

**B E G R Ü N D U N G**

**Zum Bebauungsplan Nr. 571 - Neuenkamp - für einen Teilbereich zwischen Essenberger Straße, Diergardtstraße, Kalkarer Straße, Im Bovefeld und Kiever Straße**

**Stand: Mai 1994**

## GLIEDERUNG

1. ALLGEMEINES
  - 1.1 Situationsbeschreibung
  - 1.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
2. VORGABEN UND BINDUNGEN
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Fachplanungen
    - 2.21 Denkmalschutz
    - 2.22 Kindergartenbedarfsplan
    - 2.23 Schulentwicklungsplan
    - 2.24 Kinderspielplatzbedarfsplan
    - 2.25 Sportstättenleitplan
  - 2.3 Städtebauliches Gutachten
3. PLANUNGSMASSNAHMEN
  - 3.1 Bebauung
  - 3.2 Freiflächen/Begrünung
  - 3.3 Verkehr
    - 3.31 Verkehrserschließung
    - 3.32 Ruhender Verkehr
    - 3.33 Rad- und Fußverkehr
    - 3.34 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 3.4 Ver- und Entsorgung
4. FLÄCHENBILANZ
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
  - 5.1 Immissionssituation
    - 5.11 Luft
    - 5.12 Lärm
  - 5.2 Altablagerungen/Altstandorte
  - 5.3 Wasserwirtschaft
  - 5.4 Natur und Landschaft
  - 5.5 Zusammenfassung
6. ALTERNATIVEN
7. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN
8. BÜRGERBETEILIGUNG
9. KOSTEN UND RÜCKEINNAHMEN
10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/HINWEISE/VERMERKE

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Situationsbeschreibung

Das im Süden des Ortsteils Neuenkamp gelegene Plangebiet liegt innerhalb des durch die Essenberger-, Klever-, Kalkarer- und Diergardtstraße gebildeten Blockbereichs. Es umfaßt im wesentlichen eine brachliegende, gering bewachsene Freifläche.

Von der Baustruktur zeigen sich die Essenberger- und Klever Straße als weitgehend geschlossene 3-4geschossige Block-Randbebauung, deren Innenränder durch teilweise tief in die Grundstücke hineinragende rückwärtige Bebauung und unterschiedliche Höhenentwicklung stark zerklüftet wirken. Besonders prägnant ist diesbezüglich der eingeschossige Lebensmittelmarkt an der Essenberger Straße zwischen einem 4geschossigen Altbau mit Satteldach und einem 3geschossigen Neubau mit Flachdach.

Während die in diesem Bereich an der Klever Straße stehenden 3geschossigen Altbauten dem Wohnen dienen, wird die 1-4geschossige Bebauung an der Essenberger Straße im Erdgeschoßbereich zum Teil durch Geschäfte und Läden des täglichen Bedarfs genutzt.

Der süd-/östliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die Diergardt-Siedlung <eine für die 30er Jahre typisch flächige, dichte Baukörperanordnung entlang der Straßen im Bovefeld, Kalkarer-, Xantener- und Diergardtstraße> beeinflusst. Die 2geschossige Wohnbebauung mit sehr schmalen Flachdach-Reihenhäusern und kleinen Versorgungsgärten wird in Verlängerung der Straße im Bovefeld durch einen 2geschossigen Neubau mit Satteldach ergänzt.

### 1.2 Bisheriges Planungsrecht

Der für diesen Bereich aufgestellte Durchführungsplan Nr. 300 (förmlich festgestellt am 20.10.1958) entspricht mit seinen Festsetzungen hinsichtlich der Straßenführung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Darüber hinaus ist er aufgrund eines Formfehlers nicht mehr anwendbar. Es handelt sich somit um ein Gebiet, das planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demzufolge wären nur Baumaßnahmen an der Essenberger-, Klever- und Kalkarer Straße realisierbar; für eine Bebauung des Innenblockbereiches ist hinsichtlich der Neuordnung, Hinterlandbebauung, Erschließung etc. die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet,
- die Wohnfunktion in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur gestärkt,
- eine zügige Bebauung brachliegender Grundstücke ermöglicht,

- die Schaffung sozial gebundenen Wohnraums gefördert  
und
- dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Generell ist Duisburg ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf; am Jahresbeginn 1993 waren von den insgesamt im Jahre 1992 als wohnungssuchend gemeldeten 13.724 Haushalten noch 7.642 Haushalte unversorgt.

Die Dringlichkeit der Aufgabe der Wohnraumbeschaffung gepaart mit den günstigen Voraussetzungen, daß

- der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde,
- die äußere Erschließung des Planbereichs bereits vorhanden ist  
und
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen,

ermöglichen es, die Planaufstellung nach den Rechtsgrundlagen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) durchzuführen.

## 2. VORGABEN UND BINDUNGEN

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich der Kalkarer Straße ist das Symbol für einen Spielplatz - Spielbereich B - eingetragen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen wurden somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Fachplanungen

#### 2.21 Denkmalschutz

Der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Straßenzug Diergardtstraße 2-38 ist Teil der als Baudenkmal erkannten Diergardtsiedlung, die als "Siedlung am Parallelhafen" im Rahmen des Duisburger "Typenplanes" - eines fortschrittlichen Wohnungsbauprogramms der 20er Jahre - für Minderbemittelte und kinderreiche Familien errichtet wurde.

Es besteht die Absicht, durch Eintragung dieser Siedlung als Baudenkmal in die Denkmalliste eine Unterschutzstellung nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vorzunehmen.

Da eine nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal in den Bebauungsplan erst nach erfolgter Unterschutzstellung möglich ist, soll diesem Vorhaben durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen und denkmalschädigende An- und Aufbauten verhindert werden.

## 2.22 Kindergartenbedarfsplan

Im Ortsteil Neuenkamp zeichnet sich nach den Zahlen des derzeit in Aufstellung befindlichen "Bedarfsplans für Tageseinrichtungen für Kinder" folgende Bedarfssituation ab:

Kindergartenjahr	Kinder 3-6 J.	Plätze	Versorgungsgrad
1992 / 1993	187	178	95,2 %
1993 / 1994	186	178	95,7 %
1994 / 1995	176	178	101,1 %

Der Deckungsgrad liegt damit zur Zeit über der vom Rat der Stadt angestrebten 90 %-Grenze.

## 2.23 Schulentwicklungsplan

An Schuleinrichtungen besteht im Ortsteil Neuenkamp die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Lilienthalstraße, ~~und die Gemeinschaftshauptschule (GHS) Paul-Rücker-Straße.~~

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1991 den Schulentwicklungsplan für die Jahre 1991 bis 1995 beschlossen.

Die diesem Plan zugrunde liegende Schülerprognose berücksichtigt den Bebauungsplan 571 bereits. Danach wird die Schülerzahl von 239 (1990/91) auf 355 (1995/96) steigen.

Nach den Erhebungen der Einwohnerstatistik werden es 1995/96 allerdings nur 257 Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren sein.

Maßnahmen zur Ausweitung des Schulraumangebotes an der GGS Lilienthalstraße sind daher aus heutiger Sicht und bei Berücksichtigung der verschiedenen Jahrgangsstufen nicht erforderlich.

## 2.24 Kinderspielplatzbedarfsplan

Im Bereich der Spielplatzbedarfsdeckung besteht nach wie vor ein Fehlbedarf von über 5.000 m<sup>2</sup>. Die Einrichtung des im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzes von ca. 600 m<sup>2</sup> Größe trägt zum Abbau dieses Fehlbedarfs bei.

## 2.25 Sportstättenleitplanung

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 01.02.1982 vom Rat der Stadt Duisburg der Sportstättenleitplan - Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg - Sport und sportliche Freizeit - beschlossen worden. Die in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan gelegene Sportanlage Lilienthalstraße trägt mit zur Deckung des Sportflächenbedarfs im Bebauungsbereich bei. Zusätzliche sportliche Einrichtungen sind im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich.

## 2.3 Städtebauliches Gutachten

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 100 Wohneinheiten als Mietwohnungsbau in Geschößbauweise errichtet werden sollen (ca. 65 % sozialer Wohnungsbau), wurde entsprechend den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Wohnen ein städtebauliches Gutachten im Wettbewerbsverfahren an 4 Planungsbüros in Auftrag gegeben.

Unter der Maßgabe, daß für die Realisierung des Projektes die Planungsalternative zu verwenden ist, die unter stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und sozialen Gesichtspunkten den höchsten Wohnwert aufweist, wurde dem Entwurf des Büros Scharf einschließlich der von der Verwaltung erstellten Überarbeitung zugestimmt.

Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## 3. PLANUNGSMASSNAHMEN

### 3.1 Bebauung

Die Bereiche an der Essenberger- und Klever Straße sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung wird der derzeitigen Nutzung an der Essenberger Straße entsprochen und die Ansiedlung der Versorgung dieses Gebietes dienender Läden und Geschäfte ermöglicht.

Der überwiegende Planbereich soll in Anlehnung an die süd-/östlich angrenzende Nutzung den Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) erhalten und dementsprechend festgesetzt werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung an der Essenberger Straße orientiert sich aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 bis 1,2 an den durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Bebauung an der Klever Straße orientiert sich mit den Festsetzungen der Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung (3 Geschosse/GRZ 0,3/GFZ 0,9) an der bestehenden Bebauung sowie den Zuschnitten der Grundstücke.

Der Forderung nach einer aufgelockerten Wohnbebauung im Innenblockbereich wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,8 bei maximal 3geschossiger Bebauung Rechnung getragen.

Mit einer derartigen städtebaulichen Dichte ist sowohl die Zielkonzeption des flächensparenden Bauens erreichbar als auch die Sicherung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch ein vermehrtes Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen möglich.

Die Bebauungskonzeption sieht im Innenblockbereich 2-3geschossige, ost-west-orientierte Häuserzeilen mit Geschoßwohnungen vor. Durch die Stellung der Baukörper um einen zentralen Platz, der Kinderspielplatz, Stellplätze und Wendekreis aufnimmt, entsteht eine neue eigenständige städtebauliche Situation.

Ein städtebaulich sinnvoller Abschluß der Diergardt-Siedlung wird durch 2geschossige Reihenhäuser mit Flachdach an der Kalkarer Straße erreicht.

An der Essenberger Straße kann durch die 12,0 m tiefe Aufstokkung des 1geschossigen Supermarktes auf 4 Geschosse in Verbindung mit der Überbauung der Ein- und Ausfahrten die Häuserzeile geschlossen und somit das Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden.

Darüber hinaus ist in Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung eine Erweiterung des Supermarktes um ca. 200 m<sup>2</sup> vorgesehen.

### 3.2 Freifläche/Begrünung

Private und öffentliche Freiflächen sind deutlich voneinander getrennt.

Im Zentrum des neuen Wohnquartiers ist eine platzartige Fläche vorgesehen, die durch den Wendekreis, die Stellplätze und den ca. 600 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Kinderspielplatz gebildet wird. Sie ist so angelegt, daß eine große von Bäumen beschattete Gemeinschaftsfläche entsteht, die nicht vorwiegend dem Autoverkehr dient, sondern alle möglichen sozialen Aktivitäten einer Siedlung erlaubt.

Die festgesetzten Pflanzstreifen entlang des Fußweges zur Essenberger Straße sollen einen optischen Schutz zwischen Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung bilden.

Die im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze an der Kalkarer Straße und dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes vorgesehenen Pflanzstreifen und Bäume dienen sowohl dem Sichtschutz als auch der Begrünung dieser großen Flächen.

Darüber hinaus sollen die öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Ausbauplanung mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

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

### **3.3 Verkehr**

#### **3.31 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Essenberger Straße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Im Zuge der Essenberger Straße, L 60, Zubringer zur Autobahn A 40 mit der Anschlußstelle DU-Zentrum (Marientor) ist eine Anbindung des Plangebietes an das Fernstraßennetz gewährleistet.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Klever Straße, Kalkarer Straße, Diergardtstraße und Essenberger Straße. Diese Straßen bleiben in ihrer jetzigen Lage bestehen.

Für die innere Erschließung sind Stichstraßen von der Klever Straße und von der Diergardtstraße/Kalkarer Straße aus im Zuge der Straße im Bovefeld vorgesehen, die in Höhe der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung jeweils in einer Wendeanlage enden. Diese beiden Straßen sind nur durch einen fußläufigen Anger verbunden.

Dadurch wird der innere Bereich des Neubaugebietes vom fließenden Autoverkehr freigehalten und somit das Ziel einer hohen Wohnruhe erreicht. Diese Stichstraßen sollen als gestaltete Mischflächen ausgebaut werden.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Essenberger Straße durch eine Zufahrt an der östlichen Seite des Gebäudes.

#### **3.32 Ruhender Verkehr**

Die Planung für den ruhenden Verkehr berücksichtigt eine den vorgesehenen Wohnungseinheiten entsprechend große Anzahl an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum.

Die erforderlichen notwendigen Stellplätze für die mit A - F gekennzeichneten Gebäude sind auf zwei in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Baukörpern liegenden Flächen für Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

Der Gemeinschaftsstellplatz an der Kalkarer Straße ist so angelegt, daß der nördliche Teil direkt dem Supermarkt zugeordnet ist und in Verbindung mit dem bestehenden Parkplatz als Fläche für Nebenanlagen-Stellplätze festgesetzt wurde. Die Anbindung dieser Kundenparkplätze erfolgt von der Essenberger Straße aus.

Für die erforderlichen Stellplätze der Neubauten an der Klever Straße ist zum einen die Anlage eines Garagenhofes, zum anderen eine Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze oder Garagen - festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der südlich liegenden vorhandenen Wohnbebauung ist die Absenkung des Garagenhofes um 1,50 m (Fahrbahnoberkante) vorgesehen.

### 3.33 Rad- und Fußverkehr

Der Radverkehr wird auf der Essenberger Straße auf getrennten Radwegen, im übrigen Planbereich im Straßenraum geführt.

Für den Fußgänger sind öffentliche und private Wege vorgesehen, die das gesamte Plangebiet von Norden nach Süden durchziehen und den inneren Wohnbereich erschließen.

Gleichzeitig wird hierdurch eine kurze Wegeverbindung für den Fußgänger sowohl aus dem Plangebiet als auch aus den südlich gelegenen Wohnbereichen zu dem Einkaufsbereich an der Essenberger Straße geschaffen.

Diese Wege werden so ausgestaltet, daß sie auch von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen befahren werden können.

### 3.34 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 933 - von Neuenkamp bis Zoo, Universität - und 938 - von Neuenkamp bis Duissern, Schnabelhuck - mit den Haltestellen Javastraße und katholische Kirche durch den ÖPNV ausreichend erschlossen.

Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 150 m. Die Buslinien verkehren im 20 Minuten-Takt.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

Die Abwasser werden über die vorhandene Ortskanalisation der Kläranlage Kaßlerfeld zugeführt. Innerhalb des Plangebietes wird das Kanalnetz den Anforderungen entsprechend um ca. 200 m erweitert.

#### 4. FLÄCHENBILANZ

Wohnbauflächen	2,27 ha
private Stellplatzflächen	0,40 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,39 ha
öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -	0,06 ha
Gesamtfläche des Plangebietes	<u>3,12 ha</u> =====

#### 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

##### 5.1 Immissionssituation

##### 5.11 Luft

Der Planbereich liegt in der Beurteilungsfläche mit den Koordinaten 5699 und 2550. Die Immissionssituation für dieses Gebiet wird anhand der Immissionsdaten der Landesanstalt für Immissionsschutz in Essen aus dem Jahre 1991 für die o. g. Beurteilungsfläche sowie die ringsum angrenzenden bestimmt.

Berücksichtigt wurden die Luftinhaltsstoffe Staubniederschlag sowie die darin gebundenen Blei- und Cadmiumgehalte.

Während der Staubniederschlag und die darin enthaltenen Cadmiumgehalte die derzeit gültigen Immissionswerte der TA Luft einhalten, treten bei Blei Überschreitungen auf. Im Plangebiet lag der ermittelte Gehalt für Blei in 1991 bei 310  $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ . Der Immissionswert liegt bei 250  $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ .

Eine Trendermittlung aus den Jahren 1982 bis 1991 zeigt eine langfristige Abnahme der Bleikonzentration für den o. g. Bereich.

Maßnahmen oder Auflagen für die Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs lassen sich daraus derzeit nicht ableiten.

##### 5.12 Lärm

##### Derzeitige Lärmsituation

Nach den Lärmkarten der Stadt Duisburg ist im Innenbereich des Plangebietes ein Geräuschpegel von ca. 45 bis 50 dB (A) am Tage und 44 bis 48 dB (A) in der Nachtzeit festzustellen.

An den zur Straße weisenden Gebäudefronten werden die in der Tabelle 1 aufgeführten Pegelwerte erreicht.

**Tabelle 1: Beurteilungspegel  $L_p$  in dB (A) vor den Gebäudefronten - straßenseitig - für die Tages- und für die Nachtzeit**

Immissionspunkt	Entfernung m	Beurteilungspegel	
		Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Essenberger Str. 213	10,0	64,4	57,9
Klever Str. 15	6,0	61,6	55,1
Diergardtstr. 20	4,0	58,3	51,8

Die Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr wurde anhand einer Verkehrszählung (am 24. März 1993) entsprechend der Verkehrslärmschutz-Verordnung -16. BImSchV-ermittelt.

**Zu erwartende Lärmsituation**

Im Bebauungsplangebiet sind ca. 100 Wohneinheiten neu geplant. Der bestehende Supermarkt wird aufgestockt und erweitert.

Die etwa 105 Stellplätze und 16 Garagen sind über die geplanten Stichstraßen und über die Kalkarer Straße erschlossen.

Die Parkplätze werden als Flächenschallquellen betrachtet. Die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Parkverkehr wurden nach der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- berechnet.

Danach ergeben sich an den lärmtechnisch relevanten Immissionsorten die in Tabelle 2 aufgeführten Beurteilungspegel.

**Tabelle 2: Beurteilungspegel  $L_p$  in dB (A) durch Parkplatzverkehr an den lärmtechnisch relevanten Immissionsorten für die Tages- und die Nachtzeit**

Immissionspunkt	Entfernung m	Beurteilungspegel	
		Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Kalkarer Straße Ostgiebel der geplanten Bebauung	11,0	54,2	49,8
Diergardtstr. 20	32,0	44,5	40,1

Im Bereich des Parkplatzes Innenhof Essenberger Straße 209 (Supermarkt) werden durch einen hohen Stellplatzwechsel während der Öffnungszeit am Tage Lärmpegel von 54,8 dB (A) am Nachbarhaus Essenberger Straße 207 erreicht.

Das durch die Neubebauung hinzutretende Verkehrsaufkommen erhöht den Geräuschpegel nur unwesentlich um 0,4 dB (A).

### **Schalltechnische Orientierungswerte**

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel für eine WR- und WA-Flächennutzung folgende schalltechnische Orientierungswerte zuzuordnen:

<b>WR-Gebiete tags</b>	<b>50 dB (A)</b>	<b>WA-Gebiete tags</b>	<b>55 dB (A)</b>
<b>nachts</b>	<b>40 dB (A)</b>	<b>WA-Gebiete nachts</b>	<b>45 dB (A)</b>

Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Diese sehr niedrigen Werte können im Plangebiet nicht eingehalten werden. Bereits derzeit sind die Orientierungswerte im Nahbereich der Verkehrswege überschritten.

Durch 24-Stunden-Lärmmessungen im Bereich des Betrachtungsgebietes wurde ein Ruhepegel von 45 dB (A) - wird zu 95 % der Meßzeit überschritten - ermittelt. Die Einhaltung des Orientierungswertes von 40 dB (A) in der Nachtzeit für WR-Gebiete ist aufgrund der Lärmsituation in Ballungsräumen nicht möglich.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind erforderlich.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Zur Minderung der Geräuschpegel durch Verkehrslärm sind Schalldämm-Maßnahmen an den Gebäuden notwendig.

Die Anhaltswerte für zumutbare Innengeräuschpegel für WR/WA-Gebiete betragen 25 bis 30 dB (A) in der Nachtzeit und 30 bis 35 dB (A) am Tage (VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und ihre Zusatzeinrichtungen sowie DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Diese zumutbaren Geräuschpegel werden im Innenbereich des Plangebietes bereits durch sehr geringe Schalldämm-Maße von < 25 dB (A) (Schallschutzklasse 0) erreicht.

Nur an den zu den Straßen weisenden Gebäudefronten sind teilweise höhere Schalldämm-Maße erforderlich, um die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel zu erreichen (siehe Tabelle 3).

**Tabelle 3: Erforderliche Schalldämm-Maße in dB (A)**

Schallquelle	Zumutbarer Innenpegel		Schalldämm-Maß		Schallschutzklasse
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Essenberger Straße	32,5	27,5	31,9	30,4	2
Klevert Straße	32,5	27,5	29,1	27,6	1
Diergardtstraße	32,5	27,5	25,8	24,3	0
Parkplatz maximaler Pegel	32,5	27,5	21,7	22,3	0

#### **Beurteilung**

Die Freiräume (Garten/Spielplätze) liegen zur lärmabgewandten Seite. Hier sind Geräuschpegel von 45 bis 50 dB (A) festzustellen.

Nur an den Straßenfronten werden die Orientierungswerte deutlich überschritten. Für ein Ballungszentrum wie Duisburg liegt das Plangebiet in einer ruhigen Wohnlage.

#### **Festsetzungen**

Die Anhaltswerte für die zumutbaren Innengeräuschpegel werden bereits durch niedrige Schalldämm-Maße von < 30 dB (A) (Schallschutzklasse 1) erzielt.

Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist hier nicht erforderlich, da diese Werte bereits bei einfachster Bauausführung erreicht werden.

Nur für die zur Essenberger Straße weisenden Gebäudefronten sind Schalldämm-Maße von mindestens 32 dB (A) für Fenster und 37 dB (A) für die Baumfassungsteile festzusetzen.

### **5.2 Altablagerungen/Altstandorte**

Die Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1845/Maßstab 1 : 25.000), der Luftbilder (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000 und der stereoskopischen Bilder) sowie sonstiger Archivmaterialien ergab folgendes:

Der Bebauungsplanbereich liegt westlich einer ehemaligen Ziegelei und weist typische Merkmale einer wiederverfüllten Abgrabung auf.

Für diesen im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesenen Bereich wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Diese haben allgemein zum Ergebnis, daß die Auffüllung, die lediglich eine Mächtigkeit maximal 1,7 m aufweist, überwiegend aus schwach-mittelkiesigem Sand besteht, der vereinzelt mit Bauschutt und Schlacke vermischt ist.

Hinsichtlich kontaminationsbedingter Einschränkungen der geplanten Nutzung lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

1. In verschiedenen Feststoffproben wurden lokal begrenzt erhöhte Gehalte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen analysiert.
2. Eine Beeinträchtigung durch umweltschädliche Bestandteile der Bodenluft liegt nicht vor.
3. Aufgrund der geringen Auffüllungsmächtigkeiten und Schadstoffkonzentrationen im Boden läßt sich eine hierdurch bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers nicht ableiten.

Bei der Bebauung des im Plan gekennzeichneten kontaminierten Bereiches sind folgende Auflagen einzuhalten:

- a) Bei Tiefbaumaßnahmen anfallender verdrängter kontaminierter Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften schadlos zu entsorgen/wiederzuverwerten; die entsprechenden Nachweise sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.
- b) Bei der Anlage von Nutzgärten ist in einer Mächtigkeit von 1 m, bei sonstigen Grünflächen 0,3 m kulturfähiger Boden aufzubringen, der dem "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung" (LÖLF-Richtlinien, Ausgabe Januar 1988) entspricht. Zusätzlich sind für Benzo-a-pyren 1 mg/kg und für PAK (nach EPA) 20 mg/kg als Höchstwerte einzuhalten.
- c) Vor Inbetriebnahme des Kinderspielplatzes ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, daß Teilflächen, die nicht dicht bewachsen oder versiegelt sind, den Vorschriften des MAGS-Erlasses (Ministerialblatt für das Land NRW vom 24.09.1990 Nr. 69 Seite 1252 ff) einschließlich Zusatzparameter entsprechen; für Benzo-a-pyren und Summe PAK (nach EPA) sind die unter b) genannten Grenzen einzuhalten.
- d) Verbleibende Freiflächen wie Stellplätze usw. sind so zu befestigen, daß ein Direktkontakt mit dem kontaminierten Aufschüttmaterial ausgeschlossen ist.
- e) Der Übergangsbereich zwischen vor Ort verbleibenden kontaminierten Bodenmassen und den aufgebrachtten Materialien ist durch eine geotextile Grabesperre optisch kenntlich zu machen.

Darüberhinaus gilt folgender Hinweis:

Auch bei der Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

### 5.3 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzzonen werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

Es wird jedoch auf die bei anhaltenden hohen Rheinwasserständen bestehende Gefahr des Auftretens von Drängewasser hingewiesen. (1926 gemessene max. Drängewasserhöhe = 26,50 m über NN.)

### 5.4 Natur und Landschaft

Aus ökologischer Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund seiner Größe, seiner topographischen Lage, der derzeitigen Nutzung sowie der vorhandenen Flora und Fauna kein besonderer Schutzwert zu. Die auf den gering bewachsenen Brachflächen vorkommenden Pflanzen sind - mit Ausnahme einer alten durchgewachsenen Ligusterhecke - von der Anzahl und der Zusammensetzung her als normales Inventar einer über Jahre ungenutzten Fläche anzusehen.

Obwohl keine schutzwürdigen Bereiche vorliegen und keine grundsätzlichen ökologischen Belange der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen, ergeben sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf den Baugrundstücken
- Bepflanzung von Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen (Hochstamm)
- Ausführung von Stellplätzen mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem vollwasserdurchlässigem Material
- Begrünung von Fassadenflächen mit Kletterpflanzen
- Anlage einer mit Bäumen und Sträuchern umgebenen öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz

Darüber hinaus ist auch die sich aus der Landesbauordnung NW ergebende Verpflichtung, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, mitzuberücksichtigen.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird den städtebaulichen Zielsetzungen

- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und
- Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich durch
- zügige Bebauungsmöglichkeit brachliegender Grundstücke sowie
- Errichtung sozial gebundenen Wohnraums zur
- Schaffung von dringend benötigten Wohnungen

gegenüber weitergehenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Vorrang eingeräumt.

#### **5.5 Gesamtbewertung**

Zusammenfassend ist festzustellen, daß aufgrund der Planungsziele, der bisher durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden gerechtfertigt ist. Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem sowohl die Belange der Stadtentwicklung als auch der Ökologie berücksichtigt wurden.

### **6. ALTERNATIVEN**

Da dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Wettbewerb vorausgegangen ist (siehe 2.3), der das Ziel der Alternativenentwicklung verfolgte, wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen maßgeblich aus den Ergebnissen des Wettbewerbs abgeleitet.

Von Wohnbebauung abweichende Alternativen boten sich nicht an.

### **7. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN**

Die Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greift nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind somit nicht erforderlich.

### **8. BÜRGERBETEILIGUNG**

Um dem dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, wird das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach den Rechtsgrundlagen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) durchgeführt.

Den Bürgern ist im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden.

## 9. KOSTEN UND RÜCKEINNAHMEN

Die der Stadt Duisburg durch Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Straßenbau	640.000,00 DM
Kanalnetz Abwasser	230.000,00 DM
Kinderspielplatz	78.000,00 DM
Gesamtsumme	<u>948.000,00 DM</u>

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Durch Beiträge zu erwartende Rückeinnahmen	ca. 451.000,00 DM
--	-------------------

Durch Verkauf von städtischem Grundbesitz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kalkulierte Verkaufserlöse	ca. 1.500.000,00 DM
---	---------------------

## 10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/HINWEISE/VERMERKE

Siehe Bebauungsplan!

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 571 - Neuenkamp - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der ergänzten und aktualisierten Absichtsbegründung (Stand: Mai 1994) als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 29.08.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand: September 1993) hat in der Zeit vom 31.01.1994 bis 14.02.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 21. Sep. 1994

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

van V o r s t  
Beigeordneter

