

# **Bebauungsplan Nr. 973**

## **Duisburg, Rumeln - Kaldenhausen - Heideweg**

### **Begründung**

#### **Inhalt:**

- 1. Einleitung**
- 2. Bestand**
- 3. Vorgaben und Bindungen**
  - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 3.2 Schulentwicklungsplan
  - 3.3 Kindergartenbedarfsplan
  - 3.4 Kinderspielplatzbedarf
- 4. Planungsmaßnahmen**
  - 4.1. Bebauungskonzept**
    - 4.1.1 Gestalterische Festsetzungen
  - 4.2. Bergbauliche Einwirkungen**
  - 4.3 Verkehr**
    - 4.3.1 Erschließung
    - 4.3.2 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Freiflächen und Gärten**
    - 4.4.1 Freiflächen
    - 4.4.2 Gärten
    - 4.4.3 Grünflächen
    - 4.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 4.4.5 Baumschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
    - 4.5.1 Strom- und Gasversorgung, Telefonnetz
    - 4.5.2 Wasserwirtschaft / Abwasser

- 5. Immissionen**
  - 5.1 Schadstoffimmissionen**
  - 5.2 Geruchsimmissionen**
  - 5.3 Hochspannungsfreileitung**
- 6. Altstandorte / Altablagerungen**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Erschließungsvertrag**

## 1. Einleitung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum stellt eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung dar.

Die Bereitstellung umfaßt sowohl den quantitativen wie den qualitativen Aspekt. Während man bei dem qualitativen einen ausreichenden Bewegungsspielraum hat, ist für den quantitativen der Faktor Fläche ausschlaggebend. Grund und Boden sind jedoch nur begrenzt verfügbar. Ein verantwortungsbewußter Umgang damit bedeutet Schonung von Freiflächen und Abrundung bereits vorhandener Siedlungsansätze, wie im Fall des vorliegenden Plangebiets.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Duisburg soll das vorliegende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 973 als Wohnbaufläche entwickelt werden.

## 2. Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 973 Duisburg - Heideweg grenzt unmittelbar an einen Siedlungsansatz mit Einzel- und Doppelhausbebauung, der städtebaulich vom Stadtteil Rumeln-Kaldenhausen isoliert ist. Es wird im Westen von der Straße Auf der Heide, im Norden von der Traarer Straße, im Osten von der Bruchstraße und im Süden vom Heideweg bzw. von der Parzelle 208, Flur 20 Gemarkung Kaldenhausen, ca. 60 m südlich parallel zum Heideweg begrenzt. Es umfaßt eine Fläche von 39.280 m<sup>2</sup>, die entlang der Traarer Straße und Auf der Heide straßenbegleitend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist. Sie sind überwiegend in I-geschossiger Bauweise ausgeführt. Das Gebiet entspricht in seiner Nutzung dem eines Reinen Wohngebiets. Im Westen schließt Einzelhausbebauung mit großen langgestreckten Grundstücken an. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen umschlossen.

Im Osten verläuft in nordsüdlicher Richtung eine 220-/380-KV-Leitung. Nordöstlich der Traarer Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hof Stelten) mit einer Legehennenhaltung von ca. 7000 Tieren. Eine weitere Hofstelle (Hof Benger) im Südosten des Plangebiets wird seit 1978 nicht mehr landwirtschaftlich betrieben.

Das Plangebiet ist über die Traarer Straße an den örtlichen und im weiteren Verlauf über die Giesenfeldstraße und Düsseldorfer Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in ca. 800m Entfernung (Buslinie 923 und 924). In einer Entfernung von ca. 1.500m sind Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelläden, Kindergärten und Schulen vorhanden.

## 3. Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche und im östlichen Teil (Schutzabstand zur Hochspannungsleitung) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die

Wohnbaufläche des Bebauungsplans Nr. 973 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die Fläche für die Landwirtschaft wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### 3.2 Schulentwicklungsplan

Für den durch den Bebauungsplan entstehenden Zuwachs an Grundschulern ist an der Gemeinschaftsgrundschule Gartenstraße die nötige Kapazität vorhanden.

### 3.3 Kindergartenbedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets kann nach Bedarfsberechnungen durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Im Einzugsbereich des Bebauungsplans Nr. 973, Heideweg, sind in fünf Kindergärten Plätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren in folgenden Einrichtungen vorhanden:

Düsseldorfer Straße 148	125 Plätze (städtischer Kindergarten)
Kirchstrasse 22	100 Plätze (ev. Kindergarten)
Wagner Strasse 2 a	75 Plätze (kath. Kindergarten)
Böschhof 6	100 Plätze (kath. Kindergarten)
Dorfstrasse 2	75 Plätze (kath. Kindergarten)

### 3.4 Kinderspielplatzbedarf

In einer Entfernung von 400 - 700m vom Plangebiet befinden sich die folgenden öffentlichen Kinderspielplätze der Kategorie B, Größe 300 - 2.500 m<sup>2</sup>:

Giesenfeldstrasse (mit Bolzplatz), Ulmenstrasse und Westrich.

Eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern bietet zudem ausreichende Freiflächen für Kinder. Die Planstraße, durch einen baumbestandenen Platz aufgeweitet, wird verkehrsberuhigt ausgebaut; sie läßt somit die sozial wichtige Erfahrung des Straßenspiels zu. Auf die Anlage von Spielmöglichkeiten in der Ausgleichsfläche an der Hochspannungsleitung wird verzichtet.

## 4. Planungsmaßnahmen

### 4.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Siedlungsansatz mit Einzel- und Doppelhausbebauung, der städtebaulich in einer Randlage des Stadtteils Rumeln-Kaldenhausen liegt. Das zu planende Wohngebiet bildet eine Ergänzung und Abrundung des bereits vorhandenen Wohnplatzes. Die geplante Bebauung wertet den Bereich städtebaulich auf und läßt ihn zu einer in sich geschlossenen Siedlungseinheit werden. Die vorhandene äußere verkehrliche Infrastruktur wird ausgebaut und um eine Stichstraße ergänzt.

Die Planung geht von einer Bebauung mit 7 Einzelhäusern und 15 Doppelhäusern, insgesamt also 37 Wohneinheiten in I-geschossiger Bauweise aus.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird durch eine öffentliche Planstraße ausgehend vom Heideweg und durch private Stichstraßen, ausgehend von der Straße Auf der Heide, gewährleistet. Die Bebauung erhält durch eine Aufweitung der Verkehrsfläche zu einem kleinen Platz einen Quartiersmittelpunkt. Straßenbegleitende Bebauung schirmt die rückwärtigen Gartenbereiche der geplanten und bestehenden Bebauung ab und schafft ungestörte private Ruhezeiten. Die Nutzung im Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen, umgebenden Bebauung und der Randlage des Siedlungsansatzes als Reines Wohngebiet (WR) geplant. Entsprechend dem Charakter des Siedlungsansatzes ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Im gesamten Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Bebauungsdichte auszuschließen, wird zusätzlich die höchste Zahl von Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 BauGB auf ein pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sollen Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, 1990, nur in den rückwärtigen Gartenbereichen, aber nicht entlang der Verkehrsflächen zulässig.

#### 4.1.1 Gestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung wird die maximale Traufhöhe auf 4,0m, die maximale Firsthöhe für Doppel- und Einzelhäuser auf 9,0m über nächstgelegenen Kanaldeckel festgesetzt. Es sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der geplanten Gebäude wird auf 20° – 48° festgesetzt. Doppelhäuser sollen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes, wie auch bezüglich der Dachneigung aufeinander abgestimmt werden, um so eine harmonische Fassadenabwicklung zu erhalten. Maßgebend ist die Dachneigung des zuerst genehmigten Hauses. Die Dachneigung der Garagen wird mit 20°-48° festgesetzt. Garagen mit Flachdach sind aus ökologischen Gründen nur mit begrüntem Dach zulässig. Aneinandergrenzende Garagen müssen bezüglich der Dachneigung und der Traufhöhe aufeinander abgestimmt werden. Die Garagenzufahrten, Carports und Stellplätze sind, um das entsprechende

Niederschlagswasser versickern zu können, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Garagen müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße einhalten, um Flächen zur Anpflanzung von Hecken zu erhalten.

## **4.2 Bergbauliche Einwirkungen**

Unter dem gesamten Ortsteil Duisburg-Kaldenhausen wird kein Abbau betrieben.

## **4.3 Verkehr**

### **4.3.1 Erschließung**

Die Traarer Straße bindet das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraßen an. Durch die zukünftigen Bewohner des Plangebiets wird der Verkehr nur unerheblich zunehmen. Ein Ausbau der Traarer Straße ist vorerst nicht vorgesehen. Sofern eine erhebliche Belastung durch den Verkehr zum Elfrather See in Krefeld entsteht, werden von der Stadt Duisburg geeignete Maßnahmen zur Lenkung des Verkehrs zum Elfrather See vorgenommen. Im FNP der Stadt Krefeld ist die Verlängerung der Traarer Straße, auf Krefelder Stadtgebiet Vennikel Straße im Bereich des Elfrather Sees zurückgebaut dargestellt. Die Erschließung ist dann über die Kaldenhausener Straße/Giesenfeldstraße und über die Viertelsheide gewährleistet, so daß mit einer Verkehrsentlastung auf der Traarer Straße zu rechnen ist.

Die innere Erschließung des Gebiets wird durch eine öffentliche Planstraße, ausgehend vom Heideweg und durch zwei private Stichstraßen, ausgehend von der Straße Auf der Heide gewährleistet.

Die geplante Straße weitet sich zu einem kleinen Platz mit einem Mittelbaum auf. Der Platz bildet den Quartiersmittelpunkt und ist mit seinen Dimensionen als Wendeplatz für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge geeignet.

Die Erschließungsstraßen werden vom Investor als Mischflächen mit einem Querschnitt von 7,0 m Breite ausgebaut. Somit ist die Voraussetzung für ein verträgliches Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer gegeben. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen, ausgehend von der Planstraße und der Straße Auf der Heide, erschließen weitere Grundstücke.

Der Heideweg wird zwischen der Straße Auf der Heide und der Bruchstraße mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und beidseitigem, jeweils 1,5 m breitem Gehweg vom Investor ausgebaut. Zur Schulwegsicherung wird die Bruchstraße auf der Planbereichsseite mit einem Gehweg ergänzt.

Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) gesichert.

Die Erschließung der südlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch eine 3,5 m breite, mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen vom Heideweg aus.

#### 4.3.2 Ruhender Verkehr

Es werden für jede geplante Wohneinheit zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück zur Verfügung gestellt. Der Mindestabstand der Garage zur Erschließungsstraße muß 5,0 m betragen, damit die Garagenzufahrt als Stellplatz genutzt werden kann.

Im Straßenraum der Planstraße und des ausgebauten Heidewegs wird pro 3 Wohneinheiten 1 Parkplatz bereitgestellt. Die Längsparkstreifen werden durch regelmäßige Baumpflanzungen begrünt und tragen somit zur Qualität des Straßenraums bei.

#### 4.4 Freiflächen und Gärten

##### 4.4.1 Freiflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten und Süden des Gebiets ist geplant, als Übergang zur freien Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen ( s. dazu Pkt. 5.4.4 ).

##### 4.4.2 Gärten

Allen Wohneinheiten sind große private Gärten zugeordnet. Die Gärten der geplanten und der vorhandenen Bebauung grenzen aneinander und schaffen große zusammenhängende private Ruhebereiche. Eine standortgerechte einheimische Bepflanzung mit Hecken und Bäumen stärkt die Durchgrünung der Gärten. Die Bepflanzung wird in dem Bebauungsplan festgesetzt.

##### 4.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 8 Abs. 1 BNatSchG bilanziert worden und der Ausgleich dafür wird zu 100 % im Plangebiet erbracht.

Der größte Teil der Kompensationsflächen wird mit einer Fläche von 3500m<sup>2</sup> auf der im östlichen Bereich des Plangebiets liegenden Freifläche nachgewiesen. Angrenzend an die überbaubaren Flächen im Süden bilden weitere standortgerechte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern den erforderlichen Ausgleich und den Übergang zur freien Landschaft. Sämtliche Kompensationsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dauerhaft über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der für die Kompensationsmaßnahmen nicht erforderliche Teil der östlichen Freifläche wird als Weidefläche für ein Pferd genutzt.

#### 4.4.4 Baumschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg vom 27.11.1987. Die Lage der Baufenster im Plangebiet wurde mit Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand festgesetzt.

### 4.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

#### 4.5.1 Strom- und Gasversorgung, Telefonnetz

Die Wohnhäuser im Plangebiet werden an die öffentliche Strom- und Gasversorgung, sowie an das Telefonnetz angeschlossen.

#### 4.5.2 Wasserwirtschaft / Abwasser

Die Wohnhäuser im Plangebiet werden an die zentralen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

In den das Plangebiet begrenzenden Straßen ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Dimension des Kanals ist für das Schmutzwasser der Wohnhäuser und das Regenwasser der Verkehrsflächen ausgelegt. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll deshalb in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern gem. §51a (4) Landeswassergesetz in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Versickerung ist demnach wirtschaftlich nicht zumutbar, da der Mischwasserkanal in ausreichender Dimensionierung vorhanden ist. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über Mulden oder Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken dem Grundwasser zugeführt werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein geohydrologisches Gutachten nachgewiesen worden.

## 5. Immissionen

### 5.1 Schadstoffimmissionen

Eine lokal verursachte Schadstoffbelastung liegt im Plangebiet nicht vor.

### 5.2 Geruchsmissionen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Legehennenhaltung, sowie in südöstlicher Richtung eine landwirtschaftliche Hofstelle, die seit 1978 nicht mehr betrieben wird. Im Rahmen eines lufttechnischen Gutachtens wurden alle durch vorhandene Nutzungen zu erwartenden Emissionen untersucht und deren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung beurteilt. Die festgestellte relative Häufigkeit der Geruchsstunden unterschreitet im gesamten Plangebiet die für die geplante Bebauung zulässigen Geruchsstoffimmissionswerte. Die im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die Legehennenhaltung können hingenommen werden.

### 5.3 Hochspannungsfreileitung

Die Fläche des Plangebiets liegt z. T. im Schutzstreifen einer 220/380-kV-Leitung der RWE-Energie. Die Leitungstrasse wird im Abstand von min. 40m, gemessen von der Mitte der Trasse, von jeglicher Wohnbebauung freigehalten.

## 6. Altstandorte / Altablagerungen

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952, sowie weiteren Archivmaterials ist im Plangebiet nicht mit relevanten Altablagerungen oder Altstandorten zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis :

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen. Sollte es bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen geben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, unverzüglich zu informieren.

## 7. Denkmalschutz

Wenn bei Arbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Duisburg, dem Amt für Denkmalpflege, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan stellt, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung dar. Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erkennbar.

## 9. Kosten

Sowohl die Planungs- als auch die Durchführungskosten der städtebaulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Bauträgers.

Dies sind insbesondere:

- Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Heideweg u. Planstraße)
- Kostenfreies Bereitstellen der hierfür erforderlichen Flächen.

Der Ausbau des im Plan festgesetzten Gehweges der Bruchstraße (entlang der Grünfläche) wird nicht vom Bauträger übernommen, da diese Leistung nicht mehr gem. § 11 (2) BauGB als „den gesamten Umständen nach angemessen“ anzusehen ist. Der Bauträger wird jedoch die benötigte Fläche kostenfrei zur Verfügung stellen. O.a. Punkte werden vertraglich mit dem Bauträger geregelt. Die Stadt hat lediglich die Ausbaukosten des Gehweges Bruchstraße zu übernehmen. Die Kosten betragen ca. 45.000,-- DM. Die Haushaltsmittel müssen noch bereitgestellt werden.

## 10. Flächenbilanz

Gesamtfläche		39.280 m <sup>2</sup>	100,00 %
bereits bebaute Fläche		13.050 m <sup>2</sup>	33,22 %
unbebaute Fläche		26.230 m <sup>2</sup>	66,78 %
davon			
Nettobauland		15.095 m <sup>2</sup>	57,55 %
Verkehrsfläche		2.885 m <sup>2</sup>	11,00 %
davon			
Heideweg	1.395 m <sup>2</sup>		
Planstraße	870 m <sup>2</sup>		
Privatwege	620 m <sup>2</sup>		
Wiese		2.900 m <sup>2</sup>	11,05 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		5.350 m <sup>2</sup>	20,40 %

## 11. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch ab. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der notwendigen Erschließungs- und Abwasseranlagen und der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Der Erschließungsträger stellt sicher, daß die laut Vertrag erfaßten öffentlichen Erschließungsflächen, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen, der Stadt unentgeltlich sowie schulden- und lastenfrei zu Eigentum übertragen werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 973 - Rumeln-Kaldenhausen - Heideweg.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 07.09.1999



Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

*Grothe*  
Grothe  
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.09.1999 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 04.01.1999 bis 05.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 07.09.1999



Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

*Grothe*  
Grothe  
Ltd. Städt. Baudirektor