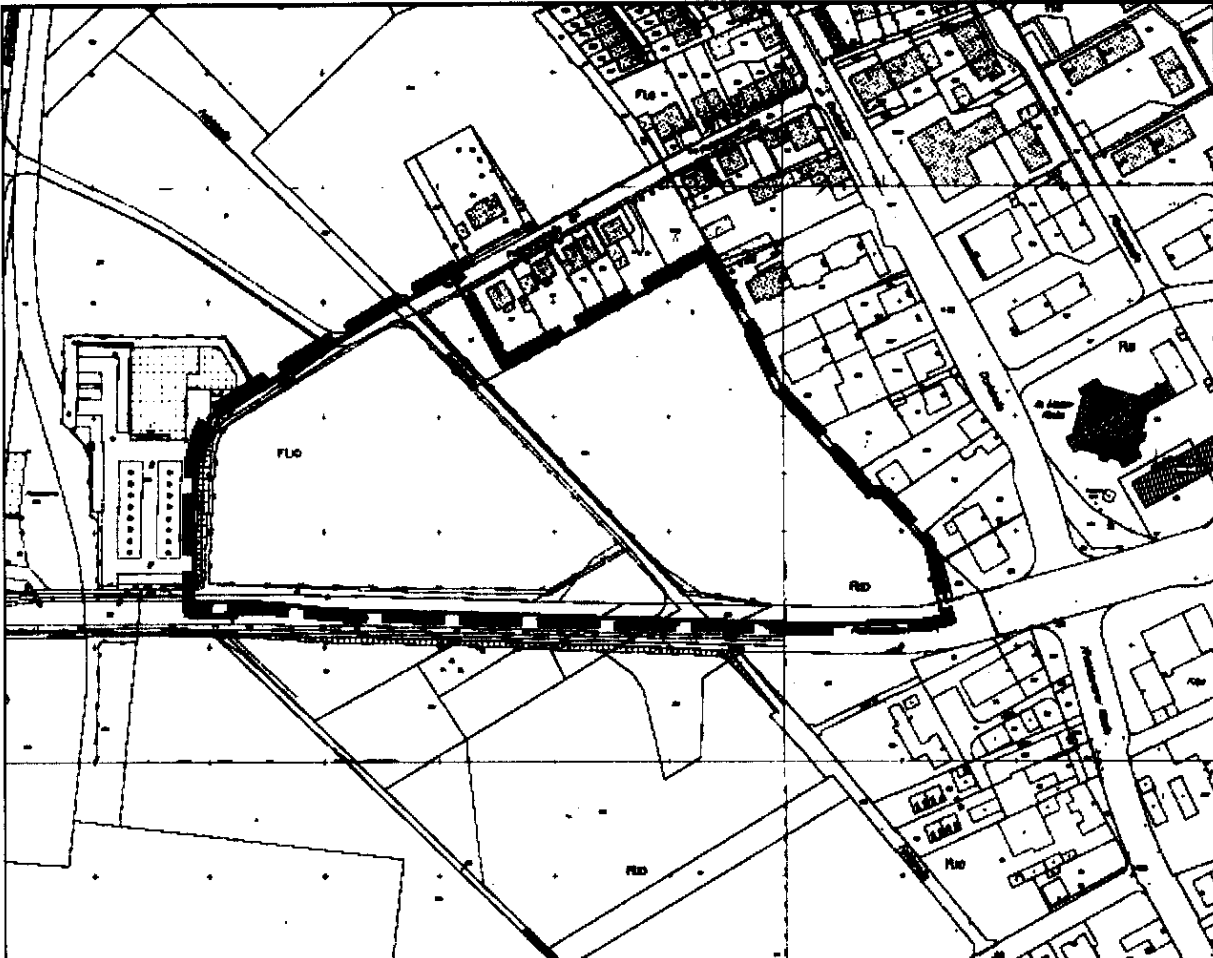


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1025

## - RUMELN- KALDENHAUSEN -

für einen Bereich nördlich der Rathausallee zwischen der Dorfstraße und der Potmannstraße



### BEGRÜNDUNG

STAND 20.07.2005



PLANUNGSBÜRO  
B. M. WEGMANN



AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG UND  
PROJEKTMANAGEMENT

Inhalt:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1025  
- RUMELN- KALDENHAUSEN-  
für einen Bereich nördlich der Rathausallee zwischen der Dorfstraße und der  
Potmannstraße**

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgem. Ziele der Planung.....	3
1.1. Planungsanlass / Planungsziele .....	3
1.2. Räumliche Einbindung .....	4
1.3. Bisherige Nutzung .....	4
1.4. Vorgaben und Bindungen .....	4
1.4.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	4
1.5. Bürgerbeteiligung .....	4
1.6. Städtebauliche Planung .....	5
2. Planungsmaßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
2.1. Geltungsbereich .....	7
2.2. Baugebiete .....	7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.2.3 Bauweise .....	8
2.2.4 Baulinien und Baugrenzen .....	8
2.2.5 Mindestgrundstücksgößen .....	9
2.2.6 Wohneinheiten.....	9
2.3. Garagen und Stellplätze .....	9
2.4. Nebenanlagen .....	10
2.5. Verkehr .....	10
2.6. Grünordnung .....	10
2.6.1 Öffentliche Grünflächen.....	10
2.6.2 Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen.....	10
2.6.3 Baumbestand .....	11
2.7. Ver- und Entsorgung.....	11
2.8. Gestalterische Festsetzungen .....	12
3. Flächenbilanz .....	13
4. Umweltverträglichkeit .....	13
4.1. UVP-Relevanz .....	13
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
4.3. Immissionen .....	14
4.3.1 Lärmbelastung.....	14
4.3.2 Altlasten .....	15
5. Sonstiges .....	15
6. Auswirkungen auf Grund und Boden .....	17
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen .....	17
8. Kosten .....	17

## **1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele der Planung**

### **1.1. Planungsanlass / Planungsziele**

Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen ca. 3,5 ha großen, bisher unbebauten Bereich im Ortsteil Rumeln - Kaldenhausen, einem der bevorzugten Ortsteile Duisburgs als Wohnstandort. Das Ziel, hier eine Wohnbebauung zu entwickeln, wurde in den 80er Jahren aufgrund mangelnder Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und wegen eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zunächst aufgegeben. Aufgrund der mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen (Verlegung des Betriebes und gesteigener Bedarf an Wohnbaugrundstücken) soll dieses Ziel nunmehr wieder aufgenommen werden. Einem Stufenkonzept zur Entwicklung der größten Wohnbaureserveflächen in Rumeln - Kaldenhausen von 1998 zu Folge sollen die Flächen nördlich und südlich der Rathausallee vorrangig entwickelt werden, da hier auf eine vorhandene Erschließungsachse zurückgegriffen werden kann und sich damit die Möglichkeit ergibt, die beiden Siedlungsbereiche Rumeln und Kaldenhausen städtebaulich miteinander zu verbinden.

Für den Ortsteil Rumeln - Kaldenhausen wurde im Frühjahr 2002 vom Planungsbüro B.M. Wegmann und den Landschaftsarchitekten plan b alternativen eine Rahmenplanung erarbeitet. Die Ziele der Rahmenplanung wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen

Im Norden und Osten – im Anschluss an die vorhandene Bebauung Dorfstraße und Potmannstraße- soll ein Wohngebiet mit Eigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Im Süden des Plangebietes entlang der Rathausallee ist aufgrund der zentralen Lage Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Verlauf der Feldstraße soll eine Fuß- und Radwegeverbindung mit Grünelementen in die Planung integriert werden, diese ist Teil eines zusammenhängenden Grün- und Wegekonzeptes aus der Rahmenplanung.

Städtebauliches Ziel ist es, entsprechend den Aussagen des Rahmenplanes für Rumeln – Kaldenhausen entlang der Rathausallee kerngebietstypische Nutzungen zu konzentrieren. In Verbindung mit einem pflegeextensiven Stadtpark und Spielbereichen südlich der Rathausallee, im Bereich der ehemaligen Zeche Fritz, soll hier das soziale und kulturelle Zentrum des gesamten Ortsteils Rumeln - Kaldenhausen entstehen. Neben der geplanten Konzentration der ortsteilrelevanten Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, so wie der Errichtung des zukünftigen Marktplatzes südlich der Rathausallee, sollen in diesem Bereich auch ergänzende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Da sich auf der Nordseite der Rathausallee bereits ein Lebensmitteldiscounter befindet, ist beabsichtigt diese Nutzungsstruktur aufzugreifen und in räumlicher Nähe einen weiteren Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Der gesamte Zentrumsbereich erhält somit eine Ergänzung auf der Nordseite der Rathausallee mit dem Schwerpunkt Lebensmittelversorgung. Die Konzentration der erforderlichen Stellplatzanlagen erlaubt eine einfachere und effektivere Abschirmung zu der umgebenden Wohnbebauung. Außerdem ist mit dieser Konzentration eine bessere Auslastung des vorhandenen und geplanten Stellplatzangebotes gegeben und eine Reduzierung der Fahrbewegungen möglich. Nicht zuletzt entspricht die Konzentration der Nutzung den Wünschen und Kaufgewohnheiten der Bevölkerung. Zudem ist es das Ziel des neuen Zentralbereiches von Rumeln – Kaldenhausen neben den anderen zentra-

len Funktionen auch den Bereich Einkauf und Versorgung in angemessener Weise zukunftsorientiert zu berücksichtigen, um im Sinne des dezentralen Versorgungskonzeptes für Rumeln - Kaldenhausen und im Einklang mit dem „Bericht über die Markt- und Standortanalyse zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur am Beispiel des Stadtbezirks Rheinhausen“ die langfristige Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

## **1.2 Räumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rumeln – Kaldenhausen, nördlich der Rathausallee. Die westliche Grenze bildet ein vorhandener Aldi-Markt, die nördliche Grenze bildet die vorhandene Wohnbebauung an der Potmannstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Dorfstraße begrenzt.

## **1.3 Bisherige Nutzung**

Der größte Teil des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt; auf diesen Flächen ist kein Gehölzbestand vorhanden. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 54 – einem ca. 1.000m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück an der Potmannstraße, für das bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht - ist ein dichter Gehölzbestand zu verzeichnen.

## **1.4 Vorgaben und Bindungen**

### **1.4.1 Landesplanerische Vorgaben**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Ein Landschaftsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Rahmenplan aus dem Jahre 2002 dagegen weist dem südwestlich des Plangebietes gelegenen Bereichen südlich der Rathausallee zentrale Versorgungsfunktion für den Bereich Nahversorgung, Dienstleistung und Erholung zu. Wie unter Punkt 1.1 bereits erläutert, soll dieser Versorgungsbereich aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur auf die Nordseite der Rathausallee unter Einbeziehung des vorhandenen Lebensmittelmarkt ausgedehnt werden. Für diesen Bereich wird zurzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1025 der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg geändert (FNP- Änderung 6.36 – Rumeln - Kaldenhausen). Die vorgenannten Flächen werden im Rahmen dieser FNP- Änderung in ein Kerngebiet umgewandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 1025 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.5 Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen

und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)  
– wurde am 29.04.2004 in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

## **1.6 Städtebauliche Planung**

### **Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept gliedert sich in 3 Bereiche:

Im Westen des Plangebietes ist in räumlicher Nähe zum vorhandenen Aldi-Markt und als Ergänzung der Nahversorgung der Bevölkerung ein weiterer Lebensmittelmarkt vorgesehen. Die Kundenparkplätze dieses Lebensmittelmarktes sind von der geplanten, im Osten angrenzenden Wohnbebauung abgewandt. Ebenso ist die Anlieferung so angeordnet, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Zufahrt des Kundenparkplatzes erfolgt von der Rathausallee und bildet eine räumliche Ergänzung zu den vorhandenen Kundenparkplätzen des angrenzenden Aldi-Marktes. So entsteht ein räumlich zusammenhängender Versorgungsbereich, welcher zu einem späteren Zeitpunkt südlich der Rathausallee seine Ergänzung und Weiterentwicklung erfahren kann. Zur Ausbildung einer wahrnehmbaren städtebaulichen Kante zur Rathausallee und langfristig einer Raumbildung des gesamten projektierten zentralen Bereiches werden im Bebauungsplan zwingende Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen und der Geschossigkeit zum Straßenraum hin getroffen.

Östlich des vorgenannten Bereiches ist entlang der Rathausallee Geschosswohnungsbau vorgesehen. Stadträumlich wird so durch die höhere Bebauung und eine einheitliche Ausrichtung der Giebel die Achse der Rathausallee betont. Geplant sind 2 größere und 4 kleinere Baukörper in zwingend 3-geschossiger Bauweise, die sich mit ihren Giebeln zur Rathausallee orientieren und ihre Hauptwohnrichtung nach Osten und Westen haben. Diese Ausrichtung hat den Vorteil, dass die Wohn- und Schlafräume sich nicht der Rathausallee zuwenden und somit die Belastung durch die Verkehrsimmissionen reduziert wird. In den vorgenannten Gebäuden können ca. 65 Wohneinheiten realisiert werden.

Ausgerichtet an der vorhandenen Grundstücksstruktur ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnsiedlung in Form von 2-geschossigen Eigenheimen geplant. Hier sollen entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung Einzel- und Doppelhäuser verwirklicht werden. Die Erschließung erfolgt über eine Straßenschleife sowie über private Stichwege. Um eine gewünschte aufgelockerte Bebauung zu erhalten sind Grundstücksgrößen von mindestens 250 qm vorgesehen. In diesem von der Rathausallee erschlossenen Planbereich sind ca. 55 Eigenheime geplant. Weitere 2 Eigenheime können an der Potmannstraße entstehen.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die im Süden verlaufende Rathausallee wird im Zuge der Planung endgültig ausgebaut, d. h. der nördliche Fuß- und Radweg sowie ein Parkstreifen mit Baumstandorten werden im Planbereich ergänzt. Es ist vorgesehen, den Lebensmittelmarkt direkt von der Rathausallee zu erschließen.

Zur Erschließung des östlichen Wohngebietes ist eine Straßenschleife vorgesehen. Diese soll als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet werden. Die vorgesehene Straßenbreite von 7,50 m erlaubt es im Straßenraum öffentliche Parkplätze und Bäume unterzubringen und gleichzeitig den erforderlichen Verkehrsablauf

sicherzustellen. Das westliche Wohngebiet wird von der Rathausallee aus über eine Privatstraße erschlossen.

Auf jedem Eigenheimgrundstück sind mindestens eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz vor oder neben der Garage vorgesehen. Zusätzlich ist für je 3 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz im Straßenraum geplant. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist je Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück geplant und zusätzlich für je 2 Wohnungen ein Besucherstellplatz, so dass sich hier ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung ergibt. Die für den geplanten Lebensmittelmarkt benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Je nach Größe der Ladeneinheit sind 80 bis 120 Stellplätze vorgesehen.

Für die Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ist die Straßenausbauplanung maßgeblich.

### **Grünplanung**

Die Rahmenplanung für den Ortsteil sieht ein vielfältiges Grün- und Wegenetz vor. Im Plangebiet ist eine Grünfläche mit integriertem Rad- und Fußweg zwischen der Potmannstraße und der Rathausallee als Teil dieser zusammenhängenden Grün- und Wegekonzeption enthalten. Im Norden des Plangebietes ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb dieser Grünfläche vorgesehen. Im Süden an der Rathausallee ist eine zentrale Versickerungsmulde in der Grünfläche ausgewiesen. Diese Mulde soll durch eine Grüngestaltung und intensive Randbepflanzung auch gestalterisch in diesen Grünraum integriert werden.

Für die Anordnung der Straßenbäume ist die spätere Straßenausbauplanung maßgeblich.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser kann sowohl von der Potmannstraße aus als auch von der Rathausallee erfolgen. Das im Baugebiet anfallende Abwasser wird größtenteils in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Rathausallee eingeleitet. Lediglich die 2 Wohneinheiten, die direkt an der Potmannstraße geplant sind, sollen zur Potmannstraße hin entwässern.

Besonderes Augenmerk ist auf die Entsorgung bzw. Versickerung der Niederschlagswässer zu legen. Im Bereich des Plangebietes ist eine Trennkanalisation vorhanden, d. h. es gibt einen Regenwasserkanal, in den die Regenwässer der Straßenflächen eingeleitet werden können. Dieser Regenwasserkanal hat jedoch Kapazitätsprobleme, so dass beabsichtigt ist, nur einen Teil der Regenwässer der Straßenflächen gedrosselt einzuleiten. Die restlichen Regenwässer der Straßenflächen sollen zentral in der ausgewiesenen Versickerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche versickert werden.

Das auf den privaten Baugrundstücken sowie auf den Privatstraßen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Im Bodengutachten des Ingenieurbüros GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg vom 30.04.2004 wurde eine gute Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens festgestellt.

## **2. Planungsmaßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **2.1 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha.

### **2.2 Baugebiete**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der künftigen Wohnbebauung wird insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Ziele, der vorgesehenen Baustruktur und der Lage im Siedlungsgebiet sowie der vorhandenen und geplanten zukünftigen Nutzungen im Plangebiet nicht erwünscht.

Im Westen des Plangebietes wird ein Kerngebiet festgesetzt, um die vorgesehene Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Hier soll ein kleiner Versorgungskern im Sinne eines Nebenzentrums für die umgebende und langfristig geplante Wohnbebauung entstehen, ggf. in Verbindung mit weiteren kerngebietstypischen Nutzungen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wäre dieses Ziel nicht mit der Errichtung einer Tankstelle zu vereinbaren. Vergnügungsstätten sind an diesem Standort ebenfalls nicht erwünscht, da es sich hierbei lediglich um ein Nebenzentrum handelt. Das Zentrum Rheinhausens dagegen, in dem solche Nutzungen bereits in Ansätzen vorhanden sind, ist aufgrund seiner vorhandenen Strukturen besser als Standort für Vergnügungsstätten geeignet. Das geplante Kerngebiet umfasst letztendlich einen Bereich nördlich und südlich der Rathausallee und soll im Sinne des Rahmenkonzeptes die Möglichkeit schaffen, an zentraler Stelle die heute dezentral untergebrachten Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Sozialwesen, Versorgung, Freizeit und Sport unterzubringen und durch neue Angebote zu ergänzen.

#### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle allgemeinen Wohngebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die Eigenheimgrundstücke 0,8 und für den Geschosswohnungsbau 1,2. Die festgesetzte Dichte und der Nutzungsgrad für die allgemeinen Wohngebiete entsprechen somit dem Höchstmaß, welches die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete festsetzt. Diese Festsetzung läßt somit dem zukünftigen Nutzer eine größt mögliche Freiheit zur Ausnutzung des Grundstücks. Städtebaulich gewünschte Einschränkungen erfolgen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke pro Wohneinheit.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, in Verbindung mit einer maximalen Geschossigkeit. Für die Eigenheime werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50m. Der Geschosswohnungsbau wird auf 3 Geschosse festgesetzt, bei einer maximalen Traufhöhe von 9,50m und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,30m.

Im Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, was der in der BauNVO definierten Obergrenze entspricht. Diese Festsetzung läßt somit dem zukünftigen Nutzer eine größt mögliche Freiheit zur Ausnutzung des Grundstücks. Städtebaulich gewünschte Einschränkungen erfolgen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Entlang der Rathausallee soll eine städtebauliche Kante entstehen. Damit soll verhindert werden, dass sich auf diesem Grundstück eine ähnliche Entwicklung vollzieht wie auf dem westlich angrenzenden Grundstück des Aldi- Marktes, der durch seine sehr geringe Gebäudehöhe und seinen großen Abstand zur Straße nicht mehr raumwirksam in Erscheinung tritt. Aufgrund der wichtigen Verbindungsfunktion zwischen den beiden Ortsteilen Rumeln und Kaldenhausen, die die neue Bebauung an der Rathausallee künftig erfüllen soll, ist eine solche Entwicklung städtebaulich nicht vertretbar. Im Bebauungsplan wird daher für den vorderen Bereich des Kerngebietes eine dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass auf den eigentlichen Einzelhandelsbetrieb entlang der Rathausallee noch zwei weitere Nutzebenen für Büroräume, Arztpraxen oder ähnliche in Kerngebieten zulässige Nutzungen errichtet werden. Analog zur angrenzenden Wohnbebauung wird die maximale Traufhöhe für diesen Bereich auf 9,50m begrenzt und die maximale Gebäudehöhe auf 14,30m.

Im hinteren Teil des Kerngebietes dagegen wird die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Trauf- und Gebäudehöhe werden in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Eigenheimbebauung auf maximal 6,5m bzw. 11,50m über der fertig ausgebauten Straße festgesetzt.

Zum Schutz der Nachbarbebauung wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die Gebäudehöhe auf die im Plan festgesetzte Traufhöhe begrenzt wird. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dachformen betrifft dies im wesentlichen nur das Baugebiet MK1, also den von der Rathausallee abgewandten Teil des Kerngebietes. Hier ist die maximale Gebäudehöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Flachdach demnach auf 6,5m begrenzt.

### 2.2.3 Bauweise

Auf den Eigenheimgrundstücken werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die bauliche Dichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken und eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Für den Geschosswohnungsbau wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der gewünschten Bauform und städtebaulichen Struktur entlang der Rathausallee.

### 2.2.4 Baulinien und Baugrenzen

Durch die mehrgeschossige Bebauung entlang der innerörtlichen Erschließungsachse soll diese städtebaulich und stadtgestalterisch gefasst werden. Um sicherzustellen, dass die Fassung des Straßenraumes insbesondere im Bereich des städtebaulich und funktional herausragenden zentralen Bereiches raumwirksam in Erscheinung tritt wird im Bereich des MK 2 Gebietes (Ladenlokal) eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch ist der Baukörper entlang der beabsichtigten städtebaulichen Kante zu errichten. Somit wird verhindert, dass die beabsichtigte raumbildende Wirkung durch ein Abrücken der Baukörper von der Rathausallee unterlaufen wird.



Durch die Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassenüberdachungen bzw. Terrassenüberdachungen und Wintergärten kann die Tiefe der Baufenster gering gehalten werden. Damit werden größere Vor- und Rücksprünge der Gebäude verhindert, ohne dadurch die vorgenannten untergeordneten Gebäudeteile auszuschließen. Durch die Begrenzung dieser Überschreitungsmöglichkeit auf jeweils nur eine Seite des Baufensters soll eine gestalterische Einheitlichkeit erzielt werden.

#### 2.2.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für die Eigenheimgrundstücke werden Mindestgrundstücksgrößen von 400m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt. Ebenso wie die Festsetzungen zur Bauweise sollen damit die bauliche Dichte auf ein gewünschtes städtebaulich einer lockeren Eigenheimbebauung angepasstes Maß reduziert werden.

#### 2.2.6 Wohneinheiten

Zur Beschränkung der baulichen Ausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß wird auf den Eigenheimgrundstücken die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je 499m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche begrenzt. So soll verhindert werden, dass hier eine stärkere, als in der Rahmenplanung festgelegte Verdichtung entsteht. Außerdem ist eine von dieser vorgesehenen Bebauungsdichte abweichende Struktur durch ein höheres Verkehrsaufkommen mit der geplanten Dimensionierung der Erschließungsanlagen nicht zu vereinbaren.

### 2.3 Garagen und Stellplätze

Für die Eigenheime sind die Garagen bzw. Carports und Stellplätze direkt auf den Grundstücken vorgesehen. Sie dürfen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der Flächen für Garagen errichtet werden, um die Gärten und Vorgärten möglichst von baulichen Anlagen und Fahrzeugen freizuhalten – aus gestalterischen Gründen und um Nachbarstreitigkeiten vorzubeugen.

Für den Geschosswohnungsbau sollen die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf den Grundstücken angeordnet werden. Dabei wird differenziert in Standorte für Garagen, Carports und / oder Stellplätze:

- Garagen werden aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen.
- Westlich der öffentlichen Grünfläche sind entlang der Privatstraße Senkrechtstellplätze vorgesehen. Carports sind hier aufgrund des engen Straßenraumes und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Lediglich im nördlichen Bereich und in zwei größeren Flächen für Nebenanlagen zwischen der Rathausallee und den Gebäuden sind Carports (und alternativ auch Stellplätze) zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen sollen aus gestalterischen Gründen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.
- Östlich der geplanten Grün- und Wegeverbindung sind jeweils in Anschluss an die Rathausallee kleinere Stellplatzanlagen vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Carports hier ausgeschlossen. Zusätzlich sind nördlich der Gebäude Carports (und alternativ auch Stellplätze) zulässig. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude ist eine Anordnung der Terrassen und Balkone im Westen am attraktivsten, weshalb in diesen Baugebieten konsequent die westliche Grundstücksseite vom ruhenden Verkehr freigehalten wird.

Im Kerngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend für Stellplätze vorgesehen. Garagen und Carports sind damit lediglich innerhalb der Baufenster zulässig. Die Festsetzung des Mindestabstandes von 5m, den Garagen, Carports und Stellplätze im Kerngebiet zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten haben, dient dem Schallschutz und wird im Kapitel „Immissionen“ erläutert.

## **2.4 Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die räumliche Anordnung von Nebenanlagen eingeschränkt. Es sind lediglich Gartenhäuser und Geräteschuppen in den Eigenheimgebieten und Kleinkinderspielplätze in den Bereichen mit Geschößwohnungsbau zugelassen. Dadurch wird zum einen die Wahrnehmung im öffentlich einsehbaren Raum berücksichtigt. Zum anderen werden Nachbarstreitigkeiten hinsichtlich der Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche weitestgehend vermieden.

## **2.5 Verkehr**

Die Rathausallee und die Potmannstraße bzw. Friedhofallee werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung des Gebietes wird teilweise ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von der Rathausallee ausgehend ist eine Ringstraße vorgesehen, die das östliche Plangebiet erschließt. Lediglich die Wohngebäude westlich der geplanten Grün- und Wegeverbindung und ca. 4 Wohneinheiten im Nordosten sollen über Privatstraßen erschlossen werden. Hier werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Durch die Grünfläche soll in Nord- Süd- Richtung ein Geh- und Radweg verlaufen, diese ist Teil eines zusammenhängenden Grün- und Wegekonzeptes aus der Rahmenplanung. Der Weg wird im Bebauungsplan nur als Hinweis eingetragen, die genaue Lage wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Zwischen der Privatstraße im Westen des Gebietes und der Ringstraße im Osten des Plangebietes ist im Sinne der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit des Gebietes ebenfalls eine fußläufige Verbindung geplant.

Um die Verkehrsfunktion der Rathausallee als Hauptstraße sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan die Zufahrten zu den privaten Grundstücksflächen eingeschränkt. Die vorgesehenen Zufahrten sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

## **2.6 Grünordnung**

### **2.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Zwischen der Potmannstraße und der Rathausallee wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord- Süd- Richtung aufnehmen soll. Im Norden und Süden wird die ansonsten bandförmige Grünfläche an zwei Stellen ausgeweitet. In der nördlichen Ausweitung ist ein Kinderspielplatz der Kategorie B mit einer Nettospielfläche von ca. 550m<sup>2</sup> geplant. Innerhalb der geplanten Grün- und Wegeverbindung an der Rathausallee ist eine Versickerungsmulde geplant.

### **2.6.2 Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen**

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan sieht Baumpflanzungen im Plangebiet vor. Diese dienen sowohl der räumlichen Gliederung und gestalteri-

schen Aufwertung wie auch einer Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet. Vorgesehen sind Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraße und Ergänzung der Bäume an der Rathausallee. Weiterhin sind Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Grünzuges festgesetzt.

Auf den Wohnbauflächen entlang der Rathausallee sind Baumpflanzungen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen städtebaulich wünschenswert, gleiches gilt für Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze des Kerngebietes. In Abstimmung mit den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan sind die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt worden. Weiterhin wurde festgesetzt, dass eine mindestens 475 qm große Fläche, hier vorzugsweise ein Streifen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, im Kerngebiet mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen ist. Diese Maßnahme dient auch der Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag macht Vorschläge für die Art der Bepflanzung. Diese werden ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Durch die Einschränkung der Baumarten wird der gewünschte städtebauliche Zusammenhang des Siedlungsbereiches gestalterisch unterstützt.

### 2.6.3 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.7 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung in der Potmannstraße kann über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche erfolgen. Alternativ lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch einen Anschluss an die Rathausallee zu, was vor allem in Hinblick auf die künftig geplante Bebauung südlich der Rathausallee sinnvoll ist. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal (Trennsystem) eingeleitet.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine grundsätzliche Pflicht zur orts-nahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Das Plangebiet ist bereits an eine vorhandene Trennkanalisation angeschlossen. Aufgrund der bestehenden Kapazitätsprobleme des Regenwasserkanals ist es aber vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser größtenteils aus dem Kanal herauszuhalten und innerhalb des Plangebietes zu versickern. Ein Bodengutachten des Ingenieurbüros GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg vom 30.04.2004 hat festgestellt, dass eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Lediglich ein Teil der Niederschlagswässer der Straßen (Planstrasse A) soll gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Rathausallee eingeleitet werden, während ein anderer Teil in der südlichen Aufweitung der Grünfläche versickert wird. Die Versickerungsfläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt. Das auf den privaten Grundstücken und den Privatstraßen anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst versickert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Leitungen durch die Versorgungsträger werden an zwei Stellen im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## **2.8 Gestalterische Festsetzungen**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und in Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) erlassen.

### **Einfriedungen**

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten z.B. hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen zu minimieren, wird in allen allgemeinen Wohngebieten die Art der Einfriedung sowie deren Höhe entlang von Nachbargrenzen und an den rückwärtigen Gartengrenzen geregelt.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf den Eigenheimgrundstücken Einfriedungen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die Straßenräume in diesen Bereichen optisch nicht noch weiter verengt werden. Die Festsetzung dient zugleich auch der Verkehrssicherheit. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch an der Rathausallee. Die südlichen Bereiche der Grundstücke für Geschosswohnungsbau sollen zumindest in einer Tiefe von 2m – also bis zur vorderen Grenze der überwiegenden Zahl der Baufenster – vom öffentlichen Straßenraum erlebbar sein. Auch diese Festsetzung dient zugleich der Verkehrssicherheit.

### **Abgrabungen**

In den Vorgartenbereichen der Eigenheimgrundstücke sind Abgrabungen, z.B. für so genannte Souterraingeschosse, unerwünscht, da sie die Gestaltung der gering bemessenen Vorgartenbereiche im Einflussbereich des öffentlichen Raumes stark einschränken.

### **Firstrichtung**

Die Festsetzung der Firstrichtungen folgt den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes. Demnach ist grundsätzlich eine Traufständigkeit der Gebäude zu den inneren Erschließungsstraßen vorgesehen. Ziel der Festsetzung der Firstrichtungen ist es, innerhalb des Plangebietes ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen. Gerade bei einer Einzelvermarktung der Grundstücke ist eine Vorgabe zu den Firstrichtungen wichtig. Außerdem sollen die relativ engen Straßenräume in den Eigenheimgebieten nicht noch zusätzlich durch Giebelwände eingeengt werden. Entlang der Rathausallee werden im Wohngebiet giebelständige Häuser festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt das städtebauliche Ziel der Betonung der Achse entlang der Rathausallee.

### Dachform, Dachaufbauten

Im Bebauungsplan werden in nahezu allen Baugebieten Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° festgesetzt. Lediglich im von der Rathausallee abgewandten Teil des Kerngebietes wird auf Festsetzungen zur Dachform verzichtet, da dieser Teil des Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum hin nicht in Erscheinung tritt.

Um den optischen Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses zu vermeiden, sind Dachaufbauten nur bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig.

### Abfallbehälter

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbaren Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der Festsetzung zu verkleiden und zu begrünen.

## 3. Flächenbilanz

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Gesamtfläche	3,53 ha	100 %
Kerngebietsflächen	0,63 ha	17,8 %
Wohngebietsflächen Eigenheime	1,45 ha	41 %
Wohngebietsflächen Geschosswohnungsbau <sup>1</sup>	0,65 ha	18,5 %
(Bauflächen gesamt <sup>1</sup> )	2,73 ha	77,3 %)
öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz	0,18 ha	5,3 %
Flächen für die Regenwasserversickerung	0,07 ha	2 %
Äußere Erschließung (Rathausallee und Potmannstraße)	0,24 ha	6,8 %
Innere Erschließung öffentlich	0,23 ha	6,7 %
Innere Erschließung privat	0,06 ha	1,9 %
(Erschließungsflächen gesamt)	0,54 ha	15,4 %)

1. ohne private Erschließungsstraßen

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 UVP-Relevanz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1025 – Rumeln – Kaldenhausen – wurde bereits am 20.04.2004 durch die Bekanntmachung formal eingeleitet. Demzufolge wird das Verfahren auf der Grundlage des BauGB in der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 weitergeführt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches in seiner Fassung vom 24.06.2004 und des Gesetzes zur Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich<sup>1</sup>.

Auch nach den Bestimmungen des BauGB in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVP-Gesetz besteht für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ in „sonstigen Gebieten“ (Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB oder unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) die Verpflichtung zur Durchführung einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“, sofern eine Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> erreicht wird. Gemeint ist dabei die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet in einer Größenordnung von ca. 6.000m<sup>2</sup> und Allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von ca. 21.000m<sup>2</sup> fest. Bei einer Grundflächenzahl von 1,0 für das Kerngebiet sowie 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von ca. 14.000m<sup>2</sup>. Damit wird der im UVP- Gesetz definierte Grenzwert deutlich unterschritten.

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichssituation wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, plan b alternativen, Duisburg, 14.12.2004.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) schlägt zur Minderung des Eingriffs Baumpflanzungen im Bereich der Rathausallee, der Erschließungsstraßen, der öffentlichen Grünflächen sowie im Bereich der privaten Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken entlang der Rathausallee vor. Der LBP macht Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hat diese Vorschläge in der Form von Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen übernommen.

Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen hat der LBP den Ausgleich und Ersatz bilanziert, als Bewertungsmethodik wurde die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft, sowie von Kompensationsmaßnahmen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW, 1996 eingesetzt. Die Bilanzierung schließt mit einem Defizit von 23. 389 Punkten. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird das Defizit durch eine Ersatzgeldzahlung ausgeglichen, es ergibt sich bei einem Wert von 3,33 € je Wertpunkte 77.858,00 € Brutto für die Kompensation. (Herstellung und Pflegekosten).

#### **4.3 Immissionen**

##### **4.3.1 Lärmbelastung**

Zur Bewertung der Geräuschsituation im Plangebiet wurde ein Schallgutachten erarbeitet.(Peutz Consult GmbH, Düsseldorf F 5858-2 vom 21.12.2004). An der Rathausallee sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 deutlich überschrit-

---

<sup>1</sup> Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist das BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) unter Anwendung der Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244.

ten. In geringerem Maße sind auch Immissionsbelastungen aus dem Kerngebiet im Westen des Plangebietes zu erwarten, vom Parkplatz und der Anlieferung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ausgehend.

Auf den Verkehrslärm wird im Bebauungsplan durch Festsetzung von Schallschutzklassen zur Dämmung der Fenster und Fassaden reagiert. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Straße oder das Errichten einer Schallschutzwand sind hier städtebaulich nicht vertretbar, da die neue Bebauung an der Rathausallee ein Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen Rumeln und Kaldenhausen bilden soll. Dies ist sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht nur möglich, wenn ein direkter Bezug der Bebauung zur Straße besteht.

Mit der Festsetzung von Schallschutzklassen wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern eingehalten sind. Die Schallschutzfestsetzungen sind auf die maximalen Schallbelastungen während der Hauptverkehrszeiten ausgerichtet. Ein Öffnen der Fenster und eine Nutzung der Balkone ist in den verkehrsärmeren Zeiten aber durchaus möglich. Zusätzlich wird für Schlafräume und Kinderzimmer die dicht an der Rathausallee liegen eine schallgedämmte Lüftung vorgeschrieben.

Der Gewerbelärm wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) auf ein wohnverträgliches Maß reduziert. Als zusätzliche Maßnahme wird ein Mindestabstand der Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes zur östlichen Grundstücksgrenze von 5m festgesetzt.

#### 4.3.2 Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen laut zuständigem Fachamt keine Anhaltspunkte für Altablagerungen bzw. Altstandorte vor.

Aufgrund eines Hinweises des zuständigen Fachamtes auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung durch Staubimmissionen im gesamten Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Wie aus der „Bodenuntersuchung in Anlehnung an die Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ des Ingenieurbüros für Geotechnik GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg vom 28.07.2004 hervorgeht, wurden bei allen untersuchten Parametern die Prüfwerte für „Wohngebiete“, „Kinderspielflächen“ und „Ackerbau / Nutzgärten“ deutlich unterschritten. Die ermittelten Schadstoffgehalte liefern laut Gutachter keine Hinweise auf bedeutsame Verunreinigungen durch Schwermetalle und PAK n. EPA und lassen daher keinen Handlungsbedarf erkennen.

## 5 Sonstiges

### Bodendenkmale

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz der Stadt Duisburg zu melden.

### **Grundwasserstand**

Der höchste zu erwartende Grundwasserstand beträgt im Plangebiet ca. 25,10m ü. NN und liegt dabei nur ca. 1 – 2,5m unter der Geländeoberkante des natürlichen Geländes. Dies ist bei der Planung von Gebäuden und Sickeranlagen zu berücksichtigen. Zur Orientierung sind in der Planzeichnung die natürlichen Geländehöhen sowie die geplanten Straßenhöhen dargestellt.

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sind können grundsätzlich keine Sickerschächte für die Entsorgung von Dachniederschlagswasser verwendet werden. Das Regenwasser muss über Mulden oder Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Unterkellerte Gebäude können nur errichtet werden, wenn sie als „weiße Wanne“ bzw. wasserdicht ausgeführt werden.

Sofern die Bautätigkeiten in eine Phase hoher Grundwasserstände fallen, ist hinsichtlich der Ausschachtungsarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich, um zu vermeiden, dass ein Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser stattfindet. Da im unmittelbaren Bereich des Baugebietes keine Gewässer für die Ableitung der zutage geförderten Grundwässer zur Verfügung stehen, ist die Wiedereinleitung in den Grundwasserleiter bzw. in den städtischen Regenwasserkanal unabdingbar. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei einer Einleitung des Grundwassers in den städtischen Regenwasserkanal ist mit zusätzlichen Kanalbenutzungsgebühren zu rechnen.

Zentrale Versickerungsanlagen sind dort vorzusehen, wo laut Bodengutachten die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens möglichst hoch sind. Alternativ hierzu sind bodenverbessernde Maßnahmen (Austausch von Boden) vorzunehmen.

### **Bodenschutz**

In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundes- Bodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

### **Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wurden in den Luftbildauswertungen keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.





## **6. Auswirkungen auf Grund und Boden**

Gemäß den Bestimmungen des § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Aufgrund der Festsetzungen und der Minimierung der Straßenquerschnitte wird die Versiegelung von bisherigen Freiflächen so gering wie möglich gehalten.

## **7. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Die Realisierung der Maßnahmen dieses Bebauungsplanes greift nicht in die bestehende Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Daher sind Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich.

## **8. Kosten**

Sowohl die Planung, als auch die Durchführungskosten der städtebaulichen Maßnahmen innerhalb dieses Plangebietes werden von den jetzigen Grundstückseigentümern, bzw. den Vorhabenträgern, im Rahmen städtebaulicher Verträge übernommen. Ausbaumaßnahmen an der Potmannstraße zur Anbindung des Spielplatzes sowie der Lückenschluss des Gehweges an der Rathausallee zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der Dorfstraße werden von der Stadt Duisburg finanziert. Die Mittel müssen bereitgestellt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1025 – Rumeln-Kaldenhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 26.09.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11.04.2005 bis 13.05.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15.03.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

*Grupe*  
Grupe  
Linne

