

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 996 - Beeckerwerth -
für einen Bereich südlich der Wohnbebauung Monschauer Straße
zwischen Kindergartengrundstück und Haus-Knipp-Straße

Stand: März 2002

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
3. Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Wohnbebauung - Allgemeines Wohngebiet -
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Alternativen
6. Abwägung
7. Umweltbelange/Umweltbericht
 - 7.1 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan
 - 7.3 Altablagerungen/Altstandorte
 - 7.4 Zusammenfassung
8. Sonstiges
9. Kosten

Anlage 1

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweis
- Aufhebungsvermerk

Anlage 2

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, die nicht mehr für schulische Zwecke benötigte Fläche als Wohngebiet auszuweisen.

2. Vorgaben und Bindungen

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich. Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan). Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehene Wohngebietsfestsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3.20 - Beeckerwerth -).

Schulentwicklungsplanung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - aufgrund der aktuellen Schulentwicklungsplanung nicht erforderlich.

Kindergarten-Bedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich Beeckerwerth ist gedeckt. Für die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung besteht kein Bedarf.

Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Die im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Kommunikationsflächen und die den Häusern zugeordneten Gärten ermöglichen den Kleinkindern ein ungefährdetes Spielen im Freien. Die weitere Spielraumversorgung ist mit den Spielplätzen in Beeckerwerth gegeben.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 996 (Altfassung) gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW), wurde am 03. Februar 2000 durchgeführt. 25 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil. Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und der Begründung als Anlage beigefügt worden. Eine Auswertung der Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich, da sämtliche Fragen aus der Bürgerschaft während der Bürgeranhörung beantwortet werden konnten und schriftliche Wünsche bzw. Vorstellungen nicht eingereicht wurden. Für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 996 ist eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Duisburg im Stadtbezirk Meiderich/Beeck, Ortsteil Beeckerwerth und wird im Westen vom Kindergartengrundstück, im Norden von der Wohnbebauung an der Monschauer Straße, im Osten von der Haus-Knipp-Straße und im Süden vom Rheindeich begrenzt.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 996 hat in der Zeit vom 05.06.2001 bis 10.07.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen. Im Verlauf des weiteren Planverfahrens hat sich die Stadt Duisburg entschieden, auf dieser stadteigenen Fläche das Modellvorhaben "Werker und Planer" durchzuführen.

Dieses von der Stadt Duisburg initiierte Modellprojekt beinhaltet eine Kooperation von zehn am Bau beteiligten Handwerksbetrieben aus Duisburg sowie zwei Duisburger Architekturbüros, die gemeinsam ein städtebaulich, architektonisch und handwerklich anspruchsvolles Wohnbauvorhaben planen und realisieren wollen. Die Maßnahme dient der Unterstützung der Duisburger Wirtschaft, speziell den Duisburger Handwerksbetrieben sowie kleinen und mittelständischen Bauunternehmungen. Da sich das städtebauliche Konzept der "Werker und Planer-Kooperation" wesentlich von der Ursprungsplanung unterscheidet, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich geworden.

4.2 Wohnbebauung - Allgemeines Wohngebiet -

Der ehemals als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - vorgesehene Bereich wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt und in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Hier sollen kurzfristig nachfragenden Interessenten dringend benötigte Grundstücke für den Wohnungs- und Hausbau im Raume Beeckerwerth zur Verfügung gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen bzw. Wohnhöfen in ein- und zweigeschossiger Bauweise teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Die erforderlichen Stellplätze sind als Carports vorgesehen. Die gesamte Maßnahme (ca. 23 Wohneinheiten) soll der Eigentumsbildung dienen.

Mit dieser Planung wird den mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wünschen nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte nachgekommen. Die geplante Wohnbebauung entspricht in Art und Umfang den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich und fügt sich in die Struktur der bestehenden Bebauung ein.

Im Rahmen des Kooperations-Modells "Werker und Planer" wurde der ursprüngliche Vorschlag zum Bebauungsplan dahingehend überarbeitet, folgende Zielsetzungen zu realisieren:

- kostensparendes Bauen bei möglichst geringer Inanspruchnahme von Grund und Boden
- Umsetzung von Ansprüchen junger Familien
- Kommunikatives Wohnen, auch durch Vermeidung baulich begründeter Konflikte
- Mehrgenerationen-Wohneinheiten
- Realisierung attraktiver und erschwinglicher Wohnbau-Projekte

Das städtebauliche Konzept des Kooperationsmodells "Werker und Planer" ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren und unbebauten Grundstücksflächen der Hausgrundstücke nur ausnahmsweise zulässig, da sichergestellt werden soll, dass

- die Hausgärten in ihrer Eigenart erhalten bleiben;
- wegen der teilweise geringen Grundstücksgrößen nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

Wegen des Höhenunterschiedes zwischen Haus-Knipp-Straße und dem Gelände des WA-Gebietes sollen die Baugrundstücke auf Straßenniveau aufgefüllt und die Erdgeschossfußbodenoberkante der Häuser mit der Straßenendausbauhöhe abgestimmt werden.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Haus-Knipp-Straße und Ahrstraße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Eine Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt mit der Anschlussstelle Duisburg-Beeck an die A 42 und damit an das übrige Autobahnnetz.

Die innere Erschließung soll über von der Haus-Knipp-Straße abzweigende Privatwege erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Haltestelle Schwalbenplatz besteht Anschluss an die Buslinien 905 Duisburg/Beeckerwerth-Marxloh-Walsum, 907 Beeckerwerth-Ruhrort-Meiderich und 909 Baerl-Beeckerwerth-Obermeiderich. Damit besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt und der Region.

4.4 Grünflächen

Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sollen die unbebauten Grundstücksflächen des Baulandes, soweit sie nicht für hausgärtnerische Zwecke genutzt werden, eingegrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen

ist erforderlich, da

durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die unbebauten Grundstücksbereiche in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden.

5. Alternativen

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

6. Abwägung

Die vorgenannten Rahmenbedingungen führen zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - in Allgemeines Wohngebiet (WA) zu vertreten ist. Das geplante WA-Gebiet hat keine Auswirkungen auf die Umgebung, da diese bereits durch Wohnbebauung geprägt wird. Da in Duisburg aufgrund der anhaltenden Einwohnerabwanderung in die Region schnellstmöglich Wohnbauland geschaffen werden muss, im Stadtgebiet insbesondere in Beeckerwerth keine anderen in bezug auf die Größe und Lage vergleichbare Flächen zur Verfügung gestellt werden können und die Stadt Duisburg zur Reduzierung des Abwanderungstrends auf diese Bauflächen dringend angewiesen ist, wird der Inanspruchnahme der Fläche als WA-Gebiet Vorrang eingeräumt, vor ihrem Erhalt als Freifläche. Diese Entscheidung ist vertretbar, da zum einen die Fläche von der Größe und Lage her für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion hat und zum anderen ausgedehnte Erholungs- und Freiflächen im unmittelbar angrenzenden Rheinvorland vorhanden sind. Die vorliegende Planung stellt somit ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse andererseits berücksichtigt werden.

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

7. Umweltbelange/Umweltbericht

7.1 Ver- und Entsorgung

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Das Plangebiet liegt zum Teil in den Deichschutzzonen des Deiches Beeckerwerth (Deichschutzzone III). Das Bemessungshochwasser für den Rheinstrom km 783,3 beträgt 29,06 m ü. NN. Bei hohen Rheinwasserständen tritt Qualmwasser auf. Die Kellergeschosse der Gebäude sollten möglichst wasserdicht hergestellt werden. Alle Maßnahmen in den Deichschutzzonen sind gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf -Deichschutzverordnung- vom 08. November 1995 genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die

Deichschutzzone wurde nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Oberirdische Gewässer, Grundwassermessstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden über die Ortskanalisation (Mischsystem) der Kläranlage Alte Emscher zugeführt. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nicht in Betracht, da Versickerungsmöglichkeiten bzw. die technischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Im Hinblick darauf wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung/-verrieselung erteilt.

7.2 Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan

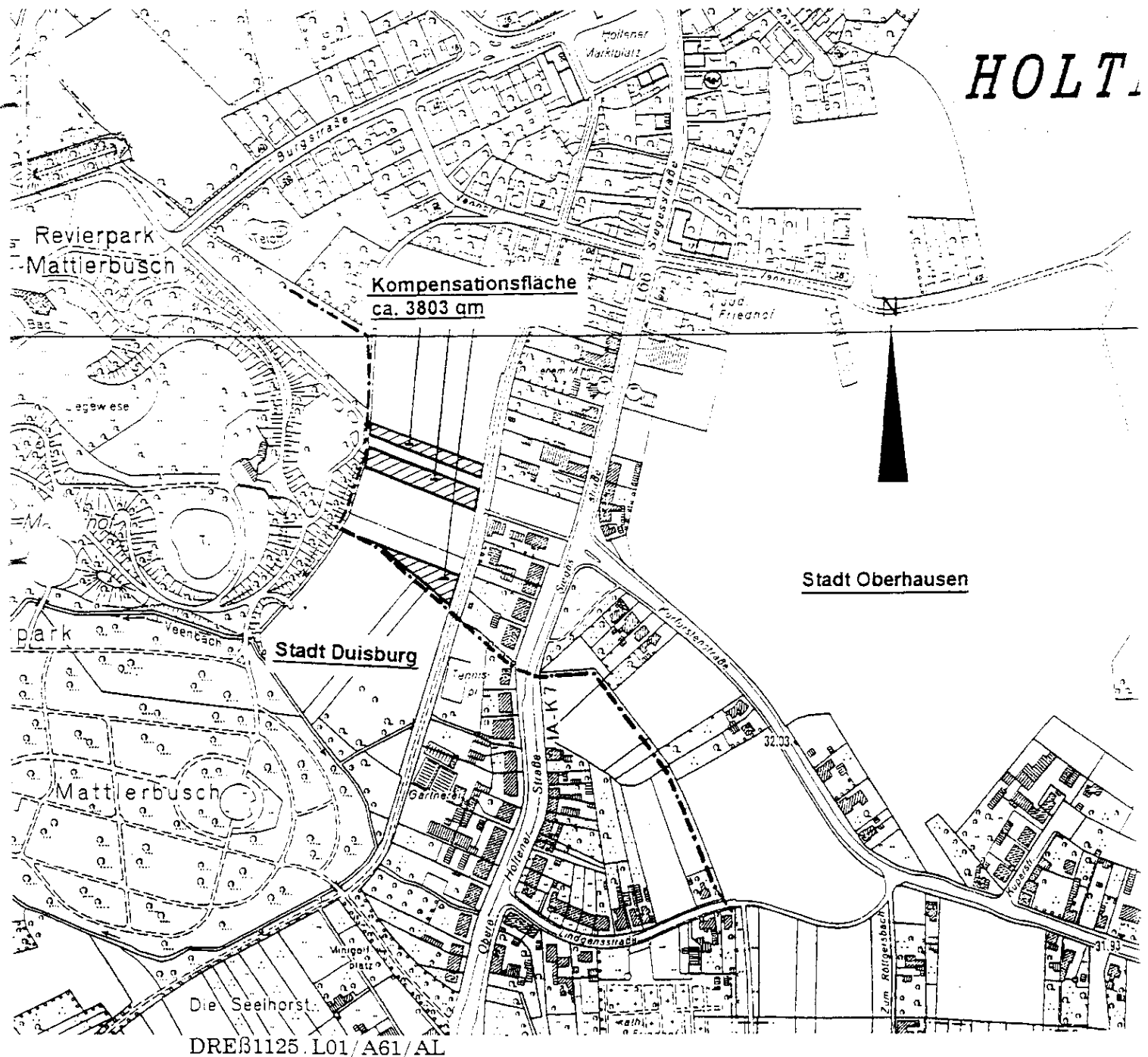
Für den Planbereich wurde vom Büro PFA - PlanFormArt Landschaftsarchitekten BDLA, Salvatorweg 10, 47051 Duisburg der Kompensationsbedarf ermittelt sowie die Planung der Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgenommen. Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan und die Planung der Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan verwiesen.

Kompensationsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung einschließlich der Erschließung:

Der für die geplante Wohnbebauung und die dafür notwendige Erschließung vorgesehene Bereich wird derzeit als Garten- bzw. Grünland genutzt. Darüber hinaus befinden sich in dem Gebiet einige Gehölzformationen. Durch die neu anzulegenden Privatgärten erfolgt ein Teilausgleich innerhalb des Untersuchungsraumes.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von insgesamt 11.162 Punkten. Dieser wird in Form einer Ersatzmaßnahme auf einem Grundstück der Stadt Duisburg an der Siegesstraße in Oberhausen beglichen. Auf dem ca. 3.803 qm großen Grundstück, das aus drei Teilflächen besteht, ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche sowie die Anlage von stufig aufgebauten Gehölzstreifen geplant (siehe Plan "Fläche für Kompensationsmaßnahmen").

Fläche der Kompensationsmaßnahmen (M. 1:5000)



Der Unteren Landschaftsbehörde obliegt die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen, die in einem Zeitraum von fünf Jahren durchgeführt werden sollen.

7.3 Altablagerungen/Altstandorte

Im Plangebiet befand sich ein Teich, der mit Trümmerschutt verfüllt wurde. Die Altablagerung ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg unter der Nummer AA 477 registriert. Zur Gewährleistung, dass die Wohnbebauung auf einer altlastenfreien und bodentechnisch nutzbaren Fläche entsteht, wird über eine entsprechende textliche Festsetzung der vollständige Austausch des Auffüllungsmaterials gegen unbelasteten, natürlichen Füllboden ohne Fremdbestandteile gesichert. Der Austausch und die lagenweise Einbringung und Verdichtung ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Errichtung von Wohngebäuden kann danach unter folgender Auflage zugestimmt werden:

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der zur Schaffung einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufzubringende Boden den Maßgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügt.

Hinweise durch eine mögliche Belastung des Grundwassers mit halogenierten Kohlenwasserstoffen durch den Betrieb einer etwa 60 m nördlich des Planbereiches gelegenen Reinigung (AS 2339) ergaben sich nach Auswertung der Bodenluftergebnisse nicht.

7.4 Zusammenfassung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den angedachten Vorhaben ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes nicht erforderlich. Eine vergleichbare Prüfung hat stattgefunden, deren Ergebnis unter den Punkten 7.2 bis 7.3 dieser Begründung dokumentiert ist.

8. Sonstiges

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.

9. Kosten

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

Straßenbau	117.600,00 EUR
Kanalbau	<u>15.400,00 EUR</u>
	133.000,00 EUR
	=====

Die geplante Verlängerung der Haus-Knipp-Straße fällt unter die Bestimmungen der §§ 127 ff BauGB. Hiernach sind 90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von den durch die Anlage erschlossenen Grundstücken zu tragen.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Im Rahmen der Baureifmachung fallen weitere Kosten in Höhe von 204.517 EUR an. Davon trägt die Stadt nach den Grundsatzregelungen im Bereich des Grundstücksverkehrs 154.155 EUR.

Die Mittel stehen im Rahmen des Gesamtansatzes bei VMH 791/8955 -Flächen-/Standortentwicklung- zur Verfügung.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 996 - Beeckerwerth -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 16. Mai 2002

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Grothe



1. Stdt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 07.10.2002 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.06.2002 bis 21.06.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 16.10.2002

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Grothe



1. Stdt. Baudirektor

Niederschrift

über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 996 - Beeckerwerth - am 03.02.2000 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Meiderich/Beeck, Von-der-Mark-Straße 36

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck und Ratsmitgliedern nahmen 25 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 15.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck Herr Bezirksvorsteher Bertram die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, dass in dieser Sitzung der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 996 - Beeckerwerth - vorgestellt werde, bat Herr Bertram Herrn Hoffmann vom Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, den Planentwurf vorzustellen.

Eingangs wies Herr Hoffmann auf die Bedeutung und rechtliche Grundlage der Bürgerbeteiligung hin, insbesondere, dass bei der öffentlichen Darlegung und Anhörung auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt würden und hier die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu diesem Bebauungsplan-Entwurf zu äußern.

Nach einem Überblick des bisher erreichten Verfahrensstandes und des weiteren Vorgehens nach der Bürgerbeteiligung erklärte Herr Hoffmann anhand einer Overhead-Farbfolie das Planungsziel, und zwar, dass der ehemals als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - vorgesehene Bereich, der für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werde, in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden solle. Hier sollen kurzfristig nachfragenden Interessenten

dringend benötigte Grundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden. Es bestehe die Möglichkeit der Errichtung von Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen in variablen Bauformen. Abschließend führte er aus, dass die gesamte Maßnahme (ca. 18 - 20 Einfamilienhäuser) der Eigentumbildung diene.

Danach bat Herr Bertram die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Malzewski möchte wissen, wann mit dem Bauen begonnen werde.

Herr Hoffmann erläuterte hierzu den Verfahrensstand, das weitere Vorgehen und meinte, dass die öffentliche Auslegung noch in diesem Jahr erfolge und man wahrscheinlich Anfang 2001 mit den ersten Baumaßnahmen rechnen könne.

Frau Wimmer meinte, dass der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen im Verhältnis zu den geplanten privaten Grundstücksflächen relativ groß sei. Für sie sei das wirtschaftlich nicht darstellbar, bei einer Auslastung von nur 18 Häusern.

Darauf antwortete Herr Hoffmann, dass die Haus-Knipp-Straße nichts mit der Erschließung der geplanten Neubebauung zu tun habe. Die für das Vorhaben vorgesehene Innenerschließung sei im Verhältnis zum Gesamtgrundstück gering und gut abgewogen.

Frau Wimmer verwies auf den in der Begründung aufgeführten Kostenanteil für den Straßenbau. Sie meinte, dass mit diesen sowie anderen noch anfallenden Kosten der jeweilige Grundstücksendpreis bei nur 18 Häusern sehr hoch werde. Dieses werde wohl zu Vermarktungsschwierigkeiten führen.

Herr Hoffmann erläuterte nochmals eingehend die Erschließung für das Plangebiet. Dabei führte er aus, dass die Haus-Knipp-Straße eine öffentliche Erschließung sei und der hier entstehende Erschließungsaufwand von sämtlichen Anliegern dieser Straße getragen werden müsse. Für die Neubebauung sei lediglich eine in den Ausmaßen auf ein Minimum gehaltene private

Straße vorgesehen, die keine Auswirkungen sowohl auf die Wirtschaftlichkeit, als auch auf die Vermarktbarkeit der geplanten Maßnahme habe.

Herr Bezirksvertreter Gänzler frage Frau Wimmer, welches Ziel sie mit ihren Vorstellungen habe. Dabei möchte er wissen, ob sie befürchte, dass das Bauen aufgrund der Erschließung, der evtl. erforderlichen Maßnahmen gegen das Drängewasser, der Entsorgung der Altlasten etc. hier zu kostenaufwendig würde.

Die Frage beantwortete Frau Wimmer mit Ja. Zugleich machte sie den Vorschlag, die Planung nochmals zu überdenken und die Bebauungsmöglichkeit durch mehr Einheiten zu verdichten.

Darauf antwortete Herr Hoffmann, dass man auf keinen Fall vorhabe, die Bebauung zu verdichten. Hier wolle man schon wegen der guten Lage (Rhein-
nähe) eine aufgelockerte ansprechende Wohnbebauung haben.

Ratsherr Kättnis bemerkte zum Thema Erschließungskosten, dass es selbstverständlich sei, dass die Erschließungskosten von dem jeweiligen Bauträger bzw. Kaufinteressenten getragen werden müssen. Er sehe die gesamte Planungsmaßnahme als eine positive Zielsetzung für diesen Bereich.

Herr Brandhorst - Vorstandsvorsitzender der GEWOGE - sagte, dass er an dem Erwerb des Grundstücks interessiert sei. Die seitens der GEWOGE überschläglich ermittelten Erschließungskosten von 550.000,- bis 600.000,- DM lägen seiner Meinung nach anteilmäßig zu hoch. Er bat deshalb nochmals zu überlegen, ob die Erschließung nicht etwas reduziert werden könne.

Hierauf erwiderte Herr Hoffmann, dass die Bürgerbeteiligung dafür da sei, dass die Bürgerinnen und Bürger hier frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung des Gebietes in Betracht kämen, unterrichtet würden. Hier könne man nicht über Grundstückspreise oder zukünftige Bauträger sprechen. Die im Plan vorgesehene Erschließung könne nicht noch mehr reduziert werden. Er erläuterte nochmals eingehend die Straßenplanung.

Herr Bertram bat die Anwesenden, doch nur über den Inhalt des Planentwurfes und nicht über Grundstücks- und Erschließungskosten sowie mögliche Bauträger zu diskutieren.

Herr Bezirksvertreter Dr. Feldmann fragte an, ob durch das Drängewasser eine erhöhte Gefahr durch Überflutung der Keller für die vorhandenen Häuser bestehe, da durch die geplante Bebauung seiner Meinung nach flächenmäßig weniger Aufnahmekapazität für das Drängewasser übrig bleibe.

Eine Beeinträchtigung der Häuser durch Drängewasser sieht Herr Hoffmann nicht. Dies wurde von Ratsherrn Kättnis bestätigt.

Ratsherr Eickmanns und Herr Bezirksvertreter Gänzler sprachen nochmals das Für und Wider der Erschließungs- und Grundstückskosten an. Zu diesem Thema bemerkte Herr Bezirksvorsteher Bertram, dass diese Angelegenheit nicht Gegenstand der Bürgerbeteiligung sei.

Ratsherr Bettermann fragte an, ob ein unterkellertes Gebäude mit Wanne durch Drängewasser aufschwimmen könne.

Herr Hoffmann beantwortete die Frage mit nein.

Weitere Fragen bzw. Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 996 - Beeckerwerth - wurden nicht gestellt bzw. geäußert.



ANLAGE 1

ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 996 - BEECKERWERTH -

Textliche Festsetzungen

Die vorhandene Altablagerung AA 477 ist vollständig unter gutachterlicher Begleitung auszutauschen.

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a) Im gesamten Bebauungsplanbereich sind nur bauliche Einrichtungen zu Wohnzwecken zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports. Zu Wohnzwecken ausgebaute Kellergeschosse sind nicht zulässig.
- b) Im WA-Gebiet sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land

Nordrhein-Westfalen

Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

H i n w e i s

- a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

- b) Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0202/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801 7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu belassen.

- c) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

- d) Das Bemessungshochwasser für den Rheinstrom km 783,3 beträgt 29,06 m ü. NN. Bei hohen Rheinwasserständen tritt Qualmwasser auf. Die Kellergeschosse der Gebäude sollten möglichst wasserdicht hergestellt werden.

- e) Alle Maßnahmen in den Deichschutzzonen sind gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung - vom 08. November 1995 genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist die Bezirksregierung Düsseldorf.

- f) Wegen des Höhenunterschiedes zwischen Haus-Knipp-Straße und dem Gelände des WA-Gebietes sollen die Baugrundstücke auf Straßenniveau aufgefüllt und die Erdgeschossfußbodenoberkante der Häuser mit der Straßenendausbauhöhe abgestimmt werden.

Aufhebungsvermerk

Der Aufhebungsvermerk entfällt.