

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 963 - Homberg - für einen Bereich zwischen der Straße "Am Sandberg", Kirchstraße, Poststraße und der Grünfläche

G L I E D E R U N G

- 1. ALLGEMEINES**
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.2 Plangebiet
 - 1.3 Bestehendes Planungsrecht

- 2. VORGABEN UND BINDUNGEN**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Fachpläne

- 3. BÜRGERBETEILIGUNG**

- 4. GEPLANTE NUTZUNGEN**
 - 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Baumbestand
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
 - 4.5 Wasserwirtschaft
 - 4.5.1 Ver- und Entsorgung
 - 4.5.2 Grundwasser
 - 4.6 Flächenbilanz
 - 4.7 Kompensationsmaßnahmen

- 5. ALTERNATIVEN**

- 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTVERTRÄGLICHKEIT)**
 - 6.1 Boden
 - 6.1.1 Altablagerungen/Altstandorte
 - 6.2 Immissionen
 - 6.2.1 Lärm
 - 6.2.2 Schadstoffe

1. ALLGEMEINES

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die nördlich der Straße "Am Sandberg" gelegene Fläche wird seit 1986 nicht mehr für schulische Zwecke benötigt und wurde deshalb aus dem Schulentwicklungsplan der Stadt Duisburg gestrichen.

Der Altenplan der Stadt Duisburg (Teilplan stationäre Altenhilfe) zeigt in seiner Bedarfsberechnung für 1991 einen Fehlbedarf von 800 Altenpflegeplätzen auf. Im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort besteht zudem das Problem, daß das Altenpflegeheim in Baerl nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und deshalb wahrscheinlich in absehbarer Zeit aufgegeben und durch einen Neubau an einem anderen Standort in diesem Bezirk ersetzt werden soll.

Das Grundstück "Am Sandberg" wird in Größe, Zuschnitt und Lage den Anforderungen an ein Altenpflegeheim gerecht. Als Kriterien für die Gestaltung der Gesamtanlage sind besonders folgende zu nennen:

- Aufgelockerte Bebauung (keine Blocks) möglichst mit Grünflächen
- Freundliche Freiflächengestaltung (Gartenanlage ohne Krankenhauscharakter)
- Möglichkeiten zum Spaziergehen und Sitzen
- Gute Anfahrtsmöglichkeiten für Behindertentransporte
- Ver- und Entsorgung der Wirtschaftsbereiche getrennt vom Haupteingangsbereich.

Die Lage zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist als befriedigend einzustufen. Der Hochheider Markt liegt 600 Meter entfernt und ist zudem über eine Buslinie direkt zu erreichen. Die angrenzende Grünfläche mit Spielplatz bietet die Möglichkeit für kurze Spaziergänge, sie kann aber auch zum Entstehen von Kontakten beitragen. Die Nutzung der Fläche für ein Altenpflegeheim ist deshalb als städtebaulich vordringlich anzusehen.

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 963 - Homberg - .

Zudem soll im östlichen Bereich eine Anpassung der Planung an die örtlichen Verhältnisse erfolgen. Die bisher vorgesehene, aber nicht mehr benötigte Verbindungsstraße von der Straße Am Sandberg zu den Wendeanlagen von Kirchstraße und Poststraße soll aufgehoben werden. Parallel dazu soll der vorhandene Fußweg entlang des Gemeinbedarfsgrundstückes planungsrechtlich als öffentlicher Weg gesichert werden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirkes Homberg/Ruhrort im Ortsteil Hochheide.

Die unmittelbare Umgebung im Süden, Westen und Norden wird durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten grenzt eine Grünfläche mit Spielplatz an.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen eine ca. 1,22 ha große Freifläche. Um ein Devastieren des Geländes zu verhindern, ist dort Anfang der 80er Jahre eine Rasenfläche mit Randbepflanzung und einigen Bäumen angelegt worden. Die vorhandenen Pflanzungen im Süden, Westen und Norden sollen erhalten bleiben. Einzelbäume auf der Rasenfläche sind verpflanzbar mit Ausnahme einer mehrtriebigen Weide und Birke.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet stellt einen Bereich des seit dem 16.10.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 - Homberg - dar. Dieser setzt die Fläche nördlich der Straße "Am Sandberg" als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule - fest.

Der Bebauungsplan setzt für Wohn- und Bürogebäude sowie für gewerbliche Baukörper u. a. die Dachneigungen fest. Für die Aufnahme solcher gestalterischen Festsetzungen bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Planes keine Rechtsgrundlage. Daher sind die gestalterischen Festsetzungen unwirksam. Aufgrund der neuesten ergangenen Rechtsprechung führt dieser Mangel des Bebauungsplanes auch zu dessen Gesamtnichtigkeit.

Da der Bebauungsplan Nr. 13 - Homberg - als ungültig anzusehen ist, soll in Kürze ein Aufhebungsverfahren für die restlichen Teile dieses Planes eingeleitet werden.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für den Änderungsbereich die Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dar.

Da diese Darstellung des FNP nicht der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht, wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet. Gemäß § 8 (3) BauGB wird das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes parallel zur Änderung des FNP durchgeführt, so daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt ist.

2.2 Fachpläne

Der Altenplan der Stadt Duisburg (Teilplan stationärer Altenpflege) kommt in seiner Bedarfsberechnung für 1991 auf einen Fehlbestand von 800 Altenpflegeplätzen. Diese Zahl, die sich nach der Bevölkerungsprognose bis zur Jahrtausendwende noch erhöht, unterlegt die dringende Notwendigkeit der Schaffung weiterer Altenpflegeheime.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.05.1992 die geplanten Standorte für Altenheime in Duisburg um das Grundstück Am Sandberg in Duisburg-Homberg ergänzt (DS 2742/1).

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch wurde am 17.08.1989 durchgeführt.

Der dabei vorgestellte Entwurf hatte die Zielsetzung: Wohnbebauung, zweigeschossig, ca. 20 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser.

Aufgrund der allgemeinen Ablehnung wurde der Entwurf vollständig überarbeitet.

Wegen dieser Überarbeitung des Entwurfes wurde eine erneute Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 3 (1) BauGB am 01.10.1992 durchgeführt.

Der dabei vorgestellte Entwurf hatte die Zielsetzung: Altenpflegeheim und Grünflächen

4. GEPLANTE NUTZUNGEN

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Umgebung des Planbereiches wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte zweigeschossige Bauweise bestimmt.

Ziel der Planung ist es daher, auch im Bebauungsplanbereich eine geringer verdichtete Bebauung anzustreben, die auf die vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht nimmt und sich in die grünplanerisch vorgegebene Situation einfügt.

Das Baugrundstück westlich des Fußweges (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) ist ausreichend groß bemessen, um die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit ca. 80 Plätzen zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl von 0,3 wurde niedrig festgesetzt, um hohe Freiflächenanteile auf dem Grundstück sicherzustellen. Bei der Grundstücksgröße von 0,64 ha ergibt sich eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von $0,64 \text{ ha} \times 0,3 = 0,19 \text{ ha}$. Die Festsetzung einer bis zu dreigeschossigen Bauweise soll eine Staffelung des Baukörpers ermöglichen und den wirtschaftlichen und betriebstechnischen Erfordernissen eines Altenpflegeheimes Rechnung tragen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hier wird sichergestellt, daß Teile des künftigen Altenpflegeheimes bis maximal 15 m an die Ostgrenze der Grundstücke an der Kirchstraße heranreichen können. Bei den Grundstücken an der Stichstraße Kirchstraße wird sogar ein 20 m Abstand eingehalten. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht aber dennoch einen weiten Spielraum für eine städtebaulich befriedigende Lösung.

4.2 Grünflächen

Die östlich der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Grünfläche mit dem ausgebauten Fußweg soll planungsrechtlich als Öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Der die Gemeinbedarfsfläche im Norden, Westen und Süden umfassenden Grüngürtel soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Damit wird der dortige Bestand der heimischen Gehölze sichergestellt.

4.3 Baumbestand

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

4.4 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich kann über die Straße Am Sandberg und von Norden über die Stichstraße von der Kirchstraße erschlossen werden. Zwei getrennte Zufahrten sind für ein Altenpflegeheim betriebstechnisch von Vorteil, da der Personen- und Besucherverkehr und der Verkehr für die Ver- und Entsorgung des Hauses so getrennt werden können und sich nicht gegenseitig beeinträchtigen. Durch den Neubau des Altenpflegeheimes wird sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen.

Der Planbereich ist über die Kirchstraße mit dem städtischen Hauptverkehrsstraßennetz verbunden. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (BAB A 40) ist mit der Anschlußstelle Duisburg-Rheinhausen in ca. 1 Kilometer Entfernung gegeben.

Im östlichen Planbereich soll durch das Bebauungsplanverfahren eine Anpassung der Planung an die örtlichen Verhältnisse erfolgen. Die im Bebauungsplan Nr. 13 noch vorgesehene Verbindungsstraße von der Straße Am Sandberg zu den Wendeanlagen von Kirchstraße und Poststraße soll aufgehoben werden, da sie aus verkehrlicher Sicht nicht notwendig ist und sich in diesem Bereich ein Teil des Spielplatzes befindet. Stattdessen soll der bestehende Fußweg, der in etwa parallel zur ehemals geplanten Verbindungsstraße verläuft, nun auch planungsrechtlich gesichert werden (siehe Punkt 4.2).

Der Planbereich wird von der Buslinie 929 Duisburg Hbf - Moers Aldekerk - Venlo mit den Haltestellen Kirchstraße und Asberger Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

4.5 Wasserwirtschaft

4.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserkanäle werden im Mischsystem gebaut. Das Abwasser wird über die Sedanstraße und Bruchstraße der Kläranlage Rheinhausen zur vollbiologischen Reinigung zugeleitet. An der Bruchstraße und Flachsstraße ist jeweils ein Pumpwerk zwischengeschaltet. Das vorhandene Kanalnetz und die Kläranlage sind für den Anschluß des Bebauungsplangebietes ausreichend bemessen.

4.5.2 Grundwasser

Eine etwaige Grundwassernutzung bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 22,40 m über NN.

Das Geländeniveau der Gemeinbedarfsfläche liegt bei 27,6 m über NN.

4.6 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	0,64 ha
Reines Wohngebiet (WR)	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche	0,23 ha
Private Grünfläche	0,35 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>0,14 ha</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	<u>1,37 ha</u> =====

4.7 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 können maximal 30 % der Gemeinbedarfsfläche überbaut werden. Die verbleibenden 70 % Freifläche werden gärtnerisch so gestaltet, daß sie sich in das umliegende Landschaftsbild integrieren. Somit erfährt hier der Landschaftsbereich eine ökologische wie auch stadtgestalterische Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand (Rasenfläche) der Fläche. Die bereits gepflanzten heimischen Gehölze bleiben erhalten (siehe Pkt. 4.2).

Auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

5. ALTERNATIVEN

Alternativlösungen, die eine Wohnbebauung oder eine Wohnbebauung und Altenwohnungen vorsahen, wurden im Rahmen des Verfahrens entwickelt, aber aufgrund geänderter städtebaulicher Prioritäten und mangelnder Akzeptanz seitens Teilen der benachbarten Bürgerschaft wieder verworfen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTVERTRÄGLICHKEIT)

6.1 Boden

6.1.1 Altablagerungen/Altstandorte

Die Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1844/Maßstab 1 : 25.000), der Luftbilder (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) und der stereoskopischen Bilder sowie weiterem Archivmaterial ergab folgendes:

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist frei von altlastenspezifischen Merkmalen. Die östliche Grenze des Bebau-

ungsplanes überschneidet sich jedoch mit einer ehemaligen wiederverfüllten Auskiesung (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan).

Für die im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als Altablagerung ausgewiesene Auskiesung wurde ein Altlastengutachten - vorsorglich unter Einbeziehung des gesamten Bebauungsplanbereiches - erstellt.

Aus diesem geht hervor, daß der im Bebauungsplanbereich befindliche Teil der Auffüllung, die hier eine Mächtigkeit von bis zu 6,50 m aufweist, überwiegend aus schwach-mittelkiesigem Sand besteht, der vereinzelt mit Bauschutt und Schlacke vermischt ist.

Hinsichtlich der Gefährdungspfade hat die Untersuchung folgendes Ergebnis:

1. Im westlichen Grenzbereich der ehem. Auskiesungsfläche (Bereich mit A gekennzeichnet) wurden im Boden lokal begrenzt oberflächennah hohe Gehalte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen analysiert.
2. Eine Beeinträchtigung des Umfeldes der Altablagerung durch Ausbreitung umweltschädlicher Bestandteile der Bodenluft ist nicht festgestellt worden.
3. Ein Austrag der vorgefundenen Umweltschadstoffe in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Eine Beeinflussung des Plangebietes durch außerhalb dessen gelegene Altlasten liegt ebenfalls nicht vor.

Zusammenfassend ist aus den Ergebnissen des Gutachtens für den Bereich der Wiederverfüllung und einen an diesen angrenzenden Sicherheitsstreifen von 5 m Breite die Schlußfolgerung zu ziehen, daß zur Zeit - bedingt durch die Bodenbeschaffenheit und die bestehende Vegetationsdecke - keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht. Der künftigen im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung in diesem Bereich kann zugestimmt werden, wenn unter Hinzuziehung eines Fachgutachter folgende Auflagen erfüllt werden:

- a) Bei Baumaßnahmen anfallender kontaminierter Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften schadlos zu entsorgen oder wiederzuverwerten; die entsprechenden Nachweise sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.
- b) Bei der Anlage von Nutzgärten ist in einer Mächtigkeit von 1 m, bei anderen Grünnutzungen mindestens 0,3 m kulturfähiger Boden aufzubringen, der dem "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung" (LÖLF-Richtlinien, Ausgabe Januar 1988) un-

ter zusätzlicher Einhaltung einer Höchstkonzentration von 1 mg/kg Benzo-a-Pyren und 20 mg/kg Summe PAK (nach EPA) entspricht.

- c) Wege, Parkplätze und dergleichen sind so zu befestigen, daß ein Direktkontakt mit dem kontaminierten Aufschüttmaterial ausgeschlossen ist.
- d) Der Übergangsbereich zwischen vor Ort verbleibenden kontaminierten Bodenmassen und den aufgetragenen Materialien ist durch eine geotextile Grabesperre optisch kenntlich zu machen.

Grundsätzlich gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altdeponierungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

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 -32-63*- unverzüglich zu informieren.

6.2 Immissionen

6.2.1 Lärm

An der geplanten Bebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine in diesem Zusammenhang erstellte schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Verkehrslärms zu dem Ergebnis, daß von den kritischsten Gebäudefronten die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Altenpflegeheime (vergleichbar einem reinen Wohngebiet mit 50/40 dB (A) Tag/Nacht) um ca. 5-10 dB (A) unterschritten werden. Von einem Altenpflegeheim der vorgesehenen Größenordnung gehen keine nennenswerten Schallemissionen aus, so daß auch für die Umgebung des Änderungsbereiches aufgrund der Planungsmaßnahmen keine Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Ebenfalls ergibt sich keine Notwendigkeit für Maßnahmen zum Schallschutz durch den nahegelegenen Bolzplatz, da die ermittelten Werte um 3,6 dB (A) unter dem Orientierungswert von 50 dB (A) liegen.

6.2.2 Schadstoffe

Die in der TA Luft zum Schutz vor Gesundheitsgefahren und zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen festgelegten Immissionsgrenzwerte werden im Planbereich nicht überschritten.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 963 - Homberg -

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 Baugesetzbuch ist in der privaten Grünfläche von der Wendeanlage der Stichstraße Kirchstraße und der Straße "Am Sandberg" jeweils eine Zufahrt zur Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 963 - Homberg -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der ergänzten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe- gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.10.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Homberg - (Stand: September 1993) hat in der Zeit vom 13.12.1993 bis 14.01.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11. Nov. 1994



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Stadtdirektor