

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 1 0 0 2 - Neumühl - für einen Bereich zwischen
Obere Sterkrader Straße, Halfmannstraße, Bebauung Holtener Straße
und der Güterbahnstrecke Oberhausen - Duisburg - Voerde der
Deutschen Bahn A G**

Stand: Februar 2002

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
3. Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Allgemeines Wohngebiet - Einfamilienhausbebauung -
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Alternativen
6. Bergbau
7. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange / Umweltbericht
 - 8.1 Schadstoffe
 - 8.2 Lärmimmissionen
 - 8.3 Altablagerungen / Altstandorte
 - 8.4 Kompensationsmaßnahmen
 - 8.5 Zusammenfassung
9. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses
10. Sonstiges
 - 10.1 Bodendenkmale
 - 10.2 Belange der Denkmalpflege / Umgebungsschutz
11. Kosten

Anlage 1

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweis
- Aufhebungsvermerk

Anlage 2

- Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf der Fläche nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad in Neumühl.

Durch die Bereitstellung dieses Bereiches für den Eigenheimbau soll den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte entsprochen werden.

Die Fläche ist derzeit mit II- und III-geschossigem Mietwohnungsbau, errichtet in den Jahren 1953 - 1956, bebaut.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsgebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (siehe hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan).

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebietsfestsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte angesprochene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Schulentwicklungsplanung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf -Schule- auf Grund der aktuellen Schulentwicklungsplanung nicht erforderlich.

Kindergarten-Bedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich Neumühl wird zu 100 % gedeckt. Für die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung besteht somit kein Bedarf.

Die nächstgelegenen städt. Kindergärten befinden sich an der Straße "Neuhausweg" bzw. Fiskusstraße in ca. 600 m Entfernung. Weitere kath. bzw. evgl. Kindergärten sind an der Alexstraße bzw. Lehrerstraße vorhanden.

Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der im Bebauungsplan vorgesehene Kinderspielplatz für Kleinkinder nördlich der Straße "Halfmannspfad" (Spielbereich C) wird als "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -" festgesetzt. Darüber hinaus ermöglichen die den Häusern zugeordneten Gärten den Kleinkindern ein ungefährdetes Spielen im Freien.

Die weitere Spielraumversorgung ist mit den Spielplätzen im "Erholungspark Neumühl" an der Iltisstraße in ca. 400 m Entfernung gegeben.

3. 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 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) - wurde am 15.11.2001 in einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn durchgeführt. Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage Nr. 2 beigelegt.

Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den zur Bürgerbeteiligung schriftlich eingereichten Fragen der Hausgemeinschaft Holtener Straße Nr. 328, 47167 Duisburg hinsichtlich

- a) der Ihrer Meinung nach ökologisch wertvollen Fläche mit hohem Baum - und artenreichem Tierbestand im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes und einer evtl. Aufgabe der Fläche. Die Fläche sei Ihrer Meinung nach im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 613 als Grünfläche ausgewiesen.
- b) da die Lage der Gebäude im neuen Bebauungsplan Nr. 1002 nicht genau festgelegt ist, sei Ihrer Meinung nach hier eine stärkere Verdichtung mit wesentlich größerer Versiegelung möglich.
- c) warum werden zum neuen Bebauungsplan Nr. 1002 keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich,
- d) wie wird sichergestellt, dass zur Verbesserung des regionalen Kleinklimas Bepflanzungen stattfinden,
- e) was bedeutet es, wenn der vorhandene Baumbestand bei den Baumaßnahmen weitestgehend berücksichtigt wird? Werden dabei alle störenden Bäume entfernt?
- f) durch den Güterverkehr auf der nördlich angrenzenden Bahnstrecke, insbesondere die Gefahrguttransporte zur Verbrennungsanlage der Fa. Grillo, sei Ihrer Meinung nach die enge Heranführung der Bebauung an den Bahndamm problematisch,

- g) durch die geplante Bebauung würden deutlich mehr Grün- und Freiflächen als bisher in Anspruch genommen und versiegelt,

wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

- zu a) Der angesprochene nordwestliche Teilbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 613 - Neumühl - vom 23.12.1974 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die an die Bahnlinie angrenzende nördliche Dreiecksfläche, die für die geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1002 nicht benötigt wird, soll wunschgemäß an den Eigentümer des Nachbargrundstückes verkauft und aus dem Bereich des neuen Bebauungsplanes herausgenommen werden. Die Fläche verbleibt somit in ihrem derzeitigen Bestand.

Die desweiteren angesprochenen Flächen werden in das geplante Baugebiet einbezogen, verbleiben jedoch größtenteils als Gartengrundstücke.

Zur Feststellung, ob sich im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 wertvolle Biotoptypen oder gefährdete Arten entwickelt bzw. angesiedelt haben, wurde vom Planungsbüro / Landschaftsarchitekten BDLA Karin Drabben, Salvatorweg 10, 47051 Duisburg eine Biotoptypenuntersuchung durchgeführt.

In dieser Biotoptypenuntersuchung wurde der Bestand hinsichtlich besonders gefährdeter Arten oder Biotoptypen überprüft. Dabei zeigte sich ein für Grünanlagen übliches Sortiment an heimischen und exotischen Wild- und Ziergehölzen. Sog. Rote-Liste-Arten fehlen, so dass das Bauvorhaben im geplanten Umfang aus landschaftspflegerischer Sicht unbedenklich ist.

Die Biotoptypenuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl -.

- zu b) Um für die Detailplanung mehr Flexibilität in der Anordnung der einzelnen Gebäude zu behalten ist im neuen Bebauungsplan Nr. 1002 auf die genaue Festsetzung der einzelnen Gebäude und Hausgruppen mittels Baugrenzen bzw. Baulinien verzichtet worden.

Eine weitere Verdichtung mit wesentlich größerer Versiegelung ist hierdurch nicht beabsichtigt. Die o. a. Vorgehensweise entspricht darüber hinaus den Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsvorschlag der GEBAG für die Fläche ist der Begründung als Anlage beigelegt.

- zu c) Bei der Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nach § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB eine Eingriffsbilanzierung und eine Ausgleichsleistung nur dann erforderlich, wenn der neue Bebauungsplan eine höhere bauliche Verdichtung festsetzt. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundflächenzahl als Maßzahl für die Versiegelung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 613 wie auch im geplanten B-Plan "0,4". Es ist also vorher wie nachher vom gleichen planungsrechtlich möglichen Versiegelungsgrad auszugehen. Daher muss für die geplanten Eingriffe kein Ausgleich erbracht werden.
- zu d) Die Eingrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen liegt zunächst im allgemeinen Interesse des einzelnen Grundstückseigentümers. Eine besondere Sicherstellung und weitere Reglementierung hierzu ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Unabhängig hiervon besteht jedoch gemäß § 9 der Bauordnung NRW die Verpflichtung, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen.
- zu e) Die im Planbereich vorhandenen Bäume wurden hinsichtlich ihrer Vitalität und Erhaltenswürdigkeit überprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung sind die wertvollsten Bäume in die Planung für die Einfamilienhausbebauung einbezogen worden und sollen erhalten werden.

Über den Baumbestand, der für die Durchführung der geplanten Neubaumaßnahmen entfernt werden muss und der der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Baumschutzsatzung der Stadt entschieden.

Für die Bäume, die entfernt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung erforderlich, die sich nach Stammumfang und Zustand der Bäume errechnet. Ziel wird dabei sein, die Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im nahen Umfeld vorzunehmen.

- zu f) Die angesprochene, nördlich des Bebauungsplangebietes liegende Güterbahnstrecke der Deutschen Bahn AG durchquert über mehrere Kilometer das Duisburger und Oberhausener Stadtgebiet.

Die Schaffung größerer Abstandsflächen zur Güterbahnstrecke sowie das Freihalten dieser Flächen von jeglicher Wohnbebauung ist im Rahmen der Abwägung aller Belange, insbesondere aber aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen, nicht vertretbar.

Weitestgehende Sicherungsmaßnahmen - über die gesamte Länge der Güterbahnstrecke - können nur durch den Betrieb der Bahnstrecke selbst, z. B. durch verringerte Geschwindigkeiten bei den angesprochenen Gefahrguttransporten erfolgen.

- zu g) Die Errichtung der Einfamilienhäuser erfolgt auf einer derzeit mit II- und III-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Fläche. Insofern wird keine vollkommen unbebaute Freifläche für die geplante Neubebauung in Anspruch genommen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 613 setzt für die zulässige Bebaubarkeit der Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die GRZ für den neuen Bebauungsplan Nr. 1002 beträgt ebenfalls 0,4. Somit ist mit dem neuen Bebauungsplan kein baurechtlich zulässiger, höherer Versiegelungsgrad zu erwarten.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Neumühl und wird im Norden durch die Güterbahnstrecke Oberhausen-Duisburg-Voerde der Deutschen Bahn AG, im Osten durch die Obere Sterkrader Straße, im Süden durch die Halfmannstraße und im Westen durch die hier vorhandene Wohnbebauung der Holtener Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des seit dem 23.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 613 - Neumühl -.

In diesem Bebauungsplan ist die vorhandene II- und III-geschossige Wohnbebauung nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad, westlich Obere Sterkrader Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine max. III-geschossige Bebauung ausgewiesen. Die Lage der einzelnen Gebäude ist durch Baugrenzen genau festgesetzt, wodurch wesentliche Änderungen der Bebauung nicht möglich sind.

Auf der Fläche zwischen Halfmannstraße und Halfmannspfad ist in 2001 die Errichtung von 27 Einfamilienhäusern in kostensparender Bauweise durch die Duisburger Gemeinnützige Bau- und Aktiengesellschaft (GEBAG) erfolgt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet - Einfamilienhausbebauung -

Die Fläche nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad/westlich Obere Sterkrader Straße, auf der sich derzeit die II- bis III-geschossige Wohnbebauung aus den Jahren 1953 - 1956 befindet, soll aus planungsrechtlichen Gründen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Allgemeines Wohngebiet (WA), II-geschossig, umgewandelt werden. Die Baugrenze innerhalb dieser Fläche soll auf den äußeren Bereich des Baugebietes, bei entsprechendem Abstand zu den öffentlichen Straßen, den Nachbargrenzen sowie der Güterbahnstrecke festgesetzt werden. Hierdurch ist bei der

Detailplanung mehr Flexibilität in der Anordnung der einzelnen Gebäude gegeben.

Vorgesehen ist auf der Fläche die Errichtung von 46 Einfamilienhäusern in Doppel- bzw. Reihenhäusern in II-geschossiger Bebauung (siehe Anlageplan, Bebauungsvorschlag der GEBAG).

Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind den vorgesehenen Baukörpern entweder direkt zugeordnet oder in kleinen Gruppen zusammengefasst.

Die geplante Wohnbebauung entspricht in Art und Umfang den städtebaulichen Zielsetzungen und fügt sich in die Struktur der bestehenden Bebauung ein.

Durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisungen und die Bereitstellung dieses Bereiches für den Eigenheimbau wird den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte Rechnung getragen. Insbesondere soll der Abwanderung junger Familien, die sich Wohneigentum schaffen wollen, entgegen- gesteuert werden. Darüber hinaus entspricht die Größe, der Grundriss sowie die Ausstattung älterer Mietwohnungen meistens nicht den Anforderungen, die junge Familien an den Wohnraum stellen (siehe hierzu Punkt 9. Abwägung).

Für die Errichtung der geplanten Einfamilienhausbebauung muss die vorhandene Bebauung nördlich Halfmannstraße / Halfmannspfad abgebrochen werden. Zurzeit erfolgt die Umsetzung der Mieter durch den Grundstückseigentümer, der Duisburger Gemeinnützigen Bau- und Aktiengesellschaft (GEBAG).

Die im Planbereich vorhandene Einfamilienhausbebauung zwischen Halfmannstraße und Halfmannspfad soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA), II-geschossig, festgesetzt werden.

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer max. Länge von 50 m zulässig. Dies entspricht der gewünschten Bauform und städtebaulichen Struktur.

4.3 Verkehr

Äußere Erschließung

Der Planbereich wird über die Obere Sterkrader Straße, Halfmannstraße und Halfmannspfad erschlossen. Die Obere Sterkrader Straße ist mit der Obermarxloher Straße verknüpft, die das Plangebiet über die Wiener - Amsterdamer Straße mit dem städtischen Hauptverkehrsstraßennetz verbindet. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 42) ist mit der Anschlussstelle Duisburg-Neumühl gegeben.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes über Halfmannspfad / Halfmannstraße erfolgt als Mischfläche bzw. im Sinne der allgemeinen Verkehrsberuhigung als Teil der Tempo-30-Zone.

Die Halfmannstraße ist im Bereich von der Holtener Straße bis zur Einmündung Halfmannspfad bereits als Mischfläche ausgebaut. Im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen ist der Ausbau des Halfmannspfades bis zur Obere Sterkrader Straße als gestaltete Mischfläche mit den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die genauen Standorte für die innerhalb der Mischfläche liegenden öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Straßenausbau festgelegt.

Die übrige kleinräumige Erschließung soll über befahrbare private Wohnwege erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist zurzeit noch nicht unmittelbar an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Anschlüsse an das ÖPNV-Netz sind mit der Buslinie 910 im Bereich der Obermarxloher Straße - Haltestelle Halfmannstraße - in ca. 300 m Entfernung vorhanden.

4.4 Grünflächen

Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen des Baulandes, soweit sie nicht für hausgärtnerische Zwecke genutzt werden, eingegrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Baum- und Gehölzbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Im Bereich des Plangebietes sind zahlreiche große Bäume sowie gemischter, meist strauchartiger Gehölzbestand vorhanden. Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen soll der vorhandene Baumbestand weitestgehend berücksichtigt werden. Sofern Teile des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes durch die geplanten Baumaßnahmen entfernt werden müssen, wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der Baumschutzsatzung der Stadt ein Ausgleich geschaffen.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen
- b) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der Straßen

sind erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die unbebauten Grundstücksbereiche in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden;

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen.

5. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführungen von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues" (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, Mbl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaß-

nahmen sind ggf. erforderlich und mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind - soweit vorhanden - im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch Leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Für das Bebauungsplangebiet besteht bereits ein komplettes Abwasserskanalsystem. Sämtliche in diesem Plan vorhandene Baugebiete waren bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und am vorhandenen Kanalnetz angeschlossen. Das gesamte Mischwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist daher in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Von dort gelangt es zur "Kleinen Emscher" wo es von der Emschergenossenschaft übernommen und der Kläranlage "Alte Emscher" zugeführt wird.

Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Drainagen von Freiflächen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind

nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

8. Umweltbelange / Umweltbericht

8.1 Schadstoffe

Im Bebauungsplangebiet bestehen keine Überschreitungen der Grenzwerte (nach TA-Luft) für die Stoffe Grobstaub, Blei und Cadmium im Staubniederschlag.

8.2 Lärmimmissionen

8.2.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

Straßen- und Schienenverkehr

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen wird die Lärmbelastung im Plangebiet durch den Straßenverkehr der "Oberen Sterkrader Straße" und durch den Schienenverkehr auf der Güterbahnstrecke Oberhausen - Voerde der Deutschen Bahn AG bestimmt.

Die vorhandene Bebauung an der "Oberen Sterkrader Straße" liegt in einer Entfernung von 13 m bis 21 m zur Straßenachse. Die im Nordosten des Bebauungsplanes geplante Baugrenze verläuft parallel zur Straßenachse in einem Abstand von 13 m.

Parallel zur Bahntrasse ist in einer Entfernung von 28 m die nördliche Baugrenze vorgesehen.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der "Oberen Sterkrader Straße" beträgt vor den Gebäudefronten (straßenseitig) je nach Abstand zur Straßenachse etwa 55 dB(A) bis 58,5 dB(A) am Tage und 48,5 dB(A) bis 52 dB(A) in der Nachtzeit.

Durch den Schienenverkehr wird tagsüber an der nördlichen Baugrenze ca. 64 dB(A) erreicht. In einer Entfernung des Schienenweges von etwa 70 m wird der Orientierungswert am Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 55 dB(A) eingehalten. Die Anzahl der Güterzüge schwankt bis zu +/- 20% - 25% bedingt durch saisonale Veränderungen im Transportaufkommen. Dieser Schwankungsbereich bedeutet +/- 1 dB(A) und ist für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar. In der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) liegt nach Angaben der Deutschen Bahn AG kein Schienenverkehr vor.

Gewerbelärm

Lärmtechnisch relevante Betriebe liegen weder innerhalb noch außerhalb des Bebauungsplanes. Lärmeinwirkungen durch Industrie- und Gewerbelärm sind daher nicht zu erwarten.

8.2.2 Beurteilung

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

Baugebiete * Orientierungswerte Tag/Nacht **

Bei Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

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

Die Orientierungswerte werden straßenseitig zur "Oberen Sterkrader Straße" tagsüber nur geringfügig um 1 bis 3,5 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit liegt die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungspegels bei 3,5 bis 7 dB(A).

* nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

** für Industrie- und Gewerbelärm in der Nachtzeit - 5,0 dB(A)

Durch den Güterschienenverkehr auf der Strecke Oberhausen - Voerde wird am Tage eine Überschreitung der Orientierungspegel von 1 bis 8 dB(A) erwartet. Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohn- und Schlafräume sind daher erforderlich.

Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist in gewachsenen Ballungszentren, wie in Duisburg, wo Bevölkerung, Verkehr, Industrie und Gewerbe dicht zusammengedrängt sind, nicht zu vermeiden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

8.2.3 Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz

Der Bau von aktiven Maßnahmen, Wall oder Wand, zum Schutz vor Verkehrslärm der "Oberen Sterkrader Straße" ist technisch und aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht möglich. Entlang des Schienenweges der Deutschen Bahn AG ist eine Erstellung von Lärmschutzwänden zum Schutz der Wohnruhe machbar. Die Kosten stehen aber in keinem Verhältnis zum Nutzen und zur Anzahl der geplanten Wohnhäuser. Die bestehende Wohnstruktur wird kaum verändert. Die mögliche Geschosshöhe wird durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1002 geplante Neubebauung von einer drei- auf eine zwei-geschossige Wohnbebauung reduziert. Da die Lärmquelle "Schiene" in Hochlage nördlich des Plangebietes vorbeiführt, wirkt sich eine Verringerung der Geschosshöhe positiv aus, da erst im III. Geschoss der höchste Pegelwert erreicht wird.

8.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet sind. Als "maßgeblicher Außenlärmpegel" wird der ermittelte Beurteilungspegel für den Tag mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt. So müssen für die Außenbauteile der geplanten Bebauung straßenseitig entlang der "Oberen Sterkrader

Straße" Schalldämm-Maße von 30 dB(A), nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich II), erreicht werden. Für die geplante Wohnbebauung müssen zum Schutz vor Schienenlärm, nördlich des Halfmannspfades und der Halfmannstraße, die Außenbauteile der Häuser Schalldämm-Maße von 40 dB(A), nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich IV) erreichen.

8.2.5 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag / Nacht gemäß Ziffer 8.2.1 sind folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

Obere Sterkrader Straße

"Alle Außenbauteile der Gebäudefronten, die zur "Obere Sterkrader Straße" weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30/30 dB(A) Außenwand/Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich II), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten".

Entlang der Schienenstrecke Oberhausen - Duisburg der Deutschen Bahn AG

"Alle Außenbauteile der Gebäudefronten müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 45/35 dB(A) Außenwand/Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten".

8.3 Altablagerungen / Altstandorte

Im Plangebiet liegen auf der Fläche nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad /westlich Obere Sterkrader Straße Bodenveränderungen gem. § 2 BBodSchG insbesondere durch Staubbmissionen und Beimengungen von technogenen Substraten vor. Zur weiteren Untersuchung ist im Auftrag der GEBAG eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten des Untersuchungsgebietes nach der Bundesbodenschutzverordnung

bis in 60 cm Tiefe im Vergleich zur geplanten Geländeoberkante durchgeführt worden.

Die Ergebnisse bestätigen, dass Staubniederschläge zu einer Anreicherung von Schadstoffen in den oberen Bodenschichten geführt haben. Zusätzlich treten Beimengungen durch Aschen, Kohle und Bauschutt auf. Die Beimengungen treten auch in den humosen oberen 0,35 cm ("Mutterboden") auf. Die Probenansprachen zeigen jedoch, dass die Auffüllung in ihrer Mächtigkeit stärker ausgeprägt ist als der bisher beprobte Bereich von 0 - 60 cm. Eine vollständige vertikale Erfassung und Untersuchung der Auffüllung ist bisher nicht erfolgt. Kleinrammbohrungen in der südlich benachbarten Fläche zeigten Auffüllungen bis ca. 1,5 m Tiefe.

Unter Berücksichtigung der bisher nicht abgegrenzten Auffüllung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Untersuchung der Auffüllung durchzuführen. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Gewährleistung, dass die Wohnbebauung auf einer altlastenfreien und bodentechnisch nutzbaren Fläche entsteht, wird über eine entsprechende textliche Festsetzung der vollständige Austausch belasteten Auffüllungsmaterials gegen unbelasteten, natürlichen Füllboden ohne Fremdbestandteile gesichert. Der Austausch und die lagenweise Einbringung und Verdichtung ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Errichtung von Wohngebäuden kann danach unter folgender Auflage zugestimmt werden:

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der zur Schaffung einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufzubringende Boden den Maßgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügt.

8.4 Kompensationsmaßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 besteht bereits der seit dem 23.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 613 - Neumühl - .

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist für die vorgesehene Bebauung kein Ausgleich nach Landschaftsgesetz (§ 4 LG NW i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz) erforderlich, da das neu geplante Vorhaben dem Umfang und der Eingriffserheblichkeit der ursprünglich genehmigten Bebauung entspricht.

Zur Feststellung, ob sich im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 wertvolle Biotoptypen oder gefährdete Arten entwickelt bzw. angesiedelt haben, wurde vom Planungsbüro / Landschaftsarchitekten BDLA Karin Drabben, Salvatorweg 10, 47051 Duisburg eine Biotoptypenuntersuchung durchgeführt.

In dieser Biotoptypenuntersuchung wurde der Bestand hinsichtlich besonders gefährdeter Arten oder Biotoptypen überprüft. Dabei zeigte sich ein für Grünanlagen übliches Sortiment an heimischen und exotischen Wild- und Ziergehölzen. Sog. Rote-Liste-Arten fehlen, so dass das Bauvorhaben im geplanten Umfang aus landschaftspflegerischer Sicht unbedenklich ist.

Die Biotoptypenuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl - .

8.5 Zusammenfassung

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den angedachten Vorhaben ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes nicht erforderlich. Eine vergleichbare Prüfung hat stattgefunden, deren Ergebnis unter den Punkten 8.1 bis 8.4 dieser Begründung dokumentiert ist.

9. Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsprozesses

Die vorgenannten Rahmenbedingungen führen zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung der Fläche nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad von II- bis III-geschossigem Mietwohnungsbau in eine Einfamilienhausbebauung aus stadtplanerischen Gründen zu vertreten ist. Mit der vorliegenden Planung von Einfamilienhäusern soll insbesondere der Abwanderung junger Familien, die sich Wohneigentum schaffen wollen, entgegensteuert werden. Dies wird durch die Nachfrage für die in 2001 erfolgte Neubebauung zwischen Halfmannspfad und Halfmannstraße bestätigt. Durch den Nachzug junger Familien erfolgt darüber hinaus eine stadtplanerisch wünschenswerte Belegung älterer Stadtteile sowie eine Stärkung und Stabilisierung der Kaufkraft.

Die Entscheidung ist auch vertretbar, da in Duisburg aufgrund der sinkenden Einwohnerzahl bereits Mietwohnungen leer stehen und zudem für die Errichtung der Einfamilienhäuser eine bereits bebaute Wohnbaufläche und keine unbebaute Freifläche in Anspruch genommen wird. Die vorliegende Planung stellt somit ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange der Stadtentwicklung einerseits sowie die Belange der Landschaftspflege und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend kann das geplante Wohngebiet auch in der Summe der familienrelevanten Bewertungskriterien als familien- und kinderfreundlich angesehen werden.

10. Sonstiges

10.1 Bodendenkmale

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde

(Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

10.2 Belange der Denkmalpflege / Umgebungsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches befindet sich die Siedlung Bergmannsplatz, welche gemäß § 3 DSchG NW als ein Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Die Obere Sterkrader Straße ist Teil dieses Baudenkmals.

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz (§ 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NW) ist die im Bebauungsplanbereich projektierte Neubebauung ebenso wie das angrenzende Baudenkmal von der Regelung des § 9 DSchG NW betroffen. Dies hat zur Folge, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die projektierte Neubebauung die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NW im Rahmen des Umgebungsschutzes bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen ist.

11. Kosten

Die Übernahme der Kosten für die geplanten Baumaßnahmen und deren Durchführung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) dem Träger der Wohnbaumaßnahme übertragen. Der Stadt Duisburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

ANLAGE 1

ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1002 - Neumühl -

Textliche Festsetzungen

- I. Die im Plangebiet auf der Fläche nördlich Halfmannstraße/
Halfmannspfad/westlich Obere Sterkrader Straße durch Staub-
immissionen und anderen Beimengungen verursachten schädlichen Bo-
denveränderungen sind vollständig unter gutachterlicher Begleitung
auszutauschen.
- II. **Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht
überbaubaren Grundstücksflächen:**
 - a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanla-
gen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO
bleibt unberührt.
- III. **Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissi-
onen am Bau gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - a) Obere Sterkrader Straße

Alle Außenbauteile der Gebäudefronten, die zur "Obere
Sterkrader Straße" weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm-
Maß von 30 / 30 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN
4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbe-
reich II), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI
2719 einzuhalten.

b) Entlang der Schienenstrecke Oberhausen - Duisburg der Deutschen Bahn AG

Alle Außenbauteile der Gebäudefronten müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 45 / 35 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- b) Soweit entlang der Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die an öffentlichen Straßen grenzenden Gartenbereiche.

H i n w e i s

- a) Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.
- b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 6. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

- c) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegung von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.
- d) Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- e) In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches befindet sich die Siedlung Bergmannsplatz, welche gemäß § 3 DSchG NW als ein Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Die Obere Sterkrader Straße ist Teil dieses Baudenkmals.

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz (§ 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NW) ist die im Bebauungsplanbereich projektierte Neubebauung ebenso wie das angrenzende Baudenkmal von der Regelung des § 9 DSchG NW betroffen. Dies hat zur Folge, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die projektierte Neubebauung die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NW im Rahmen des Umgebungsschutzes bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen ist.

- f) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um den

Bebauungsplan Nr. 613 - Neumühl - einschließlich 1. Änderung für den Bereich zwischen Obermarxloher Straße, Obere Sterkrader Straße und der Bundesbahnstrecke Walsum - Oberhausen vom 23.12.1974 bzw. 20.03.1987 (teilweise).

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl - am 15.11.2001 im Sitzungssaal des Rathauses Hamborn, Duisburger Straße 213, 47166 Duisburg

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen 3 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 15.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung, **Herr Bezirksvorsteher Besold**, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, dass in dieser Sitzung der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl - für einen Bereich zwischen Obere Sterkrader Straße, Halfmannstraße, Bebauung Holtener Straße und der Güterbahnstrecke Oberhausen-Duisburg-Voerde der Deutschen Bahn AG der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürgerinnen und Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu äußern, gab **Herr Besold** den Sitzungsablauf bekannt. Sodann erteilte er **Herrn Hoffmann** vom Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz das Wort zur Erläuterung der Bauleitpläne.

Anhand von Overhead-Farbfolien stellte **Herr Hoffmann** zunächst den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl - vor. Hierbei wies er darauf hin, dass für den angesprochenen Bereich bereits der seit dem 23.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 613 - Neumühl - für den Bereich zwischen Obermarxloher Straße, Sterkrader Straße und der Bundes-

bahnstrecke bestehe. Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 1002 soll nunmehr ein Teilbereich des aus dem Jahre 1974 stammenden Bebauungsplanes Nr. 613 überplant werden.

In dem Bebauungsplan Nr. 613 ist die hier vorhandene 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Lage der einzelnen Gebäude, die zwischen 1953 - 1956 errichtet wurden, ist durch Baugrenzen genau festgesetzt. Größe, Grundriss und die allgemeine Ausstattung der Wohnungen sowie der Lärm- und Wärmeschutz der Gebäude entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen, die junge Familien an den Wohnraum stellen.

Auf der Fläche zwischen Halfmannstraße und Halfmannspfad wurde die ehemalige Mehrfamilienhausbebauung bereits abgebrochen und es erfolgt hier zurzeit die Errichtung von 27 Einfamilienhäusern in kostensparender Bauweise durch die Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft (GEBAG).

Sodann wurden von Herrn Hoffmann anhand einer Farbfolie die geplanten Neubaumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1002 eingehend erläutert. Wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von weiteren Einfamilienhäusern auf der Fläche nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad. Der Entwurf des Grundstückseigentümers, der GEBAG, sieht auf der Fläche die Errichtung von 46 Einfamilienhäusern in 2-geschossiger aufgelockerter Bauweise bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen vor. Um bei der Detailplanung ggf. mehr Flexibilität in der Anordnung der einzelnen Baukörper zu haben, soll die Baugrenze innerhalb dieser Fläche auf den äußeren Randbereich des Baugebietes, bei entsprechendem Abstand zu den öffentlichen Straßen, den Nachbargrenzen sowie der Güterbahnstrecke festgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr wird in Garagen direkt an den Häusern aufgenommen bzw. in kleinen Gruppen zusammengefasst. Für Besucher sind ausreichende Stellplätze im Bereich des "Halfmannspfades" wie auch innerhalb der privaten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Für die Errichtung der geplanten Einfamilienhausbebauung muss die vorhandene Wohnbebauung nördlich Halfmannstraße/Halfmannspfad abgebrochen werden. Hierbei handelt es sich um insgesamt 8 Gebäude. Zurzeit erfolgt die Umsetzung der Mieter durch den Grundstückseigentümer, der Duisburger Gemeinnützigen Bau- und Aktiengesellschaft (GEBAG).

Bezüglich des Zugverkehrs auf der nördlich angrenzenden Güterbahnstrecke erklärte Herr Hoffmann, dass hierzu noch ein Lärmgutachten erstellt werde. Hierin würde u. a. geprüft, ob und welche Lärmbelastungen von der Strecke ausgehen und ob ggf. besondere Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden müssten oder alternativ die Stellung einzelner Gebäude verändert werden müsse. Aufgrund des geringen Güterzugverkehrs auf der Strecke gehe er jedoch davon aus, dass diesbezüglich keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestünden.

Herr Besold bat sodann die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1002 - Neumühl - wurden von den anwesenden Bürgern nicht gestellt bzw. geäußert.

Die Hausgemeinschaft Holtener Straße Nr. 328 hat mit Schreiben vom 14.11.2001 beim Bezirksamt Hamborn Fragen und Anregungen zur Bürgerbeteiligung eingereicht, die der Niederschrift als Anlage beigelegt sind.

Hausgemeinschaft
Holtenerstr. 328
47167 Duisburg
Fax 584019

Duisburg, den 14.11.01

Sehr geehrter Herr Grothe!

Da wir leider verhindert sind, an der Anhörung zum Planentwurf Bebauungsplan Nr. 1002) teilzunehmen, möchten wir Ihnen auf diesem Wege einige Fragen unsererseits zu diesen Planungen zukommen lassen. Wir wären Ihnen dankbar, wenn wir ein Protokoll der Anhörung erhalten könnten.

1. In dem uns vorliegenden Plan Nr. 613 ist die westliche Ecke des Planungsbereichs als Grünfläche ausgewiesen. Soll diese ökologisch wertvolle Fläche mit hohem Baum - und artenreichem Tierbestand geopfert werden ?
2. Im alten Bebauungsplan ist die Lage der Gebäude genau festgelegt (4.1. des Entwurfs). Im neuen Plan ist das nicht der Fall. Deshalb ist eine starke Verdichtung mit wesentlich größerer Versiegelung möglich.
3. Warum werden in Punkt 10 keine Kompensationsmaßnahmen für erforderlich gehalten ?
4. Punkt 4.4 Abschnitt 1
Wie wird sicher gestellt, dass zur Verbesserung des regionalen Kleinklimas Bepflanzungen stattfinden?
 Abschnitt 4
Was bedeutet es, wenn der vorhandene Baumbestand bei den Baumaßnahmen weitestgehend berücksichtigt wird? Werden dabei alle störenden Bäume entfernt? (So konnte man es schon oft beobachten)
Kompensationsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang angesprochen, aber in Punkt 10 nicht für notwendig erachtet.
5. Punkt 6 Immissionssituation
Wir möchten auf das Gefahrenpotential hinweisen, das durch den Güterverkehr auf der Bahnstrecke entsteht. Es finden dort ständige Gefahrguttransporte von schadstoffhaltigen industriellen Abfallsäuren zur Verbrennungsanlage in der Firma Grillo statt. Deshalb ist die enge Heranführung der Bebauung an den Bahndamm problematisch. (Unfall !)
6. Punkt 11
... also keine Freifläche in Anspruch genommen wird.... ist falsch, da durch deutlich mehr Versiegelungen Grünflächen geopfert werden.
Mit freundlichen Grüßen

Hausgemeinschaft Holtener Str. 328


Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1002 - Neumühl -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 16. MAI 2002

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


G r o t h e

1. Stdt. Baudirektor

