

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1126 -Wanheim-

**für einen Bereich zwischen Angertaler Straße, Hortensienstraße, An der
Pützkate und Bergische Landwehr**



Stand: Satzungsbeschluss Februar 2011

Gliederung:

1. **Situationsbeschreibung**
2. **Ziel des Bebauungsplanes**
3. **Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften**
4. **Planverfahren**
 - 4.1 Verkehrslärmimmissionen
 - 4.2 Bodenverunreinigungen/- Belastungen
5. **Kosten und Rückeinnahmen**

1. Situationsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „ im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Duisburg Wanheim, der durch eine 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist.

Die Gebäude sind von Freiflächen umgeben, die zum Teil mit großkronigen Bäumen, Baumgruppen und Büschen bestanden sind.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch einschlägige planungsrechtliche Festsetzungen diese Freiflächen zu sichern, eine weitere bauliche Nachverdichtung durch private Investoren zu verhindern und somit den Charakter der Siedlung zu bewahren.

Der umliegende Bereich, insbesondere der angrenzende Wohnpark Biegerhof, weist eine starke bauliche Verdichtung auf. Größere zusammenhängende Freiflächen, die positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben, sind nur noch im Planbereich zwischen Angertaler Straße, Hortensienstraße, An der Pützkate und Bergische Landwehr vorhanden. Hier eine weitere Verdichtung vorzunehmen würde die Wohnqualität im gesamten Umfeld erheblich beeinträchtigen.

In einer Abwägung der privaten Belange nach weiterer Verdichtung und besserer wirtschaftlicher Nutzung der Baugrundstücke einerseits und der öffentlichen Belange des Allgemeinwohls nach angemessenen Freiflächen für eine Mehrfamilienhausbebauung andererseits, hat die Sicherung der vorhandenen Wohnqualität Vorrang vor den Verwertungsinteressen des Eigentümers. Auch die Forderung nach sparsamen Umgang mit innerstädtischen Baugrund kann in der gegebenen Situation nicht gegen den Erhalt der Freiflächen durchdringen.

Ein Verzicht auf eine Nachverdichtung kann dem Grundstückseigentümer zugemutet werden, da er seine Flächen in der bisherigen Qualität weiter nutzen kann und der Erhalt der städtebaulichen Wohn- und Freiraumqualität von öffentlichem, aber auch in seinem privaten und dem Interesse seiner Mieter ist.

3. Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Mit der Festsetzung überbaubarer Flächen (Baugrenzen) im Bereich der vorhandenen Wohngebäude, verbunden mit der textlichen Festsetzung, Gebäude nur innerhalb dieser Flächen zuzulassen, der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von örtlichen Bauvorschriften bzgl. Einfriedigungen soll gewährleistet werden, dass der vorhandene, aus städtebaulicher Sicht und im Sinne der geschilderten Zielsetzung wünschenswerte Anteil an Freiflächen im Plangebiet künftig erhalten bleibt.

4. Planverfahren

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2. aufgeführten Planungsziele soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weitergeführt werden. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird durch das Planverfahren nicht wesentlich geändert; die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind nicht beeinträchtigt.

Abgesehen wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Dennoch wurde im vorliegenden Fall hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen und der Bodenverunreinigungen bzw. - Belastungen entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt.

4.1 Verkehrslärmimmissionen

Grundlagen

Nach § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes in die Bauleitplanung einzubinden. Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz werden insbesondere in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

Tab. 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1

Nutzung	Orientierungswerte dB(A)	
	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	50	40
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Mischgebiete	60	50

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die städtebauliche Planung sind erwünschte Zielwerte. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

Der vorhandene Lärm im Plangebiet wird überwiegend durch den Individualverkehr, der die Angertaler Straße nutzt, erzeugt. Die Lärmemissionen, die durch den Anwohnerverkehr auf den Straßen „An der Pützkatte“, „Bergische Landwehr“ und „Hortensienstraße“ entstehen, sind nur gering und werden als nicht relevant eingestuft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1126 – Wanheim - handelt es sich im wesentlichen darum, den derzeitigen Bestand zu sichern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine Nachverdichtung nur im geringen Umfang zugelassen und weitere Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt. Daher werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Lärmimmissionen erwartet.

Die straßenseitigen Baugrenzen der drei südlichen Grundstücksflächen liegen in einer Entfernung von ca. 14 m zur Mittelachse der Angertaler Straße. In diesem Abstand beträgt die Lärmbelastung vor den straßenseitigen Gebäudefronten etwa 64 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nachtzeit. An der Ost- und Westseite dieser Grundstücksflächen werden mit zunehmenden Abstand zur Straßenachse noch Pegelwerte von ca. 62,5 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht erreicht. Die straßenabgewandte Baugrenze sowie alle nicht an der Angertaler Straße gelegenen Grundstücksflächen liegen in ausreichender Entfernung zur Angertaler Straße und profitieren zudem vom Schallschutz der vorgelagerten Bebauung. Daher werden dort keine kritischen Pegelwerte erreicht. Die Berechnung erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Beurteilung

Aufgrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet eingehalten werden. Diese Pegelwerte werden an der straßenseitigen Fassade der südlichen Grundstücksflächen um ca. 14 dB(A) am Tag und bis zu 18 dB(A) in der Nacht überschritten. An der Ost- und Westseite dieser Grundstücksflächen betragen die Pegelüberschreitungen 12,5 dB(A) am Tag und 16 dB(A) in der Nacht.

Bei der Errichtung neuer Gebäude oder bei entsprechender baulicher Veränderung am derzeitigen Bestand ist für die Gebäudefronten, welche an die Angertaler Straße grenzen, die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen. Für die Festlegung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt (siehe Tab. 2), denen die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind. Als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ wird der ermittelte Beurteilungspegel für den Tag mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt.

Tab. 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in
I	<55
II	56 – 60
III	61 – 65
IV	66 – 70
V	71 – 75
VI	76 – 80
VII	>80

Demnach müssen für die Außenbauteile bei der Errichtung neuer Gebäude oder bei entsprechender baulicher Veränderung straßenseitig entlang der Angertaler Straße Schalldämm-Maße von 40 dB(A) erreicht werden (siehe Tab. 3). Dies entspricht nach der Tabelle 8 der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV. Die Ost- und Westseite der südlichen Grundstücksflächen wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet (siehe Abb. 1). Die Schalldämm-Maße für die Außenbauteile müssen 35 dB(A) betragen.

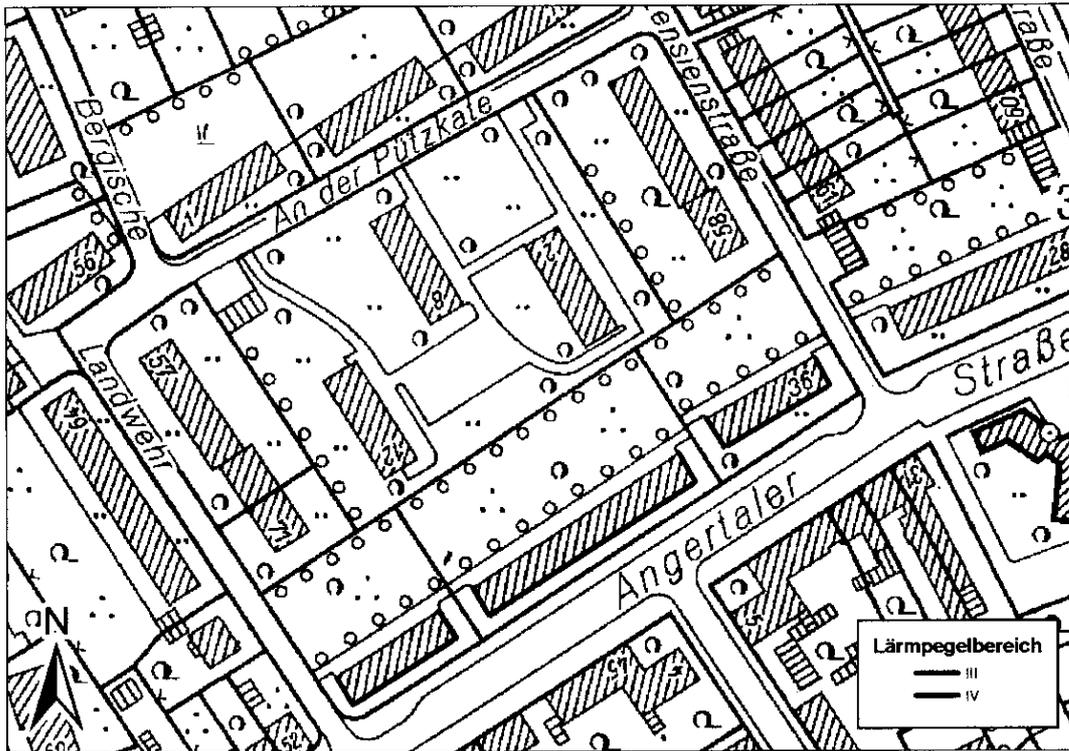


Abb. 1: Zu berücksichtigende Lärmpegelbereiche

Außerdem sind in den Lärmpegelbereichen III und IV die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern, welche sich auf der Lärmquelle zu gewandten Seite befinden, mit schalldämpfenden Lüftungselementen zu versehen. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. sind die Schlafräume an diese Gebäudeseite zu orientieren. Zusätzlich sind zum Schutz vor Schallimmissionen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien; Terrassen, Freisitze im Garten etc.) an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag/Nacht sind innerhalb der drei südlichen Grundstücksflächen bei der Errichtung neuer Gebäude oder bei entsprechender baulicher Veränderung am derzeitigen Bestand für die gekennzeichneten Fassaden (siehe Abb. 1) folgende passive Schutzmaßnahmen festzusetzen:

Alle Außenbauteile der Gebäudefronten müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) entsprechend der unter Punkt 3

festgelegten Lärmpegelbereiche III und IV erreichen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Bei üblichen Verhältnissen in Wohnhäuser von etwa 40% Fenster- zu 60% Wandfläche ergeben sich folgende Schalldämmwerte für die Wand und für das Fenster:

Tab. 3: Geschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 Tabelle 8 mit einem

Wand-/ Fenster - Verhältnis von 60 % zu 40%

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,rec}$	erf. $R'_{w,Wand}$	erf. $R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)*
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3

* Schallschutzklasse nach VDI 2714 -Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen-

Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur dann voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind in den Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig.

Flure, Badezimmer, Toiletten und Abstellräume sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

4.2 Bodenverunreinigungen /- Belastungen

Bodenverunreinigungen

Ein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Alt-Standorte liegt für den Planbereich nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens durch Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom

09.05.2000, unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Belastung der oberflächennahen Bodenschichten

Da für den Planbereich der Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bedingt durch Staubimmissionen bestand, wurde durch das Büro AGUS, dokumentiert im Gutachten vom 10.12.2010, eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Beprobte und analysiert wurde nahezu flächendeckend der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,35 m. Die Ergebnisse zeigen, dass bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung (Abstandsgrünflächen, Ziergärten) eine Gefährdung der Nutzer auszuschließen ist.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden - Mensch (Direktkontakt) werden die Prüfwerte der Bundes Bodenschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten.

Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch liegen jedoch flächendeckende Überschreitungen des Prüfwertes für Blei und deutliche Überschreitungen des Maßnahmenwertes für Cadmium vor, sodass, vor dem Hintergrund der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Im Falle einer Nutzung der unbefestigten Freiflächen zum Anbau von Nutzpflanzen ist ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 0,6 m erforderlich. Alternativ besteht die Möglichkeit, Hochbeete mit einer Mindesthöhe von 0,6 m anzulegen.

Der neu aufzubringende Boden muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten und darf für Arsen einen Gehalt von 20 mg/kg nicht überschreiten. Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich.“

5. Kosten

Die Kosten von ca. 2000.00 € für die Erstellung des Oberbodengutachtens wurden seitens der Stadt Duisburg getragen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1126 – Wanheim -

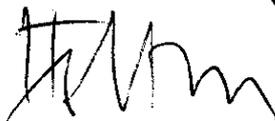
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am ^{20.05.2011} vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 31.05.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Höllers'.

Höllers