

Vermessungs- u. Katasteramt		
Eing. 04. Feb. 2002		
62-1	62-3	
62-2	62-4	

Stadt Duisburg

Bebauungsplan Nr. 1014 -Bergheim-  
Bereich zwischen Moerser Straße (L 237), Kampstraße, Schauenstraße und  
dem Essenberger Bruchgraben (Peschengraben)

---

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Auftraggeber:

Viterra Baupartner AG  
Alexander-von-Humboldt-Straße  
45896 Gelsenkirchen

Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund  
Tel: 0231/557114-0 - Fax: 0231/557114-99  
e-mail: [planquadrat.dortmund@t-online.de](mailto:planquadrat.dortmund@t-online.de)

Dortmund, November 2001



## **Inhalt**

1.	Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.	Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	2
4.	Fachplanungen	2
5.	Städtebauliches Konzept	3
6.	Art der baulichen Nutzung	4
7.	Maß der baulichen Nutzung	5
8.	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	5
9.	Erschließung und ruhender Verkehr	6
10.	Belange des Landschaftsschutzes/Grünordnung	6
11.	Gestalterische Festsetzungen	7
12.	Sonstige Belange	8
13.	Erschließungsvertrag	11
14.	Flächenbilanz	11



## 1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 19.06.2000. den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1014 Bergheim, für den Bereich zwischen Moerser Straße (L 237), Kampstraße, Schauenstraße und dem Essenberger Bruchgraben (Peschengraben) gefasst.

Für das Plangebiet existiert zwar bereits der Bebauungsplan Nr. 838, allerdings ist das Gebiet bislang nicht bebaut worden. Es befindet sich im Besitz der Viterra Baupartner GmbH, die als Vorhaben- bzw. Bauträger fungiert und das Wohngebiet entwickeln will.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Bebauung des Gebietes ausschließlich mit Doppelhäusern vor. Aufgrund geänderter Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt wurde das Baukonzept modifiziert und bietet sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser an. Ziel ist es, das Angebot an Einfamilienhäusern in Duisburg Rheinhausen für eine breite Bevölkerungsgruppe mittleren Einkommens zu vergrößern.

Mit der geplanten Bebauung sollen die bestehenden Gebäude, die Villen entlang der Schauenstraße und die Reihenhauszeile an der Kampstraße, unter Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Bäume zu einem neuen Wohnquartier ergänzt werden. Dabei ist insbesondere die Lärmbelastung ausgehend von der Moerser Straße zu berücksichtigen und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren. Eine weitere Emissionsquelle stellt das nördlich der Moerser Straße gelegene Gewerbegebiet Mevissen dar. Das Änderungsverfahren für die Umwandlung des Gewerbe- in ein Industriegebiet ist erfolgt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 747 hat am 02.05.2000 Rechtskraft erlangt.

Um die Fläche der geplanten Wohnnutzung zuführen zu können, ist die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 1014 erforderlich. Gleichzeitig soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.838 für diesen Bereich aufgehoben werden. Durch die Abwägung aller Belange soll mittelfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches gewährleistet werden.

## 2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Rheinhausen. Es wird im Norden von der vierspurigen Moerser Straße (L 237), im Osten von der Kampstraße, die in einer Wendeanlage endet, und der bestehenden Bebauung entlang der Schauenstraße begrenzt. Im Süden verläuft der teilweise verrohrte Peschengraben entlang des Gebietes und im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die umgebende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Reihenhäusern, die sich um den Schauenplatz gruppieren. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie eine einzelne Reihenhäuserzeile säumen Schauen- und Kampstraße. Die Gebäude Schauenstraße 3 und 5/7 gehören zu der als Baudenkmal festgestellten Siedlung Schauenplatz, die 1915



bzw. 1923 errichtet wurde. Auch beim Gebäude Kampstraße 18 handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NW. Ein Antrag auf Eintragung soll in nächster Zeit gestellt werden. Im Hinblick auf den Umgebungsschutz sollte die zuständige Denkmalbehörde im Vorfeld des Bauantragsverfahrens beteiligt werden. Südlich des Bernhard-Röcken-Wegs schließt sich ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern an.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Sportanlagen sowie Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Das Stadtzentrum von Duisburg ist über die Moerser Straße sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das Gelände ist mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand bewachsen, der die freistehenden Gebäude entlang der Schauenstraße umgibt und den Peschengraben säumt. Die Kastanie in der südöstlichen Ecke und die Eiche am Peschengraben stehen unter Schutz. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ebenfalls erhaltenswerte Einzelbäume. Das Gebiet östlich der Kampstraße ist waldartig bewachsen.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan sieht Reines und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO bzw. § 4 BauNVO vor, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt wurde.

Außerdem liegt für den Planbereich bereits der Bebauungsplan Nr. 838, der seit 1988 rechtskräftig ist, vor. Die seinerzeit geplante Bebauung ist jedoch nicht realisiert worden.

### 4. Fachplanungen

#### 4.1 Kindergartenplanung

Die aktuelle Prognose für das Kindergartenjahr 2002/2003 - bezogen auf Rheinhausen insgesamt wie auf den Wohnbereich Bergheim - signalisiert, dass das vorhandene Platzangebot einen möglichen entsprechenden Mehrbedarf - aus derzeitiger Sicht - kompensieren kann.

#### 4.2 Schulentwicklungsplanung

Nach der aktuellen Schulentwicklungsplanung sind für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen schulischen Einrichtungen erforderlich.



### 4.3 Spielraumplanung

In ca. 160 m Entfernung Fußweg ist auf dem Schauenplatz ein Spielplatz "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird im südwestlichen Bereich ein Spielplatz angelegt (siehe Anlage 1). Dieser Spielplatz und die Hausgärten bieten den Kleinkindern dieses Wohnbereiches ausreichend Spielmöglichkeiten.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend nord-süd ausgerichtete Bebauung vor. Entlang der Hauptzufahrt, ausgehend von der Kampstraße, bildet die beidseitige Straßenrandbebauung einen eindeutigen Straßenraum. Im Einmündungsbereich wird die ost-west Ausrichtung der bestehenden Bebauung aufgenommen, um hier die Frontseite des Gebäudes zur Kampstraße hin zu orientieren und die Einfahrt ins Plangebiet zu markieren. Innerhalb des Erschließungsrings wird im Hinblick auf eine optimierte Parzellierung eine ost-west Ausrichtung der Gebäude bevorzugt.

Die prägenden Bäume am südlichen Rand des Plangebietes werden erhalten. Die private Grünfläche in der südöstlichen Ecke wird extensiv gestaltet. In die öffentliche Grünfläche im Südwesten ist ein Bürgerplatz und ein Kinderspielplatz eingebettet (siehe Anhang 1).

Der nach dem Lärmgutachten zur Moerser Straße notwendige Lärmschutz besteht aus einer Wall/Wand Kombination mit einer Höhe von 4,50 m. Er wird im Westen um das Gebiet herumgezogen und kann hier sukzessive auf 3,50 m verringert werden.

Die **Bebauung** besteht aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, wobei maximal vier Häuser pro Hausgruppe vorgesehen sind. Entlang des Peschengrabens sind eingeschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss angeordnet, sodass die Bebauung zu den südlichen Grünbereichen hin aufgelockert wird. Insgesamt ist die Realisierung von 52 Wohneinheiten vorgesehen.

Die **Erschließung** des Gebietes erfolgt von der Kampstraße aus. Über eine öffentliche Ringstraße wird der südliche und über eine private Stichstraße der nördliche Bereich erschlossen. Die öffentlichen Parkplätze (14 P) befinden sich im Straßenraum, innerhalb der Mischverkehrsfläche.

Die Stellplatzunterbringung der geplanten Doppelhäuser und Reihenhausergruppen erfolgt insgesamt auf privaten Grundstücksflächen, wobei ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze/Wohneinheit zugrunde gelegt wird. Dies entspricht bei insgesamt 52 geplanten Wohneinheiten einem notwendigen Stellplatzangebot von 78 Stellplätzen. Das städtebauliche Konzept sieht die Anordnung von insgesamt 44 Garagen vor. Hiervon entfallen 30 Garagen auf Doppelhausgrundstücke und 14 Garagen auf Reihenhausergrundstücke. Weitere 12 Stellplätze werden in Form von carports den



Reihenhäusern direkt zugeordnet. Der zusätzlich notwendige Stellplatzbedarf von 22 Stellplätzen wird in Form offener Stellplätze unmittelbar südlich des Lärmschutzwalles angeboten. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird hier der Wall auf der Südseite nicht gänzlich als Böschungfläche ausgebildet, sondern teilweise durch eine Stützmauer abgefangen, so dass hier die Möglichkeit der Senkrechtaufstellung eröffnet wird.

Zusammenfassend stellt sich die Park / Stellplatzsituation im Plangebiet wie folgt dar:

44 Garagen  
12 carports  
22 Stellplätze  
14 öffentliche Parkplätze

In der Summe ergeben sich somit 92 "Abstellmöglichkeiten" für Pkw.

Darüber hinaus stehen jeweils vor den 44 Garagen die Zufahrten als zusätzliche Abstellmöglichkeit zur Verfügung, die jedoch als geordnete Stellplätze im Sinne der Landesbauordnung nicht angerechnet werden.

Eine weitere private Erschließung sichert weiterhin die Zufahrt zu den westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Die Breite von 4,0 m und der Kurvenradius von 8,0 m ermöglicht dem Landwirt auch die Zufahrt mit einem Mähdrescher.

## 6. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die geplante Bebauung im Bereich zwischen Moerser Straße und der öffentlichen Erschließung im Plangebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und für das südlich anschließende Teilgebiet reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Anordnung der Baugebiete berücksichtigt das nördlich der Moerser Straße gelegene Gewerbegebiet Mevissen, das in ein Industriegebiet umgewandelt worden ist. Damit ist im nördlichen Teil die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung von Gebäuden im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben gegeben. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1, 3 bis 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Art von Anlagen und Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer baulichen Dimensionen und ihres Verkehrsaufkommens aus städtebaulicher Sicht nicht in das Wohngebiet zu integrieren sind. Der südliche Teil soll dagegen ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten sein. Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe und 2, Anlagen für soziale Zwecke, sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.



Im gesamten Plangebiet ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Traufhöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im gesamten Plangebiet gemäß § 17 BauNVO vollständig ausgeschöpft, um hier eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl wird bei der zulässigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt. Damit bleiben die Festsetzungen unter der zulässigen Höchstgrenze von 1,2.

Im Bebauungsplangebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,25 m festgesetzt. Ausgenommen ist die Bebauung entlang des Peschengrabens. Hier wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,05 m festgesetzt, so dass entlang des Peschengrabens eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach (kein Vollgeschoss) entstehen wird. Auf diese Weise wird die Bebauung zum Rand der Gebietes hin aufgelockert.

## 8. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Das gesamte Plangebiet wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Bebauung setzt sich aus Doppel- und Reihenhäusern, wobei eine Reihe aus maximal vier Häusern besteht, zusammen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass eindeutige, den Straßenraum begrenzende Baufelder entstehen. Die vorgesehenen Gartenbereiche werden nicht in die überbaubare Fläche einbezogen um zusammenhängende, von Überbauung freigehaltene Gartenzonen zu sichern und gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume auszuschließen.

Die privaten Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich muss der vordere Abstand von Garagen/Carports, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Damit wird verhindert, dass die Garagen/Carports zu dicht an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden und das Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigen. Zudem kann der Bereich vor der Garage/Carport als weiterer Stellplatz genutzt werden. Eine Ausnahme bildet die festgesetzte Fläche für Stellplätze/Carports, die der Reihenhausezeile nördlich der öffentlichen Grünfläche zugeordnet ist. Hier sind innerhalb der festgesetzten Fläche die erforderlichen 1,5 Stellplätze/Carports vorgesehen.



## 9. Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten tangierende Kampstraße. Die innere Erschließung erfolgt für den südlichen Bereich über eine öffentliche Ringstraße und für den nördlichen Bereich über eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit. In Verlängerung der Hauptzufahrtstraße erschließt eine Privatstraße die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und sichert dem Landwirt die Erreichbarkeit seiner Flächen und der LINEG (Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft) die Anfahrt ihres geplanten Regenrückhaltebeckens.

Der private ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Hierfür wurden für die Doppelhäuser und einen Teil der Reihenhäuser pro Wohneinheit eine Garage (44 Ga) und für die übrigen Reihenhäuser Carports (12 cp) vorgesehen. Soweit eine gesonderte Festsetzung als Fläche für Garagen und Stellplätze / carports im Bebauungsplan nicht erfolgte, befinden sich diese innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs von 1,5 St/WE, entsprechend 78 St bei insgesamt 52 geplanten Wohneinheiten wird die Fläche für weitere 22 St im Bereich des Lärmschutzwalles entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus sind 14 öffentliche Parkplätze im verkehrsberuhigten Straßenraum vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen ist eine ausreichende Stellplatzversorgung des Plangebietes gesichert.

Die Straßenraumaufteilung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Der Einfahrtsbereich ins Gebiet wird durch Baumpflanzungen markiert und besonders gestaltet (siehe Anhang 2). Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Straßenplanung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Während der Bauphase wird die Erschließung des Plangebietes über eine Baustellenzufahrt von der Moerser Straße gewährleistet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag zur Anlegung dieser Baustraße.

## 10. Belange des Landschaftsschutzes/Grünordnung

Grundsätzlich stellt das geplante Wohngebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (NG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Rechtsgrundlage hierzu sind § 8 BNatSchG (1993) und §§ 4-6 LG NW (1993/1994) sowie § 1a BauGB.

Der seit 1988 rechtskräftige, bislang nicht realisierte, Bebauungsplan wurde als Ausgangssituation für die Ermittlung des Eingriffs durch die neu geplante Wohnbebauung zugrundegelegt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan



(Gesamtflächenwert 32.947) weist das Plangebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes einen Gesamtflächenwert von 34.669 Wertpunkten und damit eine verbesserte Eingriffsbilanz auf. In diesem Fall sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Diese Vorgehensweise wurde mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde Duisburg angewendet.

Als Bewertungsgrundlage für die Eingriffsbilanzierung wurde die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NW, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herangezogen (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)<sup>1</sup>.

Der **Landschaftspflegerische Fachbeitrag** sieht vor, wertvolle Einzelbäume darunter die Naturdenkmäler am südlichen Rand des Plangebietes zu erhalten und teilweise in die Grünflächen am Peschengraben einzubinden. Über ein Pflanzgebot wird das Anpflanzen einer 2,50 m breiten, grabenbegleitenden Hecke auf den Privatgrundstücken festgesetzt, die die Grundstücke gegenüber dem Peschengraben abschirmt.

Im Westen wird das Wohngebiet ebenfalls durch Heckenpflanzungen gegenüber der landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Eingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch eine 5,00 m breite und entlang der privaten Grundstücksgrenzen durch 2,00 m breite geschnittene Heckenpflanzungen.

Über die grünplanerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes hinaus soll angrenzend an die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Gebietes ein Streifen entlang des Peschengrabens durch Baumpflanzungen entlang des Grabens ökologisch aufgewertet werden (siehe Anhang 1).

Innerhalb des Baugebietes wird der Straßenraum durch die Pflanzung von 8 Bäumen begrünt. Der Lärmschutzwall wird flächendeckend mit Sträuchern bepflanzt.

## 11. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Die Festsetzungen der Dachgestalt (Dachneigung, Dachform) orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Es wird einheitlich das geneigte Dach (Satteldach) festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen zwischen 37° - 42° für die zweigeschossigen Gebäude

<sup>1</sup> Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen wurden vom Büro Grünkonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Christa Deppe, Cronestr. 4, 48653 Coesfeld, 17.11.2000 erarbeitet.



und 37° - 45° für die eingeschossigen Gebäude erlauben eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke und sichern eine homogene Dachlandschaft und Gestaltung des Gebietes.

Entsprechend der Anordnung der überbaubaren Flächen wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Der öffentliche Erschließungsring wird überwiegend von traufständiger Bebauung gesäumt. Die Ausrichtung der bestehenden Gebäude entlang der Kampfstraße wird so aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Bei der Baureihe südlich des Lärmschutzwalls und der mittleren Baureihe innerhalb des Erschließungsringes ist die Orientierung der Freibereiche nach Süden bzw. Westen ausschlaggebend für die Festsetzung der Firstrichtung.

## 12. Sonstige Belange

### **Immissionen**

Für das Bebauungsplangebiet wurde bereits 1992 vom RWTÜV ein Lärmgutachten erarbeitet. Im Zuge der Änderungen des Baukonzeptes wurde das Lärmgutachten 1998 überarbeitet. Seit Mai 2000 liegt das von der RWTÜV Anlagentechnik GmbH auf der Grundlage des aktuellen Baukonzeptes aktualisierte Gutachten vor. Dabei werden auch mögliche Auswirkungen der Firmenerweiterung von WLS im Gewerbegebiet Mevissen untersucht.<sup>2</sup>

Auf der Grundlage aktueller Zahlen zum Verkehrsaufkommen auf der Moerser Straße, die seit Juli 2000 vorliegen, wurde das Gutachten ergänzt<sup>3</sup>.

Die Überprüfung der von der Moerser Straße ausgehenden Geräuschemissionen hat gezeigt, daß die Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die Moerser Straße weist derzeit eine Belastung von 28.600 Kfz/d auf und das zukünftige Verkehrsaufkommen (einschließlich LOGPORT) wird auf 31.000 Kfz/d prognostiziert.

Der Freiraum des Bebauungsplangebietes ist auf der Grundlage der derzeitigen Belastungszahlen mit einem Beurteilungspegel von bis zu 65 dB (A) lärmvorbelastet. Die Vorbelastung nimmt Richtung Süden ab und erreicht im Süden am Peschengraben mit 55 dB (A) den geringsten Vorbelastungswert auf dieser Fläche.

Als Vorgabe für die Ermittlung der Lärmbelastung bezogen auf das geplante Baukonzept wurde die Lärmschutzmaßnahme, Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand mit einer Gesamthöhe von 4,5 m über Geländeneiveau, aus dem bestehenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Wall-/Wandkombination reicht im Osten bis an die

<sup>2</sup> Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 838 in Duisburg-Rheinhausen; RWTÜV Anlagentechnik GmbH; 22. Mai 2000

<sup>3</sup> Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 838 in Duisburg-Rheinhausen; RWTÜV Anlagentechnik GmbH; 3. November 2000



Plangebietsgrenze und knickt am westlichen Rand des Plangebietes nach Süden ab. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze fällt die Wall-/Wand-Kombination bis zur zweiten Bebauungsreihe von einer Höhe von 4,5 m über Gelände auf 3,5 m über Gelände ab.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für reine Wohngebiet kann so in den Freibereichen eingehalten werden.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwert in den oberen Geschossen wird an folgenden Gebäuden überschritten: An der Bebauung direkt südlich des Lärmschutzwalls, an den Reihenhauszeilen am westlichen Rand des Plangebietes sowie an der bestehenden und geplanten Bebauung an der Kampstraße. Aufgrund der Belastung sind für die erste Bebauungsreihe südlich des Lärmschutzwalls zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Im 1. Obergeschoss sind an der Nord- und Westseite der westlichen Reihenhauszeile und an der Nordseite der östlichen Reihenhauszeile Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss jeweils an der Nord-, Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 4 notwendig.

Für die westliche Reihenhauszeile der zweiten Bebauungsreihe sind im Dachgeschoss an der Nord- und Westseite ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse 3 notwendig.

Für das bestehende Gebäude an der Kampstraße sind im Erdgeschoss an der Nord- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3, im 1. Obergeschoss an der Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 4, an der Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3, und im Dachgeschoss ebenfalls an der Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 4 und an der Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 3 notwendig.

Zudem sind im Dachgeschoss erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung des Daches ( $R_{w, \text{Dach}} \geq 50 \text{ dB}$ ) zu stellen.

Darüberhinaus werden die Wohnräume mit Ausnahme eines Raumes im Obergeschoss nach Süden und damit zur schallabgewandten Seite ausgerichtet und die Gebäude mit einem technischen Lüftungssystem ausgestattet. Dieses ermöglicht eine kontrollierte Be- und Entlüftung der Räume und beinhaltet gleichzeitig eine Wärmerückgewinnungsanlage. Eine optimale Frischluftversorgung ist somit auch bei geschlossenen Fenstern jederzeit gewährleistet. Zudem werden standardmäßig Fenster der Schallschutzklasse II verwendet, sodass hier auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet wurde.

Auf das Plangebiet wirken auch die Geräusche aus dem Gewerbegebiet nördlich der Moerser Straße ein. Im wesentlichen wurde hier das WLS-Distributionszentrum im Gutachten berücksichtigt, in dem auch zur kritischeren Nachtzeit gearbeitet wird. Im Rahmen einer geplanten Betriebserweiterung hat der Betrieb im letzten Jahr eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, in dem auch die Geräuschimmissionen für das Plangebiet an der Kampstraße gerechnet wurden. Im Plangebiet ist danach ein Beurteilungspegel der Gewerbe Geräusche zur Nachtzeit von  $L_r = 35 \text{ dB(A)}$  zu erwarten. Der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) für reine Wohngebiete wird damit nicht überschritten.



Die Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehr wurde in der oben genannten Untersuchung mit 47 dB(A) und der Grundgeräuschpegel durch Umgebungsgeräusche mit 45 dB(A) festgestellt. Die Gewerbegeräusche sind damit im Plangebiet nicht hörbar, da sie durch die Straßenverkehrsgeräusche überdeckt werden.

#### **Altlasten**

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topografische Karten im Maßstab 1:25000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altlagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde 31-6 - unverzüglich zu informieren.

Von einer Grundwassergefährdung des Plangebietes durch das in nördlicher Richtung angrenzende ehemalige Zechengelände Mevissen ist nicht auszugehen, da sich aus der Beurteilung der Informationen der Nutzungsrecherche nur ein geringes Gefährdungspotential für das Grundwasser ergibt und das Plangebiet im Anstrombereich der Grundwasserfließrichtung liegt.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann durch Anschluss an das bestehende Netz im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der Kampstraße an den vorhandenen Kanal in der Schauenstraße und weiter über die Vorflutpumpanlage Gagfah-Siedlung in das vorhandene Vorflutsystem eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Rheinhausen zugeführt.

In Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen am vorhandenen Kanalsystem werden die Kanäle im Bereich Schauenplatz, Schauenstraße bis Geitlingstraße und Geitlingstraße bis Bergheimer Straße ab 2001 erneuert. Die dadurch erzeugten Kanalkapazitäten reichen aus, um die anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen des Plangebietes aufzunehmen.

Vor Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung einschließlich Aussagen zu Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass der vorgefundene Boden teilweise aus Schluff, Grobschluff und Sand besteht. In den schluffigen Untergrund kann wegen seiner geringen Wasserdurchlässigkeit ( $k_f = 1 \times 10^{-7}$  bis  $1 \times 10^{-9}$ ) nicht versickert werden.



Gleiches gilt für den sandigen Untergrund, da dieser zu großen Teilen durch das Grundwasser voll eingestaut wird.<sup>4</sup>

#### **Glascontainer**

In einer Entfernung von jeweils 600 - 650 m befinden sich zwei Standorte für Glascontainer. Dies sind der Alfred-Hitz-Platz und der Eckbereich Kahlacker / Flutweg.

### 13. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.

Der Erschließungsvertrag regelt die Errichtung der gesamten Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Entwässerungsanlagen) und der grünplanerischen Maßnahmen sowie deren Unterhaltung und Pflege. Der Bauträger verpflichtet sich, die Straßen nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen sowie die Entwässerungsanlagen und Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Stadt Duisburg zu errichten. Mit dem Erschließungsvertrag wird der Stadt Duisburg das Recht eingeräumt, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in ihr Eigentum zu übernehmen.

### 14. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Versorgungsanlage)	ca. 1.830 m <sup>2</sup>	ca. 0,18 ha	9,7 %
Private Verkehrsfläche	ca. 1.270 m <sup>2</sup>	ca. 0,13 ha	6,7 %
Öffentliche Grünfläche (davon Lärmschutzwall)	ca. 2.050 m <sup>2</sup> (ca. 1.010 m <sup>2</sup> )	ca. 0,21 ha	10,8 %
Private Grünfläche	ca. 530 m <sup>2</sup>	ca. 0,05 ha	2,8 %
Nettobaufläche (davon Bestand)	ca.13.200 m <sup>2</sup> (ca. 1.300 m <sup>2</sup> )	ca. 1,32 ha	70,0 %
Gesamtfläche	ca. 18.880 m <sup>2</sup>	ca. 1,89 ha	100,0 %

<sup>4</sup> Neubau von 52 Einfamilienhäusern in Duisburg-Rheinhausen, Kampstraße - Baugrunduntersuchung/1. Bericht; Erdbaulaboratorium Essen; November 1999







## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Reines Wohngebiet

Im reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1,3 bis 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP) und Garagen (GA) errichtet werden.

Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

### 3. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen (nicht Vorgärten) zulässig.

### 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihnhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

## 5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

### 5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf der mit  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im 1. Obergeschoss an der Nord- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss an der Nord-, Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.

Auf der mit  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im 1. Obergeschoss an der Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss an der Nord-, Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.

Auf der mit  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Dachgeschoss an der Nord- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Auf der mit  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Erdgeschoss an der Nord- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3, im 1. Obergeschoss an der Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 4, an der Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss an der Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 4 und der West- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Zudem sind im Dachgeschoss erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung des Daches ( $R_{w, \text{dach}} \geq 50 \text{ dB}$ ) zu stellen.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Private Grünflächen entlang des Peschengrabens

Die private Grünfläche entlang des Peschengrabens ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 7.1 Freiwachsende Hecke am Übergang zur freien Landschaft

Auf den mit der Ziffer  bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5,0 m breite Hecke aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenanteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m und die Gehölze sind auf Lücke zu pflanzen.

7.2 Freiwachsende Hecke parallel zum Peschengraben  
Auf dem mit der Ziffer  $\triangle 2$  bezeichneten Flächenstreifen entlang des Peschengrabens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2,5 m breite Strauchpflanzung aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenanteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

7.3 Hecken entlang von Grundstücksgrenzen  
Auf den mit der Ziffer  $\triangle 3$  bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2-reihige Hecken aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenanteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 0,5 m.

7.4 Einfriedung privater Grundstücke  
Die Einfriedung privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur in Form von 2-reihigen Hecken zulässig. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 0,5 m. Die max. Höhe der Hecken darf 1,2 m nicht überschreiten.

Qualität: leichte Heister, 1x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm

Arten:

Hainbuche

zweigriffeliger Weißdorn

eingriffeliger Weißdorn

Liguster

Eibe

*Carpinus betulus*

*Crataegus laevigata*

*Crataegus monogyna*

*Ligustrum vulgare*

*Taxus baccata*

7.5 Begrünung des Lärmschutzwalls  
Die mit der Ziffer  $\triangle 4$  bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenanteilen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

## 8. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen

Die als zu erhaltend dargestellten Bäume sind während der Bauphase mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu sichern. An den Naturdenkmälern darf kein Rückschnitt vorgenommen werden.

## 9. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschössfufßbodens darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Höhenlage (Gradiente) der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbau-technischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie oder sonstigen städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

## 10. Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste

Sträucher:

Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm

Arten:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europäus</i>

Heister

Qualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 200 cm

Arten:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

## 11. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der als allgemeines Wohngebiet festgestzte Teil des Plangebietes ist mit einem Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) vorbelastet.

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr.  
1014 - Bergheim -

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-  
gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.12.2001 vom Rat  
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 01.06.2001 - 03.07.2001 einschließlich  
öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11.12.2001

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag



Grothe  
Lfd. Städt. Baudirektor

2  
Noa D. 43/02 NE