

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidiums in Düsseldorf
vom 15.06.1993 bis zum 31.12.02 (Duisburg)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 877 - Walsum - für einen Bereich zwischen
Kurfürstenstraße, westliche Grenze des Behinderten-Wohnheimes, Holtener
Mühlenbach, Kleine Emscher in Duisburg und Friedrich-Ebert-Straße (B 8)

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.31 Fachpläne
 - 2.311 Schulentwicklungsplan
 - 2.312 Kinderspielplatzbedarfsplan
 - 2.313 Sportstättenleitplanung
 - 2.4 Flächennutzungsplanung
 - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.5 Landschaftsplan
3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Grünflächen
 - 4.31 Kinderspielplatz
 - 4.32 Verbandsgrünfläche
 - 4.33 Baumbestand
 - 4.4 Wald
 - 4.5 Verkehr
5. Alternativen
6. Abwägung

7. Immissionssituation
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Geruchsimmission
 - 7.3 Lärmimmission
8. Sozialplan
9. Bergbau
10. Ver- und Entsorgung, Gewässer, Leitungen
11. Altablagerungen/Altstandorte
12. Sonstiges
13. Kosten

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

Hinweis

Anlage 2

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Bereich südlich der Kurfürstenstraße als reines Wohngebiet auszuweisen, um somit dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte nachzukommen. Die Festsetzungen sollen eine Abrundung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbauflächen erbringen und zugleich den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken im Ortsteil Walsum entgegenkommen.

Um ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, soll zwischen der geplanten Bebauung und der südlich angrenzenden Sportanlage - als Schutz vor der vorhandenen Kläranlage der Emschergenossenschaft - ein aufzuforstender Wall angeschüttet werden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf - MBL NW 1986, S 1172 - gehört der Bebauungsplan zum Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.41).

2.3 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 Stadtentwicklung, Ratsbeschuß vom 25. 3. 1979 - DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind für das Bebauungsplangebiet 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. Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Walsum. Als Hauptentwicklungsziel ist für den Bebauungsplan zu nennen:

Wohnneubau zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen zur Stadtentwicklung.

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) nicht erforderlich.

2.312 Kinderspielplatzbedarfsplan

Der Kinderspielplatzbedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 877 gehört im Kinderspielplatzbedarfsplan zum Spielbereich 1203 Aldenrade. Dieser Bereich umfaßt das Gebiet zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Dr.-Hans-Böckler-Straße, Holtener Mühlenbach und der Kleinen Emscher.

In diesem Bereich besteht - die Bevölkerungsentwicklung bis 1995 berücksichtigt - ein Fehlbedarf von Spielflächen. Mit dem im Plangebiet vorgesehenen Spielplatz wird der Fehlbedarf reduziert (siehe hierzu Ziffer 4.31).

2.313 Sportstättenleitplanung

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 1. 2. 1982 vom Rat der Stadt der Sportstättenleitplan - Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg - beschlossen worden. Die im Bebauungsplan-Bereich geplante Sportanlage ist als Ergänzung zur bestehenden Sportanlage an der Friedrich-Ebert-Straße zu sehen. Sie trägt mit zur Deckung des Sportstättenbedarfs im Bezirk Walsum bei.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 877 wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bis auf eine Fläche südlich der Kurfürstenstraße - die vom Regierungspräsidenten im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan von der Genehmigung ausgenommen wurde - und einigen unwesentlichen Verschiebungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die von der Genehmigung ausgenommene Fläche und die Abweichungen wurde ein Flächennutzungsplanergänzungs- und -änderungsverfahren eingeleitet (Parallelverfahren).

2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Duisburg ist seit dem 1. 10. 1992 rechtsverbindlich. Für den Bereich des Bebauungsplanes sieht der Landschaftsplan folgendes vor:

Entwicklungsziele

- nördlich der Kleinen Emscher in Duisburg und des Holtener Mühlenbaches "Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung oder andere Planungsverfahren - Sportanlagen, Spielplätze, Badeplätze -"

Festsetzungen

- für den Bereich der Immissionsschutzwalleanlage nördlich der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz -, entlang des Holtener Mühlenbaches und der östlichen Bebauungsplanbereichsgrenze "Erstaufforstung mit bestimmten Baumarten".

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 20. 04. 1989 durchgeführt. 25 Bürger nahmen an dem Anhörungstermin teil.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über die Beteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den, in dem als Anlage zur Bürgerbeteiligung beigelegten Schreiben des Herrn Johannes Paul Bergman, vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

- a) die Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes nach Süden entlang der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - zu verlegen;
- b) auf den geplanten Parkstreifen östlich des Grundstückes Kurfürstenstraße 16 zu verzichten;
- c) die westliche Planbereichsgrenze im Bereich des Grundstückes Kurfürstenstraße 16, um die bereits eingefriedigte und als Gartenland genutzt Fläche, zurückzunehmen

wird wie folgt Stellung genommen:

zu a)

Die Erschließungsstraße wird, wie in der Variante 2 vorgesehen, entlang der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

zu b) und c)

Die westliche Planbereichsgrenze wird auf die tatsächliche Grenze des Grundstückes Kurfürstenstraße 16 zurückgenommen. Hiermit entfallen gleichzeitig die geplanten Stellplätze in diesem Bereich.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Walsum, Ortsteil Fahrn. Die Umgebung wird im Norden und Westen durch Wohnsiedlungsbereiche charakterisiert. Im Osten schließt unmittelbar das Wohnheim für Behinderte des Lions-Clubs an. Südlich grenzt der Bereich an die Kleine Emscher in Duisburg, den Holtener Mühlenbach und die Kläranlage Duisburg - Kleine Emscher. Das Plangebiet selbst ist bis auf die Wohngebäude entlang der Kurfürstenstraße unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es sind die einzigen ackerbaulich genutzten Flächen im Bereich der Kurfürstenstraße. Innerhalb dieser Ackerfläche ist ein ca. 100 m langer Graben vorhanden, der auf den Böschungen mit einigen Sträuchern bewachsen ist.

4.2 Bebauung

Der Bereich nördlich der Kurfürstenstraße wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. In Anlehnung hieran sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in variablen Bau- und Wohnformen vor. Hier besteht die Möglichkeit der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern sowie auch freistehenden Einfamilienhäusern. Die erforderlichen Stellplätze sind in verschiedenen Formen (auf eigenem Grundstück und als Gemeinschaftsanlagen) vorgesehen.

Die vorhandene 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Kurfürstenstraße ist entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Neubaubereiche wurden als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit einem Zuwachs von ca. 90 Wohneinheiten gerechnet werden. Abbrüche von Wohngebäuden sind nicht vorgesehen.

Nebenanlagen sind auf den Hausgrundstücken nicht zulässig, da hierdurch sichergestellt werden soll, daß

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

Notwendige Garagen und Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

4.3 Grünflächen

Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baulandes, soweit sie nicht für haus-

gärtnerische Zwecke genutzt werden, einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zwischen der Sportanlage bzw. dem Wall und dem Holtener Mühlenbach ein ca. 10,00 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Diese Parkanlage setzt sich nach Norden bis zur geplanten Wohnbebauung und nach Nordwesten, entlang der Wohnbebauung bis zur Erschließungsstraße fort. Innerhalb dieser Grünfläche soll ein Rad- und Wanderweg integriert werden, der als Wegeverbindung an den Grünzug südlich der Kleinen Emscher und dem Grünzug Hülsermannshof angeschlossen werden soll.

Zwischen den Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung südlich der Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - ist ein 10,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - ausgewiesen, der als Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Kinderspielplatz dienen soll. Gleichzeitig wird hiermit eine weitere Trennung der Wohnbebauung zur benachbarten Kläranlage erreicht.

Die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung südlich der geplanten Erschließungsstraße sind als private Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - ausgewiesen. Hierdurch wird in diesem Bereich der gesetzlich vorgegebene Abstand zwischen Wohnbebauung und Waldflächen gewährleistet.

Im Bereich der westlich geplanten Wohnbebauung wird der gemäß Runderlaß des Innenminister NW vom 18. 07. 75 Mbl. 2312 S. 1477 vorgegebene Abstand unterschritten. Diese Minderung ist dadurch zu vertreten, da im Rahmen der Begrünung des Walles die Holzarten und Anpflanzungsstandorte auf diese Gegebenheit ausgerichtet werden.

Der Bereich zwischen der Kleinen Emscher in Duisburg, dem Holtener Mühlenbach und dem Immissionsschutzwall ist als öffentliche Grünfläche - Sportanlage - festgesetzt (Sportplatz, Spielplatz Spielbereich A). Die hier vorgesehene Sportstätte ist als Ergänzung zum bestehenden Sportplatz an der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen.

Für den gesamten Sport- und Erholungsbereich sind im südwestlichen Planbereich Flächen für Stellplätze vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

4.31 Kinderspielplatz

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ist ein Kinderspielplatz des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) vorgesehen und als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen.

4.32 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19 wurde in den Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

4.33 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestands im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.4 Wald

Der im Bebauungsplan vorgesehene Immissionsschutzwall soll mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden und ist als Wald festgesetzt.

4.5 Verkehr

Der Planbereich ist über die Kurfürstenstraße mit der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 59) ist mit der Anschlußstelle Duisburg-Walsum gegeben.

Die Zuwegung zu der Sportanlage soll bis zur öffentlichen Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Diese Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitige je 2,25 m breite Gehwege.

Die innere Erschließung soll über eine 8,0 m breite Anliegerstraße erfolgen, die als gestaltete Mischfläche geplant ist, in der auch öffentliche Parkplätze vorgesehen sind.

Für die kleinräumige Erschließung sind private Wohnwege geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird mit der Straßenbahnlinie 909 (Dinslaken - Walsum - Hamborn - Stadtmitte - Huckingen) mit der Haltestelle Sonnenstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

5. Alternativen

Für den westlichen Planbereich lag neben dem erläuterten Bebauungsplan-Entwurf noch ein Alternativvorschlag, wie nachfolgend aufgeführt, vor:

- Diese Alternative sah vor, die Erschließungsstraße zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kurfürstenstraße und der geplanten Neubebauung verlaufen zu lassen.

Die Alternative fand jedoch nicht die Zustimmung der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Walsum und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Andere 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

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel,

den Bereich nördlich des Immissionsschutzwalles als Wohnbaufläche auszuweisen,

der Vorrang gegenüber

einer strikten Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen Kläranlage und Wohnbauflächen sowie dem ökologischen Erhalt dieser Flächen gegeben, da

- an der Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, alsbald ca. 90 WE in Einfamilienhäusern zu errichten, um dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken;
- durch die anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandene Infrastruktur des Ortsteiles Walsum weiter gestützt wird;
- eine Versiegelung des Geländes weitgehend dadurch vermieden wird, daß hier eine aufgelockerte Bebauung vorgenommen und durch Bepflanzung und Eingrünung der Hausgärten der Grünanteil ausgeglichen bzw. vergrößert und eine neue Fauna und Flora sich entwickeln kann;
- mit den im Plan vorgesehenen Grünflächen und Immissionsschutzmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen wird;
- durch ein olfaktometrisches Gutachten sichergestellt wurde, daß Geruchsmissionen, die schädliche Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet haben könnten, nicht vorliegen und somit einer Ausweisung des Geländes als Wohngebiet nicht entgegenstehen.

7. Immissionssituation

7.1 Immissionsschutz

Um eine effektive Trennung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Sportanlage sowie der Kläranlage "Kleine Emscher" zu erreichen, soll gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB zum Schutz vor möglicherweise schädlichen Umwelteinwirkungen südlich der Wohnbebauung ein Immissionsschutzwall errichtet werden. Die Fußbreite des Walles liegt zwischen 20,00 m und 40,00 m. Der Wall soll eine Höhe von 5,00 m über Geländeoberkante erhalten und nach Fertigstellung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen in einer Entfernung von ca. 100,0 m im Norden und 200,0 m im Süden je eine Eisenbahnstrecke. Die hiervon zu erwartenden Lärmmissionen beeinflussen die

Wohnbebauung des Plangebietes nicht. Vorkehrungen gegenüber den Bahnanlagen sind aufgrund der Entfernung nicht erforderlich. Aus Erschütterungsauswirkungen, die sich unter Umständen durch den Eisenbahnbetrieb ergeben könnten, können gegenüber dem Bahnbetreiber keine Forderungen abgeleitet werden.

7.2 Geruchsimmission

Der Bebauungsplanbereich grenzt unmittelbar an die Kläranlage "Kleine Emscher" an.

In der südöstlich des Plangebietes gelegenen Kläranlage wird das Abwasser der "Kleinen Emscher", des Holtener Mühlenbaches und des Hülsermannsgrabens biologisch gereinigt.

Das Abwasser setzt sich zusammen aus häuslichem und industriellem Abwasser sowie Grund- und Regenwasser. Das Verhältnis von häuslichem und industriellem Abwasser ist in etwa konstant. Die Kläranlage ist ausgelegt für das Abwasser von etwa 260.000 Einwohnergleichwerten.

Zur Abschätzung der von der Kläranlage verursachten Geruchsimmissionen für das Bebauungsplangebiet wurde für einen längerfristigen Zeitraum ein Gutachten vom TÜV Essen erstellt.

Dabei wurden an entsprechenden Anlagenteilen der Kläranlage jeweils an fünf aufeinanderfolgenden Tagen unmittelbar oberhalb der Wasser- bzw. Schlammoberfläche Luftproben gezogen und olfaktometrisch ausgewertet. Zusätzlich wurde die Kompressorraumluft der Blutwasserübergabestation olfaktometrisch ausgewertet. Dabei wurden die höchsten Geruchstoffkonzentrationen am Schlammvorlagebehälter gemessen.

Des Weiteren wurden mehrere Probandenbegehungen in Lee der geruchsrelevanten Anlagen durchgeführt und an verschiedenen Orten und zu unterschiedlichen Tageszeiten innerhalb der Geruchsfahne die Wahrnehmungshäufigkeiten der anlagencharakteristischen Gerüche ermittelt, die Windrichtung, die Entfernung zum Emittenten sowie alle zur Ausbreitungsklasse notwendigen meteorologischen Parameter wie Windgeschwindigkeit, Bedeckungsgrad und Art der Wolken aufgezeichnet und mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen iterativ der Geruchstrom ermittelt.

Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung treten deutliche Gerüche von 4 oder mehr Geruchseinheiten GE/m³, wenn bei den olfaktometrischen Ermittlungen eine Geruchseinwirkung ab 3 min. als volle Stunde gewertet wird, im Bebauungsplangebiet in weniger als 5 % der Jahresstunden auf.

Ein Vergleich mit den Geruchsimmissionsgrenzwerten des gemeinsamen Runderlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17. 11. 1986 zeigt, daß der obere Grenzwert, nämlich das deutlich wahrnehmbare Auftreten von Gerüchen, innerhalb eines Zeitraumes von mehr als 5 % der Jahresstunden im Bebauungsplangebiet somit nicht überschritten wird und die verbleibenden Geruchsimmissionen als nicht schädliche Einwirkung angesehen werden können.

7.3 Lärmimmission

Festsetzungen von bewerteten Schalldämm-Maßen für die Gebäudefronten der Wohnbebauung sind aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens des Institutes für Lärmschutz Dr.-Ing. E. Buchta nicht erforderlich. Nähere Aussagen sind diesem Gutachten zu entnehmen.

8. Sozialplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteile Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

9. Bergbau

Unter dem Planbereich geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. 09. 1963, MBl. NW 1963 S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

10. Ver- und Entsorgung, Gewässer, Leitungen

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind diese 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. Kompaktstationen) sind, soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt 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.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Der Holtener Mühlenbach - ein Gewässer II. Ordnung - verläuft südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die im Planbereich gelegene Schutz- und Bearbeitungsfläche dieses Bachlaufes wurde nachrichtlich übernommen.

Die im Plangebiet vorhandene 110/220/380 kV-Hochspannungsfreileitung

des RWE ist im Plan vermerkt. In den Schutzstreifen besteht ein eingeschränktes Bau- und Einwirkungsverbot.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sind nicht vorhanden. Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Die Entnahme bzw. Nutzung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich der Grundwasserpumpanlage Duisburg-Aldenrade. Das Absenkziel dieser Anlage ist im wesentlichen auf die Kellerhöhen der vorhandenen Bebauung nördlich der Kurfürstenstraße ausgerichtet. Die Grundwasserstände schwanken in Abhängigkeit von Rheinwasserständen und unter Einfluß von Niederschlägen. Die Kellersohlen der künftigen Bebauung sind außerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches zu legen. Für die Bebauung sind ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Das Pumpwerk wurde als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Stellplatzflächen sollen unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad (breitfugigem Pflaster) erstellt werden. Das anfallende Regenwasser der Dächer ist nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drängungen von Freiflächen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Die Bewohner der geplanten Häuser, die über einen privaten Wohnweg erschlossen werden sollen, müssen die Verpflichtung eingehen, ihre Müllgefäße am Abfahrtag bis an die öffentliche Straße zu transportieren.

11. Altablagerungen/Altstandorte

Die Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichendem Meßtischblätter (topographische Karten i. M. 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) sowie weiterer Unterlagen ergab folgendes:

Im südöstlichen Teil des vorliegenden Planbereiches befanden sich um 1945 einige Bombentrichter, die bis etwa 1962 mit unbekanntem Material verfüllt worden sind. Mit einer möglichen Verunreinigung von Boden und Grundwasser mußte darüber hinaus wegen der Schlammbecken des in unmittelbarer Nähe zum Planbereich gelegenen Klärwerkes sowie bedingt durch den angrenzenden Holtener Mühlenbach gerechnet werden.

Die aufgrund dieses Sachverhaltes durchgeführten altlastenspezifischen Untersuchungen hatten folgendes Ergebnis: Die nachgewiesenen Schadstoffgehalte des Bodens stehen nach heutigem Ermessen der angestrebten Nutzung ihrem Umfang nach nicht entgegen.

Die bei der Beprobung des Grundwassers nachgewiesenen Überschreitungen der Werte der Trinkwasserverordnung sind gravierend, jedoch offenbar nicht durch im Planbereich vorhandene Altlasten bedingt.

Nach Angaben des Staatl. Kampfmittelräumdienstes wurden beim Absuchen des Geländes keine Sprengsätze oder ähnliche Gegenstände gefun-

den. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nie vollkommen ausgeschlossen werden.

Aus o. g. Gründen bestehen gegen den Bebauungsplan hinsichtlich der Altlastensituation keine Bedenken.

Grundsätzlich gilt jedoch folgender Hinweis:

Auch bei der Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen 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 - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

12. Sonstiges

12.1 Bodenfunde

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

12.2 Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

13. Kosten

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

a) Grunderwerb	685.000,-- DM
Straßenbau	815.000,-- DM
Verkehrslenkung	5.000,-- DM
Kanalbau	400.000,-- DM
Grünflächen	895.000,-- DM
Sportanlage	1.650.000,-- DM
	<hr/>
	4.450.000,-- DM
	=====
b) Rückeinnahmen	366.100,-- DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, sind Maßnahmen, die alsbald zur Verwirklichung vorgesehen sind, zur Zeit nicht bekannt.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 877 - Walsum -.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung (Stand Dezember 1992)
als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am
08. 03. 1993 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den **09. März 1993**

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Giersch
G i e r s c h
Stadtdirektor

L

Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 877 - Walsum -

Textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
§ 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.
 2. Im Bereich der Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsweg und vorderer Baugrenze) sind die Grundstücksecken in Form einer Dreiecksfläche (Schenkellänge 1,50 m) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Nachbarn zu belasten (siehe Nebenzeichnung).

Hinweis

- a) Unter dem Planbereich geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. 09. 1963, MBl. NW 1963 S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.
- b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- c) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. 03. 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.
- d) Im Schutzstreifen der vorhandenen 110/220/380 KV-Hochspannungsfreileitung des RWE besteht ein eingeschränktes Bau- und Einwirkungsverbot.
- e) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

- f) Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich der Grundwasserpumpanlage Duisburg-Aldenrade. Das Absenkziel dieser Anlage ist im wesentlichen auf die Kellerhöhen der vorhandenen Bebauung nördlich der Kurfürstenstraße ausgerichtet. Die Grundwasserstände schwanken in Abhängigkeit von Rheinwasserständen und unter Einfluß von Niederschlägen. Die Kellersohlen der künftigen Bebauung sind außerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches zu legen. Für die Bebauung sind ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- g) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- h) Die Entnahme bzw. Nutzung des Grundwassers ist nicht zulässig.
- i) Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 877 - Walsum -

61-32 Brinkmann
3065

27.11.1989

Niederschrift

über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 932 - Walsum - am 20.04.1989 in der Stadthalle Walsum - Foyer -. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Walsum nahmen ca. 25 Bürger an der Erörterung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Walsum, Herr Meyer - stellvertretender Bezirksvorsteher -, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung und begrüßte die Anwesenden. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Bebauungsplan-Entwurf der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf zu äußern, bat Herr Meyer Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt den Bebauungsplan-Entwurf vorzustellen.

Anhand der Farbdia-Positiven - (Außenaufnahmen) erläuterte Herr Hoffmann zunächst die topografische Lage des Plangebietes, die mittelbare und unmittelbare Umgebung.

Sodann referierte Herr Hoffmann eingehend über die vorgesehenen Festsetzungen des Planentwurfes und wies darauf hin, das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes sei, den Bereich südlich der Kurfürstenstraße als Wohnbaufläche auszuweisen. Hiermit solle dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte nachgekommen werden. Vorgesehen sei hier eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in differenzierter Bauweise, wobei hier die Möglichkeit der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern, wie auch freistehenden Einfamilienhäusern bestände. Je nach Hausformen könne mit einem Zuwachs von min. 79 und max. 98 Wohnungseinheiten gerechnet werden.

Er führte weiter aus, daß um eine effektive Trennung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Sportanlage sowie der Kläranlage "Kleine Emscher" zu erreichen, ein Immissionsschutzwall zum Schutz vor möglicherweise schädlichen Umwelteinwirkungen errichtet werden soll. Die Fußbreite dieses Walles liege zwischen 20,00 m und 40,00 m. Der Wall solle eine Höhe von 5,00 m über Gelände erhalten und nach Fertigstellung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes sei zwischen der Sportanlage bzw. dem Wall und dem Holtener Mühlenbach ein ca. 10,00 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Diese Parkanlage setze sich nach Norden bis zur geplanten Wohnbebauung und nach Nordwesten, entlang der Wohnbebauung bis zur Erschließungsstraße fort. Innerhalb dieser Grünfläche soll ein Rad- und Wanderweg integriert werden, der als Wegeverbindung an den Grünzug südlich der Kleinen Emscher und dem Grünzug Hülsemannshof angeschlossen werden soll.

Im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sei ein Kinderspielplatz des Spielbereiches B (Größe für einen Wohnbereich) vorgesehen. Des weiteren sei zwischen der geplanten Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - ein 10,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - ausgewiesen, die der Abschirmung der Wohnbebauung zum Kinderspielplatz hin dienen soll. Gleichzeitig werde hiermit eine weitere Trennung der Wohnbebauung zur benachbarten Kläranlage erreicht.

Die Erschließung des Plangebietes erfolge über eine 8,00 m breite Anliegerstraße, die als Mischfläche geplant sei und für die zwei Varianten entwickelt werden. Die vorliegende Variante 2 habe den Vorteil, daß der zu erwartende Verkehrslärm aufgrund der Lage der Straße entlang der öffentlichen Grünfläche geringer als bei der Variante 1, die die Baugebiete in zwei Teile zerschneide, sei.

Herr Hoffmann erläuterte weiter, daß das Bebauungsplangebiet unmittelbar an die Kläranlage "Kleine Emscher" angrenzt.

Zur Abschätzung der von der Kläranlage verursachten Geruchsmissionen für das Bebauungsplangebiet sei für einen längerfristigen Zeitraum ein Gutachten vom TÜV Essen erstellt worden.

Dabei wurden an entsprechenden Anlagenteilen der Kläranlage jeweils an fünf aufeinanderfolgenden Tagen unmittelbar oberhalb der Wasser- bzw. Schlammoberfläche Luftproben gezogen und olfaktometrisch ausgewertet. Zusätzlich wurde die Kompressorraumluft der Blutwasserübergabestation olfaktometrisch ausgewertet. Dabei wurden die höchsten Geruchsstoffkonzentrationen am Schlammvorlagebehälter gemessen.

Des weiteren wurden mehrere Probandenbegehungen in Lee der geruchsrelevanten Anlagen durchgeführt und an verschiedenen Orten und zu unterschiedlichen Tageszeiten innerhalb der Geruchsfahne die Wahrnehmungshäufigkeiten der anlagencharakteristischen Gerüche ermittelt, die Windrichtung, die Entfernung zum Emittenten sowie alle zur Ausbreitungsklasse notwendigen meteorologischen Parameter wie Windgeschwindigkeit, Bedeckungsgrad und Art der Wolken aufgezeichnet und mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen iterativ der Geruchstrom ermittelt.

Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung treten deutliche Gerüche von 4 oder mehr Geruchseinheiten GE/m^3 , wenn bei den olfaktometrischen Ermittlungen eine Geruchseinwirkung ab 3 min. als volle Stunde gewertet wird, im Bebauungsplangebiet in weniger als 5 % der Jahresstunden auf.

Ein Vergleich mit den Geruchsmissionsgrenzwerten des gemeinsamen Runderrlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17.11.1986 zeige, daß der obere Grenzwert, nämlich das deutlich wahrnehmbare Auftreten von Gerüchen, innerhalb eines Zeitraums von mehr als 5 % der Jahresstunden im Bebauungsplangebiet somit nicht überschritten werde und die verbleibenden Geruchsmissionsmissionen als nicht schädliche Einwirkung angesehen werden können.

Herr Meyer bedankte sich anschließend bei Herrn Hoffmann für den umfassend dargebrachten Vortrag und bat die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Johannes Paul Bergmann bat, daß die der Bezirksvertretung Walsum mit Schreiben vom 17. April 1989 vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen Bestandteil dieser Bürgeranhörung werden. Herr Hoffmann sagte die Aufnahme des Schreibens als Bestandteil der Bürgeranhörung zu.

Weitere Fragen bzw. Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf wurden nicht gestellt bzw. geäußert.

Anlage zur Bürgerbeteiligung

Johannes Paul Bergmann
Kurfürstenstraße 16

4100 Duisburg 18
17. April 1989

An die
Bezirksvertretung Walsum

B-Plan-Entwurf Nr. 877 - Walsum - südlich der Kurfürstenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem mit Beschlußvorlage Nr. 1055/5 vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 877 - Walsum - sollte in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Der Entwurf sieht vor, im Bereich der Grundstücke Kurfürstenstraße 24 bis 44 die erforderliche Erschließungsstraße unmittelbar südlich dieser Grundstücke anzulegen und zusätzlich zwischen der geplanten Bebauung und der öffentlichen Grünfläche einen mit Leitungsrechten zu belastenden Weg einzurichten.

Es erscheint sinnvoll, die Erschließungsstrassen zu bündeln und die Erschließungsstraße nach Süden auf die bereits vorhandene Leitungstrasse der EG zu verlegen.

Hierdurch wird auch eine vermeidbare Belastung der Bewohner der o. g. Häuser an der Kurfürstenstraße durch die Erschließungsstraße reduziert.

Darüber hinaus ergibt sich durch diese Änderung für die neue Bebauung ein größerer wünschenswerter Abstand zum geplanten Immissions-Schutzwall und der Sportanlage sowie eine unverändert gute Wohnqualität für die Straßenrandbebauung entlang der Kurfürstenstraße.

Der projektierte Parkstreifen östlich des Grundstücks Kurfürstenstraße 16 kann entfallen; die Notwendigkeit zur Schaffung von Parkraum ist hier nicht gegeben. Alternativ steht die Fläche südlich der Zufahrt zum EG-Pumpwerk zur Einrichtung zusätzlicher Parkplätze zur Verfügung, was auch hinsichtlich der örtlichen Nähe zur vorgesehenen Sportanlage, die die Ausweisung ausreichen-

den Parkraumes erforderlich macht, dem zukünftigen Bedürfnis entsprechen wird.

Im Bereich des Grundstücks Kurfürstenstraße 16 besteht kein Planungsbedarf. Die westliche Grenze des Bebauungsplanes sollte auf die Verkehrsraumbegrenzungslinie - unter Verzicht auf den Parkstreifen - der projektierten Einhangstraße (2,25 m parallel zur westlichen Straßenbegrenzung) von der Kurfürstenstraße bis zur Zufahrt zum EG-Pumpwerk festgelegt werden. Die dabei aus dem Planbereich herausfallende Fläche ist bereits als Hausgarten genutzt und begrünt.

Mit freundlichen Grüßen

Joh. Bergmann