

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 16.04.1987 A.Z. 35.2-12.02 (Dui 769A)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 769 A - Walsum - für einen Bereich zwischen
Sonnenstraße, Dr.-Hans-Böckler-Straße, Westseite der Stadtauto-
bahn A 59, Hüttenbahn, Westseite der Verbandsgrünfläche Duis-
burg Nr. 19 und Südgrenze der Bebauung an der Sonnenstraße

STADT DUISBURG

1. Allgemeines

Ziele und Zwecke der Planung

2. Bürgerbeteiligung

2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

3.31 Fachpläne

3.311 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

3.312 Kindergarten-Bedarfsplan

3.4 Flächennutzungsplan

3.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

4.2 Bebauung

4.3 Grünflächen

4.31 Dauerkleingärten

4.32 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

4.33 Fläche für die Forstwirtschaft

4.34 Baumbestand

4.35 Verbandsgrünfläche

4.36 Stellplätze

4.37 Fläche für Versorgungsanlagen

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

7. Alternativen8. Verkehr9. Immissionsschutz

9.1 Schallermittlung

9.2 Beurteilung

* | 9.3 Abwägung

10. Bergbau11. Ver- und Entsorgung12. Kosten

1. Allgemeines

Ziele und Zwecke der Planung

Auf Beschluß der Bezirksvertretung Walsum vom 23. 2. 1984 und des Planungsausschusses vom 15.3.1984 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 769 - Walsum - in die Verfahren 769 A und 769 B geteilt, um den Ausbau der vorgesehenen Dauerkleingartenanlage alsbald vornehmen zu können.

Die Festsetzung der priv. Grünanlage (Dauerkleingärten) östlich der Sonnenstraße und südlich der Dr.-Hans-Böckler-Straße soll die große Nachfrage nach Dauerkleingärten im Bereich Aldenrade/Wehofen zufriedenstellen.

Um eine effektive Abschirmung zu den angrenzenden Verkehrswegen zu erreichen, soll im östlichen Bereich entlang der Stadtautobahn A 59 eine 40 m breite Fläche für die Forstwirtschaft und im südlichen Bereich entlang der Hüttenbahn eine ca. 25 m breite öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen werden, die im angrenzenden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 769 B weiter nach Westen ~~fortgesetzt~~ wird.

* | fortgesetzt

Außerdem wird eine Anpassung der im Plangebiet gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) vorgenommen.

2. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 11. 3. 1982 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 769 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Etwa 165 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über die Bürgerbeteiligung sowie die schriftlich fixierten Wünsche und Vorstellungen der Rhein-Lippe-Wohnstättengesellschaft mbH vom 10. 3. 1982 und des Herrn Fritz Wegener vom 11. 3. 1982 sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten bzw. schriftlich eingereichten Wünschen und Vorstellungen, die sich nur auf das zwischenzeitlich abgetrennte Bebauungsplan-Verfahren Nr. 769 B beziehen und auf das vorliegende Verfahren keine Einfluß haben, wird zu

1. Festsetzungen einer Fläche zwischen Sonnenstraße und Hüttenbahn für eine Nutzung als Bolz- und Festplatz
2. Erweiterung des Bebauungsplanes an seiner Nordwestecke um ein Baugrundstück
3. Ausdehnung der Bebauung im westlichen Teil um wenige Meter nach Süden
4. Fortfall der öffentlichen Grünfläche südlich der vorh. Einfamilienhäuser an der Stichstraße westlich des Planbereiches

wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.:

Dem Wunsch der Bürger wurde in vollem Umfang entsprochen. Die von den Bürgern gewünschte Flächengröße des Spiel- und Festplatzes wird im neuen Bebauungsplan-Entwurf erbracht.

Zu 2.:

Eine Bebauung des Grundstückes ist auch ohne bebauungsplanmäßige Festsetzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung möglich.

Zu 3.:

Dem Wunsch wurde entsprochen, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden und die Planungsmaßnahmen im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegen.

Zu 4.:

Das angesprochene Gelände liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 769. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als öffentliches Grünstreifen dargestellt, um eine Wegeverbindung zwischen Stadtkern und den Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 769 zu gewährleisten.

Vorgenannte Stellungnahmen werden im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 769 B berücksichtigt.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GEP 66), MBL. NW 1966, S. 2203 gehört der Baustreifen an der Ostseite der Sonnenstraße zum Wohnsiedlungsbereich mit dichter Bebauung. Der östliche Teil ist als land- und forstwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 702.901.1 Ziff. 4 - ist der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1979 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

(Siehe hierzu unter 3.41 der Begründung).

3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur StE - Ratsbeschluß vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 769 A nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27.10.1980 beschlossen (DS 1545/2). Danach gehört der Baustreifen an der Ostseite der Sonnenstraße zum angebundenen Siedlungsbereich des SSP-Walsum. Der östliche Teil gehört nicht zu einem SSP, sondern ist als Freiraum dargestellt.

3.31 Fachpläne

3.311 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Das Bebauungsplangebiet gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich 1203 Aldenrade.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für den Bereich dieses Bebauungsplanes kann verzichtet werden, da im Bebauungsplan Nr. 769 B eine entsprechend große Fläche bereitgestellt wird.

3.312 Kindergarten-Bedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 17.-18. 1979 vom zuständigen Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen. Hiernach besteht für den Bereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes z. Z. kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

3.4 Flächennutzungsplan

3.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

* (Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-~~Entwurf~~ der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

* Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des ~~Entwurfes zum~~ Flächennutzungsplanes.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtgebietes im Ortsteil Walsum. Die Umgebung des Plangebietes wird charakterisiert durch Wohnsiedlungsbereiche im Norden und Westen. Im Süden wird das Gebiet durch die Trasse der Werksbahn der August-Thyssen-Hütte begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch die geplante Autobahn A 59 tangiert.

4.2 Bebauung

Die Wohnbauflächen an der Ost-Seite der Sonnenstraße, die mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern und an der Sonnenstraße/Dr.-Hans-Böckler-Straße mit 3- und 4-geschossigen Mietwohnungshäusern besetzt sind, sollen als WR- bzw. WA-Gebiete ausgewiesen werden. Somit wird eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) vorgenommen.

4.3 Grünflächen

4.31 Dauerkleingärten

Da im Bezirk Walsum die Nachfrage nach Dauerkleingärten sehr groß ist, soll das Gelände zwischen Ostseite der Bebauung an der Sonnenstraße, Dr.-Hans-Böckler-Straße, Bundesautobahn A 59 und der Hüttenbahn als private Grünfläche (Dauerkleingärten) ausgewiesen werden. Größe der Gärten und Beschaffenheit der Kleingartenanlage werden im Rahmen der Objektplanung festgelegt. Hierfür stehen ca. 40.000 m² zur Verfügung. Die Zugänge zu der Kleingartenanlage sollen über die Stichstraßen von der Sonnenstraße aus erfolgen. Im Eingangsbereich zu der Anlage werden auch die erforderlichen Stellplätze angelegt.

Fortsetzung Seite 8...

Dieser Verbindungsweg ist die konsequente Fortführung des aus dem westlich der Sonnenstraße gelegenen Baugebiet kommenden Fußweges, um Spaziergänger schnell und sicher in die Naherholungsgebiete zu führen.

Um eine Verbindung von der Forstfläche zu dem öffentlichen Fußweg neben dem Haus Sonnenstraße 162 zu schaffen, soll innerhalb der öffentl. Grünfläche (Parkanlage) ein Verbindungsweg angelegt werden (Siehe auch 4.33).

* siehe Seite 8 a →

4.32 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Am Südrand des Planbereiches wird entlang der Hüttenbahn eine im Mittel etwa 25 m breite öffentliche Grünfläche, die weitgehend naturbelassen bleiben soll, angelegt.

Diese Ausweisung und Gestaltung findet im angrenzenden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 769 B nach Westen ihre Fortsetzung, um auch hier für die geplante Wohnbebauung südlich der Sonnenstraße einen genügend großen Sicht- und Lärmschutz gegenüber der Hüttenbahn sicherzustellen.

4.33 Fläche für die Forstwirtschaft

Die 40 m breite anbaufreie Zone entlang der Bundesautobahn A 59 soll als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden.

Innerhalb dieser Fläche sollen die aus den öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) kommenden Wege weiter nach Norden über die Dr.-Hans-Böckler-Straße in die Bezirkssportanlage an der Holtener Straße in Dinslaken geführt werden.

4.34 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

Der vorhandene Baumbestand soll durch weitere Anpflanzungen im gesamten Plangebiet erweitert werden, um das Situationsbild und das Kleinklima zu verbessern.

4.35 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19 ist im Plan nachrichtlich übernommen.

4.36 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Dauerkleingärten werden bei der Objektplanung an geeigneter Stelle vorgesehen.

4.37 Fläche für Versorgungsanlagen

In der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) an der Dr.-Hans-Böckler-Straße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, um hier eine Gas-Druckanlage einrichten zu können.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
 - b) der Freihaltung des Straßenraumes von Einfriedigungen
- sind erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen sowie der privaten Erschließungsstraßen eingegrünt werden sollen.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da die Planung nicht in die vorhandene Bausubstanz eingreift, ist die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG nicht erforderlich.

7. Alternativen

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

8. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Sonnenstraße über die Dr.-Hans-Böckler-Straße (L 155) zur Anschlußstelle der Autobahn A 59 (Nord-Süd-Straße) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Sonnenstraße verbleibt in ihrer jetzigen Lage.
Die vorhandene Wohnbebauung wird von der Sonnenstraße aus über Wohnwege erschlossen.
Über die vorhandene Stichstraße im nördlichen Planbereich ist die Erschließung der geplanten Kleingartenanlage gewährleistet. Eine weitere Zuwegung zu den Kleingärten ist über eine geplante öffentliche Wohnstraße im Anschluß - Bebauungsplan Nr. 769 B vorgesehen.

9. Immissionsschutz

9.1 Schallermittlung

In einer Entfernung von 35 m zur Hüttenbahn (Achse der Gleisanlage) ist ein Mittelungspegel von 60 dB(A) festzustellen.

Er reduziert sich in einer Entfernung von 70 m auf etwa 55 dB(A).

In der Nachtzeit verringert sich der Geräuschpegel um ca. 2 bis 3 dB(A) nur unwesentlich, da die Hüttenbahn auch innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes mit fast gleicher Zugdichte fährt.

Im Nahbereich der Werksbahn ist durch ihre Hochlage eine natürliche Dämmwirkung festzustellen, die zu einer Reduzierung des Lärmpegels um etwa 5 dB(A) führt.

Die Verkehrsbelastung auf der Sonnenstraße ist in diesem Bereich unbedeutend.

Der Mittelungspegel beträgt in einer Entfernung von 20 m zur Fahrbahnachse

tagsüber 51 dB(A)

nachts 45 dB(A)

- * Die ~~geplante Stadtautobahn~~ (A 59) am Ostrand des Bebauungsplanes kann durch die im Planfeststellungsbeschluß festgesetzten Schallschutzmaßnahmen bei der lärmtechnischen Beurteilung des Wohngebietes vernachlässigt werden.

Eine Lärmbelastung für die Anwohner durch die A 59 wird nicht erwartet, da durch die vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm erzielt wird.

Die Dr.-Hans-Böckler-Straße wird durch die Anbindung an die Nord-Süd-Stadtautobahn eine andere Funktion erhalten und den Verkehr von der Hooverstraße übernehmen.

Der Mittelungspegel im Einwirkungsbereich der Dr.-Hans-Böckler-Straße erhöht sich um ca. 10 dB(A), was eine Verdoppelung der empfundenen Lautstärke bedeutet.

- * bestehende Bundesautobahn

9.2 Beurteilung

Für die bestehenden Wohnhäuser Sonnenstraße 200, 202, 204 und 206 sind aufgrund steigender Verkehrsmengen auf der Dr.-Hans-Böckler-Straße passive Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Nach VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern, Tafel 46, ist der Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Dies gilt für schutzbedürftige Räume, nicht für Treppenhaus, Naßräume und Flur.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind z. B. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes werden die Planungsrichtpegel nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau von

45 dB(A) nachts und
55 dB(A) tagsüber

nur unwesentlich, d. h. um nicht mehr als ca. 2 dB(A) nachts, überschritten.

10. Bergbau

→ siehe Seite 11 a

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

11. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer sind dort nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Trinkwassernotbrunnen, Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes sind weder geplant noch vorhanden.

Das evtl. noch zu errichtende Vereinsheim der Dauerkleingartenanlage ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Sofern eine zentrale Abwässerbeseitigungsanlage erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden kann, sind die Fäkalien von Einzelentsorgungsanlagen auch einer öffentlichen Kläranlage zuzuführen.

Die Abwasserkanäle sind im Mischsystem gebaut. Das Abwasser gelangt über den Hauptsammler "Hülsermannshof" zur Klärung "Kleine Emscher" der Emschergenossenschaft und wird dort vollbiologisch gereinigt.

9.3 Abwägung

Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)

Im östlichen und südlichen Bereich wird das Plangebiet von der Bundesautobahn A 59 und der Hüttenbahn tangiert.

Entlang des Fahrbahnrandes der A 59 wurden aktive Schallschutzmaßnahmen errichtet, so daß ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm für die Anwohner an der Sonnenstraße gewährleistet ist.

Im Rahmen der im § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung kann auf einen aktiven Schallschutz entlang der Hüttenbahn verzichtet werden, da

- a) in einer Entfernung von 35 m zur Hüttenbahn (Achse der Gleisanlage) ein Mittelungspegel von 60 dB(A) tagsüber festzustellen ist, der sich in einer Entfernung von 70 m auf etwa 55 dB(A) reduziert; in der Nachtzeit reduziert sich der Geräuschpegel auf 57 dB(A) in 35 m und 52 dB(A) in 70 m Entfernung;
- b) im übrigen Bereich des Plangebietes der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nur unwesentlich, d. h. um nicht mehr als ca. 2 dB(A) nachts, überschritten wird;
- c) entlang der A 59 eine 40 m breite Fläche für die Forstwirtschaft und entlang der Hüttenbahn eine ca. 25 m breite öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen ist, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Durch diese intensive Grünabschirmung wird die Dauerkleingartenanlage, die künftig auch eine Erholungsfunktion übernehmen wird, weitgehend geschützt.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Kompaktstationen), soweit sie auf privaten oder Verkehrsflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt. Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

12. Kosten

1. Die der Gemeinde durch Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf

Grunderwerb

a) Verkehrs- u. Grünflächen	140.000,- DM
b) Dauerkleingärten	330.000,- DM

Verkehrslenkung	3.000,- DM
-----------------	------------

Grünflächen

a) Herrichtung der Kleingärten	1.200.000,- DM
b) Herrichtung der öffentl. Grünfl.	105.000,- DM
	<hr/>
	1.778.000,- DM
	=====

Rückerinnahmen

für Erschließungsanlagen

Zuschüsse durch das Land

1.200,-- DM pro Garten

Förderung der öffentl. Grünflächen
(Parkanlage) bis zu 30 % vom KVR

2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, sind gemäß § 9 (8) BBauG keine Maßnahmen ~~alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.~~

*

... im Haushaltsplan 1986 oder im Investitionsprogramm 1985 - 1989 enthalten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 769 A - Walsum -
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese
Begründung.

Duisburg, den 4. November 1985



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

van Vorst
Beigeordneter

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11. 11. 1985 bis
12. 12. 1985 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung und die
Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung
im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Bundesbaugesetz wurde am
09. Juni 1986 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 24. Juni 1986



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Beigeordneter

22. 4. 1982

Gesehen:

Amtsleiter

Niederschrift

Über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz am 11. 3. 1982 um 16.00 Uhr im Schulzentrum Am Driesenbusch in Duisburg-Walsum während der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Walsum

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 769 - Walsum - für den Bereich zwischen Sonnenstraße, Dr.-Hans-Böckler-Straße, geplanter Nord-Süd-Stadtautobahn A 59 und Hüttenbahn

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Tilgner
Herr Ulle
Herr Vedder

Erschienen waren ca. 165 Bürger, davon ca. 70 Schüler.
Beginn der öffentlichen Sitzung zum Planverfahren 16,05 Uhr.

Herr Bezirksvorsteher Bernarding eröffnete die öffentliche Anhörung mit einer Erklärung zum Verfahrensablauf.

Herr Tilgner stellte den Bebauungsplanentwurf vor und erläuterte anhand eines Dias die vorgesehenen Planungsmaßnahmen.

Anschließend wurde die öffentliche Sitzung unterbrochen und die Bürgeranhörung eröffnet.

Zu Beginn der Anhörung wurde 2 Klassen der Schule an der Sternstraße im Rahmen des Sachkundeunterrichts die Möglichkeit gegeben, Wünsche zum Bebauungsplan Nr. 769 vorzubringen.

Die gestellten Fragen betrafen nicht speziell den Inhalt des Bebauungsplanes, so daß der Vertreter der Planung, Herr Tilgner, Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes und die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erläuterte.

Die von den Schülern schriftlich abgefaßten Fragen wurden vom Bezirksvorsteher eingesammelt und 3 Tage später im Rahmen eines Informationsgespräches, an dem die Herren Bernarding und Mattenklotz teilnahmen, mit den Schülern erörtert.

Die Schüler wurden gegen 17.00 Uhr verabschiedet.

STADT
DUISBURG

Herr Rosenthal und Herr Geßmann brachten vor:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 b - Walsum - (Zentrum Aldenrade) wurde dem Schützenverein zugesagt, daß bei Aufgabe des bis dahin genutzten Festplatzes ein anderer Standort zur Durchführung des Volksfestes in unmittelbarer Nähe des Zentrums angeboten würde. Dieser Beschluß wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Walsum am 1. 7. 1976 konkretisiert, indem der einstimmige Beschluß gefaßt wurde, den Festplatz zwischen Sonnenstraße und Hüttenbahn im Rahmen eines Bebauungsplanes festzusetzen.

Im Verlauf der Anhörung meldeten sich die Herren Wegener, Küpper, Lausch und Schorsch und sprachen sich ebenfalls für die Festsetzung eines Festplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 769 aus.

Die schriftlich vorgelegten Wünsche und Vorstellungen werden dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Der Vertreter des Stadtplanungsamtes, Herr Tilgner, erklärte zu den vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen der Bürger hinsichtlich des fehlenden Festplatzes, daß ursprünglich westlich des Hülsermannhofes ein Festplatz vorgesehen war. Der Umweltbeauftragte der Stadt Duisburg sei jedoch der Auffassung, daß im Nahbereich eines Wohngebietes ein Festplatz aus Immissionsgründen nicht vertretbar sei.

Herr Tilgner sagte zu, daß die vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen aufgenommen und im Rahmen des weiteren Planverfahrens überprüft und ggf. berücksichtigt werden.

Da keine weiteren Einwendungen gegen den Inhalt des Planentwurfes vorgebracht wurden, schloß der Bezirksvorsteher die Anhörung um 17.55 Uhr.



Fritz Wegner Du 18 Hürfürstent 25

Betr.: Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 769 der
Stadt Duisburg am 11. 3. 1982 in der Aula
des Schulzentrums in DU-Walsum.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 769, der in der Zeit vom
Juli 1976 bis Februar 1977 im Bezirk Walsum vorlag,
war eine Fläche von ca. 22.000 qm für einen „geplanten
Festplatz“ vorgesehen, der für das „traditionsgebundene
Schützen- und Volksfest“ zur Verfügung gestellt werden
sollte.

Heute liegt uns nun ein Bebauungsplan vor, der einen
„Holzplatz“ von ca. 8.000 qm ausweist. Falls auf diesem
Platz ein Schützenfest stattfinden sollte, so könnte
vielleicht gerade noch das Festzelt mit Toilettenwagen
und einige kleine Buden aufgestellt werden.

Wenn ich nun die Fläche von ehemals 22.000 qm der heutigen
Konzeption von 8.000 qm gegenüberstelle, so ergibt dies
eine Differenz von 14.000 qm.

Bei Grundstückspreisen von 200 - 250 DM/qm für Wohngrund-
stücke und 30 - 35 DM/qm für nicht bebaubare Grundstücke
ist der Mehrpreis für Wohngrundstücke 170 DM/qm.

Dies ergibt für den Grundstückseigentümer eine Mehr-
einnahme von 2.380.000 DM!

Ich frage mich, wer hat hier und im wessen Auftrage
diese Abweichung vom ursprünglichen Plan veranlaßt?
Auf keinen Fall möchte ich aber hier Manipulationen,
wie aus der Affäre Neue Heimat bekannt, unterstellen.
Ich möchte hiermit dafür eintreten, den ursprünglichen
Festplatz vom Entwurf 1976/77 voll in diesem Bebauungsplan
auszuweisen und im Text zum Bebauungsplan darauf hinzu-
weisen, daß auf diesem Platz Schützen- und Volksfeste
wie auch ähnliche Veranstaltungen stattfinden können.

Dieser Bebauungsplan weist die Einfamiliengrundstücke
als Doppelhäuser aus. Ein Grundstück würde dann nach den
heutigen Freiden mit Freilegungs- und Ausbaukosten rund
100.000 DM kosten. Wer kann das heute noch bezahlen?
Durch eine dichtere Bebauung würden einmal die Grund-
stücke kleiner und damit billiger und andererseits hätte
die Stadt für die wegfallenden 14.000 qm etwa dieselbe
Anzahl von Einfamilienhäusern. Auch liesse sich die Wohn-
baufläche im östlichen Teil, nördlich des Wendehammers
durch 4 - 6 Baugrundstücke erweitern.

DU-Walsum, den 11. 3. 1982

Rhein-Lippe Wohnstättengesellschaft mbH

110458
Rhein-Lippe Wohnstättengesellschaft mbH Postfach 4100 Duisburg 11

Herrn Oberstadtdirektor
der Stadt Duisburg
- Planungsamt -
Postfach
4100 Duisburg

VIII/61 Stadtplanungsamt		
✓ AL	61-01	61-13
EING.:	1 1. MRZ. 1982	
X 61-1	61-2	61-3

Bankverbindungen:

Bayerische Vereinsbank, München
BLZ 70020270, Kto.-Nr. 5702909
Commerzbank AG, Duisburg-Hamborn
BLZ 25040038, Kto.-Nr. 5382700
Deutsche Bank AG, Hamborn
BLZ 25070030, Kto.-Nr. 263/8880
Sparkasse Duisburg, Zweigstelle Hamborn
BLZ 35050000, Kto.-Nr. 207-011222
Postcheck 101879-435 Essen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Telefon (Durchwahl)

4100 Duisburg-Hamborn
Hutstraße 27

tbv/schtt/R.-

(0203) 548-1 240

10. März 1982

Betreff: Bebauungsplan 769 südlich Sonnenstraße in DU-Walsum

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Bürgeranhörung gemäß § 2a BBauG erhielten wir Kenntnis von der derzeitigen Fassung des obengenannten Bebauungsplanes und regen hiermit folgende Änderungen an:

- 1.) Erweiterung des Bebauungsplanes an seiner Nordwestecke um ein Baugrundstück.
- 2.) Ausdehnung der Bebauung im westlichen Teil um wenige Meter nach Süden.
- 3.) Fortfall der öffentlichen Grünfläche südlich der vorhandenen Einfamilienhäuser an der Stichstraße, westlich des Planbereichs.

Begründung:

Zu 1.) Der private Teil der Sonnenstraße, der die früheren Häuser Nr. 54 bis 62 erschloß, mündet im Westen in eine Ausweitung des Straßenlandes, die heute keine Bedeutung mehr hat, weil diese Bebauung wegen Überalterung abgebrochen wurde. Diese Fläche läßt sich heute sinnvoll nur noch als Baugrundstück nutzen. Wir regen daher die Einbeziehung in den B-Plan an, damit die damit verbundenen Regelungen eine rechtliche Basis erhalten.

- 2 -

um Schreiben an Herrn Oberstadtdirektor der Stadt Duisburg vom 10. März 1982.

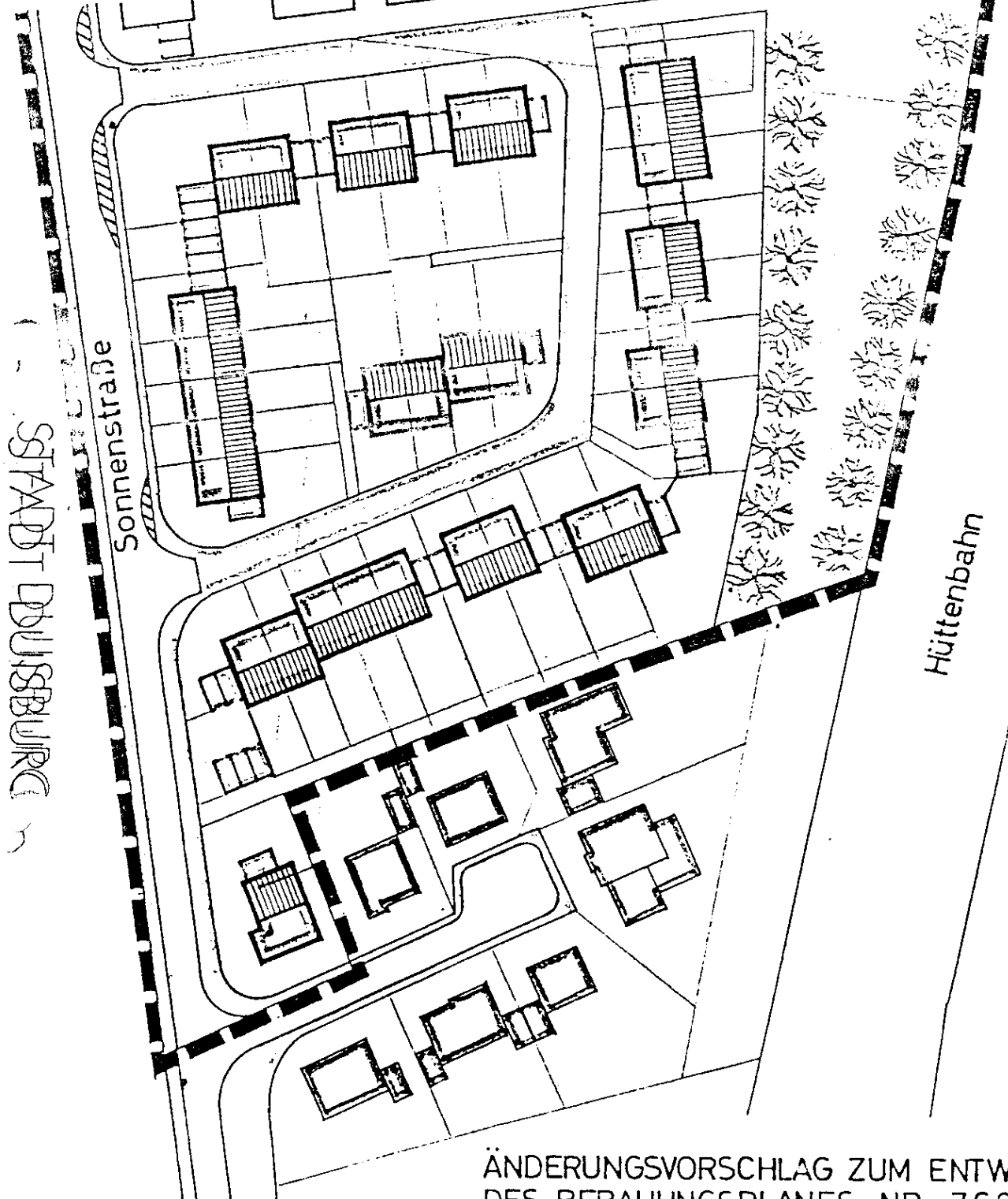
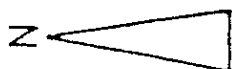
- Zu 2.) Um dem großen Bedarf an Baugrundstücken besser gerecht werden zu können, schlagen wir vor, das westlich liegende Baugebiet bis zu 6,00 m nach Süden zu erweitern. Dadurch würde es möglich - nach dem beigelegten skizzenhaften Änderungsvorschlag - 5 Einfamilienhäuser mehr auszuweisen. Der Abstand der Bebauung vom Bahndamm und die Breite der Grünfläche blieben dabei immer noch größer als bei der vorgesehenen Bebauung östlich Hülsermannshof.
- Zu 3.) Der Bebauungsplan sollte sich hier der vorhandenen Nutzung durch die beiden südlich der Stichstraße vorhandenen Häuser anpassen. Dieser Punkt hat für uns jedoch nicht das gleiche Gewicht wie die beiden vorhergehenden. Wenn die Stadt für ihre Plandarstellung gute Gründe hat, die uns z. Z. nicht erkennbar sind, kann diese Anregung entfallen.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
R H E I N - L I P P E
Wohnstättengesellschaft mbH

4. *Freier Punkt*

STADT DUISBURG



STADT DUISBURG

ÄNDERUNGSVORSCHLAG ZUM ENTWURF
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 769
- ORTSTEIL WALSUM -
M=1:1000

RHEIN - LIPPE
Wohnstättengesellschaft mbH
Duisburg-Hamborn, den 10. 03. 1982