

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 964 -Huckingen-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 31. 10. 1997

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag



Grothe

Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 23. 06. 1997 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 23. 12. 1996 bis 31. 01. 1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 31. 10. 1997

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag



Grothe

Ltd. Städt. Baudirektor

35.2-12.02(Dui 964)

28.07.1998

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 964 - Huckingen - für einen Bereich nördlich des Bökkumer Burgwegs zwischen Alter Angerbach, Remberger Straße und westlicher Grenze der Wohnbebauung Cochemer Straße

Stand: Mai 1996

GLIEDERUNG

1. ALLGEMEINES
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

2. VORGABEN UND BINDUNGEN
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Fachpläne

3. SITUATIONSBESCHREIBUNG

4. PLANUNGSMASSNAHMEN
 - 4.1 Wohnbebauung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.2.2 Individualverkehr (IV)
 - 4.3 Baumschutz

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
 - 5.1 Immissionssituation
 - 5.1.1 Luft
 - 5.1.2 Lärm
 - 5.2 Altablagerungen/Altstandorte
 - 5.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Wasserwirtschaft

6. NUTZUNGSALTERNATIVEN
7. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN
8. FLÄCHENBILANZ
9. KOSTEN UND RÜCKEINNAHMEN
10. BÜRGERBETEILIGUNG
11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
13. AUFHEBUNGSVERMERK

1. **ALLGEMEINES**

1.1 **Ziele und Zwecke der Planung**

Der im Duisburger Süden unmittelbar an einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet gelegene Planbereich ist durch eine gehobene Einfamilienhausbebauung, nahezu ausschließlich auf großzügig geschnittenen Grundstücken, geprägt und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Duisburgs.

Die Mehrzahl der Gebäude wurde nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 140, förmlich festgestellt am 04. Juni 1956, errichtet. Dieser Plan ist aufgrund eines Formfehlers nicht mehr anzuwenden, so daß Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind.

Um die vorhandene Struktur des Gebietes durch bauliche Verdichtungen nicht zu ändern sowie um die hohe Wohnqualität beizubehalten, soll durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 964 - Huckingen - zu befürchtende städtebauliche Mißstände verhindert werden.

2. **VORGABEN UND BINDUNGEN**

2.1 **Flächennutzungsplan**

Die vorgesehenen Gebietsausweisungen entsprechen den Darstellungen - Wohnbaufläche - des Flächennutzungsplanes.

Die Einleitung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist daher nicht erforderlich.

2.2 **Fachpläne**

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 964 - Huckingen - werden Aussagen von Fachplänen nicht berührt.

3. **SITUATIONSBESCHREIBUNG**

Der östlich von einem Landschaftsschutzgebiet und nördlich von Freizeit- und Erholungsflächen um den Remberger See begrenzte Planbereich wird durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung, teilweise mit Einliegerwohnung, geprägt.

Die einzelnen Wohngebäude sind nahezu ausschließlich als freistehende Einzelhäuser in einem gehobenen Standart auf großzügig bemessenen Grundstücken entsprechend den ehem. anzuwendenden planungsrechtlichen Festsetzungen errichtet.

Die vorhandenen Freiflächen sowie die Vorgartenbereiche im gesamten Planbereich sind ausschließlich gärtnerisch gestaltet und vermitteln insgesamt einen parkähnlichen Eindruck. Auf den einzelnen Grundstücken ist teilweise älterer Baumbestand vorhanden.

4. PLANUNGSMASSNAHMEN

4.1 Wohnbebauung

Wie unter Absatz 1.1 der Begründung ausgeführt, ist es wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes, eine Umstrukturierung des hochwertigen Wohngebietes zu verhindern, bei möglichen Neubebauungen das gegebene großzügige Erscheinungsbild zu erhalten und eine unverträgliche bauliche Verdichtung auszuschließen.

Dieses städtebauliche Ziel soll mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet werden.

Da der Planbereich ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt ist, ist er als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist "offene" Bauweise festgesetzt, d. h., geschlossene Straßenfronten werden verhindert; eine Neubebauung bleibt gewährleistet. Durch die differenzierte Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzelhäusern und nur Einzel- und Doppelhäusern werden sowohl die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und ungewollte Hausreihen verhindert als auch eine dem Gebietscharakter angepaßte und den städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß wirtschaftlich sinnvolle bauliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

Aufgrund der das Gebiet prägenden Dachform wird für die jeweiligen Baugebiete "SD", d. h. Satteldach, vorgeschrieben.

Bei der Festsetzung der max. Geschosßanzahl werden ebenfalls die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und die Gebiete als "eingeschosßig bebaubar" ausgewiesen.

Durch textliche Festsetzungen wird die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) sowie die höchstzulässige Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschoßfußbodens) geregelt.

Die mit Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß die städtebaulichen Ziele des Durchführungsplanes Nr. 140 bzgl. der Struktur der Siedlung beibehalten wurden und im Falle einer Neubebauung bzw. Baulückenschließung auch das durch gärtnerisch gestaltete Vorgartenflächen geprägte Erscheinungsbild der Wohnsiedlung erhalten und die bauliche Ausnutzung auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt wird.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in reinen Wohngebieten höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Bei der Geschosßflächenzahl (GFZ) wurde die Obergrenze von 1,2 jedoch nicht übernommen, sondern eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen, da mit dieser Beschränkung ebenfalls die vorhandenen Strukturen erhalten, mögliche Neubebauungen sinnvoll einzufügen sind und unverträgliche Verdichtungen und damit ungewollte Änderungen des Gebietscharakters vermieden werden.

Weiterhin wird zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen und zur Verhinderung möglicher Umstrukturierungen für das Einfamilienhaus-Gebiet textlich festgesetzt, daß innerhalb der "WR Io-Gebiete" max. 2 Wohneinheiten (WE) in den jeweiligen Wohngebäuden zulässig sind.

Durch diese Einschränkung wird der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt, da

- die Gebäude im wesentlichen ohnehin nur mit einer den textlichen Festsetzungen entsprechende Wohnungsanzahl genutzt werden und
- durch diese textliche Beschränkung eine die gegebenen städtebaulichen Strukturen des Gebietes berücksichtigende wirtschaftliche Nutzung durch die Grundeigentümer nicht beeinträchtigt wird.

Ebenfalls durch textliche Festsetzungen wird ausgeschlossen, daß im Plangebiet innerhalb der straßenseitigen Vorgartenbereiche Garagen, Stellplätze und/oder andere Nebenanlagen errichtet werden können.

Auch diese Festsetzung gewährleistet, daß die beschriebene Siedlungsstruktur mit den prägenden gestalteten Vorgartenbereichen zukünftig erhalten bleibt.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird den getroffenen einschränkenden Ausweisungen der Vorrang gegenüber großzügigeren Festsetzungen eingeräumt, da damit insgesamt eine Umstrukturierung und ungewollte Verdichtung im Planbereich verhindert, vorhandene Strukturen und Freiräume gesichert und entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein sinnvolles Einfügen möglicher Neubebauungen in das gegebene Erscheinungsbild gewährleistet werden.

4.2 Verkehr

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Stadtbahnhaltestelle Albertus-Magnus-Straße der Linie U 79 (Düsseldorf Hbf. - Duisburg-Duisern). Diese Linie verkehrt werktags alle 10 Minuten, sonn- und feiertags sowie täglich nach 20.00 Uhr alle 30 Minuten.

4.2.2 Individualverkehr (IV)

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, die in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben.

Das Plangebiet ist über die Remberger Straße an die Düsseldorfer Straße und damit an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

4.3 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

Für den Planbereich liegen Staubniederschlagsmessungen aus dem Jahr 1994 und Analysen zu den Blei- und Cadmiumgehalten im Staubbiederschlag aus dem Jahre 1993 vom Landesumweltamt vor. Im Vergleich zu Immissionswerten in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft liegt die Immissionsbelastung in der Regel unter 50 % der Belastungsgrenzwerte. Unter diesen Gesichtspunkten ist für die Einwohner von keiner Belästigung oder Gefährdung auszugehen.

5.1.2 Lärm

Lärmemittierende Gewerbebetriebe und Straßen mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind im Plangebiet selbst bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden. Eine geringe Lärmbelastung resultiert lediglich aus dem Anliegerverkehr des Plangebietes bzw. aus der in einer Mindestentfernung von ca. 300 Metern zum östlichen Rand der Bebauung verlaufenden A 59.

Die Lärmemissionen der A 59 werden einerseits durch die vorhandene Tieflage der Autobahn, andererseits durch einen ca. 150 - 200 Meter breiten Gehölzstreifen abgeschwächt.

Die Berechnung der lärmphysikalischen Auswirkungen der A 59 auf das Plangebiet mit Hilfe des EDV-Programms "Schallplan" ergab für die östliche Straßenseite der Trarbacher Straße lediglich eine Lärmbelastung von 47 dB(A) am Tage und 41 dB(A) in den Nachtstunden (bezogen auf die in Richtung der Autobahn weisenden Gebäudefronten).

Die Lärmkarte der Stadt Duisburg weist für das Plangebiet Tageswerte zwischen 45 und 51 dB(A) und Nachtwerte von 40 - 45 dB(A) aus.

Aufgrund der niedrigen Lärmbelastung des Plangebietes ist die Festlegung sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Die in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genannten Anhaltswerte für Schlaf- und Wohnräume von in Reinen Wohngebieten liegenden Wohnhäusern, werden auch durch die Verwendung einfachster Gebäudebauteile erreicht.

5.2 Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1820 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten), der Luftbildaufnahmen ab 1926, der stereoskopischen Luftbilder ab 1957 sowie weiteren Archivmaterialien ist in dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes nicht mit relevanten Altlastenstandorten oder Altablagerungen zu rechnen.

Hinweise auf Beeinträchtigungen des Plangebietes durch außerhalb dessen gelegene Untergrundkontaminationen liegen nicht vor.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

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

5.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Eine Neubebauung innerhalb des Planbereiches kann im wesentlichen als Ersatz von ggf. abzubrechenden Gebäuden sowie durch die Schließung einiger weniger Baulücken vorgenommen werden.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 964, insbesondere mit der gezielten Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird eine Beibehaltung der aufgelockerten, von Freiflächen umgebenen Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

Somit wird den Bestimmungen des § 1 (5) Satz 3 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen.

Da der Bebauungsplan ausschließlich der Bestandssicherung dient und die bei der minimalen Neubebauung evtl. versiegelte Fläche nur von geringer Größe sein wird, kann von der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Beitrages abgesehen werden.

Sollte eine Bebauung realisiert werden, ist für die dadurch entstandene Versiegelung eine Kompensationsfläche durch den Bauherrn bereitzustellen und diese mit 80 % extensiver Grünlandfläche und mit 20 % Gehölzen nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde vom Bauherrn anzulegen, dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Gemäß § 9 (4) Baugestzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz - in Kraft ab 01. Juli 1995 -, sind die anfallenden Niederschlagswässer vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder - sofern dazu die Gegebenheiten vorhanden sind - ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen).

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 vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

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	ca.	12,17 ha
Verkehrsfläche	ca.	<u>2,00 ha</u>
Gesamtfläche	ca.	14,17 ha

9. KOSTEN UND RÜCKEINNAHMEN

Durch die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen weder Kosten noch sind Rückeinnahmen zu erwarten.

10. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 21. März 1996 wurde eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bebauungsplan Nr. 964 - Huckingen - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd durchgeführt. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Süd und Mitgliedern der Verwaltung nahmen ca. 30 Bürger zu diesem Tagesordnungspunkt der Veranstaltung teil.

Bedenken und Anregungen wurden dabei nicht vorgebracht, lediglich durch einen Bürger wurde die Planung sowie die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen begrüßt und gleichzeitig bedauert, daß nicht mehr Bürger, die seines Wissens die vorgesehenen Festsetzungen ebenfalls begrüßten, nicht mehr anwesend wären.

Somit kann ausgesagt werden, daß eine große Mehrheit betroffener Bürger den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes zustimmen.

Im Nachtrag zu der Bürgerbeteiligung wurde von einem weiteren Bürger schriftlich beantragt, eine zusätzliche und in Anpassung an die städtebaulichen Zielvorstellungen sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes sich harmonisch einfügende weitere Bebauungsmöglichkeit am Ende des Böckumer Burgweges vorzusehen.

Nach Überprüfung der gegebenen Situation im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück schon vorhandenen Bebauung das verbleibende Restgrundstück flächenmäßig nicht ausreichend bemessen ist, um hier ein zweites Wohngebäude planungsrechtlich festzusetzen.

Unter Würdigung der schon vorhandenen Wohnbebauung am Böckumer Burgweg soll die hier vorgesehene überbaubare Fläche jedoch in geringem Umfang in südöstlicher Richtung erweitert werden.

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften entfallen.

13. AUFHEBUNGSVERMERK

Aufhebungsvermerk siehe Bebauungsplan.

Der danach gänzlich aufzuhebende Durchführungsplan Nr. 140 ist aufgrund eines Formfehlers nicht mehr anzuwenden.

Zur rechtlichen Eindeutigkeit werden auch die Bereiche des Durchführungsplanes mit aufgehoben, die nicht durch den neuen Bebauungsplan Nr. 964 - Huckingen - überplant sind. Es handelt sich dabei um ein im nordwestlichen Planbereich gelegenes Teilstück sowie um den schmalen Geländestreifen zwischen südöstlicher Grenze der Wohnbebauung an der Trarbacher Straße und "Alter Angerbach".

Der Geländestreifen ist mit im Bereich des sich hier im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 523 - Huckingen - enthalten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 964 - Huckingen - .
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 02.12.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

G r o t h e
Ltd. Städt. Baudirektor