

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2018 Duisburg-Buchholz

Bereich Innsbrucker Allee, Gasteiner Straße, Linzer Straße, Salzburger Platz

Stand: August 2003

Vorhabenträger:

**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg**

Planung:

**Architekturbüro Claudia Rüber
Am Rahmer Bach 118 b
47269 Duisburg**

Inhalt:

1. Allgemeines

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Eigentumsverhältnisse
- 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.4 Planungsrecht

2. Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation

4. Planungsmaßnahmen / Projektbeschreibung

5. Erschließung

- 5.1 Energieversorgung, Entsorgung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung

6. Umweltauswirkungen

- 6.1 Erde, Altlasten
- 6.2 Luft
- 6.3 Wasserwirtschaftliche Belange
- 6.4 Lärm
- 6.5 Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen
- 6.6 Gesamtbewertung der Umweltbelange

7. Durchführungsvertrag und Kosten

8. Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Stadtteil Buchholz im Süden der Stadt Duisburg. Es liegt im Innenbereich des Baublockes zwischen der Linzer Straße, Gasteiner Straße, Innsbrucker Allee und dem Salzburger Platz.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer dieser vorgenannten Flurstücke ist die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG.

Es handelt sich im einzelnen um

Gemarkung Huckingen

Flur 18

Flurstücke 1026, 441, 442, 443, 444, 477, 478, 479, 480, 481

Mit den erforderlichen Teilflächen aus den Flurstücken 246, 247, 248, 249, 250, 251 und den o.g. Flurstücken wird ein neues Flurstück gebildet, wenn die Maßnahme zur Durchführung freigegeben wird.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Linzer Straße beinhaltet im folgenden:

1.3.1 Der Innenbereich wird einer städtebaulichen Nutzung zugeordnet.

1.3.2 Der Bedarf an Wohnraum soll durch die Erschließung von Bauflächen abgedeckt werden.

1.3.3 Bedingt durch die Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen in übersichtlichen Hausgemeinschaften werden einzelne Wohnhäuser mit jeweils mehreren Wohneinheiten entstehen (frei finanzierte Mietwohnungen).

1.3.4 Das Plangebiet wird durchgrünt und die Freiflächen mit den Freiflächen der Innsbrucker Allee vereinigt.

1.3.5 Die Zufahrt für PKW erfolgt über eine bereits bestehende Einfahrt von der Innsbrucker Allee.

1.3.6 Die erforderliche PKW-Stellplätze sind den einzelnen Häusern zugeordnet.

1.3.7 Eine fußläufige Erschließung aus dem Planungsgebiet verbindet Linzer Straße und Innsbrucker Allee.

1.4 Planungsrecht

Für das Baugebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet Wohnbaufläche vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus diesem Plan entwickelt.

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation

Das Baugebiet liegt im Innenbereich zwischen Linzer Straße und Innsbrucker Allee. Die Fläche stellt sich als Brachland dar, die nach Bildung von neuen Flurstücken aus ehemaligem Gartenland entstand.

Bei dem Baublock handelt es sich um ein Wohngebiet mit überwiegend 2-geschossiger Bauweise. Das Plangebiet liegt zentral zwischen Sittardsberger Allee, Düsseldorfer Landstraße und Münchener Straße und ist damit an den örtlichen Verkehr angebunden. Die Infrastruktur deckt mit Läden des täglichen Bedarfes, Kindergärten, Schulen, Gemeindeeinrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs die wichtigsten Versorgungsansprüche ab.

4. Planungsmaßnahmen / Projektbeschreibung

Im Innenbereich werden 3 Baukörper mit insgesamt 18 Wohneinheiten in Ost-West-Ausrichtung angeordnet. Die Fluchtlinien der vorhandenen Bebauung werden aufgenommen. Hauseingänge sind an den Nordseiten, Balkone und Mietergärten an den Südseiten angeordnet.

Die Gebäude werden mit 2 Vollgeschossen errichtet. Den oberen Abschluß bildet ein flachgeneigtes Walmdach mit max. 30° Dachneigung. Die Stellung der Baukörper entspricht der offenen Bauweise, die Firsthöhe der umgebenden Bebauung wird nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei einer Grundstücksfläche von ca. 4.060,00 m²

für die Grundflächen	GRZ = 0,26
für die Geschossflächen	GFZ = 0,52

Die Abstandsflächen werden auf den angrenzenden eigenen Grundstücken per Baulast geregelt.

Freiflächen werden begrünt, Geh- und Fahrwege für den Anliegerverkehr werden in Ökopflasterflächen ausgeführt. Im Bereich der Außenanlagen wird ein Kinderspielplatz in der erforderlichen Größe angelegt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,43 ha.

Ein Gestaltungsplan zum VEP ist der Begründung als Anlage beigelegt.

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

5. Erschließung

5.1 Energieversorgung, Entsorgung

Die Anschlüsse der Energieversorgung für Gas und Wasser sind gesichert. Für die Stromversorgung wird die Freifläche für eine eventuell benötigte Kompaktstation berücksichtigt.

Die Anschlüsse der Energieversorgung werden mit den Stadtwerken Duisburg koordiniert und technisch abgestimmt.

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Das Niederschlagswasser von Gebäuden, Hofflächen und Zufahrten wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW auf dem Baugrundstück versickert.

Die Zufahrt ist eine private Erschließungsfläche und wird der Versickerung ebenfalls angeschlossen.

Gemäß Bodengutachten vom 10.09.2002 wird das Niederschlagswasser über eine Brunnenversickerung abgeführt.

Straßenreinigung und Winterdienst werden auf dem Baugrundstück und der privaten Zufahrt von den Bewohnern selbst vorgenommen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die entsprechenden PKW-Stellplätze sind den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet. Der Innenbereich wird über ein Grundstück der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd mit einer Ein- und Ausfahrt an der Innsbrucker Allee erschlossen.

6. Umweltauswirkungen

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht. Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist bei der Planung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² und ab 100.000 m² eine UVP obligatorisch. Diese Schwellenwerte werden bei diesem Vorhaben- und Erschließungsplan unterschritten.

6.1 Erde, Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das oben genannte Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Das Bodengutachten des geotechnischen Büro Dr. Müller, Krefeld, vom 10.09.2002 liegt der Stadt Duisburg vor und stellt an den erbohrten Bodenschichten keine Auffälligkeiten fest. Es handelt sich in allen Bohrungen um natürlich gewachsene Bodenarten.

Aufgrund des Hinweises, dass für das gesamte Planungsgebiet Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung durch Staubemission genannt werden, wird eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten nach BBodSchV bis in 60 cm Tiefe durchgeführt.

Mit Datum vom 28. März 2003 legt das Büro Dr. Strotmann-Leendertz, Umweltberatung GmbH aus Krefeld, das Gutachten zu den bodenchemischen Untersuchungen vor.

Die Bewertung ergibt, dass für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kein Handlungsbedarf besteht. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wird die Auflage gemacht, im Bereich von Vorgärten einen Bodenaustausch oder -auftrag von mind. 0,35 m durchzuführen. Das aufzubringende Bodenmaterial muß die Vorsorgewerte der BBodSchV nachweislich einhalten.

6.2 Luft

Im Plangebiet liegt keine Schadstoffbelastung vor. Die Erschließung des Bereiches hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der lufthygienischen Gesichtspunkte auf den Planbereich und der näheren Umgebung.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Erschließungsgebiet liegt der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei ca. 28,50 m ü. NN. Das heißt, dass der Grundwasserflurabstand etwa zwischen 5 m bzw. 4,8 m unter der Geländeoberkante zu erwarten ist.

6.4 Lärm

Der nach DIN 18005 festgesetzte „Schallschutz im Städtebau“ wird eingehalten.

6.5 Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen

Der landschaftspflegerische Beitrag wurde durch das Büro Plan Form Art, Kempen, erstellt und liegt der Stadt Duisburg vor. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft umfasst den Verlust einer strukturreichen, ca. 10-jährigen Brachfläche, sowie einiger, teils geschädigter Einzelbäume.

Bei der landschaftsrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergeben sich folgende Maßnahmen, die durchzuführen sind:

- 1) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
Das Altgehölz wird während der Bauzeit gemäß DIN 18920 geschützt.
Für die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Brunnenversickerung einschl. der Zuleitungen errichtet.
- 2) Ausgleichsmaßnahme
Eine Brachfläche auf dem angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers wird durch Rodung, Bodenvorbereitung und Pflanzung aufbereitet und unterhalten.

3) Ersatzgeld

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird in Form einer Ersatzgeldzahlung an die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Duisburg ausgeglichen.

6.6 Gesamtbewertung der Umweltbelange

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Planungsziele, der durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden vertretbar bzw. gerechtfertigt ist.

Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung andererseits berücksichtigt wurden.

7. Durchführungsvertrag und Kosten

Gemäß BauGB ist der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wesentlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hier, Bausubstanz und Nutzung zu realisieren, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht wird. Aufgrund des Durchführungsvertrages ist gewährleistet, dass nach Rechtswirksamkeit der Satzung innerhalb einer bestimmten Frist, das Vorhaben durchgeführt wird.

Sofern es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sein sollte, wird der Vorhabenträger zur Sicherung der Finanzierung eine Bürgschaft vorlegen.
Der Stadt Duisburg entstehen keine Kosten.

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Duisburg-Süd am 15.11.2001 stattgefunden.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

- 1) Muß die Zufahrt zu 15 PKW-Stellplätzen an den Gärten der Häuser Linzer Straße 14-32 vorbeigeführt werden oder ist eine Spiegelung des Entwurfes möglich ?
- 2) Könnte der Grünstreifen zwischen Gärten und Zufahrt verbreitert werden ?
- 3) Würde den Bewohnern Linzer Straße 14-32 die Mitbenutzung der Zufahrt gestattet werden ?
- 4) Wo sind Kinderspielplätze vorgesehen ?
- 5) Der Nachweis von PKW-Stellplätzen sollte größer als 1,0 pro Wohneinheit sein.

Das städtebauliche Konzept basiert u.a. auf der Planung, eine gemeinschaftliche Grünfläche mit integrierten Kinderspielflächen für die Häuser Innsbrucker Allee 11-21 und die Neubauten zu entwickeln. Die Neubauten sind so platziert, dass die Süd-West-Fronten der gemeinschaftlichen Lage zugewandt sind.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist geplant, die Altbauten mit Balkonanlagen zu ergänzen, so dass hier eine einheitliche Gestaltung entsteht.

Den Erdgeschosswohnungen der Neubauten werden Gartenflächen von ca. 20 – 30 m² Größe angeboten, die im Verbund mit den Terrassen angelegt werden.

Dieser neu entstehende Innenbereich dient der Verbindung zwischen Alt und Neu. Für die gesamte Wohnanlage entsteht hier eine Ruhezone mit Aufenthaltsbereichen für ältere Bewohner und Spielflächen für kleinere Kinder. Kinder können gefahrlos spielen und problemlos beaufsichtigt werden.

Der Grünstreifen zwischen der geplanten Zufahrt und den Gärten Linzer Straße 14-32 wurde mit ca. 1,50 m Breite geplant. Durch Reduzierung der Zufahrtsflächen und Verschiebung der Häuser in westlicher Richtung wird dieser Streifen auf 3,00 – 4,00 m verbreitert.

Als Alternative wird aus der Bürgerbeteiligung eine Spiegelung des Entwurfs angesprochen, so dass die Zufahrt zwischen Altbaubestand Innsbrucker Allee und den Neubauten liegt. Die Abwägung der Vor- und Nachteile ist so zu beschreiben:

- Die geplanten Neubauten würden dann mit der erforderlichen Abstandsfläche zu den Grundstücken Linzer Straße errichtet werden. Der Grenzabstand beträgt in diesem Fall ca. 5,50 m.
- Bei den Neubauten handelt es sich um zweigeschossige Gebäude, die an den Giebelecken vorstehende Balkonanlagen erhalten, in den Giebeflächen selbst liegen notwendige Fenster.
- Eine Einsicht in die Gärten Linzer Straße ist unter diesen Voraussetzungen nur schwer zu vermeiden.
- Die geplante Zusammenfassung der Außenanlagen für Alt- und Neubau ist ein wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens und wäre dann nicht mehr realisierbar.

Fazit: Eine Spiegelung des Entwurfes wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt. Der ursprüngliche Grundgedanke der Planung bleibt somit bestehen.

Die Verschiebung der Gebäude in westliche Richtung erweitert den Grenzabstand auf ca. 13,00 m. Die Zufahrt lässt nur ein Befahren mit Schrittempo zu und wird durch einen breiten dichten Pflanzstreifen zu den Privatgärten abgegrünt.

Die Anwohner Linzer Straße 14-32 verfügen bereits heute über einen eigenen Karrenweg/Wirtschaftsweg mit einer Breite von ca. 1,20 m, so dass hier eine Mitbenutzung der neuen Zufahrt nicht erforderlich sein wird.

Da die vorhandene Stellplatz- und Garagenanordnung im Rahmen der Baumaßnahme neu konzipiert wird, kann die Forderung nach erhöhtem PKW-Stellplatznachweis berücksichtigt werden. Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft werden 5 zusätzliche PKW-Stellplätze im Bereich der linken Seite der Grundstückszufahrt von der Innsbrucker Allee aus eingerichtet, die nicht für die Neubebauung genutzt werden sollen.

Diese Begründung gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2018
- Duisburg-Buchholz -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **18.12.2003**

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Linne

