

1 Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 822 A - Südlich Haus Kaldenhausen - Rumeln - Kaldenhausen liegt im Südwesten der Stadt Duisburg im Ortsteil Rumeln – Kaldenhausen. Es umfasst die derzeit zu Weidezwecken genutzte Fläche südlich und östlich der Hoffläche sowie einen ca. 50 m breiten Grünstreifen östlich entlang der Straße „Am Westrich“.

Die Entwicklung des Bereiches südlich des unter Denkmalschutz stehenden „Haus Kaldenhausen“ entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu Wohnbauzwecken wurde bereits 1997 vom Rat der Stadt Duisburg mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 822 – Haus Kaldenhausen - beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 822 – Haus Kaldenhausen – (1999) wurde die vorgelegte Planung seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abgelehnt, da die vorgesehenen Festsetzungen im Bereich der derzeitigen Hoffläche - der ehemaligen Vorbburg - mit den Aspekten des Denkmalschutzes nicht vereinbar sind.

Um dennoch die nicht vom Denkmalschutz betroffenen Flächen südlich und östlich der Hoffläche kurzfristig entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnbebauung zuführen zu können, wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 822 – Haus Kaldenhausen – eingestellt und für einen reduzierten Geltungsbereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 822 A – Südlich Haus Kaldenhausen – durchgeführt. Ein gesondertes Verfahren für den zunächst ausgenommenen Bereich innerhalb der Grabenanlage, die sogenannte Hoffläche kann nach Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzung und Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Anlage wird durch die Eintragung einer Baulast auf Dauer ausgeschlossen.

Im Zuge der Neugestaltung der heute landwirtschaftlich - als Weidefläche - genutzten Fläche südlich des ehemaligen Rittergutes „Haus Kaldenhausen“ wird die besondere denkmalrechtliche Situation des Gesamtdenkmales „Haus Kaldenhausen“ bestehend aus:

- Wohnhaus
- Remise
- Scheune aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
- Zwei Alleen
- Grabensystem
- Brücke vor dem Wohnhaus
- Garteninsel

berücksichtigt. Die ausführliche Würdigung des Ensembles erfolgt unter Punkt 4.4 Denkmalschutz.

Gleichzeitig wird der bestehende Siedlungsbereich zwischen der „Aue des Au bruchgraben“ und der Düsseldorfer Straße in Anlehnung an die vorhandene Struktur und Dichte arrondiert. Das Plangebiet wird gestalterisch und funktional in die angrenzenden Bereiche eingebunden.

**BEBAUUNGSPLAN
Nr. 822 A**

Südlich Haus Kaldenhausen

Duisburg - Rumeln - Kaldenhausen

Begründung

Stand Juli 2000

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 822 A – Südlich Haus Kaldenhausen - umfaßt die derzeit zu Weidezwecken genutzte Fläche südlich der Hoffläche, westlich der Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße, nördlich der Bebauung an der Darwinstraße und östlich der Straße „Am Westrich“.

Die Fläche des Landschaftsschutzgebietes im Bereich zwischen der Giesenfeldstraße, der Straße „Am Westrich“ und der Darwinstraße wird als Ausgleichsfläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und landschaftsgestalterisch aufgewertet.

1.2 Ziele der Planung

Ziele des Bebauungsplan Nr. 822 A - Südlich Haus Kaldenhausen - sind:

- Errichtung von ca. 40 Einfamilienhäusern und der Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem und für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum
- bauliche Nutzung des Bereiches südlich der Gesamtanlage „Haus Kaldenhausen“
- städtebauliche Ergänzung, funktionale und gestalterische Verbindung mit der angrenzenden Bebauung
- endgültiger Abschluß der Bebauung nach Westen zum Landschaftsschutzgebiet „Aue des Aubruchsgraben“ und zur Verbandsgrünfläche entlang der Straße „Am Westrich“
- städtebauliche Betonung des Grünzuges „Aue des Aubruchsgraben“
- Berücksichtigung der besonderen denkmalrechtlichen Situation im Bereich des ehemaligen Rittergutes „Haus Kaldenhausen“
- Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von derzeit unbewohnten Flächen
- Sicherung der Erschließung der Grundstücke Düsseldorfer Straße 140 – 144
- Sicherung einer fußläufigen Verbindung zur Düsseldorfer Straße

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche als reines Wohngebiet (WR) und die Grünfläche - Parkanlage - als private Grünfläche - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - festgesetzt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird erfüllt.

2.2 Fachpläne

2.2.1 Schulentwicklungsplan

Der Schulraumbedarf für die neuen Wohneinheiten kann in der vorhandenen Gemeinschaftsgrundschule Gartenstraße bereitgestellt werden.

2.2.2 Kindergartenbedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann nach Bedarfsberechnungen durch die in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Im Einzugsbereich des Plangebietes sind folgende Einrichtungen für die Kinder von 3 - 6 Jahren vorhanden:

Düsseldorfer Str. 149 (städtisch) mit insgesamt	143 Plätzen
Kirchstr. 22 (evangelisch)	100 Plätzen
Wagnerstr. 2A (katholisch)	75 Plätzen
Böschhof 6 (katholisch)	100 Plätzen
Dorfstr. 2 (katholisch)	75 Plätzen

2.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Duisburg (Stand September 1992) ist der westliche Bereich des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet „Aue des Aubruchsgraben“ festgesetzt.

Für den wohnbaulich zu nutzenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im Landschaftsplan der Stadt Duisburg keine Aussagen getroffen. Die außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Lindenallee und Eichenallee zwischen dem Baudenkmal „Haus Kaldenhausen“ und der Düsseldorfer Straße bzw. der Giesenfeldstraße werden als Naturdenkmale „Lindenallee“ und „Eichenallee“ berücksichtigt.

3 Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 26. März 1998 eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 822 – Haus Kaldenhausen – durchgeführt. Etwa 35 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren:

- Spielplatz
- Pkw-Stellplätze
- Bebauungsdichte
- Fußläufige Anbindung an die Düsseldorfer Straße
- Überplanung eines landwirtschaftlichen Betriebes
- Denkmalschutz
- Landschaftsschutz

Da damit die Unterrichtung und Erörterung bereits erfolgt ist, wird auf erneute Bürgerbeteiligung der reduzierten Planung des Bebauungsplanes Nr. 822 A – Südlich Haus Kaldenhausen - gemäß § 3 Abs.1 (2) verzichtet.

4 Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen

Der Bereich um den landwirtschaftlichen Hof wird für eine der umgebenden Bebauung vergleichbaren Wohnbebauung entwickelt und die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hoffläche wird durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast gesichert.

Um den offenen Charakter der „Aue des Aubruchsgraben“ im Westen und der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage des ehemaligen Rittergutes „Haus Kaldenhausen“ im Norden zu bewahren, sind überwiegend nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, deren Gärten zum „Haus Kaldenhausen“ bzw. zur „Aue des Aubruchsgraben“ hin orientiert sind. Im Osten, im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung wird die vorhandene Struktur und Dichte in angepaßter Form weitergeführt.

Der gesamte bebaubare Bereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes wird die Wendeanlage mit Bäumen zu einem multifunktionalen Quartiersplatz gestaltet (siehe Anlage).

Spielmöglichkeiten bieten sich innerhalb des Planbereiches auf den im Mischprinzip gestalteten Verkehrsflächen - insbesondere dem Quartiersplatz - und in den privaten Gärten. In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes, an der Liebigstraße befindet sich ein großer öffentlicher Kinderspielplatz.

Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung (Giesenfeldstraße, Düsseldorfer Straße) vorhanden.

Es werden insgesamt ca. 40 Wohneinheiten überwiegend in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet.

In Anlehnung an die Umgebung wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Um darüber hinaus der besonderen denkmalrechtlichen Situation Rechnung zu tragen, wird im überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig getroffen. Das heißt, geschlossene Straßenfronten werden verhindert und eine lockere, von den jeweiligen Grenzen der Grundstücke abgerückte Bebauung gewährleistet. Die festgesetzten Firstrichtungen der Gebäude folgen im wesentlichen dem Straßenverlauf.

Mit Hilfe der von der bestehenden Bebauung abgewandten Verkehrsflächen und der Baufenster, d.h. der Orientierung der geplanten Gärten an die vorhandenen Gärten wird dem Ruhebedürfnis der Anwohner weitestgehend entsprochen.

Als Dachform wird für das gesamte Gelände das Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° für die zweigeschossige und von max. 45° für die eingeschossige Bebauung bestimmt. Die Traufhöhe wird bei den zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 6 m und bei den eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4 m festgelegt.

Die Bestimmungen über Einfriedungen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuzengen und zum anderen, ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.

4.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Westrich“ an die Giesenfeldstraße und die Landesstraße L137 (Düsseldorfer Straße) und damit an das überörtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes soll durch eine fußläufige Verbindung über die Hoffläche und die „Lindenallee“ zur Düsseldorfer Straße ergänzt werden. Diese Wegeverbindung wird im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 822 B festgelegt.

Um das Landschaftsschutzgebiet „Aue des Aubruchsgraben“ hinsichtlich seiner klimatischen Bedeutung und seinem Wert für Flora und Fauna nicht mehr als nötig zu beschneiden, wird der durch die Grünfläche verlaufende Straßenabschnitt auf ein aus verkehrlicher Sicht minimalen Querschnitt von 7,0 m beschränkt.

Da die Wohnfunktion überwiegt, wird die 7,0 m breite Stichstraße als Mischfläche festgesetzt. Die Wendeanlage wird, in Abhängigkeit von der verkehrlichen Notwendigkeit, in Form eines Quartiersplatzes gestaltet. Parallel zur denkmalgeschützten Grabenanlage erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eine 1,5m breite Abpflanzung, die dem Schutz der Grabenanlage dient. Zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zum angrenzenden Gelände kann diese Abpflanzung als Böschung ausgebildet werden. Die exakte Festlegung erfolgt im Straßenausbauplan in Verbindung mit dem Erschließungsvertrag der zwischen dem Bauträger und der Stadt Duisburg geschlossen wird.

Die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straße und der Wendeanlage mit einem gleichberechtigten Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer dient dem erwünschten attraktiven Wohnumfeld und der Sicherheit im Straßenverkehr. Weiterhin wird dies auch durch die Gliederung der Straßenflächen und die Gestaltung des Straßenraums mit Bäumen erreicht.

Die Ausbauhöhen dieser Verkehrsfläche, bezogen auf NN sind im Bebauungsplan eingetragen. Detaillierte Höhenangaben sind dem Straßenausbauplan zu entnehmen.

4.1.1 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes werden Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt neben dem motorisierten Verkehr im Mischprinzip geführt.

Eine gesonderte Wegeverbindung für Fußgänger über die Hoffläche und die Lindenallee zur Düsseldorfer Straße wird im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 822 B festgelegt

Eine direkte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Lindenallee durch die bestehende Baumreihe mit einem Baumabstand von nur etwa 3 m kann zu Schädigungen der Wurzeln und damit der betroffenen Bäume führen und ist damit aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht möglich.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs werden jeder Wohneinheit mindestens eine Garage bzw. ein Stellplatz zugeordnet. Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche herzustellen und dürfen die hintere Gebäudefront nicht überschreiten. Darüber hinaus können die Garagen überwiegend 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, so dass vor diesen zusätzliche Stellmöglichkeiten entstehen.

Es ist vorgesehen im Straßenraum für jeweils vier Wohneinheiten mindestens einen öffentlichen Parkplatz anzulegen. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 95 Park- und Stellplätze/Garagen vorgesehen.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinien 831 und 924 an das ÖPNV - Netz angebunden. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Düsseldorfer Straße und an der Giesenfeldstraße. Eine separate Bushaltestelle innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

4.2 Grünflächen, Pflanzzonen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.2.1 Gärten

Gärten sind in Form der privaten Haus- und Vorgärten vorgesehen.

Die Stellung der Gebäude wurde zumeist so gewählt, dass die Gartenflächen aneinander grenzen bzw. zu der Gesamtanlage des ehemaligen Rittergutes „Haus Kaldenhauen“ oder Grünfläche „Aue des Aubruchsgraben“ hin orientiert sind. Dadurch entstehen zum einen größere, zusammenhängende Grün- bzw. Freiflächen, die hinsichtlich der kleinräumigen Bedeutung für Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes eine größere Wirksamkeit erlangen können. Zum anderen wird dem Schutzzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung und dem großzügigen Charakter der Gesamtanlage „Haus Kaldenhauen“ entsprochen.

Die Grundstücke entlang der denkmalgeschützten Allee dürfen entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes nur mit Hecken begrenzt werden. Durch Abschluss des Erschließungsvertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Investor verbindlich.

4.2.2 Private Grünfläche

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als Grünfläche dargestellte „Aue des Aubruchsgraben“, westlich der geplanten Wohnbebauung wird als private Grünfläche und zugleich als Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Fläche nördlich der Erschließungsstraße, zwischen der Straße „Am Westrich“ und der zu bebauenden Fläche wird in Abstimmung mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ein flacher Graben zur Ableitung des innerhalb des Baugebietes anfallenden Oberflächenwassers angelegt.

4.2.3 Pflanzzonen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in die extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Auf den Baugrundstücken steht die Minimierung des Eingriffs im Vordergrund. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wurde weitgehend auf den Vegetationsbestand Rücksicht genommen und möglichst große zusammenhängende Flächen erhalten.

Die private Grünfläche entlang der Straße „Am Westrich“ wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde werden auf der Grundlage des

landschaftspflegerischen Fachbeitrages die vom Investor zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt und im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Die Realisierung und Pflege dieser Maßnahmen wird durch den Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Duisburg geregelt.

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

Um die Versiegelung gering zu halten, aber auch zur Förderung der Grundwasserneubildung, sind die Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2.4 Straßenbäume

Der Investor verpflichtet sich, Straßenbäume in der als Mischfläche gestalteten öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen. Die Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung (Straßenausbauplan) festgelegt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Wohngebäude im Plangebiet werden an die öffentliche Strom-, Wasser- und Gasversorgung angeschlossen. Das Kanalsystem wird im Trennsystem ausgebaut. Die Entwässerung der Grundstücke Düsseldorfer Straße 140 - 144 wird durch die Eintragung eines Leitungsrückhaltung und die Anbindung an das neue öffentliche Kanalsystem sichergestellt.

Der Investor verpflichtet sich, das Leitungsrückhaltung gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch für die betroffenen Grundstücke zu sichern und den privaten Kanal von Bebauung freizuhalten.

4.3.1 Regenwasser

Das Regenwasser wird über öffentliche Kanäle bis zur Grünfläche westlich des Baugebietes geleitet, dort in Richtung Norden in einen flachen Graben eingeleitet und anschließend gedrosselt dem Aubruchsgraben (Deichverband Friemersheim) zugeführt.

Unmittelbar vor Kreuzung des Aubruchkanals mit der Giesenfeldstraße erfolgt die Einleitung. Bei der Größenordnung des Einzugsgebietes erübrigts sich ein hydraulischer Nachweis des Aubruchkanals.

Durch den gedrosselten Ablauf ergibt sich die Notwendigkeit, eine Regenrückhaltung in Form eines mäandernden Grabens zu erstellen. Die Detailplanung erfolgt in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Duisburg und der Unteren Wasserbehörde. Die Herstellung des Grabensystems und der Einleitungsstelle in den Aubruchsgraben werden im Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Duisburg festgelegt. Die Einleitungserlaubnis wird bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Die gesamte Anlage wird nach Fertigstellung von der Stadt Duisburg übernommen.

4.3.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle in den Straßen des Plangebietes und einen Abwasserkanal im Randbereich der Grünfläche zur Darwinstraße hin entsorgt.

Im weiteren Verlauf werden die Schmutzwässer über die Pumpstation Rumeln - Kaldenhausen (LINEG) der Kläranlage Rheinhausen (LINEG) zugeführt und dort biologisch gereinigt.

4.3.3 Grundwasser

Nach Angabe der LINEG liegt der höchste Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes bei ca. 26,0 m ü. NN.

4.3.4 Wertstoffe

Standorte für Glas- und Papiercontainer werden in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Duisburg festgelegt.

4.4 Denkmalschutz

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich die Hofanlage „Haus Kaldenhausen“. Es handelt sich bei der heutigen Hofanlage um einen typischen, rheinischen, ehemals freiadligen Rittersitz in Form einer zweiteiligen Wasserburg, deren Anlage dem heutigen Bestand noch zugrunde liegt. Das Ensemble „Haus Kaldenhausen“ besteht aus:

1. Wohnhaus, in seiner Hauptfront siebenachsig, an den Seiten vierachsig. Das walmdachgedeckte Gebäude ist zweigeschossig, verputzt und hat einen flachen, dreieckigen Mittelrisalit. Der Mitteleingang besitzt eine originale Kassettentür.

Besonders hier ist erhebliche Substanz der mittelalterlichen Burg erhalten:

Das Gebäude basiert insgesamt auf mittelalterlichen Fundamenten; das Mauerwerk der mittelalterlichen Burg ist zu großen Teilen im Aufgehenden des bestehenden Hauses erhalten.

Insbesondere im Keller sind mittelalterliches Mauerwerk, Ansätze von Gewölben und eines Turmes noch so deutlich sichtbar, dass sie einer weitergehenden Erforschung des Hauses eine gute Ausgangsposition bieten können.

Auch die Wände der folgenden Geschosse und die Innenraumdisposition zeigen durch große Wandstärken und asymmetrische Zuordnung ihre mittelalterliche Herkunft.

Das Gebäude wurde im 17. u. 19. Jh. stark überformt und in den 50-er Jahren des 20. Jhs. äußerlich vereinfacht. Die ehemalige Vorburg entspricht in ihrer heutigen Form den im 19. Jh. an Stelle älterer Vorgängerbauten errichteten Flankenbauten, die im Gegensatz zu einer mittelalterlichen Vorburg eine schlosshaft offene Bauweise vertreten und dabei die mittelalterliche Grundlage berücksichtigen.

2. Remise, gegliedert durch rundbogige, nebeneinanderliegende Einfahrten, mit Mittelrisalit, Holzdecken im Inneren. Die Form des Traufgesimses lässt die Vermutung berechtigt erscheinen, dass Teile des Gebäudes noch aus dem 18. Jh. stammen. Das heutige Erscheinungsbild wird wesentlich durch Baumaßnahmen des späten 19. Jh. bestimmt.
3. Scheune aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, deren Mittelrisalit in gleicher Achse mit dem des gegenüberliegenden Remisengebäudes angeordnet ist, beide Bauten aufeinander bezogen sind.

4. Zwei Alleen (Linden- und Eichenallee), eine auf das Wohnhaus, die zweite auf den Wirtschaftshof führend.
5. Grabensystem, um die ehemalige Garteninsel, um die Burginsel (heutiges Wohnhaus) und die Vorburg (heutiger Wirtschaftshof). Zu Beginn und Mitte des 20. Jahrhunderts wurde die Grabenanlage zum größten Teil verfüllt, ist jedoch in Teilebereichen heute noch zu erkennen.
6. Brücke vor dem Wohnhaus
7. Garteninsel – Burginsel, Vorburginsel und Gräben als Bodendenkmal.

Die - durch den Bebauungsplan Nr. 822A- geplante Bebauung südlich und östlich der ehemaligen Ritterburg „Haus Kaldenhausen“ hält einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Grabenbereichen und ist mit seinen Gartenbereichen zu diesen hin orientiert, um seine Bedeutung als Gesamtdenkmal angemessen zu würdigen.

5 Altablagerungen / Altlastenstandorte

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 wurde durch das Büro Dr. Strotmann & Leendertz eine Gefährdungsabschätzung im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 822 durchgeführt. Der entsprechende Bericht datiert vom 2.2.1999.

Für den Bebauungsplan Nr. 822A –der einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 822 entspricht- gilt folgende Aussage:

Eine Überprüfung des Untergrundes ist im Rahmen eines eventuellen Rückbaues des Silos durchzuführen. Die konkrete Vorgehensweise ist dabei im Vorfeld mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz –Untere Bodenschutzbehörde- abzustimmen.

Darüber hinaus gilt folgender Hinweis:

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 822A ist zwischen der privaten Grünfläche und den Stallungen im Bereich des Weges eine 0,5m mächtige Auffüllung sondiert worden (0,0 – 0,5m unter GOK, v.g. Gutachten), die erheblich mit Chrom und Cadmium belastet ist (max. 5700 mg Cr/kg, 1500 mg Ni/kg). Zur Zeit läuft ein ordnungsrechtliches Verfahren gegen den ehemaligen Pächter zur Sanierung des Bereiches.

6 Immissionen

Für einen Verdichtungsraum wie Duisburg liegt das Plangebiet in einer ruhigen Wohnlage. Die Anhaltswerte für die zumutbaren Innengeräuschpegel werden bereits durch niedrige Schalldämmwerte erzielt. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist damit nicht erforderlich.

Die Dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Haus Kaldenhausen einschließlich seiner Nebengebäude wird mit Hilfe einer Baulast sichergestellt. Damit werden Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Produktion ausgeschlossen und eine Gemengelage vermieden.

7 Örtliche Bauvorschriften

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 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9 Zeitplan

Der Pachtvertrag für die landwirtschaftliche Nutzung ist am 31. Oktober 1999 abgelaufen. Damit wird der Hof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen des Plangebietes stehen zur vollständigen Realisierung des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Die zukünftige Nutzung und die städtebauliche Entwicklung der Hoffläche und des Herrenhauses „Haus Kaldenhausen“ ist derzeit nicht absehbar und wird im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahren bestimmt.

Eine erneute landwirtschaftliche Nutzung der Hoffläche wird vertraglich unterbunden.

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 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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 822 A - Südlich Haus Kaldenhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 28.02.2001



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grothe".

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 25.09.2000 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 15.05. - 20.06.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 28.02.2001



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grothe".

Ltd. Städt. Baudirektor
