



**Bebauungsplan Nr. 1023
-Rheinhausen-
Am Mühlenberg**

**Begründung zum
Bebauungsplan**

BEARBEITUNG
atelier stadt & haus
planungs- und ingenieurgesellschaft mbH
Architektur - Städtebau - Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a - 45136 Essen - Tel.: 0201/86070-0
Stand: Satzungsbeschluss

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines	3
2. Vorgaben und Bindungen	4
3. Bürgerbeteiligung	4
4. Städtebauliche Situation	4
5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen	5
6. Immissionen / Bodenbelastungen	9
7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	11
8. Kennzeichnung	11
9. Bodenordnende Maßnahmen	11
10. Kosten	12
11. Erschließungsvertrag	12

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1023 -Rheinhausen- Am Mühlenberg liegt im Südwesten der Stadt Duisburg im Ortsteil Rheinhausen-Mühlenberg. Es umfasst neben den bebauten Grundstücken Hohenbudberger Straße 115 bis 125 im Wesentlichen derzeit brachliegende Flächen bzw. Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Hohenbudberger Straße. Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches von Mühlenberg zu beiden Seiten der Hohenbudberger Straße.

Die Entwicklung des neuen Wohngebietes stellt die Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar und bildet somit einen klar definierten Abschluss des östlichen Siedlungsrandes von Mühlenberg. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Daher und aufgrund der guten Anbindung an die äußere Erschließung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde von der Firma Küppersbau als Vorhabenträger zur Durchführung des Planverfahrens das Planungsbüro atelier stadt & haus aus Essen eingeschaltet.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1023 umfasst zum überwiegenden Teil die zur Bebauung anstehenden Flächen, die von der Firma Küppersbau aus Duisburg, erworben wurden.

Darüber hinaus wird in den Geltungsbereich ein weiteres Grundstück einbezogen, das vom derzeitigen Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauung zugeführt werden soll.

Zur Arrondierung des Geltungsbereiches werden darüber hinaus die bereits bebauten Grundstücke bis zur Hohenbudberger Straße (Hausnummern 115 bis 125) einbezogen. Für diese Grundstücke soll die planungsrechtliche Sicherung bzw. Erweiterung des baulichen Bestandes erfolgen.

1.2 Ziele der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1023 -Rheinhausen- Am Mühlenberg sind:

- Festsetzung von Baufeldern für maximal 26 Einfamilienhäuser und vorhandene Bebauung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Schaffung eines baulichen und landschaftlichen Siedlungsabschlusses in östliche Richtung
- Herstellung einer Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

2. Vorgaben und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1023 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird erfüllt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bisher kein verbindlicher Bauleitplan.

2.1 Kindergartenbedarf

Für den Ortsteil Mühlenberg ist kein Kindergarten vorgesehen. Die Kindergärten in den benachbarten Ortsteilen decken den Bedarf ausreichend ab.

2.2 Schulentwicklungsplanung

Für den Ortsteil Mühlenberg ist keine Grundschule vorgesehen. In der Grundschule Breslauer Straße sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

2.3 Spielplatzplanung

Im Ortsteil Mühlenberg besteht Bedarf für einen Spielplatz der Kategorie B. Die Realisierung ist zurzeit nicht absehbar.

Insgesamt ist die Neubebauung aufgrund ihrer Lage im Nahbereich umfangreicher Freiflächen und der städtebaulichen Gestaltung der Siedlung als familienfreundlich zu bewerten.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 14.12.2000 eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1023 -Rheinhausen- Am Mühlenberg durchgeführt. Etwa 30 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- PKW-Stellplätze
- Spielplatz
- Wertstoffsammelplätze
- Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Mühlenberg. Der Ortsteil Mühlenberg ist durch seine Lage im Nahbereich umfangreicher Freiflächen und Erholungsbereiche geprägt. Durch diese Lage des Plangebietes im Umfeld großer Grün- und Freiflächen bestehen gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes in der Form des Einfamilienhauses.

Das Ortsteilzentrum von Rheinhausen liegt ca. 3 km nördlich und das Stadtzentrum von Duisburg ca. 8 km nordöstlich des Plangebietes. Der Standort ist über die Hohenbudberger Straße und eine Buslinie an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Friemersheimer Straße sind die Anschlussstellen Moers-Kapellen und Krefeld-Gartenstadt der BAB - A 57 in einer Entfernung von jeweils ca. 5,0 km erreichbar. Des Weiteren ist die Anschlussstelle Duisburg-Rheinhausen der BAB – A 40 in einer Entfernung von ca. 6,0 km zu erreichen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und im Nahbereich wird zum überwiegenden Teil durch eine Einfamilienhausbebauung in der Form von Einzel- und Reihenhaushausgruppen geprägt. Neben älteren Einzelgebäuden ist innerhalb des Plangebietes und insbesondere entlang der Kaldenhauser Straße eine Reihenhausbauung entstanden. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig, in Einzelfällen bei Mehrfamilienhäusern auch dreigeschossig, ausgeführt.

Die unbebauten Flächen des Planbereiches werden durch brachliegende, strukturarme Flächen sowie Gartenflächen bestimmt.

Der Landschaftsplan der Stadt Duisburg setzt an der östlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung von Baumreihen fest.

5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung für die Siedlungsergänzung besteht in einer neuen Erschließungsstraße, die als Sackgasse in das Plangebiet hineinführt. Die Straße mündet in einen Wendepplatz, der als Bürgerplatz zentraler Aufenthalts-, Spiel und Kommunikationsort der Siedlung werden soll (s. Anlage 2). Zusammen mit der verkehrsberuhigt ausgebauten Straße werden die vorgesehenen Erschließungsanlagen neben den privaten Gartenflächen eine wichtige Funktion für die Bewohner der neuen Siedlung aufweisen.

Ein zusätzlicher Spielplatz ist daher nicht erforderlich. Dennoch ist im Bereich des Wendepplatzes vorgesehen, eine kleine Teilfläche als beispielbare Grünfläche zu gestalten.

Die Flächen für die Neubebauung entwickeln sich zu beiden Seiten der neuen Erschließungsstraße. Die Gebäude werden unmittelbar traufständig zur Planstraße angebaut. Im Wesentlichen ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen, im südlichen Planbereich sollen darüber hinaus auch Reihenhäuser mit maximal 4 Hauseinheiten entstehen. Eine dieser Reihenhaushausgruppen ist in jüngster Zeit bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB realisiert worden.

Im nordöstlichen Planbereich soll dagegen ausschließlich der Bau von Doppelhäusern erfolgen, um einen verträglichen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und den anschließenden Freiräumen bzw. den angrenzenden Grundstücken sicherzustellen. Insgesamt sollen im östlichen und südlichen Planbereich zusätzliche 22 Hauseinheiten entstehen.

Neben dem neu zu bebauenden Bereich werden auch die bereits bebauten Grundstücksflächen der Gebäude Hohenbudberger Straße 115 – 125 in den Geltungsbereich einbezogen. Die relativ neue Ein- und Mehrfamilienhausbebauung 115 – 119f wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in ihrem Bestand planungsrechtlich bestätigt. Dagegen werden für die älteren Gebäude Nr. 123 und 125 großzügige Erweiterungsmöglichkeiten geboten, die gegebenenfalls eine zeitgemäße Neubebauung ermöglichen. Die Baugrenzen umfassen hier nicht vollständig die bestehenden Gebäude, um im Falle einer Neubebauung

eine Vorgartenzone, die für die neuere Bebauung entlang der Hohenbudberger Straße prägend ist, zu ermöglichen. Da die Gebäude dem Bestandsschutz unterliegen, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen der weiteren Nutzbarkeit gegeben.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Da ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, insbesondere im Bereich der Hohenbudberger Straße, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlungsergänzung zu verhindern (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – 5 auf 1 Wohneinheit beschränkt.

Entsprechend der baulichen Struktur der Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird im Bereich der Siedlungserweiterung dahingehend ergänzt, dass entsprechend der städtebaulichen Planung in Teilbereichen lediglich Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche wird für die allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Darüber hinaus wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete an der Hohenbudberger Straße (WA 1 und WA 2) auf II als Höchstmaß begrenzt.

Für die allgemeinen Wohngebieten WA 3 – 5 ist die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht erforderlich, da mit den Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen eine ausreichende Begrenzung der Gebäudehöhe gewährleistet ist. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Damit wird einerseits der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen, andererseits wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner wird eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet. Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung der neuen Gebäude festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Siedlungserweiterung eine Tiefe von überwiegend 14,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 1,0 m.

Um im Übergang zum Landschaftsraum eine angepasste Bebauung zu gewährleisten, wird die Traufhöhe der Gebäude im Bereich der Siedlungsergänzung auf maximal 4,0 m und die Firsthöhe auf maximal 9,8 m festgesetzt. Davon ausgenommen sind die beiden Gebäude südlich der neuen Erschließungsstraße, von denen eines bereits realisiert worden ist. Hier werden eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr wird über eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die Hohenbudberger Straße erfolgen. Die Straße ver-

läuft in Ost-West-Richtung in das Plangebiet hinein und zweigt von dort in nördliche und südliche Richtung ab. Sie soll als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden und einen Straßenquerschnitt von 6,0 m bzw. 7,5 m in Bereichen mit Längsparkplätzen im Straßenraum erhalten. Im zentralen Planbereich mündet die Planstraße in einen Wendeplatz. Dieser erhält eine Größe von ca. 16 x 16 m, so dass Wendevorgänge von Müll- und Rettungsfahrzeugen möglich sind. Von dort aus wird die nördlich anschließende Bebauung durch einen 4,5 m breiten Stichweg erschlossen, der nicht von Müllfahrzeugen befahren werden soll. Die private Straße wird insgesamt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigt ausgebauter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Duisburg durch den Bauträger.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wird jeder neuen Wohneinheit eine Garage zur Verfügung gestellt (Der vor der Garage liegende Stellplatz ist bauordnungsrechtlich nicht als Stellplatz zu werten). Diese befinden sich bei den Doppelhäusern im Grenzabstand unmittelbar an den Gebäuden; für die Reihenhäuser südlich der Planstraße sind Garagenanlagen vorgesehen. Neben diesen Stellplätzen sind im Plangebiet im Verlauf der neuen Erschließungsstraße bzw. am Wendeplatz weitere, öffentlich zugängliche Stellplätze vorgesehen. Insgesamt werden für den Bereich der Siedlungserweiterung für die 26 Hauseinheiten ca. 40 Stellplätze im Sinne der LBauO NW angelegt. Dies entspricht mind. 1,5 Stellplätzen je Hauseinheit. Dazu kommen die weiteren Stellmöglichkeiten vor den jeweiligen Garagen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind. Als Ausnahme davon wird festgesetzt, dass für die Neubebauung im Rahmen der Siedlungsergänzung die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3 m durch Garagen überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll die Belichtung von Räumen an den Seitenfronten der Gebäude gewährleistet werden.

Für die vorhandene Bebauung der Hohenbudberger Straße 115 – 119f werden die vorhandenen Stellplatzflächen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen bestätigt. Im Bereich der großzügig geschnittenen, überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude Hohenbudberger Straße 123 – 125 bestehen ausreichend Möglichkeiten, den privaten Stellplatznachweis zu erbringen.

5.4 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen / UVP

Derzeit wird der Bereich der Siedlungsergänzung durch Gartenflächen und brachgefallene Flächen geprägt. Nach Umsetzung der Planung wird die Begrünung im Plangebiet im Wesentlichen von Gartenflächen bestimmt. Die Stellung der Gebäude wurde so gewählt, dass die Gartenflächen aneinandergrenzen bzw. zu dem östlich angrenzenden Landschaftsraum hin orientiert sind.

Zur Ermittlung und Bewertung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde durch das Ingenieurbüro Raitz von Frenz und Tilosen – Partnerschaft ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass trotz der Anlage der Gartenflächen mit der Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Es sollen daher zur Kompensation des Eingriffes in Abstimmung mit den Fachbehörden Begrünungsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, in der Nähe zum Eingriffsort ein ca. 3800 qm großes Grundstück am Dreverbach ökologisch aufzuwerten (s. Anlage 1). Aufgrund der angrenzenden Nutzungen bietet es sich an, auf dieser Fläche eine breite Gehölzstruktur mit randlichem Strauchsaum und vorgelagerten Wiesenflächen anzulegen. Im Gewässerrandbereich sollen typische Uferrandgehölze gepflanzt werden. Weitere Angaben zu dieser Maßnahme sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes verpflichtet sich der Investor, in der als Mischfläche gestalteten privaten Verkehrsfläche mindestens 5 Laubbäume anzupflanzen. Diese Mindesteingrünung des Straßenraumes wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung der Verkehrsfläche festgelegt.

Um die Versiegelung gering zu halten, aber auch zur Förderung der Grundwasserneubildung, sind die PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.08.2001 ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie angegebene Grenze für die Vorprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird. Dennoch sind die relevanten, im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung zu untersuchenden Belange, bereits im landschaftspflegerischen Begleitplan geprüft worden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Wohngebäude im Plangebiet sollen an die öffentliche Strom-, Wasser- und Gasversorgung angeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes“ auf den Baugrundstücken zu versickern. Nach den Ergebnissen des Gutachtens vom Ingenieurbüro Dr. Koppelberg+Gerdes vom September 2001 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken grundsätzlich möglich.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet und zusammen mit dem Schmutzwasser über die Pumpanlage „In den Bänden“ und das vorhandene Kanainetz der Kläranlage Rheinhausen zugeführt werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit ist im Plangebiet kein Standort für Wertstoffsammelplätze vorgesehen. Der nächste vorhandene Glascontainer befindet sich an der Straße „Am Mühlenberg“. Das Altpapier wird in diesem Stadtteil bei den Haushalten direkt eingesammelt.

5.4 Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umging. Zum vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen und zur Verhütung von Gefahren durch bergbauliche Einwirkungen sind ggf. besondere Sicherungsmaßnahmen für Bauvorhaben erforderlich. Damit Bauinteressenten von vornherein informiert sind, wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen.

6. Immissionen / Bodenbelastungen

Verkehrslärmimmissionen

In dem Verdichtungsraum Duisburg liegt das Plangebiet in einer vergleichsweise ruhigen Wohnlage. Dennoch wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen durch die zukünftige L 473 n sowie die nahe gelegene Bahnstrecke Krefeld-Oppum ein. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen ist durch die Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Untersuchung ist die vorgesehene Errichtung einer 3 m hohen Lärm-schutzwand entlang der L 473n bereits berücksichtigt worden.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, liegen für das Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von tags und nachts um bis zu 10 dB(A) vor. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche liegen hier die Lärmpegelbereiche 1 bis 2 vor, was Anforderungen an einer üblichen Standardbauweise, die die Auflagen des Wärmeschutzes erfüllt, entspricht.

Eine darüber hinaus gehende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Schallschutz im Plangebiet gewährleistet werden kann, der in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen im vorliegenden Fall als vertretbar erscheint. Die Überschreitung von Orientierungswerten ist in Ballungszentren nicht ungewöhnlich und aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen zudem auch keine Grenzwerte dar, sondern sind erwünschte Zielwerte.

Gewerbeimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1023 liegt nordöstlich des Bayer Uerdinger Werkes, für das die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 504 und Nr. 10 a der Stadt Krefeld Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt. Daneben befindet sich südöstlich des Plangebietes das GE-Gebiet „Hohenbudberg“, für das der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 946 u.a. auch Flächen für Logistikunternehmen ausweist.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten wurde es erforderlich, auch die gewerbliche Immissionssituation gutachterlich überprüfen zu lassen.

Dieses erfolgte im Rahmen einer „Schalltechnischen Bewertung der Gewerbelärmimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 1023 „Am Mühlenberg“ in Duisburg-Mühlenberg der Peutz Consult GmbH vom 10.09.2001. Dabei wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Duisburg insbesondere die Überlagerung der Immissionen der beiden zukünftigen Gewerbegebiete im Bereich der Bebauungspläne Nr. 946 der Stadt Duisburg, Nr. 504 und Nr. 10 a der Stadt Krefeld berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungspläne ist auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld der Plangebiete bereits in sofern eingegangen worden, als dass die Gewerbe- und Industriegebiete städtebaulich derart gegliedert wurden, dass zu den Rändern (also im Nahbereich zu der umgebenden Wohnnutzung) lediglich die am wenigsten immissionsverursachenden Betriebe angesiedelt werden können.

Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung wurden folgende Sachverhalte ermittelt:

- Mit den Abständen von ca. 700 m zur Bebauung Mühlenberg werden die Mindestabstände der festgesetzten Abstandsklassen deutlich eingehalten und es wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 504 der Stadt Krefeld deutlich unterschritten.

- Die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung führt bereits zu einer Einschränkung der zulässigen Schallemissionen und damit der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Hohenbudberg.
- Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an der bestehenden Bebauung bedeutet, dass an der neu geplanten Bebauung diese Immissionsrichtwerte unterschritten werden.
- Die neu geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 1023 schränkt die gewerbliche Nutzung nicht über den aus den heutigen baulichen Gegebenheiten resultierenden Rahmen hinaus ein.
- Unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung, hervorgerufen durch eine zukünftige Nutzung des Gewerbeparkes Hohenbudberg, werden auch im Rahmen einer Summenbetrachtung beider Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an der neuen Bebauung eingehalten.

Die oben gemachten Ausführungen gelten grundsätzlich auch für Geruchsmissionen. Da im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren die vorhandene Wohnbebauung bereits berücksichtigt wurde und die neue Wohnbebauung nicht näher an die Gewerbebereiche heranrückt, ist insgesamt von keiner immissionsschutzrechtlich sich verschlechternden Situation sowohl für die zukünftigen Wohnbereiche wie auch für das Bayer-Werk in Uerdingen auszugehen.

Bodenbelastungen

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter, der Luftbilddaufnahmen, der stereoskopischen Luftbilder sowie weiteren Archivmaterials, besteht für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Für das Plangebiet lagen hingegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 BBodSchG u.a. durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründeten sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte, die in Verbindung mit den häufig auftretenden Beimengungen von technogenen Substraten wiederholt zu Schwermetallkonzentrationen in Böden des Duisburger Stadtgebietes geführt haben. Letztere lassen einen Handlungsbedarf erkennen und führten zu einem zur Zeit laufenden Bodenuntersuchungsprogramm für das gesamte Stadtgebiet.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1023 wurde daher durch das Ingenieurbüro Ökoplan GmbH eine Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten im Bereich der Neubebauung nach den Vorgaben der BBodSchV durchgeführt. Dabei konnte allerdings festgestellt werden, dass die Konzentration der untersuchten Schadstoffe alle unterhalb der jeweiligen Prüfwerte nach BBodSchG liegen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen o.ä. ist daher nicht erforderlich.

Südlich an das Plangebiet grenzt die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnete Fläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Nach der Betriebsaufgabe wurde die Fläche im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht. Die Ergebnisse waren unauffällig. Anschließend erfolgte die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes ist aus altlasten- und bodenschutzspezifischer Sicht nicht auszugehen.

Östlich des Plangebietes grenzt eine im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnete Auffüllung an das Plangebiet, die durch das Verfallen einer Auskiesung entstanden ist. Über die Art der verfüllten Materialien liegen keine Angaben vor. Auf Grund der durchgeführten Bodenluftuntersuchung im Plangebiet kann jedoch von keiner Beeinträchtigung des Plangebiets ausgegangen werden.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die 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 Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Mit dem Ziel sowohl eine das Baugebiet charakterisierende Gestaltung als auch ein der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens bestimmt. Daher sieht der Bebauungsplan zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens Festsetzungen zur Dachneigung vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Bestimmungen über Einfriedungen und Nebenanlagen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen, ein einheitliches Straßen- und Gestaltungsbild zu erzielen.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

8. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Untertagebergbaus. Damit Bauinteressenten von vornherein informiert sind, wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die zur Bebauung anstehenden Flächen überwiegend von einem Bauträger entwickelt werden.

10. Kosten

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

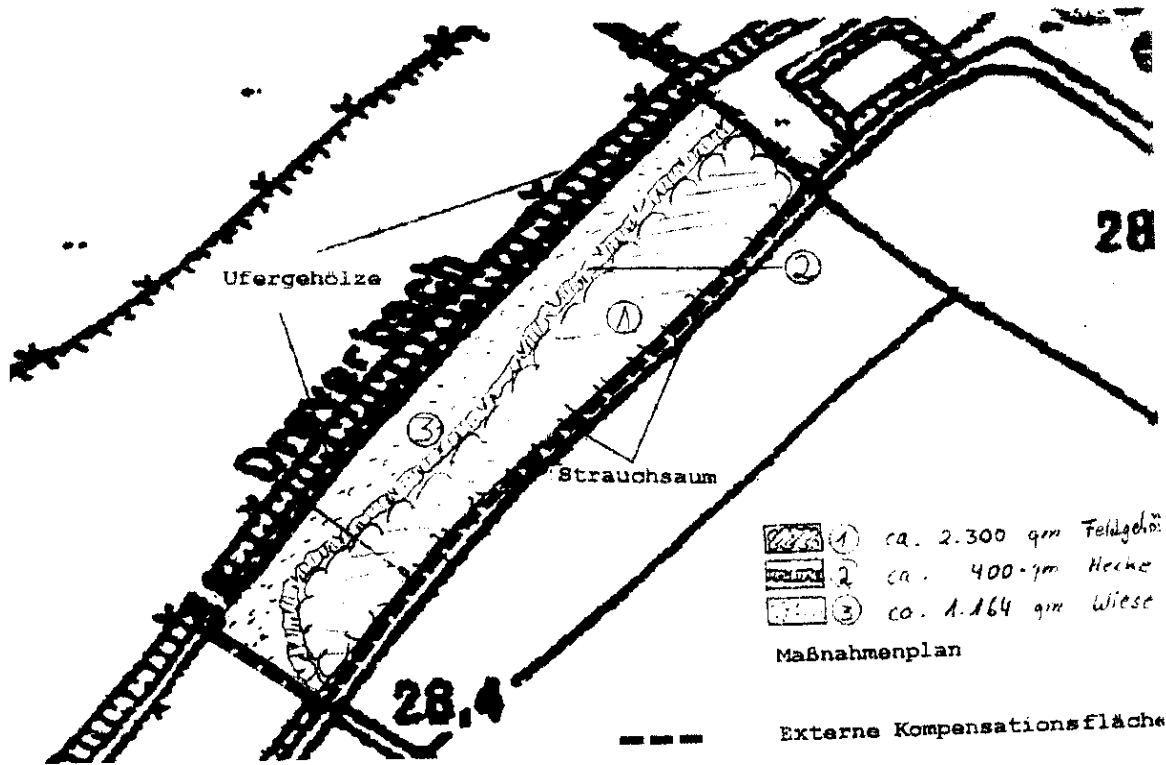
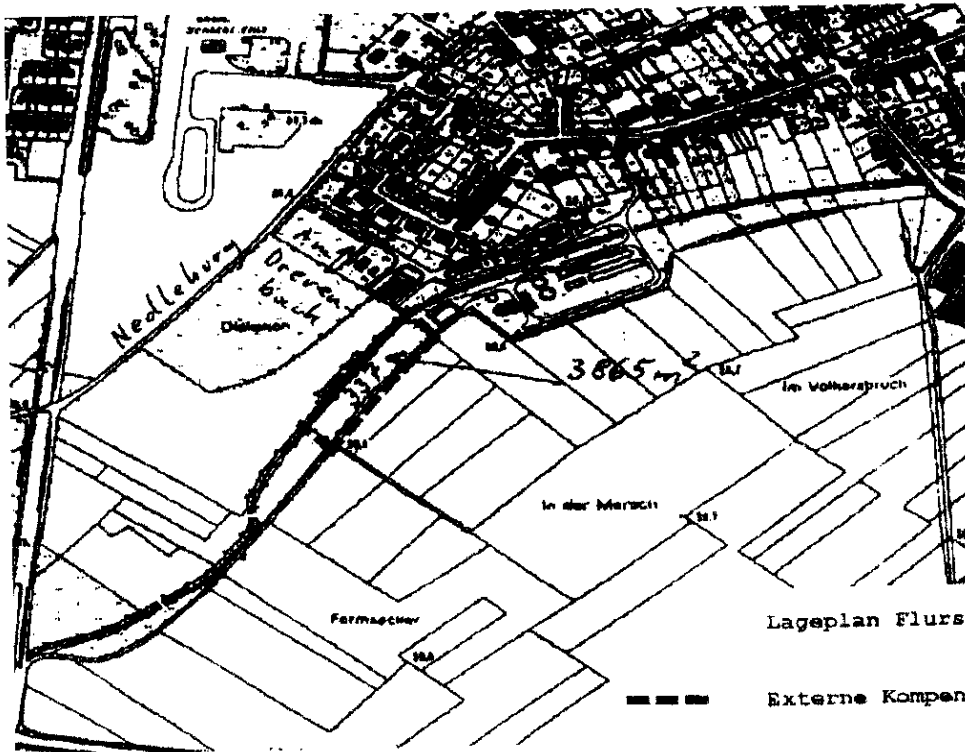
11. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger, der die rückwärtigen Neubauf Flächen erschließen wird, einen Erschließungsvertrag. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgelegten Frist.

Der Erschließungsvertrag regelt die Errichtung der gesamten Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Entwässerungsanlagen) und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Unterhalt 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.

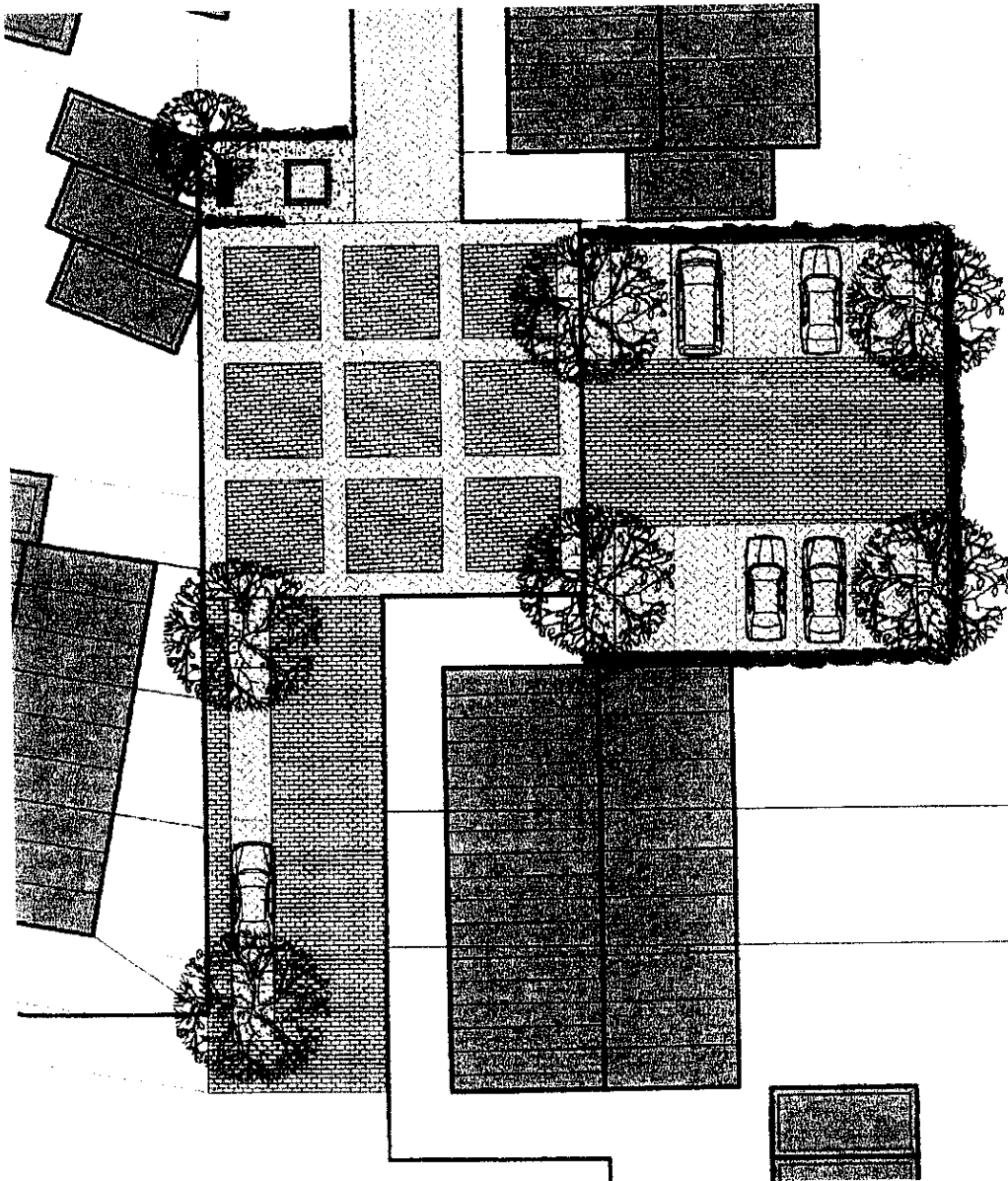
Anlage 1

Lage der Kompensationsfläche



Anlage 2

Wendeanlage



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1023 - - Rheinhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 01.03.2004 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 31.03.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Linne



Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3-5 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. Als Ausnahme davon dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3-5 die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m durch Garagen überschritten werden.

Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 5 mindestens 5,0 m betragen.

3. Grünordnung

- (1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- (2) Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- (2) Für die Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete 3-5 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

- (4) Geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- (5) In den Baugebieten dürfen als Abschluss des Grundstückes zu den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine Einfriedigungen errichtet werden. Rasenkantensteine sind zulässig.
- (6) Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Hinweise

- (1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 61-4) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- (2) Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.
- (3) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- (5) Der Ausbau und die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.