

-Niederschlagswasser-

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes ist gemäß § 51 a LWG vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Der „Geotechnische Bericht“ des Ing.-Büros Prof. Dr.-Ing. Dieler und Partner, Aachen sagt als Fazit zur Versickerungsfähigkeit des Bodens:

„Im übrigen stehen im gesamten Bebauungsplangebiet ab Tiefen von 0,6 m und 0,9 m unter Flur ausreichend durchlässige Bodenarten für das betriebsichere Versickern von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser an. Die für die wasserrechtliche Genehmigung nachzuweisende Mindestdicke der ungesättigten Bodenzone von 1,00 m unter den Sohlen der Versickerungsanlagen zum Grundwasserspiegel wird i. d. R. eingehalten. Sie wird möglicherweise nur im Fall von Grundwasserhöchstständen im Gefolge von Rheinhochwässern für kurze Zeit unterschritten.“

Im Bebauungsplangebiet ist damit eine Mulden und/oder Rigolenversickerung aus technischer Sicht uneingeschränkt möglich. Voraussetzung ist nur, dass die dünne „Tallehm“-Schicht von der Versickerungsanlage durchstoßen wird. Für die Vorbemessung der Versickerungsanlagen nach den Rechenregeln der ATV A 138 kann der Durchlässigkeitswert von $k = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s angesetzt werden. Es muß später an den konkreten Versickerungsstellen nochmals durch entsprechende Versuche sowie beim Bau der Anlagen selbst durch in-situ-Versuche überprüft und ggf. den örtlichen Verhältnissen angepasst werden.“

Das ausführliche Gutachten des Ing.-Büros Prof. Dr.-Ing. Dieler und Partner liegt der Stadt Duisburg für detaillierte Rückfragen vor.

10 Stromversorgung

Für die notwendige Stromversorgung des Änderungsbereiches sorgen die Stadtwerke Duisburg AG. Von der Straße „Im Bonnefeld“ aus zugänglich, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt. Diese Fläche hat auf Wunsch der Stadtwerke eine Größe von 3,00 x 4,00 m und ist somit ausreichend, um eine eventuell benötigte Kompaktanlage zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, aufzustellen.

Ansonsten werden notwendige Stromversorgungsleitungen von der Erschließungsstraße „Im Bonnefeld“ aus in die entsprechenden Gebiete verlegt.

11 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des gesamten Plangebietes erfolgt, wie im übrigen Stadtgebiet, durch die städtische Müllabfuhr.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, das durch eine Privatstraße erschlossen wird, sollte ein Abfallsammelplatz für das gesamte Wohngebiet, zugänglich von der Straße „Im Bonnefeld“ aus angelegt werden. Durch diese Maßnahme könnte das Konfliktpotential zwischen parkenden Autos und der damit verbundenen Behinderung der Müllfahrzeuge sowie die von den Müllfahrzeugen ausgehende Lärmbelästigung im geplanten Wohngebiet verringert werden. Die Detailplanung bezüglich der Größe und Lage dieses Sammelplatzes ist mit dem Amt für Abfallwirtschaft der Wirtschaftsbetriebe Duisburg abzustimmen.

12 Kanal- und Ferngasleitungen

Im Änderungsbereich sind bereits zwei Ferngasleitungen vorhanden. Zwei weitere sind geplant. Diese Leitungen werden von verschiedenen Betreibern unterhalten. Die genaue Lage der Leitungen wurden im Vorfeld mit den Firmen abgeklärt und bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Der Schutzstreifen der Leitungen wird von Bebauung freigehalten. Eine Nutzung für Stellplatzflächen ist nach Auskunft der Betreiberfirmen möglich. Die Detailplanung für die Bebauung des westlichen und östlichen Änderungsbereiches wird jeweils in Abstimmung mit den Betreiberfirmen erfolgen.

Der in der Wegeparzelle 761 vorhandene Mischwasserkanal hat auf jeder Seite einen Schutzstreifen von 5,00 m der von Bebauung freigehalten wird. Gegen die Nutzung als Parkplatzfläche bestehen keine Bedenken. Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen sind im Bebauungsplan nachrichtlich festgesetzt.

13 Umweltauswirkungen

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht. Gemäss Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist bei der Planung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² und ab 100.000 m² eine UVP obligatorisch. Diese Schwellenwerte werden bei dieser Bebauungsplanänderung unterschritten.

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen der Planung entsprechend den Anforderungen eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB dargestellt.

13.1 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt nach Angaben der Ingenieurgeologischen Karte NRW im Mittel bei 25,00 m ü. NN, d. h. ca. 4,50 m unter Geländeoberkante. Die Versickerung der Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglich, da im Plangebiet eine Deckschicht aus Mutterboden und dann eine starke sandig-kiesige Bodenschicht in einer Tiefe von ca. 0,6 m und 0,9 m folgt. Die für die wasserrechtliche Genehmigung nachzuweisende Mindestdicke der ungesättigten Bodenzone von 1,00 m unter den Sohlen der Versickerungsanlagen zum Grundwasserspiegel wird i. d. R. eingehalten (siehe Gutachten Prof. Dr.-Ing. Dieler, Aachen; Punkt 9 der Begründung).

13.2 Altablagerungen

Nach Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg besteht nach der Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Karten kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte für das Plangebiet.

Die vorgenommenen Untersuchungen des Ing.- Büros Prof. Dr.-Ing. Dieler, Aachen (0241/63759) hat hier folgendes Ergebnis gebracht:

„Die Bohrungen trafen mit einer Ausnahme Rammkernbohrung (RKB 6) nur auf natürlich und gewachsene Bodenarten. Organoleptisch bestehen damit keine Hinweise auf Konzentrationen von umweltrelevanten Inhaltsstoffen, was die dünne Anfüllung bei RKB 4 einschließt.

Dem Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde auf eine oberflächennahe Verunreinigung des Bodens durch Staubimmissionen wurde durch eine entsprechende örtliche Oberflächenbeprobung bis 0,60 m Tiefe nach BbodSchV mit anschließenden chemisch-analytischen Untersuchungen nach BbodSchV für den Wirkungsgrad Boden/Mensch nachgegangen. Demnach ist kein Prüfwert des BBodSchG für die Nutzung als Wohngebiet überschritten, d. h. diesbezügliche Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

Das ausführliche Gutachten liegt der Stadt Duisburg für Rückfragen vor.

13.3 Lärmschutz

Der Lärmschutzwall, der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen war, bleibt für das östliche Plangebiet „Wohnbebauung“ entlang der B 288 erhalten.

Im Ladenbereich wird der Lärmschutzwall zur B 288 hin unterbrochen. Hier wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einem Mindestabstand von 4,50 m zur befestigten Fahrbahn der Krefelder Straße vorgesehen. Zusätzlich zur geplanten Bepflanzung wird ein Blendschutzzaun, ebenfalls mit einem Abstand von 4,50 m zur befestigten Fahrbahn der Krefelder Straße vorgesehen. Als zusätzlicher Lärmschutz für die Wohnbebauung im östlichen Bereich soll entlang der Grenze der unterschiedlichen Nutzung, also zwischen Ladenbereich und geplantem Wohnbereich, in geradliniger Verlängerung des geplanten Marktes eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m entstehen. Diese Lärmschutzwand wird gemäß Lärmschutzgutachten zum SB-Markt hin hochabsorbierend und lückenlos erstellt. Darüberhinaus ist beabsichtigt, den kompletten Rampenbereich zur Anlieferung zu überbauen um eine zusätzliche Lärmschutzmaßnahme für die umliegende Wohnbebauung zu realisieren.

Ansonsten trägt die Lage des geplanten Baukörpers bereits zur Lärminderung bei.

Im Auftrage des zukünftigen Investors wurde durch das Büro ISU Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesbach, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In dieser unabhängigen Untersuchung sollte die Frage geklärt werden, welche Geräuscheinwirkungen des SB-Marktes auf die nördlich der Straße „Im Bonnefeld“ gelegene vorhandene Wohnbebauung und die östlich des Marktes geplante Wohnbebauung zu erwarten sind.

Außerdem sollte ermittelt werden, ob sich durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans sonstige Veränderungen der schalltechnischen Situation im Bestand ergeben können. Die durch den SB-Markt zu erwartenden Auswirkungen, durch ein verändertes Verkehrsaufkommen, auf die Straßenverkehrsgeräusche „Im Bonnefeld“ sollten beleuchtet werden.

Im Bereich des Verbrauchermarktes soll zudem der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Lärmschutzwall entlang der B288 entfallen. Die Auswirkungen auf die Straßenverkehrsgeräusche an der nördlich des Baugrundstücks vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung sollten daher ebenfalls bewertet werden.

Auch sollten die erwarteten Verkehrsgeräusche durch die B288 ermittelt werden, die sich für die geplante Wohnbebauung, Einfamilien- und Doppelhäuser östlich des SB-Marktes ergeben.

Durch die Planung ausgelöste schalltechnische Veränderungen sollten im Rahmen des Gutachtens betrachtet und gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Ergebnis der Untersuchung (Fazit)

„Insgesamt ist bei den obigen Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken entgegenstehen und der Verbrauchermarkt sowie die Einfamilien- und Doppelhäuser verwirklicht werden können. Ein Nachteil aus der Sicht des Schallschutzes ist weder für die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Im Bonnefeld“, noch für die Kleingartenanlage im Osten zu erkennen. Auch der Wegfall des ehemals vorgesehenen Lärmschutzwalls im Bereich des nunmehr geplanten Verbrauchermarktes wirkt sich aus schalltechnischer Sicht nur unwesentlich auf die nördlich der Straße „Im Bonnefeld“ vorhandenen Wohnbebauung aus. Die Kleingartenanlage ist hiervon bei Realisierung der Planung nicht berührt.“

Die aufgrund des jetzigen Bauvorhabens verursachten Geräuchimmissionen halten die maßgeblichen schalltechnischen Richt- und Orientierungswerte für alle Lärmarten ein bzw. unterschreiten diese sogar deutlich. Die Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 474 I in der vorliegenden Form ist daher aus schalltechnischer Sicht bei Beachtung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen unkritisch.“

Das ausführliche Gutachten liegt der Stadt Duisburg vor und kann bei Bedarf dort eingesehen werden.

Zusätzliches Konfliktpotential zwischen den bereits vorhandenen Industrieanlagen im weiteren Umkreis und der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da im bestehenden Bebauungsplan die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten bereits zulässig ist und nun lediglich ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden. Vorhandene Wohnbebauung ist heute schon im direkten Umfeld der Industrieanlagen zu finden, wozu das neue Plangebiet nicht gehört. Der Bereich Ehinger Berg, der mit Bäumen bewachsen ist und zwischen dem Plangebiet und der Industrieanlage liegt, schirmt bereits jetzt die geplante und vorhandene Wohnbebauung von der Industrieanlage ab.

Konflikte zwischen den geplanten Läden und der Industrieanlage sind nicht zu erwarten.

(Dr. Bernd Barry; Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann)

Das ausführliche Gutachten liegt der Stadt Duisburg vor und kann dort eingesehen werden.

13.4 Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei der Plangebietsfläche vor der Planung um WA-Gebiet handelte und nach der Planung ebenfalls WA-Gebiet ausgewiesen wird, besteht laut Landesforstgesetz NRW keine Kompensationsverpflichtung.

Die Investoren werden dennoch, nach Absprache mit dem Staatlichen Forstamt Wesel, einen Ausgleich für die in Anspruch genommenen Gehölzflächen (insgesamt ca. 1.900 m²) im Verhältnisse von 1:1 schaffen.

Dieser Ausgleich könnte im Plangebiet nur in Form einer Gehölzpflanzung mit einer Breite von 10,00 m und einer Länge von 190,00 m entlang der B 288 erfolgen was jedoch nicht möglich ist, da sich in diesem Bereich vorhandene und geplante Ferngasleitungen befinden. Weiterhin wird von Seiten des Straßenbaulastträgers der Ausbau der B 288 in diesem Bereich nicht ausgeschlossen, wodurch die dann vorgenommenen Bepflanzungen wieder rückgängig gemacht werden müssten. Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit, wie das Staatliche Forstamt Wesel aufzeigte, im Rahmen einer Ersatzmaßnahme einen entsprechenden Geldbetrag auf ein "Ökokonto" zu überweisen, womit an anderer Stelle im Stadtgebiet der Waldausgleich, durch die vom Investor bereitgestellten Mittel, geschaffen werden kann. Hier wird jeweils eine Absprache zwischen den Investoren, dem Staatlichen Forstamt Wesel sowie der Stadt Duisburg vor der Realisierung der Baumaßnahmen erfolgen.

Diese Ersatzmaßnahmen, bzw. Ausgleichszahlungen werden in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Duisburg und den jeweiligen Investoren geregelt!

Zusätzlich wird der Investor des westlichen Plangebietes entlang der Krefelder Straße B 288 und der Flurstücksgrenze zum westlichen Nachbarn eine Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen in einer Breite von 3,50 m bzw. 5 m und einer Länge von ca. 170 m vornehmen. In dieser Hecke werden heimische Laubbäume integriert.

Die vorhandenen Grabenländer, die sich im Bereich der ursprünglich geplanten „Privaten Grünfläche“ befinden, bleiben so weit wie möglich unberührt. Hierzu haben privatrechtliche Abstimmungen bzw. Regelungen zwischen Pächter und Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu erfolgen.

Im östlichen Plangebiet „Wohnbebauung“ ist als Abschottung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der B 288 ein Lärmschutzwall vorgesehen. Dieser Lärmschutzwall soll begrünt hergestellt werden. Die Breite beträgt ca. 10 m, die Länge ca. 70 m und die Höhe 3 m. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

13.5 Gesamtbewertung der Umweltbelange im Verhältnis zu den vorgesehenen Planungsmaßnahmen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Planungsziele, der durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grund und Boden vertretbar bzw. gerechtfertigt ist.

Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung andererseits berücksichtigt wurden.

14 Bodenordnung

Sowohl die westlichen als auch die östlichen Flächen des Änderungsbereiches sind im Besitz von jeweils einem Investor, so daß eigentumsrechtliche Probleme nicht zu erwarten sind.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

15 Flächenbilanz

Flächenbilanz:

Wohngebiet WA für Einfamilienhausbebauung:	ca. 11.700,-- m ²
Wohngebiet WA mit der Nutzungsbeschränkung Laden:	ca. 8.200,-- m ²
Gesamtfläche:	ca. 19.900,-- m ²

16 Kosten und Finanzierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der jeweilige Investor die entsprechenden Mittel zur Realisierung seines Vorhabens bereitstellen.

Der Stadt Duisburg entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

17 Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gem. §3 (1) BauGB zugleich als Unterrichtung der Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) fand im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd am 8.10.2002 statt; eine Niederschrift dazu wurde angefertigt.

Es wurden im Rahmen dieser Veranstaltung und zum Teil auch schriftlich Anregungen vorgebracht.

Hier die wesentlichen kurz zusammengefasst:

1. Realisierung des Lärmschutzwalles entlang der B288.
2. Befürchtungen hinsichtlich einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den geplanten SB-Markt.
3. Aufrechterhaltung der Radwegeverbindung von der Straße "Im Bonnefeld" zum Radweg entlang der B288.
4. Die Ausweisung der Wohngebiete verstößt gegen die Bestimmungen des Abstandserlasses.

Zu 1.

Der Lärmschutzwall im Bereich der Dauerkleingärtenanlage liegt außerhalb des Planbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 474 I, aber ist nach wie vor im verbindlichen Bebauungsplan NR. 474 I festgesetzt. Der Abschnitt des Lärmschutzwalles im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung wurde auch im neuen Bebauungsplan übernommen und entsprechen festgesetzt.

Hinsichtlich des Lärmschutzes im Bereich des geplanten SB-Marktes wird auf das Ergebnis des erstellten Lärmgutachtens und den Ausführungen unter Punkt 13.3 der Begründung verwiesen.

Eine Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der zukünftigen Bebauung durch die Investoren.

Zu 2.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Verkehrslärms entsprechend dem Ergebnis des erstellten Verkehrsgutachtens vertretbar.

Auf die Ausführungen unter Punkt 6.6 der Begründung wird verwiesen.

Zu 3.

Eine Ersatz-Radwegeverbindung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 4.

Sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg, als auch im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 474 I Mündelfreim-Nord ist seit jeher Wohnbaufläche dargestellt bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass der Abstandserlass nicht greift.

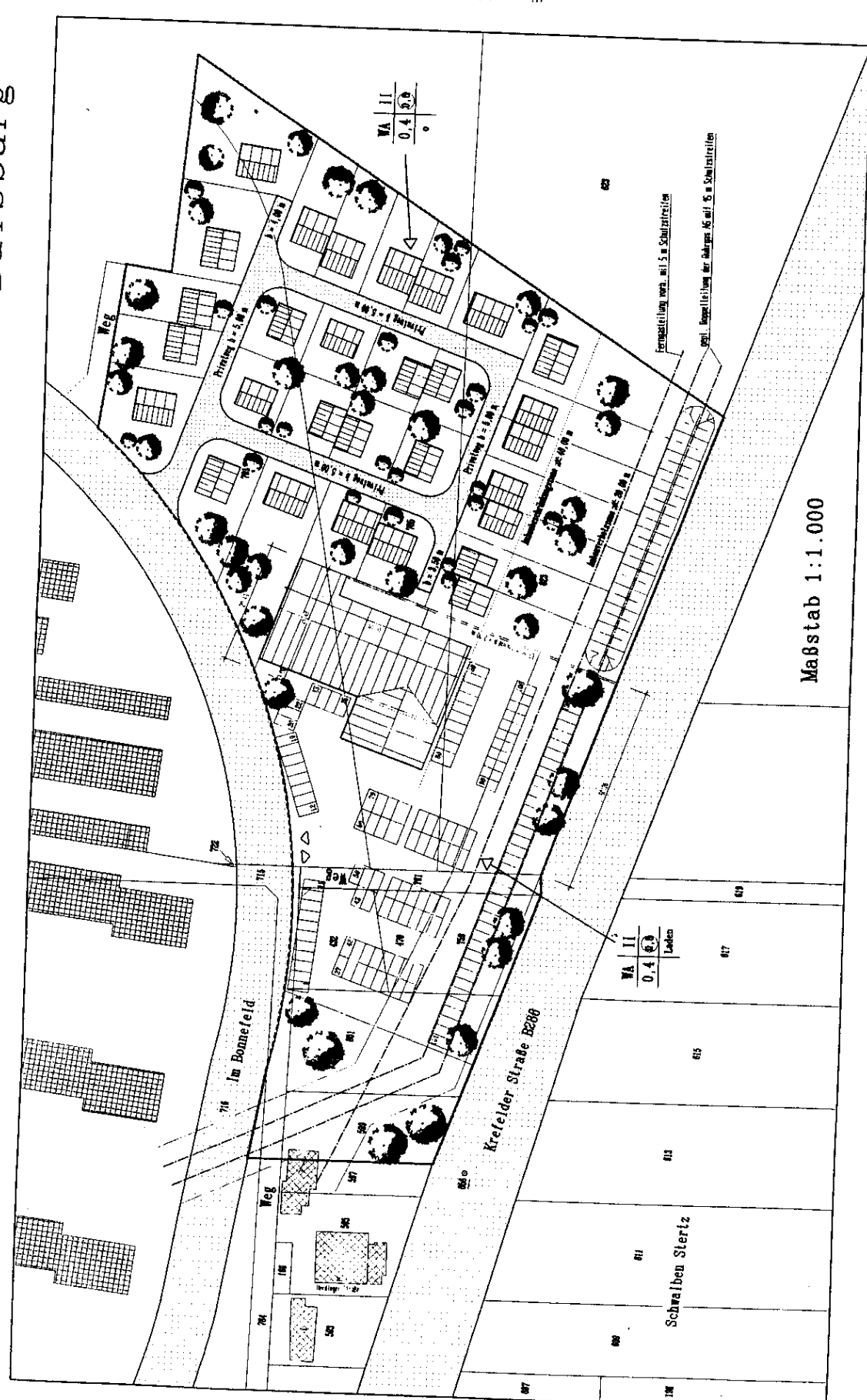
Heinsberg, den 03.02.2003

Der Architekt:

Gestaltungsplan als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr 474 I Mündelheim-Nord der Stadt Duisburg

Planzeichnerklärung

- MA 1:1 (1:1000) (1:11 Baubild)
- MA 2:1 (1:500) (1:11 Baubild)
- MA 3:1 (1:333) (1:11 Baubild)
- MA 4:1 (1:250) (1:11 Baubild)
- MA 5:1 (1:200) (1:11 Baubild)
- MA 6:1 (1:167) (1:11 Baubild)
- MA 7:1 (1:143) (1:11 Baubild)
- MA 8:1 (1:125) (1:11 Baubild)
- MA 9:1 (1:111) (1:11 Baubild)
- MA 10:1 (1:100) (1:11 Baubild)
- MA 11:1 (1:91) (1:11 Baubild)
- MA 12:1 (1:83) (1:11 Baubild)
- MA 13:1 (1:77) (1:11 Baubild)
- MA 14:1 (1:71) (1:11 Baubild)
- MA 15:1 (1:67) (1:11 Baubild)
- MA 16:1 (1:63) (1:11 Baubild)
- MA 17:1 (1:60) (1:11 Baubild)
- MA 18:1 (1:58) (1:11 Baubild)
- MA 19:1 (1:56) (1:11 Baubild)
- MA 20:1 (1:54) (1:11 Baubild)
- MA 21:1 (1:52) (1:11 Baubild)
- MA 22:1 (1:51) (1:11 Baubild)
- MA 23:1 (1:50) (1:11 Baubild)
- MA 24:1 (1:49) (1:11 Baubild)
- MA 25:1 (1:48) (1:11 Baubild)
- MA 26:1 (1:47) (1:11 Baubild)
- MA 27:1 (1:46) (1:11 Baubild)
- MA 28:1 (1:45) (1:11 Baubild)
- MA 29:1 (1:44) (1:11 Baubild)
- MA 30:1 (1:43) (1:11 Baubild)
- MA 31:1 (1:42) (1:11 Baubild)
- MA 32:1 (1:41) (1:11 Baubild)
- MA 33:1 (1:40) (1:11 Baubild)
- MA 34:1 (1:39) (1:11 Baubild)
- MA 35:1 (1:38) (1:11 Baubild)
- MA 36:1 (1:37) (1:11 Baubild)
- MA 37:1 (1:36) (1:11 Baubild)
- MA 38:1 (1:35) (1:11 Baubild)
- MA 39:1 (1:34) (1:11 Baubild)
- MA 40:1 (1:33) (1:11 Baubild)
- MA 41:1 (1:32) (1:11 Baubild)
- MA 42:1 (1:31) (1:11 Baubild)
- MA 43:1 (1:30) (1:11 Baubild)
- MA 44:1 (1:29) (1:11 Baubild)
- MA 45:1 (1:28) (1:11 Baubild)
- MA 46:1 (1:27) (1:11 Baubild)
- MA 47:1 (1:26) (1:11 Baubild)
- MA 48:1 (1:25) (1:11 Baubild)
- MA 49:1 (1:24) (1:11 Baubild)
- MA 50:1 (1:23) (1:11 Baubild)
- MA 51:1 (1:22) (1:11 Baubild)
- MA 52:1 (1:21) (1:11 Baubild)
- MA 53:1 (1:20) (1:11 Baubild)
- MA 54:1 (1:19) (1:11 Baubild)
- MA 55:1 (1:18) (1:11 Baubild)
- MA 56:1 (1:17) (1:11 Baubild)
- MA 57:1 (1:16) (1:11 Baubild)
- MA 58:1 (1:15) (1:11 Baubild)
- MA 59:1 (1:14) (1:11 Baubild)
- MA 60:1 (1:13) (1:11 Baubild)
- MA 61:1 (1:12) (1:11 Baubild)
- MA 62:1 (1:11) (1:11 Baubild)
- MA 63:1 (1:10) (1:11 Baubild)
- MA 64:1 (1:9) (1:11 Baubild)
- MA 65:1 (1:8) (1:11 Baubild)
- MA 66:1 (1:7) (1:11 Baubild)
- MA 67:1 (1:6) (1:11 Baubild)
- MA 68:1 (1:5) (1:11 Baubild)
- MA 69:1 (1:4) (1:11 Baubild)
- MA 70:1 (1:3) (1:11 Baubild)
- MA 71:1 (1:2) (1:11 Baubild)
- MA 72:1 (1:1) (1:11 Baubild)



Maßstab 1:1.000

Gemarkung: Mündelheim
 Flur: 5
 Flurstücke: 599+601+763+432+760+759+761+762+701+765+623



ARCHITEKTURBÜRO SCHMITZ
 INHABER: GERO SCHMITZ ARCHITECT VDA
 MÜNSTER-STR. 1 58225 MÜNSTER
 TELEFON (0521) 3109 - TELEFAX (0521) 2411

Gezeichnet: Schmitz / Henssen
 Bearbeitet: Schmitz
 Blatt-Nr.: 1

Geprüft: Schmitz
 Datum: 05.08.2002
 Größe: A 1

Projekt-Nr.:
 Projekt-Ing.: Schmitz
 Änderungen:

Planzeichnung Teil A

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 474 I
- Mündelheim-Nord -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den *18.12.2003*

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Linne

