

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.02 (Dui 915)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 08.11.1994

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 915 - Duissern - für einen Bereich zwischen Schweizer Straße (B 8), Waldsteige, Kiefernweg, "Kaiserberg" und Denkmalstraße

STAND: April '94

G l i e d e r u n g

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Fachpläne

2.4 Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost

3. Situationsbeschreibung

4. Planungsmaßnahmen

4.1 Wohnbebauung

4.2 Verkehr

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.2.2 Individualverkehr (IV)

4.3 Private Grünflächen - Parkanlagen

4.4 Wald

4.5 Baumschutz

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Immissionssituation

5.1.1 Luft

5.1.2 Lärm

5.1.2.1 Vorhandene und zu erwartende Lärmsituation

5.1.2.2 Beurteilung der Geräuschsituation

5.1.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

5.1.2.4 Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen

5.2 Altablagerungen/Altstandorte

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

5.4 Ver- und Entsorgung

5.5 Wasserwirtschaft

5.6 Kompensationsmaßnahmen

6. Nutzungsalternativen
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen
8. Flächenbilanz
9. Kosten und Rückeinnahmen
10. Bürgerbeteiligung
11. Textliche Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplanbereich in unmittelbarer Nähe des Kaiserbergs mit seinen großen Waldflächen gelegen, ist derzeit durch eine großzügig gestaltete, von weitläufigen privaten Grünflächen durchzogene Wohnbebauung geprägt und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Duisburgs.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des hier derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 560 lassen in Verbindung mit den sehr großen Grundstücken einen den Charakter dieses Wohngebietes widersprechende und städtebaulich unerwünschte Verdichtung dieses Wohngebietes zu. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 915 soll dies verhindert und nur noch eine der vorhandenen Situationen angepaßte aufgelockerte Neubebauung zugelassen werden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen SSP hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den "Entwicklungsplan Stadtmitte" (E-Plan) beschlossen.

Dieser E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 915 - Duissern - folgende Flächennutzungen vor:

- Überwiegend Wohnen
- öffentliche und private Grünflächen, Wald
- Schutzpflanzungen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben des E-Planes.

2.2 Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan und der zum Bebauungsplan parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 5.18 entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche und Wald dar.

2.3 Fachpläne

Die Aussagen der Fachpläne wie z. B.

- Schulentwicklungsplan
- Kinderspielplatz-Bedarfsplan
- Kindergarten-Bedarfsplan

- Sportstättenleitplan

werden von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Belange der Fachpläne waren nicht zu berücksichtigen.

2.4 Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost

Das Plangebiet wird von den 200 m Schutzzonen zweier Richtfunkstrecken der Deutschen Bundespost überdeckt. Innerhalb dieser Zone darf die Gebäudehöhe einschließlich Aufbauten und Antennen 96,00 m ü. NN nicht überschreiten (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen).

3. Situationsbeschreibung

Der unmittelbar am Kaiserberg gelegene Planbereich, bei dem es sich um eine äußerst bevorzugte Wohnlage handelt, ist im wesentlichen durch Stadtvillen geprägt. An der Straße "Kiefernweg" wurde eine Wohnanlage für den gehobenen Bedarf mit 31 Eigentumswohnungen errichtet. In einigen neueren oder umgebauten Gebäuden sind jeweils mehrere Wohnungen gehobener Qualität vorhanden.

Im Eckbereich der Schweizer Straße und der Straße "Waldsteige" befindet sich innerhalb einer privaten Parkanlage mit altem Baumbestand ein größeres Bekleidungsgeschäft. Hierbei handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude, das um die Jahrhundertwende errichtet wurde und ehemals eine Textilfabrik beherbergte.

Im gesamten Planbereich befindet sich auf den einzelnen, äußerst großzügig und weitläufig zugeschnittenen Grundstücken teilweise schon sehr alter Baumbestand, der mit zum repräsentativen Gebietscharakter innerhalb des Planbereiches beiträgt.

4. Planungsmaßnahmen

4.1 Wohnbebauung

Wie unter Absatz 1.1 dieser Begründung angeführt, ist es wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes, eine Umstrukturierung des hochwertigen Wohngebietes zu verhindern und auch bei einer möglichen Neubebauung den hier noch gegebenen Villenviertelcharakter zu erhalten. Dieses städtebauliche Ziel für den Planbereich soll durch planungsrechtliche Festsetzungen gewährleistet werden.

Bisherige WR-Gebiete (Reine Wohngebiete) sollen durch Änderung entsprechend ihres Bestandes in Private Grünfläche - Parkanlage - und in Wald in Bereichen östlich der Straße "Kiefernweg" und im Hintergelände der Wohnbebauung beiderseits der Parkstraße verkleinert werden.

Da das Plangebiet im wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt ist, soll es weitestgehend als WR-Gebiet ausgewiesen werden. Lediglich der Eckbereich Schweizer Straße/Waldsteige ist als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet), innerhalb dem neben dem Wohnen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch verschiedene andere, das

Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind, unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Bekleidungsgeschäftes ausgewiesen.

Da es sich bei dem Gebäude Schweizer Straße 80 um ein erhaltenswertes industriehistorisches Gebäude handelt, soll es unter Denkmalschutz gestellt werden. Ein entsprechendes Verfahren zur Unterschutzstellung ist eingeleitet.

Um dem Grundstückseigentümer trotzdem eine, in Relation zu den anderen Baugebieten innerhalb des Planbereiches, eine angemessene wirtschaftliche Nutzung seines Grundstücks zu ermöglichen, sind in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, südlich an die vorhandene Bebauung angrenzend, zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt worden.

Weitergehende, die bauliche Nutzung in diesem Bereich einschränkende Festsetzungen sind in dem WA-Gebiet aufgrund der historischen Nutzung als Standort für Textilfabrikation, der heutigen Nutzung als Einzelhandelsstandort - Bekleidungsgeschäft -, der überdurchschnittlichen Größe von ca. 5.500 m² sowie der eindeutigen Ausrichtung zur Schweizer Straße hin nicht vorgesehen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist für den gesamten Bereich "offene" Bauweise vorgesehen, d. h., geschlossene Straßenfronten sollen verhindert werden; eine lockere, von den jeweiligen Grenzen abgerückte Bebauung bleibt gewährleistet. Unter Berücksichtigung der den Planbereich prägenden Dachform ist für die jeweiligen Baugebiete "SD", d. h. Satteldach, vorgeschrieben.

Bei der Festsetzung der max. Geschoßanzahl wird ebenfalls die vorhandene Struktur berücksichtigt und die Gebiete fast ausschließlich 1- und 2-geschossig bebaubar ausgewiesen.

Für das mit "A" gekennzeichnete Baugebiet östlich der Straße Kiefernweg ist, insbesondere durch die zum Kaiserberg hin ansteigende Geländeform bedingt sowie auch aufgrund der vorhandenen Bebauung durch 2 großzügige Wohnanlagen, keine höchstzulässige Geschoßanzahl vorgesehen. Stattdessen ist eine max. Firsthöhe von 67,80 m über NN festgesetzt, die in Verbindung mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) für evtl. Neubauvorhaben eine bauliche Ausnutzung sicherstellt, die in einem ausgewogenen und vertretbaren Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung steht. Dadurch werden in diesem Planbereich sowohl die örtlichen Gegebenheiten und die vorhandene Bebauung als auch die städtebauliche Zielsetzung berücksichtigt.

Für das südlich angrenzende mit "B" gekennzeichnete Baugebiet ist aufgrund der gegebenen Hanglage eine max. Erdgeschoßfußbodenhöhe von 51,50 m über NN festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet in Verbindung mit der hier zulässigen 2-geschossigen Bauweise ein Einfügen evtl. Neubebauung in die örtlichen Gegebenheiten, sowohl in bezug auf die Hanglage und den östlich angrenzenden Wald als auch in bezug auf die fast ausschließlich vorhandene 1- bis 2-geschossige Bebauung.

Mit Ausnahme des Baugebietes "A" sind die baulichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (1) BauNVO reduziert. Die zulässige bauliche Ausnutzung entspricht in etwa der schon vorhandenen Bebauung und soll bei Neubauten einer in dem Gebiet unvertretbaren und unerwünschten baulichen Massierung entgegenwirken.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß sie neben dem Einfügen in vorhandene Baustrukturen einen weitestgehenden Schutz des vorhandenen alten Baumbestandes gewährleisten.

Darüber hinaus ist, um die natürliche, zum Kaiserberg hin ansteigende Geländeformation zu erhalten, für die Baugebiete östlich des Kiefernweges eine örtliche Bauvorschrift vorgesehen, die Abgrabungen des Geländes verhindert.

Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu den Garagenstellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze in den mit "A" und "B" gekennzeichneten Bereichen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur jeweils mit einer gemeinsamen nebeneinanderliegenden Zu- und Abfahrt als Gemeinschaftsanlage in einer Tiefgarage oder im Erdgeschoß zulässig, um die eigenständige Charakteristik des Villenviertels nicht durch gesondert errichtete, weitläufige Garagenanlagen zu zerstören.

Gemäß den Bestimmungen des § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann im Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen und zur Verhinderung einer möglichen Umstrukturierung des Villenviertels ist textlich festgesetzt, daß innerhalb der WR I o-Gebiete max. 2 Wohneinheiten (WE), innerhalb der WR II o-Gebiete max. 3 WE und in dem mit "A" gekennzeichneten WR-Gebiet östlich des Kiefernweges max. 8 WE in den Wohngebäuden zulässig sind. Diese Festsetzung für den mit "A" gekennzeichneten Bereich ist geboten, um im Verhältnis zu der jetzigen Nutzung ein vertretbares Maß an wirtschaftlicher Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Aufgrund der oben dargestellten besonderen Situation in dem mit "B" gekennzeichneten Baugebiet östlich des Kiefernweges sind als Ergebnis einer Gegenüberstellung unterschiedlicher Bebauungs- und Nutzungsvarianten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Strukturen des Planbereiches max. 6 WE je Wohngebäude als zulässig festgesetzt.

Zum einen wird hierdurch, insbesondere hinsichtlich der Nachbarschaft zu der v. g. Wohnanlage am Kiefernweg, ein vertretbares Maß an wirtschaftlicher Nutzung durch die Grundeigentümer gewährleistet, zum anderen werden aber die Nutzungsmöglichkeiten derart reduziert, daß ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen sichergestellt ist.

Weiterhin ist für diesen Bereich aufgrund der vorhandenen Baustrukturen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB eine Einzelhausbebauung festgesetzt, die in Verbindung mit der Beschränkung der WE entsprechend der Zielsetzung eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung verhin-

dert, eine der gegebenen Situation angepaßte Neubebauung jedoch zuläßt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diese differenzierten Einschränkungen der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt wird, da

- der größte Teil der hier vorhandenen Gebäude ohnehin schon nur mit einer im wesentlichen den textlichen Festsetzungen entsprechenden Wohnungsanzahl genutzt wird,
- lediglich in dem neu errichteten Gebäude östlich des Kiefernweges sowie in einem Gebäude an der Straße "Waldsteige" eine von den Festsetzungen erheblich abweichende wohnungsanzahl vorhanden ist; die Gebäude aufgrund des gegebenen Bestand-schutzes jedoch nicht berührt werden und
- durch die textliche Beschränkung eine die besonderen städtebaulichen Strukturen des Gebietes berücksichtigende wirtschaftliche Nutzung durch die Grundeigentümer nicht beeinträchtigt wird.

Der Erhalt des großzügig bemessenen Wohn- und Lebensraumes im Planbereich, die Verhinderung weiterer, die städtebauliche Eigenart des Gebiets wesentlich beeinträchtigende Mehrfamilienhausbebauung - ähnlich der Wohnanlage am Kiefernweg -, die Verhinderung der dann zu erwartenden verkehrlichen Verdichtung mit den daraus resultierenden Immissionen der bisher noch stillen, das Gebiet erschließenden Nebenstraßen, die zu befürchtende weitere Versiegelung der noch gegebenen großzügigen Freiflächen durch den dann notwendigen Stellplatznachweis sind eindeutig besondere städtebauliche Gründe, die eine Beschränkung der WE innerhalb des Planbereiches rechtfertigen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird insgesamt eine Umstrukturierung und unverträgliche Verdichtung innerhalb des Plangebiets verhindert, die vorhandenen Strukturen und Freiräume gesichert und entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein sinnvolles Einfügen möglicher Neubebauung in vorhandene Baustrukturen gewährleistet.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird den vorgesehenen Festsetzungen der Vorrang gegenüber einer aufgrund der Grundstückssituation möglichen, die Gebietsstruktur jedoch zerstörenden baulichen Verdichtung eingeräumt.

4.2 Verkehr

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird von der Omnibuslinie 937 Duissern - Neudorf - Hochfeld - Hauptbahnhof mit der an der Schweizer Straße gelegenen Haltestelle "Tonstraße" erschlossen.

4.2.2 Individualverkehr (IV)

Das Plangebiet ist über die Schweizer Straße (B 8) an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Eine Anbindung

an das Fernstraßennetz ist von der Schweizer Straße aus über die Mülheimer Straße (L 78) und über den Ruhrdeich (L 140) mit der Anschlußstelle "DU-Kaiserberg" gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Parkstraße, Kiefernweg und Waldsteige. Diese Straßen sollen in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben.

4.3 Private Grünflächen - Parkanlagen

Im Hintergelände der Wohnbebauung an den Straßen "Waldsteige" und auch "Kiefernweg" liegen große unbebaute, mit alten Bäumen bestandene Flächen. Zum Erhalt und zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bereiche sind sie im Bebauungsplan als "Private Grünfläche - Parkanlage -" vorgesehen.

4.4 Wald

Die Flächen östlich der Wohnbebauung Kiefernweg sind im Bebauungsplan als "Wald" festgesetzt.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. des Landesforstgesetzes. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz.

4.5 Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Immissionssituation

5.1.1 Luft

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die 1 qkm große Einheitsfläche, innerhalb der das Plangebiet liegt sowie für die ringsum angrenzenden Einheitsflächen die Luftbelastung des Staubniederschlags und dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium des Jahres 1989 ausgewertet (Ergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz).

Im Plangebiet selber treten keine Grenzwertüberschreitungen auf, nur für die nordöstlich angrenzende Einheitsfläche ergibt sich eine grenzwerterreichende Belastung für Blei.

5.1.2 Lärm

Die auf das Gebiet des B-Planes einwirkenden Geräuschemissionen werden ausschließlich durch Straßenverkehr verursacht, wobei als Hauptlärmquelle die westlich des Plangebietes verlaufende Schweizer Straße (B 8) anzusehen ist.

Hier ist eine hohe Verkehrsbelastung von 14.500 KFZ in 24 Stunden, bei einem LKW-Anteil von 6 %, festzustellen. Das Gebiet wird im Inneren von Wohnstraßen verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsmengen liegen unter 1.000 KFZ in 24 Stunden und sind reine Anliegerverkehre.

5.1.2.1 Vorhandene und zu erwartende Lärmsituation

Vor den Gebäudefronten der Wohnbebauung Parkstraße 2 und Schweizer Straße 68 sind durch die Verkehrsmengen auf der Schweizer Straße Geräuschpegel von 63 dB(A) am Tage und 55,5 dB(A) in der Nachtzeit festzustellen.

Innerhalb des Wohngebietes liegt der Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) tagsüber. Nachts reduziert sich hier die Geräuschbelastung um 5 dB(A) auf 45 bis 50 dB(A).

5.1.2.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Im Planbereich sind die Wohnbauflächen als WA-Gebiete (allgemeine Wohngebiete) und WR-Gebiete (reine Wohngebiete) festgesetzt. Nach DIN 18005, Beiblatt zu Teil 1, werden folgende schalltechnischen Orientierungspiegel für die städtebauliche Planung angegeben:

	tagsüber	nachts
WR reines Wohngebiet	50 dB	40 dB
WA allgemeines Wohngebiet	55 dB	45 dB

Diese Orientierungswerte werden im Plangebiet zum Teil überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

5.1.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm in Form eines Walles oder einer Wand sind städtebaulich nicht zu vertreten. Der Freiraum (Garten) der betreffenden Wohnbebauung Schweizer Straße 68 und Parkstraße 2 wird aber weitgehendst durch das jeweilige Gebäude abgeschirmt.

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Aug. 1987, Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden sollten:

WR/WA-Gebiet	
tagsüber	30 - 35 dB
nachts	25 - 30 dB

Da die Tageszeit mit Rücksicht auf die Innen-/Außenpegel die kritischere Zeit ist, wird die Tageszeit für die Bestimmung der erforderlichen Schallschutzklasse zugrundegelegt.

Nach den lautesten Außengeräuschpegeln ergeben sich die erforderlichen Schallschutzklassen von Fenstern, die durch ihre entsprechenden Schalldämm-Maße die v. g. zumutbaren Innenpegel erreichen.

5.1.2.4 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß der VDI-Richtlinie 2719 sind im vorliegenden Bebauungsplan für die nachfolgend aufgeführten Gebäudefronten, die zur Schweizer Straße weisen, folgende Festsetzungen von Mindestschalldämmmaßen zutreffen (siehe auch textl. Festsetzungen im Bebauungsplan):

Parkstraße Haus Nr. 2 - Mindestschalldämmmaß
30,5 dB(A)

Schweizer Str. Hs. Nr. 68 - Mindestschalldämmmaß
30,5 dB(A)

5.2 Altablagerungen/Altstandorte

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 915 wurde bis etwa Mitte der zwanziger Jahre eine Ziegelei vermutlich mit zugehörigen Tonabgrabungen betrieben, so daß nicht auszuschließen war, daß es in diesem Gebiet zu Ablagerungen umweltgefährdender Stoffe gekommen ist.

Aus diesem Grund wurde durch das Ing.-Büro Harreß Pickel Consult eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, daß im gesamten Planungsgebiet Bodenauffüllungen bis max. 1,8 m Mächtigkeit anzutreffen sind, die sich in erster Linie aus Sanden mit Einschaltungen von Ziegelbruch und Bauschutt zusammensetzen.

Die Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen liegen in Größenordnungen, die in großstädtischen Ballungsräumen als anthropogen bedingte Hintergrundbelastung angesehen werden müssen. Nur bei einer Rammkernsondierung (auf dem Grundstück Kiefernweg 4) wurden stärkere Erhöhungen der Meßwerte für Blei, Cadmium und Zink festgestellt. Die Gehalte liegen hier geringfügig oberhalb der Richtwerte für Kulturböden der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung. Ein Vergleich mit den übrigen Analysendaten

(auch im benachbarten Untersuchungsgebiet B.-Plan Nr. 505) zeigt, daß es sich hier um eine punktuelle Auffälligkeit handelt. Da in diesem Bereich kein Nutzpflanzenanbau stattfindet, sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Auch die Untersuchung der Bodenluft und des Grundwassers ergaben keine bedenklichen Auffälligkeiten.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß bei der derzeitigen Nutzung des Plangebietes (Wohnbebauung) keine Einschränkungen erforderlich sind.

Da es sich bei einer Altlastengefährdungsabschätzung um eine stichprobenhafte Untersuchung handelt, kann das Vorhandensein von kleinräumigen Verunreinigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Institut für Abfall, Wasser und Altlasten - unverzüglich zu informieren.

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Gemäß den Bestimmungen des § 1 (5) Satz 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 915 - Duisern - wird diesem Belang Rechnung getragen. Eine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen wird nicht vorgenommen.

Eine Neubebauung kann im wesentlichen als Ersatz von ggf. abzubrechenden Gebäuden erfolgen. Durch die großzügige Festsetzung privater Grünflächen sowie einer gezielten Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird eine Beibehaltung der aufgelockerten, von Freiflächen umgebenden Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche Einrichtungen gewährleistet.

5.5 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzzonen werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhandenen. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

5.6 Kompensationsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan dem Ziel dient, die vorhandene Struktur und die teilweise parkähnlichen Freiflächen planungsrechtlich zu sichern, werden durch den Plan keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG bewirkt. Kompensationsmaßnahmen sind infolgedessen nicht notwendig.

6. Nutzungsalternativen

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie der gegebenen Situation boten sich Alternativplanungen, die wesentlich von den Festsetzungen abgewichen wären, nicht an und wurden daher auch nicht entwickelt.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greift nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind somit nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Wohnbaufläche (WR-, WA-Gebiete)	4,4 ha
Private Grünfläche - Parkanlage	0,7 ha
Wald	1,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>0,8 ha</u>
Gesamtfläche	7,0 ha

9. Kosten und Rückeinnahmen

Für den Straßenbau ergeben sich auf der nördlichen Straßenseite der "Waldsteige" - vom Kiefernweg bis zum Wendekreis - Kosten für die Anlage eines Gehweges in Höhe von 20.000 DM. Die Kosten sind im Haushalt und Investitionsprogramm noch nicht veranschlagt. Rückeinnahmen durch Beiträge sind nicht zu erwarten.

10. Bürgerbeteiligung

Am 12. Juni 1990 wurde eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB und zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW, für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 915 - Duissern - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt durchgeführt.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt (BV) und Mitgliedern der Verwaltung nahmen an der Veranstaltung 39 Bürger teil.

Aufgrund der Äußerungen der Bürger sind die Festsetzungen des bisherigen Planentwurfes für den mit "A" gekennzeichneten Bereich östlich des Kiefernweges überprüft worden. Die planungsrechtliche Ausweisung für diesen Bereich mit den bisherigen Festsetzungen: WR; GRZ 0,4; GFZ 0,8; max. 8 WE je Wohngebäude; max. Firsthöhe 16 m über Gehwegoberkante ist zugunsten einer weiteren Einschränkung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten für den jetzt mit "B" gekennzeichneten Teilbereich durch die wesentlichen Festsetzungen: WR II o; GRZ 0,3; GFZ 0,6; Einzelhausbebauung; max. 6 WE je Wohngebäude; max. Erdgeschoßfußbodenhöhe 51,50 m ü. NN geändert worden.

Für den weiterhin mit "A" gekennzeichneten Bereich ist zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise festgesetzt sowie auch die max. Firsthöhe von bisher 16 m über Gehwegoberkante unter Berücksichtigung der Hanglage auf ein Maß von 67,80 m ü. NN, entsprechend der Höhe der dort vorhandenen Bebauung, festgesetzt.

Mit diesen geänderten Festsetzungen wurde den Bürgerwünschen weitgehend entsprochen.

Die auf Anregung der Bürger durchgeführte Überprüfung der Kanalisation hat ergeben, daß die Kanäle im Plangebiet ausreichend dimensioniert sind, so daß auch zusätzliche Wohneinheiten problemlos angeschlossen werden können. Weiterhin ist die Denkmalswürdigkeit verschiedener Gebäude im Planbereich überprüft worden mit dem Ergebnis, daß einige Gebäude, darunter das Gebäude Schweizer Straße 80, als denkmalwert eingestuft sind. Ein entsprechendes Verfahren zur Unterschutzstellung dieser Gebäude ist eingeleitet.

11. Textliche Festsetzungen

Textlichen Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

12. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 915 - Duissern -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

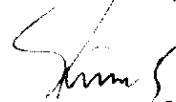
Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 29.08.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand: Mai 1991) hat in der Zeit vom 19.08.1991 bis 20.09.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 10. Nov. 1994



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung


Giersch
Stadtdirektor