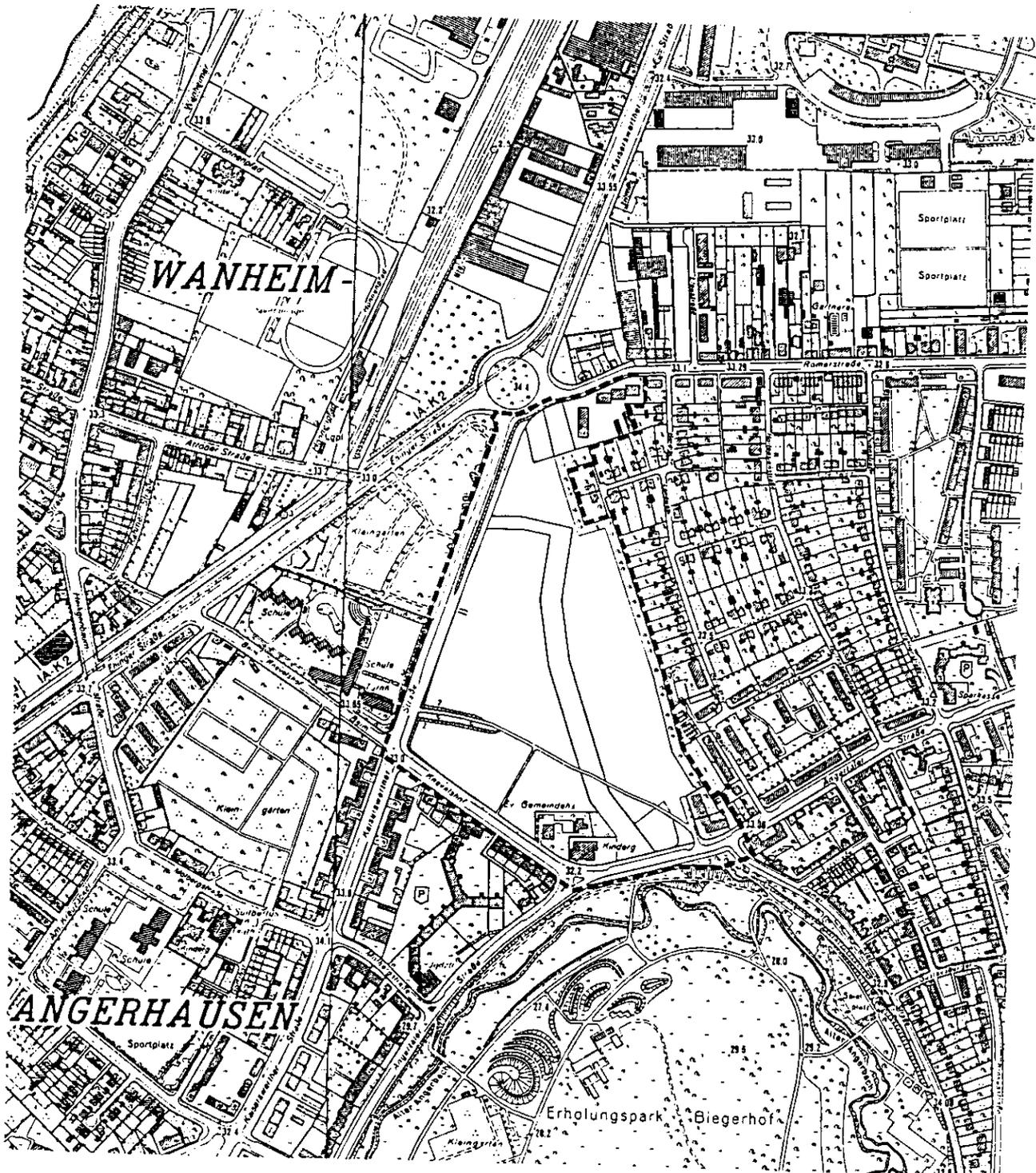


BEBAUUNGSPLAN NR. 983 'WANHEIM-ANGERHAUSEN'



**BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE**

Stand: Juni 1999



PLANUNGSBÜRO
B. M. WEGMANN

STADTPLANUNGSAMT
DUISBURG
am Rhein

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 983 - Wanheim-Angerhausen für einen Bereich östlich der Kaiserswerther Straße, zwischen Römerstraße und Angertaler Straße / Beim Knevelshof.

INHALT

Seite

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 GEP	
1.4.2 FNP	
1.4.3 Fachpläne	
1.5 Städtebauliche Zieldefinition	4
2. Planungsmaßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Baugebiete	6
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
2.2.2 Bauweise	
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
2.2.4 Garagen und Stellplätze	
2.2.5 Gestalterische Festsetzungen	
• Dachform und Dachneigung	
• Einfriedungen	
• Carports	
• Garagen	
2.3 Flächen für den Gemeinbedarf	9
2.4 Verkehr	10
2.4.1 Äußere Erschließung	
• Motorisierter Individualverkehr	
• Fuß- und Radverkehr	
• Öffentlicher Personennahverkehr	
2.4.2 Innere Erschließung	
• Erschließungsstraßen	
• Fuß- und Radverkehr	
2.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	

	Seite
2.5 Grünordnung	16
2.5.1 Wald	
2.5.2 Grünflächen	
• Parkanlage	
• Spielplätze	
2.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
2.5.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
2.5.5 Anpflanzen von Hecken und sonst. Bepflanzungen	
2.6 Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	17
2.6.1 Versorgung	
2.6.2 Private Abwässer	
2.6.3 Versickerung privater Niederschlagswässer	
2.6.4 Versickerung von Straßenwässern	
3. Flächenbilanz	18
4. Umweltverträglichkeit	19
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
4.2 Immissionsschutz	19
4.2.1 Luft	
4.2.2 Lärm	
4.3 Altlasten	23
5. Auswirkungen auf Grund und Boden	25
6. Grundsätze für soziale Maßnahme	25
7. Kosten	25
8. Erschließungsvertrag	25
9. Bürgerbeteiligung	26
10. Textliche und Gestalterische Festsetzungen / Hinweise	27

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

1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Es handelt sich um einen ca. 13 ha großen Bereich, der sich überwiegend im Eigentum des Thyssen-Konzerns befindet.

Für diesen Bereich besteht derzeit noch der seit dem 10.04.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 475. Die darin enthaltenen Planungsziele des massiven, mit bis zu 12 Geschossen hohen Wohnungsbaus sind aus städtebaulichen Gründen als überholt anzusehen.

Im Laufe der Jahre gab es verschiedene Ansätze, z.T. durch Einleitung von Bebauungsverfahren, das Gebiet unter Einbeziehung der Kaiserswerther Straße neu zu entwickeln.

1993 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit der Zielsetzung einer maximal viergeschossigen, überwiegend öffentlich geförderten Geschößbebauung durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Bedarfsprognosen hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie der durchgeführten Marktanalysen wurde diese Planungskonzeption vom Hauptgrundstückseigentümer aufgegeben. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll nunmehr eine Einfamilienhaus-Siedlung mit Reihen- und Doppelhäusern entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, besonders kostengünstige Eigenheime in einer großen Anzahl an diesem Standort zu errichten.

An der Straße Beim Knevelshof sollen ca. 50 Geschößwohnungen durch eine Wohnungsgesellschaft realisiert werden. Des weiteren sollen im Kreuzungsbereichbereich Kaiserswerther Straße / Beim Knevelshof ein der Nahversorgung der Bevölkerung dienender Einzelhandel angesiedelt werden; eine Sparkassenfiliale ist hier ebenso geplant. Die Obergeschosse dieser Gebäude sollen für Büros, Arztpraxen und Wohnungen zur Verfügung stehen.

Durch ein großzügiges öffentliches Grünwegenetz sollen vorhandene Gehölze gesichert, der Grünzug Biegerhof zur Rheinpromenade weiter ausgebaut und die Wohnqualität des Ortsteils gesteigert werden. Die Aufhebung der Kaiserswerther Straße zwischen Kreisverkehr Römerstraße und Beim Knevelshof und die Überplanung als Grünfläche ist ein wesentlicher Bestandteil der Grünvernetzung.

1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet liegt im Duisburger Süden, im Ortsteil Wanheim-Angerhausen. Im Süden grenzt der Erholungspark Biegerhof mit dem „Alten Angerbach“ an das Plangebiet an. Im Südwesten grenzt an das Gebiet eine überwiegend vier - fünf-geschossige Wohnbebauung an, es sind hier aber auch Wohngebäude mit bis zu 14 Geschossen vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, Dauerkleingärten und eine Hauptschule an der Straße Beim Knevelshof. Die Ostgrenze wird gebildet durch unterschiedlich strukturierte Wohnbebauung: An der Römerstraße bis zu sechs-geschossiger Mietwohnungsbau und an der Angertaler Straße zwei - drei-geschossiger Mietwohnungsbau. Der gesamte Bereich dazwischen wird geprägt durch ein- und zwei-geschossige Doppelhäuser und kleinere Hausgruppen.

1.3 BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird in den Grenzen der umgebenden Straßen und der östlich angrenzenden privaten Gärten überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Ostgrenze befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen. An der Westgrenze verläuft die Kaiserswerther Straße mit begleitendem zum Teil erhaltenswertem Baumbestand. Im Einmündungsbereich Angertaler Straße / Beim Knevelshof befinden sich zwei Gemeinbedarfsgrundstücke: Auf dem einen das evangelische Gemeindehaus sowie angrenzend das Pfarrhaus, in direkter Nachbarschaft eine städtische Kindertagesstätte. Die Gemeinbedarfsflächen werden im Bebauungsplan gesichert.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaute Wohngrundstücke an der Römerstraße und an der Angertaler Straße. Die vorhandenen Nutzungen werden über den Bestandsschutz hinaus im Bebauungsplan gesichert.

1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE

1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN

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

1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den genannten Bereich Wohnbauflächen und Grünflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 der Katholischen- und der Gemeinschaftsgrundschule Böhmerstraße die nötigen Kapazitäten vorhanden.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann nach Bedarfsberechnung durch die vorhandenen Einrichtungen Beim Knevelshof, Honnenpfad, Am Tollberg und Friemersheimer Straße gedeckt werden.

Spielmöglichkeiten sind durch das übergeordnete Spiel- und Freizeitangebot des unmittelbar an das Plangebiet grenzenden „Erholungspark Biegerhof“ gegeben. Darüber hinaus sind zur Nahversorgung des neuen Wohngebietes zwei Spielplätze innerhalb der Grünflächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION

Leitidee der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen Wohnquartieres, welches durch eine großzügige Grün- und Wegestruktur mit der Umgebung vernetzt wird. Aus Gründen einer sinnvollen Gliederung und einer besseren Übersichtlichkeit werden zwei Wohnbereiche geschaffen, die fußläufig miteinander verbunden sind.

Der Charakter des Gebietes wird vom inneren Erschließungssystem geprägt, das durch eine gute Orientierbarkeit und der Vermeidung von unnötigen Fahrbeziehungen bestimmt wird und abgestuft aufgebaut ist.

Die Bebauung erfolgt nach den Vorstellungen des Maßnahmenträgers in Form von Reihenhäusgruppen und Doppelhäusern. Die Gebäude orientieren sich am orthogonalen Straßennetz. Es sind ca. 215 Hauseinheiten geplant, davon 15% als Doppelhäuser. Die Reihenhäuser sind mit der Traufseite zur Straße ausgerichtet; somit entsteht ein gut gefaßter Straßenraum. Gegliedert und aufgelockert wird dieser Raum durch das Zusammenfassen der Reihenhäuser in kleinere Gruppen und bei etwas längeren Bauzeilen durch das Verspringen der Fassade.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt z. T. auf dem Grundstück in Garagen neben den Wohngebäuden oder als Stellplätze im Vorgartenbereich. Diese - auch überdachten - Stellplätze werden hier als Zweiergruppen zusammengefaßt. Weiterhin sind einige kleinere Garagenhöfe oder Stellplatzanlagen vorgesehen. Als besonderes gestalterisches Element gelten die Garagenhöfe im Eingangsbereich zum südlichen Wohnquartier, hier soll die Stellplatzanlage als Gesamtbaukörper mit einem Zeltdach erstellt werden. Diese Baukörper markieren baulich den Eingangsbereich und schirmen zugleich von der Angertaler Straße ab, auch vermeiden sie durch ihre Lage unnötigen Verkehr innerhalb des Gebietes. Ein weiteres Garagengebäude dieser Art ist an der Einfahrt zum nördlichen Wohnquartier vorgesehen.

Die Bebauung entlang der Straße Beim Knevelshof soll drei-geschossig erfolgen. Die Grundstücke sind räumlich durch einen Grünzug von der Eigenheimbebauung getrennt. Im westlichen Bereich soll eine Nahversorgungseinrichtung mit den dazugehörigen Stellplatzflächen sowie einer gemischten Nutzung in den Obergeschossen entstehen. Die Stellplatzanlage selber soll begrünt werden und durch einen dicht bepflanzten Erdwall von der Wohnbebauung und der dahinter liegenden Grünanlage abgeschirmt werden. Neben der Ladeneinheit ist eine weitere gemischt genutzte Bebauung vorgesehen. Im Erdgeschoß soll eine Sparkassenfiliale entstehen, in den oberen Geschossen sind Wohnen, Büros oder Arztpraxen denkbar. Daran östlich grenzt eine Fläche für Geschoßwohnungsbau an, hier sind ca. 50 Wohneinheiten möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Wohnungsbau ist in einer Tiefgarage geplant.

Zur Verdeutlichung ist der Begründung ein Gestaltungsplan (Anlage 2) beigelegt.

2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 13,3 ha

2.2 BAUGEBIETE

2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Baugebiete**

Im Bebauungsplan werden alle Baugebiete entsprechend ihrer bestehenden und gewünschten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In den ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden für die neuen Baugebiete WA 3 bis WA 20 die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der vorgesehenen Baustruktur und der Lage im Siedlungsgebiet sowie der vom Maßnahmenträger geplanten zukünftigen Nutzung in diesen Teilen des Plangebietes nicht erwünscht.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der Lage im Stadtbezirk (Gartenbau) und der von ihnen ausgehenden Störungen (Tankstelle) für die umgebenden Nutzungen nicht erwünscht.

- **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Gemäß den Textlichen Festsetzungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 20 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Im inneren Plangebiet, für das schon konkrete Nutzungsvorstellungen bestehen, soll der Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern gefördert und ein Geschoßwohnungsbau ausgeschlossen werden. Eine von der vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur, z.B. Eigenheime mit 2 und mehr Wohnungen, würden durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die geplanten Straßenräume überlasten.

- **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 zwei-geschossigen Baugebiete 0,8, für die bis zu drei-geschossigen Baugebiete 1,2.

Im WA 21 ist die GFZ im Mittel für die zwei- und drei-geschossige vorhandene Bebauung mit 1,0 festgesetzt.

Im WA 22 orientiert sich die GFZ der ebenfalls vorhandenen 6-geschossigen Bebauung am zulässigen Obermaß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Dichte und der Nutzungsgrad aller Baugebiete liegen somit innerhalb der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte.

- **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Gemäß den Textlichen Festsetzungen dürfen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die zulässigen Grundflächen (GRZ 0,4) durch die Grundflächen der in den Festsetzungen genannten Anlagen überschritten werden.

Im Falle der künftigen angestrebten Nutzungen würde eine Einhaltung der Höchstgrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Geplant sind hier ein Nahversorgungszentrum und eine Sparkassenfiliale mit entsprechendem Flächenbedarf für Kunden- und Besucherstellplätze, sowie eine Geschößwohnungsanlage mit Tiefgarage. Die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion werden zumindest teilweise durch Festsetzungen zur Regenwasserversickerung aufgefangen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 'Beim Knevelshof' wird für die zur Straße angrenzenden Baufelder eine Drei-Geschossigkeit zwingend festgesetzt, um hier straßenbegleitend eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die rückwärtigen Baufelder werden entsprechend Ihrer angestrebten Nutzung mit einem Höchstmaß von einem Geschöß (Geschäftsnutzung) und drei Geschossen (Geschosswohnen) festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsflächen an der Angertaler Straße sollen eine weitestgehend freie Gestaltungsmöglichkeit Ihrer baulichen Anlagen erhalten. Das kirchliche Gemeindegrundstück kann daher - korrespondierend mit der angrenzenden Wohnnutzung im WA 2 - in freien Baugrenzen mit bis zu drei Geschossen bebaut werden; das zurückgesetzte Pfarrhaus wird entsprechend des Bestandes mit zwei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Der bestehende Kindergarten ist bei einer möglichen Neubebauung in bis zu zwei Geschößebenen sinnvoll zu realisieren.

Im Innenbereich des Plangebietes wird die geplante Wohnbebauung mit zwei Geschossen als zwingendes Maß in den Eingangs- und Kernbereichen festgesetzt, um hier einen städtebaulich einheitlichen Gesamteindruck zu erzielen. Lediglich in den Bereichen, die sich zu den westlichen und mittleren Grünzügen orientieren, ist auch eine geringere Geschossigkeit denkbar. Hier ist die Zwei-Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

In den Baugebieten WA 21 bis WA 23 orientiert sich die als Höchstmaß festgesetzte Geschossigkeit am vorhandenen Gebäudebestand.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 20 ist eine Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sollen sicherstellen, daß es zu keiner unerwünschten störenden Höhenentwicklung im städtebaulichen Gesamterscheinungsbild dieser beiden neuen Wohnquartiere kommt. Die künftigen Gebäude sollen von ihrem Erscheinungsbild klar als max. zwei-geschossige Hauseinheiten erkennbar sein und nicht durch überhöhte Sockel- und Drempehöhen der räumliche Eindruck einer drei-geschossigen Bebauung entstehen. Dies dient auch dem Nachbarschutz und sichert eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Grundstücke.

2.2.2 BAUWEISE

Für die Baugebiete mit Ausnahme von WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Bauliche Abschnitte von über 50 m Länge sind weder bei der vorhandenen Bebauung noch für die geplante Bebauung vorgesehen oder gewünscht.

Im WA 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da bei der angestrebten Nahversorgungseinrichtung eine Gebäudetiefe von über 50 m zu erwarten ist.

Für die Baugebiete WA 5 und WA 14 wird eine Beschränkung auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um in der besonderen Lage am westlichen Grünzug eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren.

2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben geschaffen werden. Bei der Wohnbebauung im Innenbereich des Plangebietes ist eine bauliche Tiefe von maximal 12,5 m festgesetzt, was generell einem üblichen Wert für eine Einfamilienhausbebauung entspricht und ein Verspringen der Baukörper in gewissen Grenzen ermöglicht.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind entsprechend der angestrebten Nutzungen tiefere Baufelder festgesetzt.

2.2.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 20 wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die räumlichen Ausweisungen folgen einem städtebaulichen Ordnungs- und Verteilungsprinzip. Demnach erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs entweder gezielt in einigen Sammelanlagen an besonderen Punkten - so an den Eingangssituationen und in zentraler Lage im Quartier - oder auf dem jeweiligen Einzelgrundstück.

Auf den Einzelgrundstücken kann die Unterbringung in Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsfläche der Gebäude erfolgen (sog. Bauwischgaragen). Zusätzlich wird in bestimmten Straßenabschnitten die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von (überdachten) Stellplätzen im Vorgartenbereich festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Baukörper um 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

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

Im WA 1 ist für die Nahversorgungseinrichtung eine größere Stellplatzanlage ausgewiesen, die in ihrem Umfang auf die Anforderungen der Ladeneinheit abgestimmt ist.

Als optischer Schutz vor Beeinträchtigungen der Stellplatzanlage und der sich abwickelnden Verkehre wird in Abgrenzung zur nordöstlichen Grünfläche und den daran anschließenden Baugebieten ein an das Gebäude anschließender Sichtschutzwall mit einer Höhe von 2 m festgesetzt.

Im WA 2 wird zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Geschößwohnungsbau eine Tiefgarage festgesetzt, um die rückwärtigen Gartenbereiche vor einer Beeinträchtigung durch Stellplätze und Zufahrten zu schützen. Im Übrigen werden Stellplatzflächen für die Belange des Wohnens und der Besucherverkehre für die geplante Sparkassenfiliale oberirdisch weiträumig festgesetzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität für die künftigen Nutzungen zu schaffen.

2.2.5 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 (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

- **Dachform und Dachneigung**

In den Baugebieten WA 3 bis WA 20 erfolgen einheitliche gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung gerecht zu werden und eine ungewünschte Höhendifferenz der Dachkörper zu verhindern.

- **Einfriedungen**

Im Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes steht die Festsetzung, daß Einfriedungen in den Vorgartenbereichen der WA 3 bis WA 20 in einer Tiefe von 3 m unzulässig sind. Das enge Straßenraumprofil soll durch Hecken, Zäune oder Mauern direkt an der Straßenkante nicht zusätzlich optisch eingeschnürt werden.

Im WA 1 soll eine Nahversorgungseinrichtung realisiert werden. Um auf den privaten Freiflächen, die an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zur Wegeverbindung und zur Parkanlage nur Abstandsfunktion erfüllen, auch für die Öffentlichkeit einen optischen Raumgewinn zu erzielen, wird festgesetzt, daß etwaige Einfriedungen um ein bestimmtes Maß entsprechend den Textlichen Festsetzungen zurückzusetzen sind.

- **Carports**

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils in den Straßen soll die Überdachung von Stellplätzen von der Straßenkante um mindestens 0,5 m zurückspringen.

- **Garagen**

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung der Baukörper - soweit sie im Einflußbereich des öffentlichen Raumes liegen - sind die Garagenbaukörper den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen. Zur Vereinheitlichung sollen Einzelgaragen mit einem geneigten Dach versehen werden.

Eine einheitliche Gestaltung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird auch für Garagengruppen festgesetzt, um der Realisierung üblicherweise gestalterisch vernachlässigter 'Garagenhöfe' vorzubeugen.

2.3 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die Gemeinbedarfsflächen der evangelischen Kirche werden in das Planungskonzept übernommen und im Bebauungsplan gesichert. Hinsichtlich einer möglichen Neubebauung des Gemeindehauses schafft der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze und einer drei-geschossigen Ausnutzbarkeit individuelle Gestaltungsspielräume, wie sie die Sonderbauform 'Gemeindehaus' erfordern.

Eine Entwicklung des Pfarrhausgrundstücks ist im Rahmen der heutigen Überbauung bis zu einer Zwei-Geschossigkeit möglich.

Die östlich des Kirchengrundstückes vorhandene städtische Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche in den Plan übernommen und im Bebauungsplan gesichert. Eine Entwicklung der Fläche ist im Rahmen der heutigen Überbauung bis zu einer Zwei-Geschossigkeit möglich.

2.4 VERKEHR

2.4.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

- **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet wird im Süden über die Straße „Beim Knevelshof“ und Angertaler Straße sowie im Norden über den Kreisverkehr Kaiserswerther Straße / Ehinger Straße / Römerstraße erschlossen. Die genannten Straßen sind Bestandteil des sog. „Vorbehalts- und Rettungswegenetzes“ der Stadt Duisburg. Hiermit ist ein Straßennetz definiert, das u.a. der Abwicklung des wesentlichen Teils des Verkehrsaufkommens dient und somit Straßen beinhaltet, denen eine Hauptverkehrsstraßenfunktion zuzuordnen ist. Es schafft zudem die unmittelbare Verknüpfung zum überregionalen Straßennetz.

Der Bebauungsplan sieht die Aufhebung eines Teilstückes der Kaiserswerther Straße von der Römerstraße bis zur Straße Beim Knevelshof für den motorisierten Individualverkehr vor. Die Aufhebung ist aus verkehrlicher und stadtplanerischer Sicht sinnvoll:

Die Kaiserswerther Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung über den Kreisverkehr Römerstraße bis zur Straße Am Bruchgraben und verbindet die Ortsteile Wanheim - Angerhausen und Huckingen. Ende der 60er Jahre war der 4-spurige Ausbau als Stadtschnellstraße bis zur Düsseldorfer Landstraße vorgesehen.

Auf Grund der Rücknahme dieser - aus heutiger Sicht - überdimensionierten Verkehrsplanung und dem am 06.07.1992 gefaßten Ratsbeschluß, die Kaiserswerther Straße nicht mehr an die Düsseldorfer Landstraße (B 8) anzubinden (Umwelterheblichkeitsprüfung für den Angerbogen, DS 4156 neu), hat diese Straße nur noch eine reine Erschließungsfunktion für die südlich der Straße Beim Knevelshof gelegenen Wohnsiedlungsbereiche.

Eine weitergehende Verkehrsberuhigung dieser Bereiche sollte durch die im Rahmen der geplanten Aufgabe des Kreisverkehrs vorgesehene Abbindung der Straße erreicht werden. In diesem Zusammenhang war die Aufhebung und Umnutzung des nördlichen Teilabschnittes bis zur Straße Beim Kevelshof sinnvoll, da hier keine bebauten Grundstücke erschlossen werden.

Durch die Umgestaltung zur Grünfläche sollte eine räumliche Verbindung der vorhandenen Grünbereiche westlich der Straße mit der auf der Ostseite geplanten Grünverbindung zum Biegerhof geschaffen werden. Dadurch würde eine weitergehende und wichtige Stärkung des regionalen Grünzuges von der Rheinuferpromenade in Wanheim-Angerhausen über den Erholungspark Biegerhof, den Remberger See in Huckingen und den Großenbaumer-/ Rahmer See bis nach Angermund erreicht.

Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind in den Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitendem Bauleitplan (rechtswirksam seit 1986) eingeflossen und entsprechend dargestellt.

Da Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind und sich die v.g. Zielsetzungen nicht geändert haben, war die Aufhebung und Umnutzung der Kaiserswerther Straße eine der Vorgaben sowohl für den im Jahre 1993 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb (DS 6770) als auch für diesen Bebauungsplan.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Auswirkungen zu prüfen und abzuwägen. Dem zu Folge wurden um-

fangreiche Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung durchgeführt:

Mit den naheliegenden Straßen „Ehinger Straße“ und „Düsseldorfer Landstraße“ stehen zwei leistungsfähige Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung zur Verfügung um die heutigen bzw. die mittel- bis langfristigen Verkehre abzuwickeln. Die Ehinger Straße, die als Industrietangente nur in geringem Umfang Wohnbereiche berührt, ist heute - gemessen an ihrem Ausbaustandard - in der Verkehrsspitzenstunde noch nicht einmal zu 50 % ausgelastet. Die Angertaler-/Angerhauser Straße wie auch der südliche Abschnitt der Kaiserswerther Straße und die Straße Beim Knevelshof weisen ebenfalls eine derzeit unterdurchschnittliche Verkehrsbelastung in der maßgeblichen Spitzenstunde, gemessen an ihrer Verkehrsfunktion und ihrem Ausbaustandard, auf.

Die genannten Straßen sind Bestandteil des sog. „Vorbehalts- und Rettungsweernetzes“ der Stadt Duisburg, das u. a. der Abwicklung des wesentlichen Teils des Verkehrsaufkommens dient und somit Straßen beinhaltet, denen eine Hauptverkehrsstraßenfunktion zuzuordnen ist. Es schafft zudem die unmittelbare Verknüpfung zum überregionalen Straßennetz. Das betreffende Teilstück der Kaiserswerther Straße ist auch unter den für dieses Netz definierten Rahmenbedingungen nicht zwingend erforderlich. Die Zielkriterien dieses Netzes - bspw. eine entsprechende Engmaschigkeit - können auch zukünftig eingehalten werden. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem die eingangs erwähnte Aufgabe einer Durchbindung zur Düsseldorfer Landstraße (B 8).

Die zu erwartende Verkehrsverteilung wurde sowohl für den Fall der Beibehaltung als auch der Aufgabe des nördlichen Teilstücks der Kaiserswerther Straße jeweils unter Einbezug der Verkehrsmengen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, berechnet. Sie sind auf dem nachfolgenden Schaubild eingetragen und dem heutigen Verkehrsaufkommen gegenüber gestellt.

Daraus ergibt sich, daß die in der maßgeblichen Planungsrichtlinie (EAHV 93) als Anhaltswert für die Leistungsfähigkeit von zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen angegebenen 1.400 - 2.000 Kfz/h im Querschnitt deutlich unterschritten sind. Die Leistungsfähigkeit der Straßen ist bei Aufgabe des Teilstücks der Kaiserswerther Straße auch zukünftig in hohem Maße gewährleistet.

Unzumutbare Belästigungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Aufhebung der Kaiserswerther Straße sind aufgrund der Verkehrsverteilung nicht zu besorgen. Vielmehr ergibt sich für den Fall der Beibehaltung der Kaiserswerther Straße in ihrem Abschnitt südlich der Straße Beim Knevelshof eine höhere Belastung als bei Aufgabe des nördlichen Teilstückes.

Insgesamt betrachtet ist ein Verzicht auf den Abschnitt der Kaiserswerther Straße zwischen Römerstraße und der Straße „Beim Knevelshof“ im Rahmen des innerstädtischen Straßennetzes ohne bedeutsame Beeinträchtigungen auch langfristig möglich und sinnvoll. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, die zur Verfügung stehenden Flächen veränderten Nutzungen zuzuführen und eine stärkere Verzahnung des Grünzuges vom Bierhof bis hin zur Rheinpromenade zu schaffen. Damit wird die städtebauliche Attraktivität Wanheim-Angerhausens gestärkt. Nicht zuletzt greift der Teilrückbau der Kaiserswerther Straße die Ziele des Gesamtverkehrskonzeptes für Duisburg auf, Verkehrsflächen des motorisierten Individualverkehrs auf ein stadtverträgliches und notwendiges Maß auszurichten und die Planung zu einer stärkeren Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes hin zu orientieren.

Die Angertaler Straße/Angerhauser Straße soll nach den Beschlüssen der politischen Gremien der Stadt Duisburg eine „Tempo-30“ Beschränkung erhalten. Somit wird den

Anregungen aus der Bürgerschaft entsprochen. Dies kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zusammenfassend wird der Aufhebung des Teilstückes der Kaiserswerther Straße der Vorrang gegeben wegen

- * der grundlegend geänderten Verkehrsfunktion dieser Straße
- * dem problemlosen Verzicht des Teilstückes im Vorbehalts- und Rettungswegebnetz
- * der Reduzierung der Durchgangsverkehre
- * dem Ausbaustandard und den erheblichen Leistungsreserven des umgebenden Straßennetzes
- * der räumlichen Schließung der vorhandenen und geplanten Grünbereiche
- * der weitergehenden und wichtigen Stärkung (Biotopverbundnetz) des regionalen Grünzuges Wanheim-Angerhausen - Huckingen - Großenbaum - Rahm
- * der durch die Planung gesteigerten Attraktivität des Ortsteil
- * der flankierenden Maßnahmen.

• **Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet nimmt im größtmöglichen Umfang bestehende Fuß- und Radwegebeziehungen im Zuge vorhandener Grünzüge sowie weiterer Konzeptionen auf. Hierzu zählt insbesondere die Veloroutenkonzeption, die das Ziel verfolgt, durch hauptstraßenunabhängige Wegführungen zentrale Ziele stadtweit betrachtet zu verbinden und somit letztlich einen Beitrag zur Attraktivierung des Radverkehrs und zu einer Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu leisten.

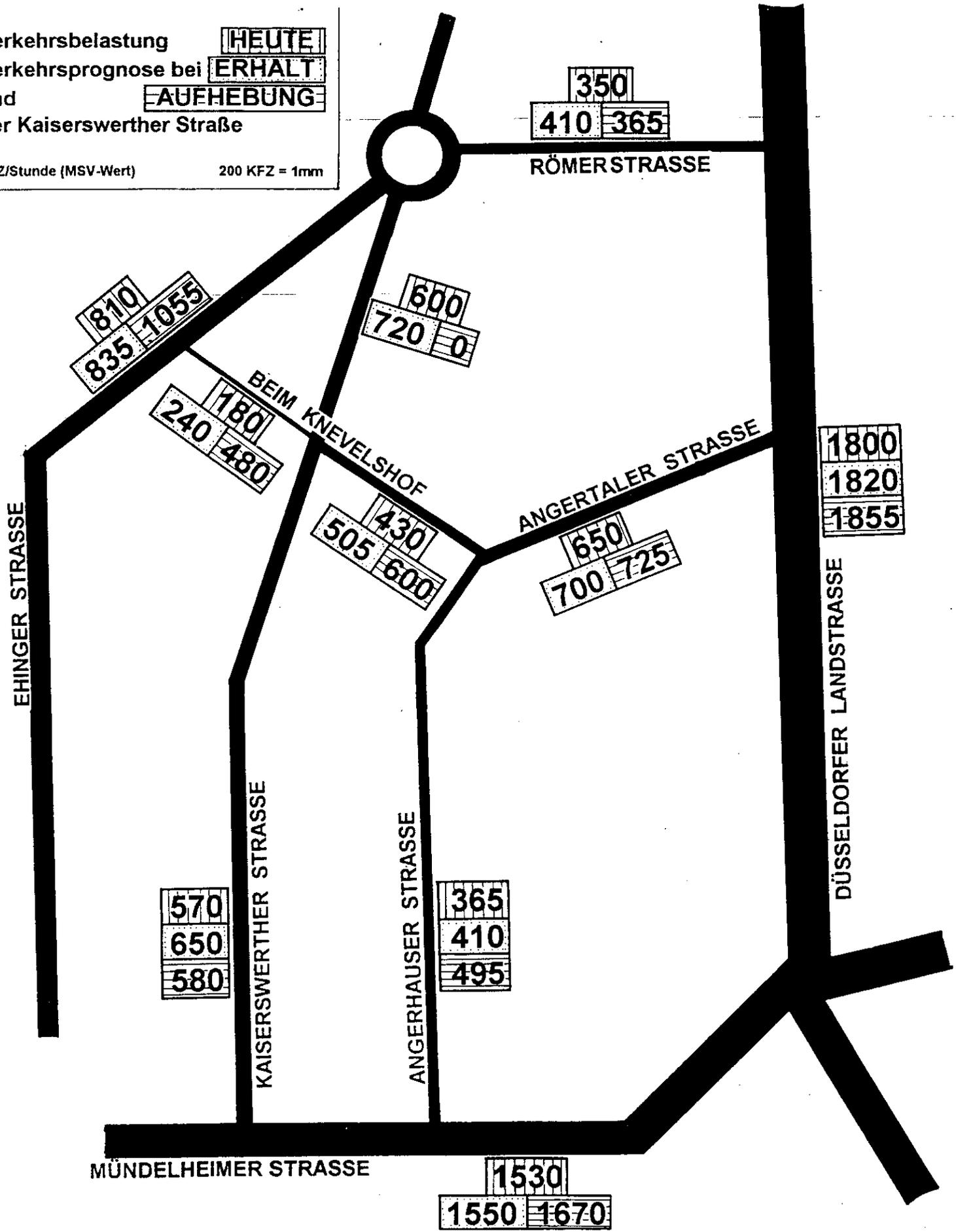
Die Anregung zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten auf der Ehinger Straße vor allem in den Haltestellenbereichen sowie auf Schulwegen werden aufgegriffen und entsprechend ausgearbeitet. Eine Planung für den Kreuzungsbereich Heiligenbaumstraße / Ehinger Straße soll bereits dieses Jahr umgesetzt werden. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit zusätzlicher straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen in Form von Beschilderungen oder Fahrbahnmarkierungen geprüft.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gut erschlossen. Zum einen tangiert die im 20 - Minuten - Takt verkehrende Straßenbahnlinie 903 der DVG das Plangebiet wie auch die Buslinie 942, ebenfalls im 20 - Minuten - Takt (mit Verknüpfung zur U 79 am Haltepunkt „Münchener Straße“, die im 10 - Minuten - Takt fährt).

Verkehrsbelastung **HEUTE**
 Verkehrsprognose bei **ERHALT**
 und **AUFHEBUNG**
 der Kaiserswerther Straße

KFZ/Stunde (MSV-Wert) 200 KFZ = 1mm



2.4.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

• Erschließungsstraßen

Die innere Erschließung des gesamten Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über zwei voneinander unabhängige Schleifen als öffentliche Verkehrsflächen, die einerseits an den Verteilerkreis Römerstraße / Ehingerstraße sowie andererseits über die Angertaler Straße an das umgebende Straßennetz angebunden sind. Durch den Verzicht auf eine durchgängige Straßenverbindung werden den Planbereich tangierende Durchgangsverkehre ausgeschlossen.

Die direkte Fußwegeverbindung zwischen den beiden Wohnquartieren, die im Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist, soll so ausgebaut werden, daß sie auch für Rettungs- und Wartungsfahrzeuge befahrbar ist.

Für die inneren Erschließungsstraßen ist eine Breite von 8,0 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen, einzelne untergeordnete Straßenabschnitte weisen auch geringere Querschnitte auf.

Einzig die Einfahrt in das nördliche Wohngebiet vom Kreisverkehr Römer-/ Ehingerstraße ist in einer Breite von 9,0 m im Trennprinzip vorgesehen - hier wird auch eine Fläche als Abfall-Container-Standort berücksichtigt.

Alle potentiellen Neubau-Grundstücke sind über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen - mit Ausnahme von Teilen des WA 19 und WA 21, die über private Stichwege angebunden sind.

Im Rahmen der Aufhebung der Kaiserswerther Straße für den genannten Teilbereich ist im Norden der neue Einmündungsbereich mit dem Anschluß des Bürgersteiges im Kreisverkehr neu definiert worden. Der Anschluß wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Südwesten wird die öffentliche Verkehrsfläche im ehemaligen Kreuzungsbereich Kaiserswerther Str. / Beim Knevelshof im Zusammenhang mit der Stellplatzzufahrt zur Nahversorgungseinrichtung (WA 1) ebenfalls neu definiert. Der Einmündungsbereich wird in einer Tiefe von 5,0 m noch in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Der öffentliche Ruhende Verkehr erfolgt unter Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von '1 öffentlicher Parkplatz je 4 Wohneinheiten' durch einseitiges Längsparken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine geplante Anordnung aus dem Erschließungskonzept ist als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

• Fuß- und Radverkehr

Das gesamte Plangebiet ist u.a. aufgrund der engen Verknüpfung mit der Grünzugkonzeption durch zahlreiche, öffentlich nutzbare Fuß- und Radwege entsprechend durchlässig gestaltet. So ergeben sich viele kurze und attraktive Wegeverbindungen. Dies gilt z.B. auch hinsichtlich einer Anbindung der östlich bebauten Bereiche im Umfeld der 'Bergischen Landwehr'.

Die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs sind aufgrund der zahlreichen vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen mit der daraus folgenden hohen Durchlässigkeit des gesamten Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer über kurze Distanzen erreichbar.

2.4.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Bebauungsplan werden in verschiedenen Bereichen auf privaten Grundstücksflächen und in der öffentlichen Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Zur Sicherung des umfangreichen unterirdischen Kabel- und Leitungsbestandes samt Schutzstreifen in der Kaiserswerther Str. wird auf der geplanten Grünfläche für die Gesamtparzelle der Kaiserswerther Straße ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Betroffen sind hiervon auch rückwärtige Gartenbereiche der Baugebiete WA 14 und WA 19 sowie große Teile der Stellplatzflächen im WA 1.

Der in Richtung Nordosten verlaufende Kabelbestand erfordert im Bereich der Grünfläche am nördlichen Siedlungseingang sowie in den bestehenden Wohngebieten WA 22 und WA 23 ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Gleiches gilt für die Verlängerung der Ferngasleitung der Ruhrgas AG im nördlichen Randbereich der Straßen Beim Knevelshof und Angertaler Straße. Die notwendigen Schutzstreifen erfordern die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Gemeinbedarfsfläche.

Bezüglich der in der Kaiserswerther Straße befindlichen Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Duisburg wird darauf hingewiesen, daß für etwaige Leitungsarbeiten und die allgemeine Begehrbarkeit eine 3 m breite Trasse von Büschen in der geplanten Grünfläche freizuhalten ist. Die Festsetzung der eingemessenen, der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg unterliegenden Bäume in diesem Bereich bleibt hiervon unberührt. Bei der Wallaufschüttung im WA 1 ist zur Sicherung der Leitung eine Rohrummantelung vorzusehen. Bei der Ausführung der festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage des WA 1 ist die Leitungstrasse samt Schutzstreifen entsprechend zu berücksichtigen. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten.

Eine Sicherstellung der o.a. Begehrbarkeit der Leitungstrasse erfolgt im Erschließungsvertrag.

Die beiden Wohnquartiere sind durch einen öffentlichen Fußweg im Bereich WA 10/11 und WA 12/13 miteinander verbunden. Auf dieser Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um hier Leitungs- und Kabelverbindungen wie z.B. den geplanten Abwasserkanal über diesem Weg zu sichern.

Die private Erschließungsfläche des WA 19 ist zugunsten aller Anlieger zu sichern. Zudem erfolgt die Entsorgung der Häuser hier über einen Privatkanal.

Die private Erschließungsfläche des WA 21 ist als Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit zu sichern, da hier der südliche Anschluß an die Nord-Süd-Wegeverbindung erfolgen soll.

Gleichermaßen wird ein Fahrrecht für die Anlieger sowie ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger auf der privaten Fläche gesichert.

In den WA 8 und WA 17 ist im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein sogenannter Dungweg geplant, der nicht von der Allgemeinheit als Wegeverbindung genutzt werden soll. Dementsprechend wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger auf den Privatparzellen festgesetzt.

2.5 GRÜNORDNUNG

2.5.1 WALD

An der Grenze zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Gärten an der Bergischen Landwehr befindet sich ein Gehölzstreifen mit ca. 25 Jahre altem Baumbestand. Der Gehölzstreifen wird in Abstimmung mit dem Forstamt Wesel als Wald mit einer Breite von 7 m bzw. 5 m festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude halten einen erforderlichen Abstand von mindestens 25 m zur Waldgrenze ein.

2.5.2 GRÜNFLÄCHEN

- **Parkanlage**

Das vorgesehene Grün- und Wegenetz umschließt und verbindet die zwei geplanten Quartiere und die Neubebauung an der Straße Beim Knevelshof und verknüpft sie mit den angrenzenden Nutzungen. So ist besonders die Verbindung vom Erholungspark Biegerhof in Richtung Nordwesten zur Ehinger Straße und weiter zur Rheinpromenade zu erwähnen. Durch die Umgestaltung der Kaiserswerther Straße zur Grünfläche wird eine Zerschneidung beseitigt, die vorhandenen Grünbereiche mit den geplanten Grünflächen verbunden und der Regionale Grünzug - auch im Hinblick auf ein angedachtes Biotopverbundnetz - wesentlich gestärkt.

Eine weitere wichtige Verbindung ist mit dem Teilabschnitt des hauptstraßenunabhängigen Veloroutennetzes von der Römerstraße auf der Trasse der Kaiserswerther Straße weiter in Richtung Süden in die Planung aufgenommen.

Ein weiterer Hauptgrünzug verläuft zwischen dem Neubaugebiet und dem Eigenheimgebiet an der Bergischen Landwehr.

Zur Sicherung der Grün- und Wegeverbindungen werden die genannten Flächen als öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' festgesetzt.

In den Bebauungsplan werden die geplanten Fußwege sowie die Veloroute als Hinweis übernommen.

Zur Gewährleistung von Verbindungsqualitäten wird das Wegenetz im östlichen Hauptgrünzug an drei Stellen an die Bergische Landwehr angebunden. Die Sicherung dieser Wege erfolgt über Baulasten auf den betroffenen privaten Grundstücken und wird im Erschließungsvertrag geregelt.

- **Spielplätze**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden zwei Flächen für Kinderspielplätze festgesetzt. Die Spielplätze sind zur unmittelbaren Versorgung des Planbereiches erforderlich. Gemäß Landesrichtlinien bedarf es einer Gesamtspielfläche von 840 m², die im Rahmen der festgesetzten Nutzungsabgrenzungen verwirklicht werden können.

2.5.3 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bebauungsplan werden im nördlichen und südlichen Eingangsbereich der Wohnquartiere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sollen die hier vorhandenen Brachflächen zu einer extensiven Blumenwiese entwickelt werden.

2.5.4 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden im Bebauungsplan Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies gilt für den Saum der als Wald festgesetzten Flächen sowie für den Gehölzstreifen an der Kaiserswerther Straße. Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen.

Außerhalb des als Wald festgesetzten Gehölzstreifens und den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ragen zwei Bäume in die private Gartenfläche des WA 4 hinein. Die Bäume sind im Rahmen fachlicher Begutachtung als erhaltenswert eingestuft worden und unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg.

Die eingemessenen Einzelbäume werden aufgrund ihres ökologischen Wertes als zu erhaltend festgesetzt.

2.5.5 ANPFLANZEN VON HECKEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die privaten Gartenflächen der Baugebiete WA 2 bis WA 20 grenzen fast ausschließlich an öffentliche Flächen - Grünflächen oder Verkehrsflächen. Um die relativ kleinen Gartenparzellen vor öffentlichen Blicken zu schützen und um im Zusammenhang mit dieser Maßnahme eine einheitliche Gestaltung zu erzielen, werden Heckenpflanzungen auf der Grundstücksgrenze gemäß Pflanzliste 1 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Das Pflanzgebot gilt aus gestalterischen Gründen auch für Abstandsflächengaragen, um deren massive Wirksamkeit im öffentlichen Raum herabzusetzen.

Grenzen die Garagen an öffentliche Verkehrsflächen, kann statt der Heckenpflanzung auch eine dauerhafte Begrünung der Garagenwand mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 der Textlichen Festsetzungen erfolgen. Diese Kann-Vorschrift wurde textlich festgesetzt, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zum Teil größere oberirdische Stellplatzflächen geplant. Aus Gründen der Gliederung und der Gestaltung sowie als Ausgleich für die großflächige Befestigung der Stellplatzanlagen sind hier Bäume nach einem Flächenansatz '1 Baum je 6 Stellplätze' auf dem Grundstück gemäß Pflanzliste 3 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

2.6 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

2.6.1 VERSORGUNG

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt im Norden über den Kreisverkehr Ehinger Straße und im Süden über die Angertaler Straße / Beim Knevelshof.

Die Baugebiete werden über die geplanten inneren Erschließungsstraßen an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung der äußeren Erschließung angeschlossen.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes ist die Errichtung einer 10-kV-Ortsnetzstation erforderlich. Im Bebauungsplan wird im Mittelbereich zwischen den Wohnquartieren daher eine Fläche für Stromversorgungsanlagen festgesetzt.

2.6.2 PRIVATE ABWÄSSER

Die häuslichen Schmutzwässer werden in einen öffentlichen Abwasserkanal abgeleitet. Sowohl das südliche wie auch das nördliche Wohnquartier werden in südlicher Richtung

entwässert und über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1600 in der Angertaler Str. der Kläranlage Huckingen zugeleitet.

2.6.3 VERSICKERUNG PRIVATER NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) setzt der Bebauungsplan die Versickerung von Niederschlagswässern auf den privaten Grundstücken fest. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen eines Gutachtens festgestellt worden. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ist eine Versickerung über Kies-Rigolen im Gartenbereich der Grundstücke vorgesehen.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in der verdichteten Eigenheimbebauung sind private befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen, um eine Versickerung auf möglichst großen Flächen zu erreichen.

2.6.4 VERSICKERUNG VON STRASSENWÄSSERN

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung der Straßenwässer erarbeitet worden. Das Niederschlagswasser der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen wird über Pflasterrinnen oberflächlich abgeleitet und in Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch die belebte Bodenschicht in den Untergrund abgeleitet.

Im Bebauungsplan werden daher in den öffentlichen Grünanlagen Flächen für die Regenwasserversickerung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in den festgesetzten Flächen für die Abwasserbehandlung als Hinweis übernommenen Versickerungsmulden sind in Ihrer Lage und Dimensionierung durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept definiert worden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird weiterhin festgesetzt, daß die Zufahrtsbereiche zu den neuen Wohngebieten von der Versickerungspflicht ausgenommen werden. Begründet wird diese Ausnahme mit dem höheren Verschmutzungsgrad der Verkehrsflächen in diesen Eingangsbereichen. Durch den Abfluß der Schmutzpartikel in die Sickermulden kann die Versickerungswirkung vermindert werden.

3. FLÄCHENBILANZ

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

Gesamtfläche	13,3 ha	100 %
davon		
Baugebiete	7,0 ha	52,6 %
Verkehrsflächen	2,0 ha	15,0 %
Flächen für Gemeinbedarf	0,5 ha	3,8 %
öffentliche Grünflächen, Spielplätze	3,1 ha	23,3 %
Ver- und Entsorgung, Versickerung	0,3 ha	2,3 %
Wald	0,4 ha	3,0 %

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den Bereich besteht seit 1969 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 475. Gemäß § 1a (3) S.4 BauGB ist ein Ausgleich für diejenigen Eingriffe, die bereits rechtlich zulässig sind, nicht erforderlich.

Um dennoch den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) erarbeitet, um die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen.

Hierzu wurde entsprechend § 1a (3) S.4 BauGB im LPB eine ökologische Bewertung von Ausgangszustand (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) und Planungszustand vorgenommen und die Ergebnisse gegenübergestellt. Demnach fällt der ökologische Eingriff durch die vorliegende Planung deutlich geringer aus als für den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1969 ermittelt.

Der LPB kommt zu dem Schluß, daß aufgrund dieser positiven Differenz keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Unabhängig davon wurden in den Bebauungsplan dennoch folgende Maßnahmen aus dem LPB übernommen:

- Entwicklung einer extensiven Blumenwiese auf Brachflächen im Norden und Süden des Plangebietes (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und Begrünung von Garagen und Stellplatzanlagen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)
- Erhaltung von Gehölzen und Gehölzstrukturen an der Kaiserswerther Str. und am östlichen Waldrand (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Versickerung des Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Detaillierte Ausführungen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

4.2 IMMISSIONSSCHUTZ

4.2.1 LUFT

Zur Beurteilung der Immissionssituation für den Bereich des Bebauungsplanes dienen die diskontinuierlichen Messergebnisse des Landesumweltamtes für Staubbiederschlag und dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium aus dem Jahre 1996.

Berücksichtigung fanden sowohl die das Plangebiet betreffende Rasterfläche 5 (siehe Anlage) als auch angrenzende Flächen.

Zusätzlich wurden Ergebnisse aus dem Sonderluftreinhalteplan für die Stadt Duisburg herangezogen.

Der Bereich ist gekennzeichnet von hohen Schwermetallimmissionen.

Bei Cadmium im Staubbiederschlag traten z.T. sehr hohe Immissionswertüberschreitungen bei den Flächen 1,2,4,5 und 7 (s. nachfolgende Übersicht) auf, wobei der Immissionswert

von $5 \mu\text{g}/\text{m}^2 \text{ d}$ (Mikrogramm pro Quadratmeter und Tag) für den Planbereich im Raster 5 zu ca. 10 % überschritten ist.

Für Blei im Staubbiederschlag lagen ebenfalls z.T. sehr hohe Überschreitungen des TA-Luftwertes auf den Rasterflächen 1,2,4,5,7 und 8 (s. nachfolgende Übersicht) vor. Für das Plangebiet im Raster 5 wird der Immissionswert von $250 \mu\text{g}/\text{m}^2 \text{ d}$ mit 60% überschritten.

Beim Staubbiederschlag traten keine Immissionswertüberschreitungen auf.

Das Plangebiet liegt damit im Randbereich eines Schwerpunktes der Schwermetallbelastung in Duisburg.

Aufgrund der Nutzung des Geländes als Ackerfläche ist von Düngemittleinsatz und gegebenenfalls auch Klärschlamm auszugehen. Mit diesen Aufträgen ist eine weitere Schwermetallbelastung verbunden.

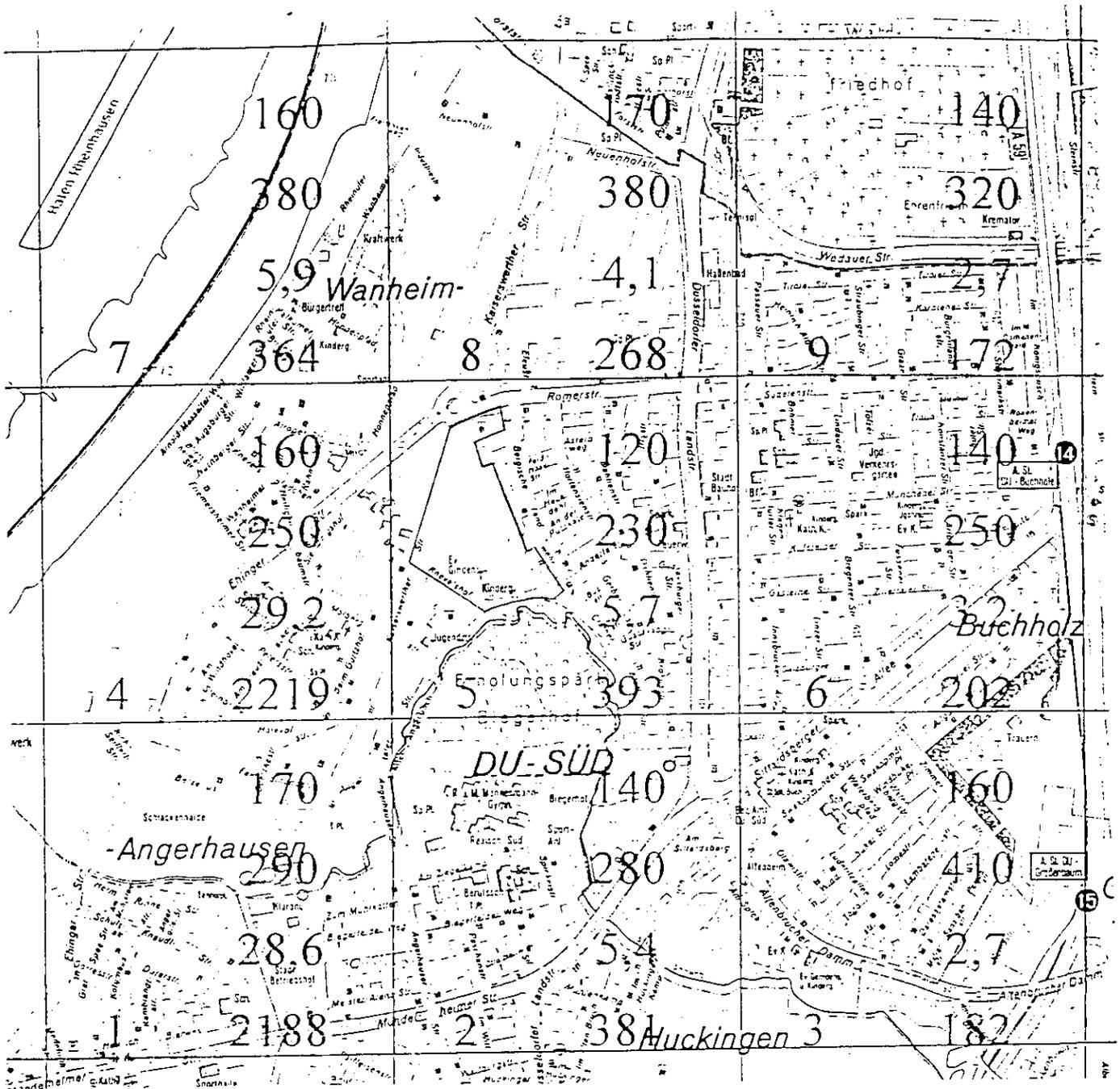
Für den Planbereich muß insgesamt von einer höheren Schwermetallbelastung im Boden und in der Luft ausgegangen werden.

An einer Luftmesstation des Landesumweltamtes in ca. 1 km Entfernung (1997: bis zu $620 \text{ fg I-TE}/\text{m}^3$ (Femtogramm Toxizitätsäquivalent-international je Kubikmeter Luft)) und in den Böden sowie Pflanzen (Boden: 1996 30 bis $50 \text{ ng I-TE}/\text{kg TS}$ (Nanogramm Toxizitätsäquivalent-international je Kilogramm Trockensubstanz), Pflanzen: 1996 1 - $85 \text{ ng I-TE}/\text{kg TS}$) der dem Plangebiet benachbarten Kleingartenanlagen „Feierabend“ und „Biegerhof“ sind hohe Dioxinwerte festgestellt worden. In näher zu Emittenten gelegenen Böden wurden Werte bis zu $115 \text{ ng I-TE}/\text{kg TS}$ Boden und $67 \text{ ng I-TE}/\text{kg TS}$ Pflanze gefunden.

Gesundheitliche Gefahren durch den Direktkontakt mit dem Boden aus dem Plangebiet sind wahrscheinlich auszuschließen, da z.B. der Bodensanierungswert auf Spielplätzen von $100 \text{ ng I-TE}/\text{kg}$ Boden hier möglicherweise nicht erreicht wird. Die Dioxinwerte der im Umfeld des Plangebietes untersuchten Kinderspielplätze bewegten sich zwischen 14 und $40 \text{ ng I-TE}/\text{kg}$ Boden und werden als tolerabel eingestuft. Nur ein Wert in ca. 1,5 km Entfernung erreichte den Sanierungswert mit $90 \text{ ng I-TE}/\text{kg}$ Boden, wobei dieser Wert mit zunehmender Bodentiefe abnahm (5 - 15 cm: 40, 15 - 35 cm: 15). Dieser Zusammenhang ist auch für das Plangebiet wahrscheinlich. Bei ackerbaulicher Nutzung wird der Boden regelmäßig gepflügt, wodurch eine Vermischung der Bodenhorizonte mit dem Effekt einer Verdünnung der Dioxinkonzentration stattfindet.

Im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung ist neben der Belastung durch den Luftpfad auch ein Dioxineintrag durch Klärschlamm möglich.

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



Werteabfolge:

Staubniederschlag I1 Jahresmittelwert in mg/m^3

Staubniederschlag I2 Kurzzeitwert in mg/m^3

Staubniederschlag Inhaltsstoff: Cadmium in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Staubniederschlag Inhaltsstoff: Blei in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Angaben je m^2 und Tag

Zahl links unten: Rasternummer

4.2.2 LÄRM

Zur Bewertung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden hinsichtlich der industriellen Vorbelastung durch das Heizkraftwerk bzw. das HKM-Hüttenwerk, der prognostizierten betrieblichen Geräuschentwicklung durch die geplante Nahversorgungseinrichtung, sowie der zu erwartenden Lärmimmissionen durch Straßenverkehr entsprechende Schalltechnische Gutachten durchgeführt.

Nach Auswertung der Gutachten werden die höchsten Geräuschbelastungen im Bebauungsplangebiet durch KFZ-Verkehr mit etwa 65 dB (A) am Tage und mit ca. 58 dB (A) in der Nachtzeit an der Bebauung entlang der Straße „Beim Knevelshof“ erreicht.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf reine Anliegerverkehre Werte von 55 dB (A) am Tage und < 48 dB (A) nachts.

Die Kaiserswerther Straße wird zwischen dem Kreisverkehr Römer-/Ehinger Straße und der Straße „Beim Knevelshof“ aufgehoben und nach Rückbau als Rad- und Fußwegeverbindung genutzt. Hierdurch wird die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich verringert.

Durch die Verlagerung der Verkehrsströme auf das umgebende Straßennetz ist keine spürbare Erhöhung der heutigen Lärmbelastung zu erwarten.

Die Immissionsgrenzwerte für eine Lärmsanierung werden vom Bundesverwaltungsgericht nach Einzelfallentscheidung mit etwa 70 - 75 dB (A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) und mit 60 - 65 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) angegeben. Diese Lärmwerte werden deutlich unterschritten.

Ungeachtet dessen sind für die straßenseitigen Gebäudefronten einschließlich der Giebelfronten der Wohnhäuser entlang der Straße „Beim Knevelshof“ Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm erforderlich. Nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind bewertete Schalldämm-Maße von 37,5 bis 42,5 dB(A) notwendig. Diese Anforderungen entsprechen häufig dem heutigen Standard im Baugewerbe.

Für die geplanten Einfamilienhäuser sind über den heutigen Ausbaustandard hinausgehende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, da sie in einem ruhigen Bereich innerhalb des Plangebietes liegen.

Die messtechnischen Erhebungen zur Grundbelastung des Plangebietes durch entfernte Industriegeräusche ergaben eine starke Witterungsabhängigkeit. Während vom Heizkraftwerk in keinem Fall Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die den Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) erreichen, wurden bei südlichen Winden während der Nachtzeit gemessene Minimalwerte zwischen 32 und 43 dB(A) erreicht. Obwohl heute nicht auszuschließen ist, daß je nach Wetterlage im Plangebiet nächtliche Grundbelastungen auftreten, die oberhalb der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) liegen, werden geeignete Festsetzungen zum Schutz vor Industriegeräuschimmissionen nicht getroffen, da die Außenlärmbelastung mit < 45 dB(A) so gering ist, daß nachts keine Schlafstörungen auch bei leicht geöffnetem Fenster zu erwarten sind.

Die Prognose hinsichtlich der durch die Nahversorgungseinrichtung verursachten Betriebsgeräusche ergab, daß der im Gestaltungsplan vorgesehene Abstand zwischen Parkplatzrand und Wohnbebauung für eine allgemeine Wohnnutzung ausreichend ist, da der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) bei intensiver Parkplatznutzung nicht erreicht wird. Durch den vorgesehenen, bepflanzten Sichtschutzwall, die geplante Erschließung von der Straße „Beim Knevelshof“ und der abgeschirmten Anliefermöglichkeit aufgrund der Baukörperstellung sind weitgehende Festsetzungen zur Reduzierung störender Geräuschimmissionen getroffen worden.

Weitere Aussagen sind den Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

4.3 ALTLASTEN

Nach Auswertung der topographischen Karten der Jahrgänge 1820 bis 1993 im Maßstab 1 : 25.000, der Luftbilder der Jahrgänge 1920 bis 1993 im Maßstab 1 : 5.000 sowie der stereoskopischen Bilder befinden sich im Plangebiet, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt worden ist, in verschiedenen Teilbereichen Anschüttungen und Auffüllungen.

Es handelt sich in erster Linie um die Kaiserswerther Straße einschließlich Böschung und um den Bereich der von dieser abzweigenden dammartigen Aufschüttung, auf der ein Weg verläuft, der das Plangebiet im südlichen Teil durchquert. Im östlichen Planbereich befinden sich darüber hinaus 1945 sechs Flak- oder Scheinwerferstellungen und einige Gebäude; diese sind bis 1952 entfernt worden.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich die Altlastenverdachtsflächen AS 1371 (ehemalige Tankstelle Kaiserswerther Str./Knevelshof) und AA 200 (Altablagerung Kaiserswerther Str., nördlich des Kreisverkehrs).

Durch das Büro Dr. Tillmanns und Partner wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Die entsprechenden Berichte datieren vom 21.4.98, 1.9.98 und 10.12.98.

Anschüttung Kaiserswerther Straße

Im Bereich der Kaiserswerther Straße wurde eine bis zu ca. einen Meter mächtige Straßenunterbauschicht angetroffen, in der erhöhte MKW-Gehalte nachgewiesen worden sind, die auf Bitumenreste zurückzuführen sind. Unterhalb des Straßenunterbaues wurden Auffüllungsböden (umgelagerte Böden) bis in maximal zwei Meter Tiefe nachgewiesen.

Im Rahmen des Straßenrückbaues sind die anfallenden Aushubmassen einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Es ist sicherzustellen, daß nach dem Rückbau der Oberboden für die Grünflächennutzung geeignet ist. Die konkrete Vorgehensweise ist im Vorfeld mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz – Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) – 31-6 abzustimmen.

Anschüttung im Bereich des Weges

Im Bereich des Weges (inkl. angrenzende Auffüllungen) wurden bis in max. ein Meter Tiefe Auffüllungsmaterialien angetroffen. Das Auffüllungsmaterial besteht aus umgelagerten Böden, denen Fremdbestandteile wie Bauschutt, Schlacke und Aschen beigemischt sind.

Das Auffüllungsmaterial weist deutliche Schwermetallbelastungen auf.

Um für die geplante Nutzung eine Gefährdung über den Gefährdungspfad „Direktkontakt“ auszuschließen, ist die Auffüllung im Bereich des Weges (inkl. angrenzende Auffüllungen) aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Es ist sicherzustellen, daß nach der Aufnahme der Auffüllung der Oberboden für ein Wohngebiet geeignet ist. Die konkrete Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der UAWB abzustimmen.

Flakstellungen / Scheinwerferstellungen

Im Bereich der Flak- bzw. Scheinwerferstellungen wurden nur umgelagerte Böden nachgewiesen, die sich nach Angaben des Gutachters nicht von den Böden im Umfeld unterscheiden (siehe „Übriges Plangebiet“).

Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern ergab, daß sich im 2. Weltkrieg im östlichen Bereich des Plangebietes Flak- bzw. Scheinwerferstellungen oder Schützengräben befanden. Eine Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln ist daher nicht auszuschließen. Darüberhinaus besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger.

Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine Überprüfung von einzelnen Teilflächen des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan übernommen.

31-6 Kuylaars
4782

11.10.2000

V	- 61 -			
Amtsleiter	Amt für Stadtentwicklung, Planung u. Denkmalschutz			
61-01				
Eing.	14. JAN. 2000			
61-1	61-2	61-3		61-4
V	M	21	22	SoA 31 32 33
Kopien:				

61-33, Frau Irle

Erschließungsvertrag Wohnpark Biegerhof / Bebauungsplanes Nummer 983

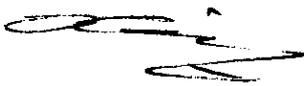
Das Büro Dr. Tillmanns & Partner bittet mit Schreiben vom 07.01.2000 im Auftrag der ThyssenKrupp Immobilien Management statt der im Bebauungsplan 983 festgelegten Vorgehensweise hinsichtlich der festgestellten Schwermetallbelastung (Bodenaushub der oberen 40 cm und Kalkung der darunter liegenden Schichten) um die Zulassung der im Vorfeld des Planverfahrens ebenfalls diskutierten Alternative des Bodenaushubes bis in die Tiefe von 60 cm.

Aus den Vorbesprechungen im Vorfeld des Bebauungsplanbeschlusses ist Ihnen bekannt, dass das Staatliche Umweltamt Duisburg den Bodenaustausch der gesamten für den Nutzpflanzenanbau relevanten oberen 60 cm Boden als gleichwertige Maßnahme zu der im B-Plan festgelegten Variante ansieht.

Aus Sicht von 31-6 steht dem Bodenabtrag der gesamten relevanten Bodenschicht nichts entgegen. Der Austausch des Bodens bis in 60 cm Tiefe stellt insofern für das Plangebiet eine höherwertige Maßnahme da, als dass der belastete Boden bis in die für die Gartennutzung relevante Tiefe dauerhaft entfernt wird.

Das durch die ThyssenKrupp Immobilien Management zur gutachterlichen Begleitung beauftragte Büro Dr. Tillmanns & Partner unterstützt ebenfalls die Anfrage des Bauherren aus fachlicher Sicht. Ihr Einverständnis vorausgesetzt bitte ich vor Abgang um Mitzeichnung der Durchschrift.

i. A.



Heinz

AS 1371 (ehemalige Tankstelle Kaiserswerther Str./Knevelshof)

Anhand der im südwestlichen Randbereich des Plangebietes durchgeführten Bodenluftuntersuchung läßt sich keine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die benachbarte ehemalige Tankstelle ableiten.

AA 200 (Altablagerung Kaiserswerther Str., nördlich des Kreisverkehrs)

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Altablagerung ist aufgrund der vorhandenen Distanz (> 50 m zum B-Plan; > 150 m zum Neubaugebiet) nicht zu besorgen, zumal sich die Altablagerung im Hinblick auf das Grundwasser im nördlichen Seitenstrom des Plangebietes befindet.

Übriges Plangebiet

Aufgrund der durchgeführten Oberflächenmischbeprobungen muß im Bereich der oberen 60 cm im nahezu gesamten Plangebiet mit erhöhten Cadmiumgehalten gerechnet werden, die hinsichtlich des Gefährdungspfades „Boden – Pflanze“ den Schwellenwert des Mindestuntersuchungsprogramms Kulturboden der ehemaligen Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung des Landes NRW als auch den Prüfwert des Verordnungsentwurfes zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Stand September 1998) überschreiten. Die entsprechenden Prüfwerte hinsichtlich des Gefährdungspfades „Direktkontakt“ werden nicht überschritten.

Obwohl aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht von einem intensiven Nutzpflanzenanbau ausgegangen werden kann, ist aus Vorsorgegründen entsprechend den Empfehlungen des Staatlichen Umweltamtes Duisburg im Bereich der Hausgärten ein Bodenaustausch mit unbelastetem kulturfähigen Boden bis in eine Tiefe von 40 cm vorzunehmen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, daß durch eine Kalkung des darunter lagernden Bodens die Pflanzenverfügbarkeit des Cadmiums deutlich herabgesetzt wird.

Ein entsprechendes Planungskonzept ist im Vorfeld der Maßnahme auszuarbeiten.

Der abgetragene Boden kann zur Gestaltung der allgemeinen Grünflächen eingesetzt werden. Hierzu bedarf es jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Kinderspielflächen

Im Bereich der ausgewiesenen Kinderspielflächen ist analytisch sicherzustellen, daß die Richtwerte des Runderlasses des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales „Metalle auf Kinderspielplätzen“ eingehalten werden.

Die konkrete Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der UAWB abzustimmen.

Die aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungssituation notwendigen Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN

Gemäß den Bestimmungen des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 983 wird diesem Belang Rechnung getragen. Aufgrund der Festsetzungen wird die Versiegelung von bisherigen Freiflächen so gering wie möglich gehalten. Anzuführen sind insbesondere die minimierten Straßenquerschnitte und die relativ kleinen Grundstückszuschnitte mit flächensparender Bauweise in den neuen Wohnquartieren.

Ein weiterer anrechenbarer Aspekt ist die Aufhebung der Kaiserswerther Straße im Geltungsbereich und deren Umwandlung zu öffentlicher Grünfläche.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

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

7. KOSTEN

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

8. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch ab, in dem sich der Bauträger zur Durchführung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen bis zum Jahr 2005 verpflichtet.

Durch diesen Vertrag werden in der Hauptsache die Errichtung der Erschließungsanlagen, der Rückbau der Kaiserswerther Straße und der Ausbau der Grünflächen sowie deren Unterhaltung geregelt.

9. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 12.03.98 die Bürgerbeteiligung und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW durchgeführt. Etwa 150 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

In Ergänzung zu dieser Bürgeranhörung gingen bei der Stadtverwaltung noch Anregungen und Wünsche ein, die der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung beigelegt und ausgewertet wurden.

Es wurden folgende abwägungsrelevante Anregungen, Wünsche und Fragen vorgebracht bzw. nachträglich schriftlich eingereicht:

Die meisten Anregungen und Fragen bezogen sich auf die Aufhebung der Kaiserswerther Straße und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes. Insbesondere wurde hier die Vermehrung von Verkehren im umliegenden Straßennetz und die damit verbundene Verschärfung der Situation der ohnehin schon als mangelhaft beurteilten Schulwegesicherung im Umgriff des Plangebietes befürchtet. Die Verwaltung hat diesen Punkt und die damit befürchtete Problematik nochmals detailliert untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, daß die Kaiserswerther Straße weiterhin aufgehoben werden kann. Um Doppelausführungen zu vermeiden, wird auf den Punkt 2.4.1 „Motorisierter Individualverkehr,“ auf Seite 10 ff dieser Begründung verwiesen.

Dem Wunsch, im geplanten Nahversorgungsbereich ein Postamt einzurichten, kann durch die Stadt nicht entsprochen werden, da die Bedarfsermittlung dem Maßnahmenträger unterliegt und die Deutsche Post im Rahmen der Trägerbeteiligung keine diesbezügliche Anregung (Bedarfsanmeldung) vorgebracht hat.

Die angeregte Verlagerung des Schuleingangs der Gemeinschaftshauptschule (GHS) Beim Knevelshof zur neuen Grün- und Fuß-/Radwegeverbindung wurde seitens der Verwaltung geprüft. Der Anregung wird gefolgt, in dem zur Ampelkreuzung an der Grünverbindung ein neuer Fußwege-Eingang zur Schule mit Tor gebaut wird. In gleichem Zuge wird das bestehende Tor des Haupteinganges zur angrenzenden Verkehrsfläche verlegt. Die Maßnahme kann planungsrechtlich allerdings nicht festgesetzt werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegt.

Die Anregung, das geplante nördliche Wohnquartier über einen Stich an einen verbleibenden Straßenansatz der Kaiserswerther Straße anzubinden, wurde im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung geprüft und wegen des zu schützenden Gehölzbestandes, der Höhendifferenz und der städtebaulichen Gestaltung des Einmündungsbereiches - auch im Hinblick auf die Velorouten-/Gehwegführung - nicht befürwortet.

Dem Wunsch, das Grundstück der Kirche mit einem Fußweg an den neuen öffentlichen Grünzug im Plangebiet anzubinden, ist dahingehend entsprochen worden, daß eine Fußweganbindung im Bebauungsplan angedeutet wurde. Eine genaue Verortung ist der detaillierten Ausbauplanung vorbehalten.

Der Frage nach Ersatzparkplätzen für die Kleingartenanlage nach Aufgabe der Parkmöglichkeit an der Kaiserswerther Straße kann an der Ehinger Straße öffentlich durch Parken in Längsaufstellung aufgrund ihrer Ausbaubreite entsprochen werden. Zusätzlich könnten auch einige private Stellplätze auf dem Kleingartengelände selbst eingerichtet werden.

Die darüber hinaus vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen betreffen nicht den Bebauungsplan und sind unabhängig davon zu sehen.

10. TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Die schriftlichen Bestandteile des Bebauungsplanes werden in den Urkundsplan übernommen. Ergänzend dazu sind sie als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

ANLAGEN

Anlage 1: Festsetzungen / Hinweise

Anlage 2: Gestaltungsplan

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 983 - Wanheim-Angerhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 27.10.1999



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-
gründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Baugesetzbuch wurde am 06.09.1999
vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 29.03.1999 bis 03.05.1999 einschließ-
lich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 27.10.1999



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 983 - Wanheim-Angerhausen für einen Bereich östlich der Kaiserswerther Straße, zwischen Römerstraße und Angertaler Straße / Beim Knevelshof.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis 20 sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die folgenden nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis 20 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhenfestsetzungen (§ 16 (3) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis 20 ist eine Wandhöhe von max. 6,50 m sowie eine Firsthöhe von max. 10,20 m festgesetzt.

Als Maß der Wandhöhe gilt die Differenz zwischen Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche ohne Randabschluß im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenseite des Außenmauerwerkes.

Als Maß der Firsthöhe gilt die Differenz zwischen Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche ohne Randabschluß im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und dem oberen Gebäudeabschluß.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 20 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen mit der eingeschriebenen Zweckbestimmung zulässig.

4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelastung Tag / Nacht durch Straßenverkehr werden folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festgesetzt:

Alle Außenbauteile der Wohngebäude mit der straßenseitigen Gebäudefront einschließlich der Giebelfronten entlang der Straße „Beim Knevelshof“ zwischen den Einmündungen Kaiserswerther Straße und Angertaler Straße müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A) für Fenster / Außentüren / Lüftungen und von 42,5 dB(A) für die Außenwände / Dächer erreichen. (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989) Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. § 51a LWG)

5.1 Innerhalb des Plangebietes ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

5.2 Private befestigte Flächen wie z. B. Terrassen, Garagenzufahrten, Stellplätze, private Wege und Straßenflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.3 Das anfallende Niederschlagswasser der neu angelegten öffentlichen Straßenflächen ist in den gem. §9 (1) 14 BauGB festgesetzten Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu versickern.
Ausgenommen von dieser Versickerungspflicht sind die Zufahrtbereiche zu den neuen Wohngebieten von der Angertaler Straße und vom Kreisverkehr in einer Tiefe von 60.00 m.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 20 ist als Abgrenzung der privaten Gartenflächen und Abstandsflächengaragen zu den öffentlichen Flächen eine geschnittene Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m, die minimale Höhe 1,20 m.
Grenzen private Garagen an öffentliche Verkehrsflächen, so kann statt der Heckenpflanzung auch eine dauerhafte Bepflanzung der Garagenwand mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 erfolgen.

6.2 Die privaten Stellplatzflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 sind mit Bäumen zu begrünen. Dabei ist auf dem Grundstück jeweils für 6 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Abmessungen von Baumscheiben müssen mindestens 4 qm betragen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

1. Dachform und Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis 20 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 36° zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 In den Vorgartenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis 20 sind in einer Tiefe von 3,0 m , gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

2.2 Im Baugebiet WA 1 sind Einfriedungen von der westlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,5 m und von der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m zurückzusetzen.

3. Carports

Auf den mit CP gekennzeichneten Stellplatzflächen ist je Hauseinheit die Errichtung eines überdachten Stellplatzes zulässig. Die Überdachung muß mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

4. Garagen

4.1 Garagengruppen sind in Material, Farbe und Volumen einheitlich zu gestalten und der umgebenden Wohnbebauung anzupassen.

4.2 Einzelgaragen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen und mit einem geneigten Dach von mindestens 20° zu versehen.

HINWEISE

1. Baumschutzsatzung

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

2. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Waschen von PKW's

Das Waschen von PKW's ist auf öffentlichen und privaten Flächen gemäß Ortssatzung der Stadt Duisburg nicht zulässig.

4. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vermutlich mit Kampfmitteln belastete Flächen enthalten. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine Überprüfung von einzelnen Teilflächen des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst.

5. Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodenkontaminationen vorhanden. Erforderliche Maßnahmen sind der Begründung zu entnehmen

6. Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 983 sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 475 vom 10.04.1969 gänzlich, die 1. Änderung zum Durchführungsplan Nr. 107, Bl. 2 vom 21.09.1959 teilweise und den Durchführungsplan Nr. 216, Bl. 1 vom 21.09.1959 teilweise.

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1: Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Buxus sempervirens 'Bullata'	großblättriger Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	wintergrüner Liguster
Pyracantha spec.	Feuerdorn in Sorten
Taxus baccata	Eibe

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Schattenlagen vertragend:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera henryi	immergrünes Geißblatt
Euonymus fortunei-Arten	immergrüne Kriechspindel
Hedera helix	Efeu *

Sonne bis Halbschatten vertragend:

Actinidia arguta	gelber Strahlengriffel
Actinidia kolomikta	rosa Strahlengriffel
Clematis vitalba	heimische Waldrebe
Clematis spec.	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie *
Lonicera caprifolium	Feuergeißblatt
Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	wilder Wein *
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	wilder Wein *
Vitis coignetia	Scharlachwein

Sonnenlagen erforderlich:

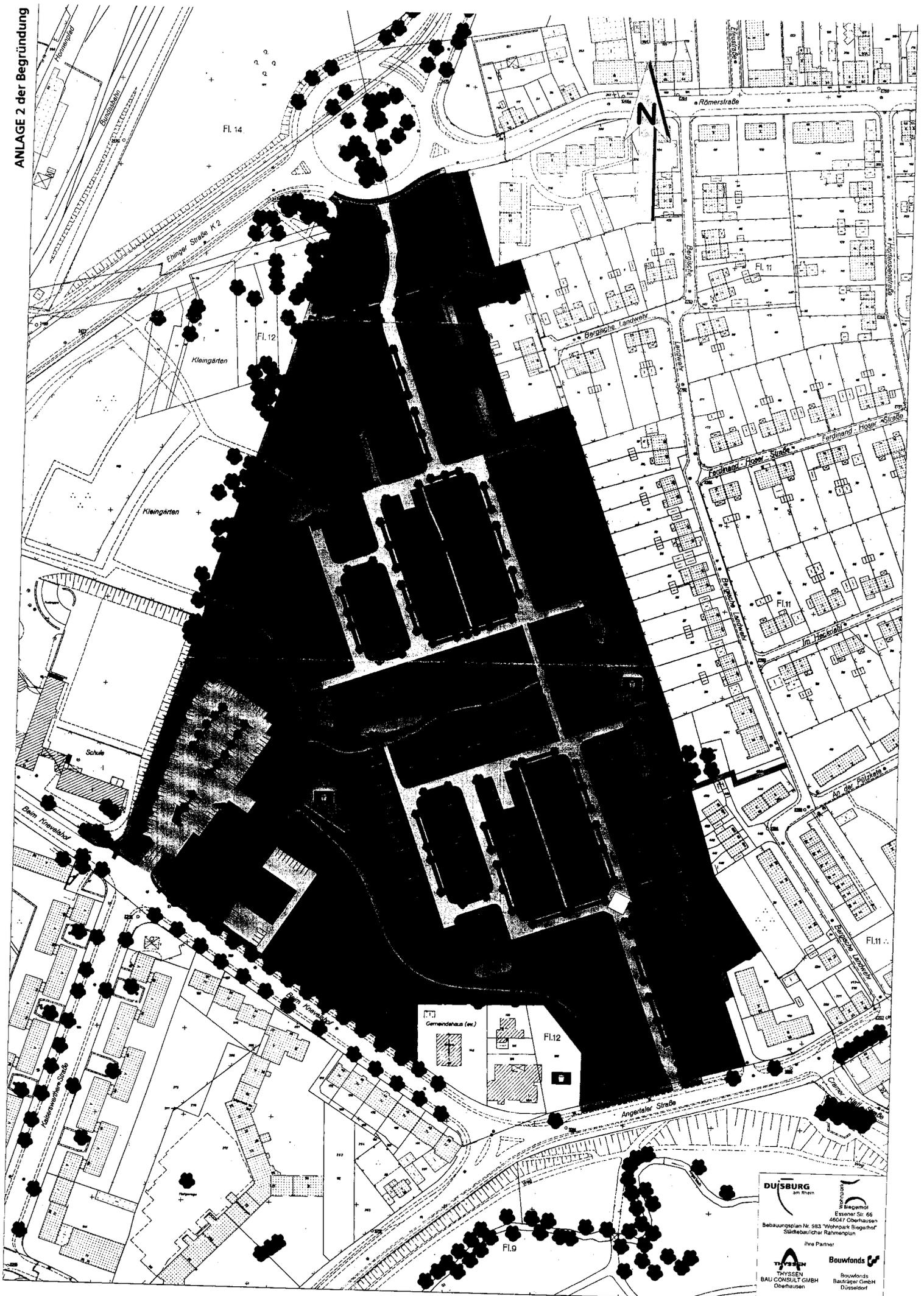
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Glyzinie
Rosa spec.	Kletterrosen

Die Arten, die mit einem * gekennzeichnet sind, klettern mit Hilfe ihrer Haftwurzeln, alle anderen Arten benötigen Kletterhilfen.

Pflanzliste 3: Bäume für Parkplätze

Acer platanoides 'CLEVELAND'	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Robinia pseudacacia 'Monophylla'	Einblättrige Robinie
Platanus x acerifolia	Platane
Sophora japonica	japanischer Schnurbaum

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3-4xv, mB, StU.20-25 cm



DUISBURG
am Rhein

Stadtplanung
Essener Str. 66
46047 Oberhausen
Bebauungsplan Nr. 683 "Wohnpark Siegenhof"
Siedlebaulicher Rahmenplan

Ihre Partner

THYSSEN
BAU CONSULT GMBH
Oberhausen

Bouwfonds
Bouwfonds
Baufräger GmbH
Düsseldorf

Stand: 11.12.2014