

B e g r ü n d u n g

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 2001
Duisburg-Rheinhausen, für den Bereich
Rheingoldstraße, Albert-Schweitzer-Straße,
Behringstraße

Stand: September 1994

1. Einleitung
2. Bestandsverzeichnis/Vorhabengebiet
 - 2.1 Grundstücke im Vorhabengebiet
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse
3. Ziele der Planung
4. Vorgaben und Bindungen
 - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.2 Fachpläne
 - 4.2.1 Schulentwicklungsplan
 - 4.2.2 Kindergartenbedarfsplan
 - 4.2.3 Kinderspielplatzbedarfsplan
5. Bürgerbeteiligung/Trägeranhörung
6. Planungsmaßnahmen
 - 6.1 Bebauung
 - 6.1.1 Baugebiet
 - 6.1.2 Bebauungskonzeption
 - 6.1.3 Bergbauliche Einwirkungen
 - 6.2 Verkehr
 - 6.2.1 Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung
 - 6.2.2 Anbindung der Fuß- und Radwege
 - 6.2.3 Innere Erschließung
 - 6.2.4 Ruhender Verkehr
 - 6.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.3 Frei- und Grünflächen
 - 6.3.1 Grünflächen
 - 6.3.2 Abriß der vorhandenen Mauer
 - 6.3.3 Kinderspielplätze
 - 6.4 Erhaltung des Baumbestandes
 - 6.4.1 Baumschutzsatzung
 - 6.4.2 Ersatzpflanzungen
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Abwasser / Wasserwirtschaft
 - 6.5.2 Stromversorgung
 - 6.5.3 Heizenergie
 - 6.5.4 Hausmüllentsorgung
 - 6.5.5 Straßenbeleuchtung
 - 6.6 Naturschutz/Landschaftspflegerischer Beitrag
7. Soziale Maßnahmen
 - 7.1 Wohnhaus (Flurstück 1641)
 - 7.2 Tankstelle und Waschstraße (Flurstück 1062)
8. Altablagerungen/Altstandorte/Sicherung und Sanierung
 - 8.1 Bereich der ehemaligen Brauerei
 - 8.2 Tankstelle mit Waschstraße
 - 8.3 Sicherung und Sanierung

- 9. Immissionen
 - 9.1 Schadstoffimmissionen
 - 9.2 Lärmimmissionen
 - 9.2.1 Vorhandene Lärmsituation
 - 9.2.2 Zu erwartende Geräuschsituation
 - 9.2.3 Beurteilung
 - 9.2.4 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- 10. Bodenordnende Maßnahmen
- 11. Alternativen
- 12. Kosten
- 13. Zeitplan
 - 13.1 Beschreibung der Bauabschnitte/Zeitliche Abfolge
- 14. Durchführungsvertrag

1. Einleitung

Das Vorhabensgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes 2001, Duisburg-Rheinhausen, liegt im Süd-Westen der Stadt Duisburg im Ortsteil Friemersheim. In der Nachbarschaft des Vorhabengebietes befindet sich das Naherholungsgebiet "Toepper See".

Im Nord-Osten und Süd-Osten wird das Vorhabengebiet durch 3-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise begrenzt. Im Nord-Westen schließt die Albert-Schweitzer-Straße und im Süd-Westen die Rheingoldstraße an das Plangebiet an. Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Rheingoldstraße ist überwiegend 4-geschossig ausgeführt.

Das Plangebiet ist über die Rheingoldstraße erschlossen und so an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich alle primären Versorgungseinrichtungen, wie Lebensmittelläden, Bäcker, Metzger, Friseur, etc., außerdem Schulen und ein Krankenhaus (Bertha-Krankenhaus, Maiblumenstraße) sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in ausreichendem Maße.

Das Plangebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Rheingoldstraße und Behringstraße stellte den historischen Industriestandort mit Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden der Rheingoldbrauerei dar. Im Jahre 1986 wurde der Großteil der Brauerei abgerissen. Das heute noch existierenden Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei ist abbruchreif und soll beseitigt werden. (Nr. 8.1)

Die auf dem Grundstück befindliche Tankstelle mit automatischer Waschstraße wird im Zuge der geplanten Stadtreparatur ebenfalls beseitigt werden. (Nr. 8.2)

Der Flächennutzungsplan stellt das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet dar.

Im Bebauungsplan Nr. 26 - Rheinhausen - (rechtsverbindlich seit dem 11.02.1966) sind an der Robert-Koch-Straße ein reines und ein allgemeines Wohngebiet, an der Behringstraße ein Mischgebiet und für das Vorhabengebiet ein Gewerbegebiet (GE III, GRZ 0,6, GFZ 1,6) festgesetzt.

2. Bestandsverzeichnis

2.1. Grundstücke im Vorhabengebiet

- a) Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 715
- b) Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 1062
- c) Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 1641
- d) Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 1642

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Vorhaben-
begebiet.

3. Ziele der Planung

Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes 2001 sind:

- Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Teilaufhebung des gültigen Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstücke 715/1062/1641/1642.
- Festsetzung einer Wohnnutzung anstelle der bisherigen Gewerbe-
nutzung.
- Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem und für breite
Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum durch die
Förderung eines Großteils der Wohnungen durch öffentliche Mit-
tel. Die Schaffung dieses Wohnraums als Mietwohnung in Mehr-
familienhäusern dient zur Entlastung der allgemeinen Wohnungs-
situation und insbesondere als Bereitstellung von Wohnungen für
die Ansiedlungen neuer Gewerbeparks in Rheinhausen (z.B. Stahl-
werk Rheinhausen, Güterbahnhof Hohen Budberg, Asterlagen,
etc.).

4. Vorgaben und Bindungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Vorhaben- und
Erschließungsplanes 2001 eine Änderung der Darstellung von ei-
nem Gewerbegebiet in Wohnbaufläche erforderlich.

Ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist
eingeleitet.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Schulentwicklungsplan

Nach den Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplanes (Gültigkeit:
1991-1995) sind durch den durch das Vorhaben zu erwartenden Be-
völkerungszuwachs aus heutiger Sicht keine zusätzlichen schu-
lischen Einrichtungen erforderlich.

4.2.2 Kindergartenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan der Stadt Duisburg weist bei einer
Deckung von 90 % derzeit 73,7 % (Stand 12/93) Bedarfsdeckung
für den Ortsteil Friemersheim aus. Zur Zeit fehlen etwa 70
Plätze.

Durch die Schaffung von ca. 147 Wohneinheiten werden weitere Plätze erforderlich, so daß im Ortsteil Friemersheim nach Ausführung des Vorhabens insgesamt 109 Plätze in Kindertageseinrichtungen fehlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist im Süd-Westen des Plangebietes als Option eine Fläche für die Errichtung eines 2-gruppigen Kindergartens aus.

4.2.3 Kinderspielplatzbedarfsplan

Nach den Bedarfsberechnungen (Grundlage Bevölkerungsprognose 1995) ist der Bedarf an Kinderspielplätzen in Rheinhausen-Friemersheim erfüllt. Hiernach besteht für diesen Bereich kein Bedarf an weiteren Spielplätzen. Im Vorhabengebiet werden drei Kinderspielplätze errichtet. (Vgl. 5.3.3)

Bei Errichtung des Kindergartens (siehe 4.2.2) wird der im Westen gelegene Spielplatz diesem zugeordnet. Die zwei verbleibenden Kinderspielplätze sind ausreichend groß konzipiert, um den Gesamtbedarf an Kinderspielflächen abzudecken.

5. Bürgerbeteiligung/Trägeranhörung

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange haben vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägeranhörung werden an dieser Stelle in die Begründung eingearbeitet, bzw. als Anlage beigefügt.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Bebauung

6.1.1 Baugebiet

Die Bebauung im Vorhabengebiet entspricht der eines "allgemeinen Wohngebietes" (WA). Neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke und eine mögliche erdgeschossige Nutzung entlang der Rheingoldstraße durch Freiberufler (Ärzte, Rechtsanwälte, etc.) zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 an den allgemeinen Maßen.

Im Mittel wird über das gesamte Plangebiet aufgrund begleitender Festsetzungen eine GFZ von nicht über 0.90 realisiert. Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Stellplätze und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt. Die Geschoßfläche erhöht sich durch unter der Geländeoberfläche hergestellten notwendigen Garagen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind eingeschossige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung BauNVO bis zu einem Volumen von 15 cbm umbauten Raumes zulässig.

6.1.2 Bebauungskonzeption

Die Bebauungskonzeption sieht entlang der Rheingoldstraße eine geschlossene, 4-geschossige Bauweise vor. Die Gebäude schützen das dahinterliegende Wohngebiet vor den Lärmimmissionen der Rheingoldstraße. (siehe 10.2.3)

Die innere Bebauung des Plangebietes besteht aus einer offenen, 3-geschossigen Bauweise. Die Baukörper orientieren sich überwiegend mit ihren Wohnbereichen, Terrassen und Balkonen nach Süden.

Das Konzept sieht Mietwohnungen in Zwei- und Dreispännern vor, die mit flexiblen Wohngrößen zwischen 60 - 120 qm verschiedenste Nutzergruppen (Ältere Menschen, Singles, Alleinerziehende, Kinderreiche Familien, etc.) ansprechen. In den über dem unter 4.2.2 dargestellten Kindergarten liegenden Wohnungen kann Wohnraum für Alleinerziehende geschaffen werden.

6.1.3 Bergbauliche Einwirkungen

Nach vorliegendem Kenntnisstand wird im gesamten Stadtgebiet Duisburg-Rheinhausen kein Abbau betrieben.

6.2 Verkehr

6.2.1 Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird über die Rheingoldstraße an zwei Stellen (Rheingoldstraße/Nähe Behringstraße und Rheingoldstraße/Nähe Albert-Schweitzer-Straße) an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6.2.2 Anbindung der Fuß- und Radwege

An der Albert-Schweitzer-Straße und an der Rheingoldstraße wird das Vorhabengebiet zusätzlich über Fuß- und Radwege erschlossen.

6.2.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Anliegerstraße, die als Privatstraße im Eigentum des Vorhabenträgers bleibt.

Die Erschließungsstraße wird als Ringstraße mit den o.g. Anbindungspunkten an den örtlichen Verkehr ausgeführt. Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge bis zu 30 t (Schwerlastverkehr) erhalten überall die Möglichkeit problemlos diese Straße zu befahren.

Die Sicherheit im Straßenverkehr wird durch geschwindigkeitsmindernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen wie folgt erreicht:

- Ausbildung der Straße als Mischfläche (Wohn- und Spielstraße, gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen)
- Gliederung der Straßenflächen durch Aufpflasterungen
- Einfassung der Straßenräume durch Baumreihen und intensive Grüngestaltung
- Formgebung der Straßenführung (Verengungen/Aufweitungen)

Durch dieses Erschließungssystem soll ein hohes Maß an Wohnqualität (Ruhe), Sicherheit und Erreichbarkeit des Wohngebietes erzielt werden sowie unerwünschter Durchgangsverkehr unterbunden werden.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf wird auf 1 Stellplatz je Wohnung zuzüglich 10 % Besucheranteile festgeschrieben (VV BauO NRW I.1. Richtlinien für den Stellplatzbedarf).

Zusätzlich werden im Straßenraum weitere 30 Parkplätze für PkW eingerichtet.

Die Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet, in kleine Einheiten aufgeteilt und intensiv eingegrünt werden. Außerdem werden zur Aufnahme einer bestimmten Kapazität des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen erstellt, um eine Anhäufung abgestellter Fahrzeuge im Verkehrsraum zu vermeiden.

6.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Vorhabengebiet wird durch Buslinien (eine Linie direkt an der Rheingoldstraße und eine weitere in unmittelbarer fußläufiger Nähe) an das Öffentliche-Personennahverkehrsnetz angebunden.

Außerdem existiert eine fußläufige Anbindung an den Friemersheimer Bahnhof (regionale Bahn- und S-Bahn-Anschlüsse, 5 Minuten bis zur Duisburg Innenstadt).

6.3 Frei- und Grünflächen

6.3.1 Grünflächen

Den meisten erdgeschossigen Wohnungen werden private Gärten zugeordnet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern der Obergeschoß-Wohnungen im Osten weitere Mietergärten zur Verfügung. Auf den unmittelbar am Haus zugeordneten und sonstigen Mietergärten sind auch Anpflanzungen nach Wahl der Nutzer möglich, jedoch unter Berücksichtigung des Nachbarrechts NRW und der Auflage auch hier nur heimische Gehölze anzupflanzen.

In den nicht am Haus angeordneten Mietergärten dürfen Gerätehäuschen errichtet werden, je Garten eins, nicht größer als 20 cbm.

Die sonstigen Grünflächen dienen den Bewohnern als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen. Sie verbinden die privaten Grünflächen und schaffen im Nord-Osten eine Verbindung zum Grün der vorhandenen Bebauung.

Details der Bepflanzung sind dem landschaftspflegerischen Beitrag zu entnehmen, der mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt wird.

6.3.2 Abriß der vorhandenen Mauer

Um die o.a. angestrebte Verbindung der Grünflächen zu erreichen ist es notwendig, nach Abschluß der gesamten Baumaßnahme die an der Nord-östlichen Grenze des Vorhabengebietes stehende Mauer zu entfernen. Der ursprüngliche Grund für die Errichtung der Mauer, die Trennung zwischen Gewerbe (Rheingold-Brauerei) und Wohnen, besteht nicht mehr, sondern wird durch das Vorhaben aufgehoben, da im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine geschlossene Wohnstruktur erreicht wird.

Ersatzweise wird eine neue Einfriedung in Form eines Begrenzungszaunes errichtet.

6.3.3 Kinderspielplätze

Der lt. Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 "Hinweis für die Planung von Spielflächen" geforderte Nachweis von Kin-

derspielplätzen wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wie folgt erbracht:

Der Spielbereich "A" (Zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortsteil) wird im Erholungsgebiet "Toepper See" in einer Entfernung von ca. 1.700 m nachgewiesen.

Für den Spielbereich "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) sind innerhalb des Grüngürtels zwischen Lindenallee und Behringstraße sowie an der Bachstraße Spielplätze in ausreichender Größe vorhanden.

Die Festsetzung von Kinderspielplätzen des Spielbereiches "C" (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe) ist im Plangebiet erforderlich.

Es sind insgesamt 3 Spielplätze in ausreichender Größe festgesetzt, die den Wohnbereichen zugeordnet sind.

6.4. Erhaltung des Baumbestandes

6.4.1 Baumschutzsatzung

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg vom 27.11.1987.

Die im Vorhabengebiet befindlichen Bäume werden bis auf drei entfernt. Ihre Erhaltung ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Die Beseitigung der Bäume ist aus auf anderer Weise nicht zu verwirklichendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich.

6.4.2 Ersatzpflanzungen

Im Vorhabengebiet wird durch Anpflanzung von mehr als 100 einheimischen Gehölzen und 2500 qm Sträucher ein dauerhafter Ausgleich für die zu beseitigenden Bäume erfolgen.

Die aus dem im beigefügten "Landschaftspflegerischen Beitrag" aufgeführten einzelnen Maßnahmen (Ersatzpflanzungen) werden bis zum Abschluß des Vorhabens vorgenommen. (siehe Nr. 6.6)

Im Plan sind die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume eingezeichnet. Die Bereiche der Gehölzpflanzungen sind nicht detailliert dargestellt. Sie werden je nach Baufortschritt in Absprache mit dem Grünflächenamt vor Ort festgelegt.

Es werden ca. 108 Bäume im Plangebiet gepflanzt.

Pflanzqualität:

Umfang 16/18 cm bzw. 18/20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Gattung/Art

4 Stck Acer platanoides	Ap Spitzahorn
4 Stck Acer pseudoplatanus	Aps Bergahorn
4 Stck Acer campestre	Ac Feldahorn
2 Stck Carpinus betulus	Cb Hainbuche
2 Stck Catalpa bignonioides	Cbi Trompetenbau
10 Stck Corylus colurna	Cc Baumhasel
16 Stck Crataegus laevigata	CI Rot-Dorn
3 Stck Fraxinus excelsior	F Esche
11 Stck Liquidambar styraciflua	L Amberbaum
2 Stck Paulownia tomentosa	Pt Blauglockenbaum
17 Stck Pyrus calleryana Chanticleer	Pc Birnenselektion
4 Stck Sorbus aucuparia	Sa Eberesche
6 Stck Sorbus intermedia	Si Mehlbeere
21 Stck Tilia americana Nova	Ta Linde
2 Stck Tilia euchlora	Te Krimlinde

Es werden 2.500 qm Sträucher im Plangebiet gepflanzt.

Pflanzqualität:

Sträucher 100/150 cm

Gattung/Art:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa canina	Hundrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.5 Ver- und Entsorgung**6.5.1 Abwasser / Wasserwirtschaft**

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes erforderlichen Abwasserkanäle werden im Trennsystem gebaut.

Das Schmutzwasser wird über die Hauptsammler Behringstraße, Lindenallee, Friedrich-Ebert-Straße, Essenberger Kirchweg und Deichstraße zur Kläranlage Rheinhausen (Anlage der LINEG) geleitet und dort vollbiologisch gereinigt.

Das Regenwasser wird über die vorhandenen Kanäle in die Rheingoldstr. und "Am Geisbusch" in den Kuppengraben geleitet. Die

Leistungsfähigkeit der Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanäle und der Kläranlage wird durch die Erschließung nicht wesentlich beeinflusst.

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu versickern. Die entsprechende Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Duisburg einzuholen.

6.5.2 Stromversorgung

Die Standorte der notwendigen Trafostationen für die Stromversorgung des Vorhabengebietes werden in Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen festgelegt und als Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) freigehalten.

6.5.3 Heizenergie

Umweltverträgliches Bauen durch Verwendung von emissionsarmer Primärenergie: Gas zur Beheizung.

Anschluß des Vorhabensgebietes an die vorhandene Gasleitung der Rheingoldstraße.

6.5.4 Hausmüllentsorgung

Es werden in ausreichender Anzahl Müllcontainer an zentralen Punkten aufgestellt, die den Wohneinheiten zugeordnet sind und von den Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren zu erreichen sind. Die Container werden in Gruppen zusammengefaßt, eingefriedet und intensiv begrünt.

6.5.5 Straßenbeleuchtung

Wegeleitbeleuchtung für die Erschließungsstraße und für die Fuß- und Radwege; zusätzliche Beleuchtung der Zugänge der Wohnhäuser und der Spielplätze durch Mast- bzw. Pollerleuchten.

Die gesamte Straßenbeleuchtung wird in exakter Anlehnung an den öffentlichen Straßenbau ausgeführt. (DIN 5044)

6.6 Naturschutz/Landschaftspflegerischer Beitrag

Das Vorhabengebiet ist ein ehemaliger Industrie-/Gewerbestandort, auf dem seit ca. 1890 eine Brauerei mit Verfüllanlage und Auslieferung, bzw. seit 1969 eine Tankstelle mit automatischer Waschanlage betrieben wurde bzw. wird. Im Jahre 1986 wurde die Brauerei, mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes, abgerissen. Seit diesem Zeitpunkt bildet sich auf diesem Teil des Vorhabensgebietes, welches zu einem großen Teil durch Verkehrsflächen versiegelt ist, Natur auf Zeit aus.

Das Grundstück, auf dem die Tankstelle und die automatische Waschanlage steht, ist fast vollständig versiegelt und bebaut.

Wegen der Vorgeschichte des Grundstückes auf dem die Brauerei stand und der derzeitigen Nutzung des Teilgrundstückes durch die Tankstelle und die automatische Waschstraße wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht erheblich oder nachhaltig beeinflusst.

Der Naturhaushalt wird durch die Teilentsiegelung von Flächen und dem schonenden Umgang mit der vorhandenen Natur und Landschaft nicht beeinflusst.

Das bestehende Landschaftsbild ist geprägt von urbaner Wohnbebauung und gewerblich/industrieller Nutzung. Durch die aufgelockerte Wohnbebauung wird das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinflusst.

Für das Vorhabengebiet ist ein landschaftspflegerischer Beitrag erstellt. Er liegt bei der öffentlichen Auslegung mit aus. Die hier aufgeführten Maßnahmen werden vor Fertigstellung des Vorhabens verwirklicht.

7. Soziale Maßnahmen

7.1 Wohnhaus (Flurstück 1641)

Auf dem Grundstück Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 1641 befindet sich ein Wohnhaus, das zur Zeit an 3 Mietparteien zu Wohnzwecken vermietet ist. Das Haus ist abbruchreif und wird im Laufe der Verwirklichung des Vorhabens abgerissen werden.

Das Vorhaben ist in vier Bauabschnitte gegliedert. Die Bauabschnitte sind so eingeteilt, daß das bestehende Wohngebäude erst abgerissen wird, wenn die ersten Wohnungen bezugsfertig errichtet wurden. Den Mietern des abzureißenden Wohngebäudes wird in räumlicher Nähe zu ihrem jetzigen Wohnort alternativer Wohnraum angeboten.

7.2 Tankstelle und Waschstraße (Flurstück 1062)

Das Grundstück Gemarkung Rheinhausen, Flur 16, Flurstück 1062 ist mit einer Tankstelle und einer automatischen Waschanlage bebaut.

Der Pächter der Tankstelle hat die automatische Waschstraße unterverpachtet. Die Pachtverträge sind gekündigt und laufen aus. Nach Abschluß der Pachtzeit werden die Baulichkeiten der Tankstelle und der automatischen Waschstraße sowie Tanks und sonstige Einrichtungen entfernt. Der Fortbetrieb der Tankstelle und der automatischen Waschstraße ist städtebaulich nicht wünschenswert. Eine Alternativansiedlung einer Tankstelle oder der automatischen Waschstraße im Vorhabengebiet ist nicht erwünscht.

8. Altablagerungen/Altstandorte/Sicherung und Sanierung

8.1 Bereich der ehemaligen Brauerei

Der westliche Bereich des Vorhabengebietes wurde seit ca. 1890 durch die ehem. Rheingold-Brauerei genutzt. Nach Einstellung des Brauereibetriebes erfolgte 1986 der Abriß der Gebäude. Hiervon blieb lediglich das Verwaltungsgebäude ausgespart, das heute als Wohnhaus genutzt wird. Die übrigen Gebäude wurden abgerissen. Das Abbruchmaterial wurde in einer Brechanlage zerkleinert und anschließend wieder auf dem Gelände eingebaut.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auch das Verwaltungsgebäude abgerissen und vorschriftsmäßig entsorgt, da das Gebäude in seiner Grundsubstanz nicht erhaltungswürdig ist. Reparatur- und Sanierungskosten lassen einen Erhalt des Gebäudes nicht zu.

8.2 Tankstelle mit Waschstraße

Die im Süd-Westen des Plangebietes existierende Tankstelle mit automatischer Waschstraße (Albert-Schweitzer-Straße/Ecke Rheingoldstraße) ist nach heutigen Maßstäben in ihrer Konzeption und Größe nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben.

Im Hinblick auf den 1994 auslaufenden Pachtvertrag, der schlechten baulichen Substanz und der nicht zeitgemäßen Konzeption wird im Zuge der geplanten Stadtreparatur die Tankstelle beseitigt und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das gesamte Planungsgebiet ein allgemeines WA-Gebiet verwirklicht.

So wird erreicht, daß keine störenden Einflüsse, wie Lärmimmissionen, durch an- und abfahrende Fahrzeuge, und Luft- und Bodenverunreinigungen durch den Tankstellen- und Waschstraßenbetrieb, die Qualität des gesamten Wohnquartieres nachhaltig negativ beeinflussen.

Beim Abbruch der Tankstelle entsteht deshalb jedoch kein Versorgungsdefizit mit Treibstoffen, da im näheren Umkreis ausreichend Tankstellen vorhanden sind.

8.3 Sicherung- und Sanierung

Aufgrund der aufgezeigten Vornutzungen (Brauerei und Tankstelle mit automatischer Waschstraße) sind diese Bereiche als Altlastenverdächtig einzustufen. Daher wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und ein Sicherungs- und Sanierungskonzept durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, erstellt. Das Sicherungs- und Sanierungskonzept des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom 11.07.1994 liegt bei der öffentlichen Auslegung mit aus . Auf die durchgeführten und auf Blatt 22 des Sicherungs-

und Sanierungskonzepts aufgeführten Voruntersuchungen wird Bezug genommen.

Das Sicherungs- und Sanierungskonzept beruht auf den Schwerpunkten:

1. Das PAK-belastete Recyclingmaterial verbleibt auf dem Gelände der ehem. Rheingold-Brauerei. Aus dem RCL-Material, welches aus bautechnischen Gründen aufgenommen wird, wird der grobe Bauschuttanteil zur Volumenreduzierung separiert und das Restmaterial wieder in den Untergrund eingebracht. Dabei wird eine weitestgehende Wiederverfüllung im Bereich der jetzigen Auffüllungsfläche angestrebt.
2. Durch eine geeignete Oberflächenabdichtung bzw. einen Bodenaustausch ist kein Kontakt des Menschen mit belastetem Boden möglich, d.h. der Gefährdungspfad belasteter Boden-Mensch wird ausgeschaltet.
3. Durch eine wirksame Oberflächenabdichtung bzw. eine geregelte Ableitung anfallender Niederschlagswässer wird eine Versickerung von Wasser in die belasteten Bodenzonen und somit ggf. eine Mobilisierung von Schadstoffen zum tiefergelegten Grundwasser hin unterbunden.

Die bei den Erdarbeiten und der Ausführung zur Sicherung/Sanierung erforderlichen Maßnahmen zum Arbeits- und Emissionsschutz (Stichwort: Handverletzung, Siebanlagen, Lärm- und Staubemission) werden in gesonderten Konzepten durch den Gutachter erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die gesamten Erdarbeiten, d.h. der Aushub, Wiedereinbau bzw. Bodenaustausch, wird gutachterlich betreut, sämtliche Maßnahmen werden durch den Gutachter dokumentiert.

Generell ist bei gewerblich genutzten Grundstücken das Vorhandensein lokaler, engräumig begrenzter Bodenkontaminationen nicht auszuschließen, die im Rahmen der üblichen stichpunktartigen Untersuchungen nicht feststellbar sind. Die ausführenden Firmen sind daher darauf hinzuweisen, daß bei sämtlichen Erdarbeiten auf organoleptische Auffälligkeit des Untergrundes zu achten ist. Wird optisch oder geruchlich auffälliger Boden festgestellt, sind die Arbeiten in diesem Bereich sofort einzustellen und der Gutachter zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Der Gutachter ist zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Text nicht oder abweichend erläutert wurden.

9. Immissionen

9.1 Schadstoffimmissionen

Eine lokal verursachte Schadstoffbelastung liegt im Planbereich nicht vor.

9.2 Lärmimmissionen

9.2.1 Vorhandene Lärmsituation

Das Plangebiet wird von der Rheingoldstraße im Südwesten, und im Norden von der Albert-Schweitzer-Straße tangiert. In etwa 25 m von der Fahrbahnmitte der Rheingoldstraße entfernt ist tagsüber ein Mittelungspegel von 60 dB (A) festzustellen.

In der Nachtzeit reduziert sich der Geräuschpegel um ca. 8 dB auf 52 dB (A).

Die Verkehrsbelastung auf der Rheingoldstraße bestimmt weitestgehend die Geräuschsituation im Plangebiet.

So verringert sich durch die Entfernung der Mittelungspegel tagsüber parallel zur Straße von 60 auf 50 dB (A) und in der Nachtzeit von 50 auf 40 dB. In einem Abstand von etwas 50 m zur Achse werden Pegelwerte von 55/45 dB (A) (Tag/Nacht) festgestellt.

9.2.2 Zu erwartende Geräuschsituation

Durch das Vorhaben wird eine spürbare Änderung der derzeitigen Geräuschsituation nicht erwartet.

Die Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut und können nur mit geringer Geschwindigkeit von den Anliegern befahren werden.

Durch die geplante Bebauung wird die freie Schallausbreitung von der Rheingoldstraße verhindert. Die Hinterlieger werden dadurch besonders lärmtechnisch begünstigt.

Der Mittelungspegel wird dadurch tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) im Erdgeschoß sowie im Freiraum nicht überschreiten.

Im I. Obergeschoß ist die Dämmwirkung nicht ausreichend oder nicht vorhanden. Der Mittagspegel wird tagsüber 61 bis 63 dB (A) und nachts 56 dB (A) erreichen.

9.2.3 Beurteilung

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Mai 1987.

Hierin sind folgende Orientierungswerte angegeben:

WA-Gebiete 55/45 dB(A) (Tag/Nacht)

Die Orientierungswerte werden im Plangebiet um etwa 5 dB(A) überschritten.

Im Duisburger Stadtgebiet liegt die durchschnittliche Lärmbelastung für 50 % der Bevölkerung bei 63/54 dB(A) (Tag/Nacht) straßenseitig vor den Gebäudefronten (aus den Untersuchungen zur Lärmkarte Duisburg).

Lärmschutzmaßnahmen stellen sicher, daß ein unbeeinträchtigtes Wohnen möglich ist.

9.2.4 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Durch die lärmtechnisch günstige Anordnung der geschlossenen Wohnbebauung entlang der Rheingoldstraße wird ein ungestörtes Wohnen und Schlafen für die Bebauung im inneren Bereich des Plangebietes ermöglicht.

Die Grundrisse der Wohnungen an der Rheingoldstraße werden so gestaltet, daß alle Schlafräume auf der ruhigen Nord-Ost-Seite liegen.

Bei den Wohnungen werden Fenster, die zur Rheingoldstraße hinweisen, in der Schallschutzklasse 2 der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI- Richtlinie 2719) in Wohn- und Schlafräumen eingebaut. Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Alternativen

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 26 - Rheinhausen der Stadt Duisburg ist für den Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Durch den Abriß der Rheingold-Brauerei und im Rahmen der Zielsetzung ist ein Gewerbegebiet an dieser Stelle aus heutiger Sicht nicht mehr wünschenswert. So stellt der Bebauungsplan Nr. 26 - Rheinhausen - durch die veränderte Situation keine Alternative dar.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 921 - Rheinhausen der Stadt Duisburg ist nicht realisiert worden und bietet im Rahmen der Zielsetzung auch keine Alternative.

Zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Entwürfe durch Bedenken und Anregungen aller Beteiligten des Stadtplanungsamtes und der Wohnbauförderung der Stadt Duisburg zum nun vorliegenden Konzept entwickelt.

12. Kosten

Der Stadt Duisburg entstehen durch die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Kosten, da die Erschließungsstraße als Privatstraße gebaut wird und der Vorhabenträger diese Kosten übernimmt.

Die Wohneinheiten sollen mit Mitteln der Wohnungsbauförderung finanziert werden.

Daneben übernimmt der Vorhabenträger den im Rahmen der öffentlichen Förderungen erforderlichen investiven Eigenanteil und zwar insbesondere durch Einbringung des Grundstücks und entsprechend anzusetzende Eigenleistungen.

Der Grundstückswert ist nur zum Teil durch Bankfinanzierung abgedeckt. Eventuell fehlende Mittel werden durch die Sparkasse Duisburg und die Sparkasse Essen mit üblichen Baufinanzierungen ergänzt.

13. Zeitplan

13.1 Beschreibung der Bauabschnitte

Das gesamte Planungsgebiet wird in vier Bauabschnitte eingeteilt. Die Einteilung der Bauabschnitte steht in direkter Abhängigkeit zum Sicherungs- und Sanierungskonzept sowie zu den zu beseitigenden Baulichkeiten der Brauereigebäude, der Tankstelle und der Waschstraße. Die interne Hausnummerierung ist auf dem beiliegenden Plan V zu entnehmen.

Bauabschnitt 1:

Interne Hausnummer 01:	9 WE
02:	9 WE
03:	9 WE
15:	8 WE
16:	8 WE
17:	8 WE

51 WE

Bauabschnitt 2:

Interne Hausnummer 04:	6 WE
05:	6 WE
06:	6 WE
07:	9 WE

27 WE

Bauabschnitt 3:

Interne Hausnummer 08:	9 WE
09:	4 WE
10:	8 WE
11:	4 WE
12:	8 WE
13:	8 WE
14:	8 WE

49 WE

Bauabschnitt 4:

Interne Hausnummer 18:	8 WE
19:	12 WE

20 WE

147 WE

=====

Zeitliche Abfolge

Die weiteren Bauabschnitte werden fließend in die Baufolge aufgenommen, um eine Fertigstellung des Gesamtprojektes zum 31.12.1999 zu erreichen.

14. Durchführungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 MaßnahmeG zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bis zum 31.12.1999 sowie zur Vorlage einer Bürgschaft über Kosten der Erschließungsanlagen. Durch den Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Errichtungspflicht bei Veräußerung weiter zu geben.

Schließlich regelt der Durchführungsvertrag die Errichtung der Erschließungsanlagen. Dabei wird der Vorhabenträger verpflichtet, nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen die Straßen zu errichten und die Errichtung mit der Stadt Duisburg abzustimmen. Mit dem Durchführungsvertrag wird der Stadt Duisburg das Recht eingeräumt, auf Antrag des Vorhabenträgers die öffentlichen Verkehrsflächen in ihr Eigentum zu übernehmen.

Weiterhin regelt der Durchführungsvertrag schlüssig die Behandlung der Altlasten in den einzelnen Bauabschnitten.