

19.06. 91 z 12.02(Dui 7696)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 769 B - Walsum - für einen Bereich zwischen Sonnenstraße, Südseite der Flurstücke 527 und 629 der Flur 29 in der Gemarkung Walsum, Westseite der Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19, Hüttenbahn und der Süd- bzw. Ostgrenze der Grundstücke Sonnenstraße 46 - 50

1. Allgemeines

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 Kinderspielplatz - Bedarfsplan

2.313 Kindergarten - Bedarfsplan

2.314 Sportstättenleitplan

2.4 Flächennutzungsplan

3. Beteiligung der Bürger

3.1 Bericht über die Beteiligung der Bürger

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

4.2 Bedarf von Wohnbauflächen

4.3 Abwägung - Bebauung oder ökologischer Erhalt -

4.4 Bebauung

4.5 Grundwasserstand

4.6 Grünflächen

4.61 Kinderspielplätze

4.62 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage -

4.63 Baumbestand

4.64 Verbandsgrünfläche

5. Verkehr

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung

5.2 Innere Erschließung

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Soziale Maßnahmen

7. Alternativen

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

8.11 Ziel der Untersuchung

8.12 Derzeitige Geräuschsituation

8.13 Zu erwartende Geräuschsituation

8.14 Planungsrichtpegel

8.2 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10. Altablagerungen, Altstandorte

11. Denkmalschutz

12. Bodendenkmäler

13. Bergbau

14. Ver- und Entsorgung

15. Bodenordnende Maßnahmen

16. Kosten

1. Allgemeines

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 769 B ist, den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte nachzukommen.

Südlich der Sonnenstraße sollen etwa 200 Einfamilienhäuser zur Abrundung der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung errichtet werden.

Der ehemalige Hülsermannshof soll in der ursprünglichen Form für Miet- bzw. Eigentumswohnungen hergerichtet werden.

Entlang der Hüttenbahn ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf MBl NW 1986, S. 1172, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 769 B wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

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 zum StE - Ratsbeschuß vom 26. 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 am 27. 10. 1980 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 1545/2). Danach ist der Raum Walsum als SSP mit dem Kernbereich Aldenrade ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet schließt an den angebundenen Siedlungsbereich an. Als Hauptentwicklungsziel ist für den Bebauungsplan zu nennen:

Wohnneubau zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

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 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

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

In diesem Spielplatzbereich ist ein Fehlbestand an öffentlichen Spielflächen von 1.700 qm vorhanden. (siehe hierzu unter 461 der Begründung)

2.313 Kindergarten-Bedarfsplan

Der Kindergarten-Bedarfsplan wurde am 17. 8. 1979 vom zuständigen Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen. Hiernach besteht für den Bereich dieses Bebauungsplanes z. Z. kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

2.314 Sportstättenleitplan

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes sind Planungsabsichten in dem vom Rat der Stadt am 1. 2. 1982 beschlossenen Sportstättenleitplan nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 769 B wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Beteiligung der Bürger

3.1 Bericht über die Beteiligung der Bürger

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

Ein Bericht über die Beteiligung der Bürger ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten bzw. schriftlich eingereichten Wünschen und Vorstellungen bezüglich

1. der Festsetzung einer Fläche zwischen Sonnenstraße und Hüttenbahn für eine Nutzung als Bolz- und Festplatz.
2. der Erweiterung des Bebauungsplanes an seiner Nordwestseite um ein Baugrundstück.
3. der Ausdehnung der Bebauung im westlichen Teil um wenige Meter nach Süden.
4. dem Fortfall der öffentl. Grünfläche (Parkanlage) südlich der vorhandenen Einfamilienhäuser im westlichen Planbereich

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.:

Der westlich des Hülsermannshofes vorgesehene Bolzplatz, der zugleich als Festplatz genutzt werden sollte, wurde aufgegeben, da der Schützenverein seine Veranstaltungen auf dem eigenen Grundstück an der Kurfürstenstraße durchführt und die Volksfeste weiterhin im Zentrum Aldenrade abgehalten werden sollen.

Die hierzu schriftlich vorgelegten Wünsche und Vorstellungen wurden zwischenzeitlich zurückgezogen.

Statt des Bolzplatzes wird nunmehr innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ein Kinderspielplatz der Kategorie C ausgewiesen.

Zu 2.:

Die Ausweisung eines Baugrundstückes ist nicht möglich, da für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) vorgesehen ist, damit der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Zu 3.:

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

Zu 4.:

Auf die Aufhebung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - in diesem Bereich kann nicht verzichtet werden, da diese Fläche mit zu dem Grünzug entlang der Hüttenbahn gehört.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Aldenrade und schließt sich an die vorhandene Bebauung an.

Die unmittelbare Umgebung des Planbereiches wird charakterisiert durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung im Westen und einem viergeschossigen Mietwohnungsbau im Norden. Im Osten schließt sich das Planverfahren Nr. 769 A an, das die angrenzenden Flächen als private Grünfläche - Dauerkleingärten - ausweist. Im Süden wird das Gebiet durch die Trasse der Thyssen-Werksbahn tangiert.

Bei dem Gebiet handelt es sich, bis auf den Hülsermannshof, um eine unbesiedelte Fläche mit einem nördlich der Hüttenbahn gelegenen größeren zeitweise vernästen Bereich mit Baumweidenbeständen. Östlich des Hülsermannshofes liegt, ca. 100 m von der Hüttenbahn entfernt, eine weitere Feuchtstelle. Am Hof selbst befindet sich ein verwildeter Hausgarten mit Obst- und Laubgehölzen. Die Flächen südlich der Sonnenstraße werden landwirtschaftlich, der westliche Planbereich als Grabeländer genutzt. Eingestreut zwischen diesen Flächen liegen Grünland und Brachen sowie Anschüttungen mit Ruderalvegetation.

4.2 Bedarf von Wohnbauflächen

Eine Festlegung von Bauflächen und Freiräumen erfolgt bereits auf der Ebene der Regionalplanung in den Gebietsentwicklungsplänen. Die Nutzungsgliederung innerhalb des Stadtgebietes wird im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan geregelt. Dieser hat sich auf den Gebietsentwicklungsplan auszurichten und ist somit mit der Landesplanung abgestimmt. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, in denen die Nutzungsgliederungen verbindlich konkretisiert und ausgewiesen werden.

Für den Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung sind neben weiteren Faktoren auch immer Belange des Bedarfs an Wohn- oder sonstigen Gebäuden ausschlaggebend.

Eine jährlich erstellte Wohnungsbedarfsanalyse umfaßt Daten, die sich auf das gesamte Stadtgebiet Duisburgs beziehen. Es ist nicht möglich, die von Konjunktur- und Strukturschwankungen erheblich beeinflussbaren zukünftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung für bestimmte Zeitabschnitte und bestimmte Wohnformen hinreichend genau für eine Bedarfsanalyse in bestimmten Ortsteilen oder gar auf noch kleinere Räume beschränkt zu ermitteln. Wegen der vielen Unwägbarkeiten und nicht verwertbaren Planungsdaten werden demzufolge im Falle einer Bebauung größere Freiflächen auch keine auf diesen Bereich bezogenen Wohnungsbedarfsanalysen erstellt.

In der Wohnungsbedarfsanalyse wurde auf der Grundlage normativer Kriterien errechnet, daß der Wohnungsbedarf nicht abgedeckt ist. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung muß weiterhin Wohnraum durch Neubauten erstellt werden. Denn zunächst ist der Rückgang der Bevölkerung eine rechnerische Größe, die durch verschiedene Veränderungen entsteht. Nur zum Teil werden dabei auch Wohnungen freigesetzt. Diese Zahl reicht aber nicht aus, um den Neubedarf (z. B. für Haushaltsverselbständigungen) und Nachholbedarf (z. B. für bisher räumlich unangemessen untergebrachte Haushalte) abzudecken und auch noch den Wohnungsschwund durch Abbrüche, Umwidmungen und Wohnungszusammenlegungen auszugleichen. Selbst bei ausgeglichenem

Rechenergebnis könnte auf weiteren Wohnungsneubau nicht verzichtet werden. Außerdem schafft jede Neubautätigkeit die Voraussetzung für weitere Umzüge im vorhandenen Wohnungsbestand, um somit sukzessive zum Disparitätenabbau in der Wohnungsversorgung beizutragen.

Bei der Größe des Stadtgebietes müssen Reserveflächen an mehreren Standorten in räumlicher Zuordnung zu den Teilgebieten gesichert werden.

4.3 Abwägung

Bebauung der Flächen innerhalb des Planbereiches oder deren ökologischer Erhalt.

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, hier eine der Landschaft angepaßte Wohnbebauung auszuweisen, der Vorrang gegenüber dem ökologischen Erhalt dieser Flächen gegeben, da

- die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein z. Z. einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung hat. Im Grenzgebiet der umliegenden Region stellen die Gemeinden ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie er von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird. Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmeverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegen gewirkt werden. Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen;
- durch die Ausweisung von Wohnbauflächen eine Abrundung der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung erfolgen soll;
- für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse besteht;
- durch die anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandene Infrastruktur des Ortsteils Aldenrade weiter gestützt wird;
- der vorhandene Baumbestand und das Feuchtbiotop erhalten bleiben soll und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind;
- die öffentliche Grünfläche entlang der Hüttenbahn weitgehend naturbelassen bleiben und das Feuchtgebiet durch Bodenausschürungen weiter gefestigt werden soll;
- eine Versiegelung des Geländes weitgehend dadurch vermieden wird, daß hier eine aufgelockerte Bebauung vorgenommen und das Niederschlagswasser von Dächern und unbefestigten Stellflächen nach Möglichkeit versickert werden soll;
- durch Bepflanzung und Eingrünung der Hausgärten der verlorengegangene Grünanteil weitgehend ausgeglichen wird und somit eine neue Fauna und Flora sich entwickeln kann.

4.4 Bebauung

Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnbauflächen sollen als WR-Gebiete ausgewiesen und mit 2-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern besetzt werden.

Im östlichen Planbereich im Anschluß an die 2-geschossige Bebauung werden Flächen für eine 1-geschossige Einfamilienhausbebauung ausgewiesen, wobei hier das Maß der baulichen Nutzung für WR I-Gebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung von 0.4 - 0.5 auf 0.4 - 0.7 festgesetzt werden soll bei einer Dachneigung von 50°.

Die Erhöhung dieser Geschoßflächenzahl wird damit begründet, daß

- ein 50°-Dach gemäß § 2 (5) Bauordnung NW ungeachtet seiner Nutzung als Vollgeschoß gilt und somit voll in die Geschoßflächenzahl einfließt;
- diese Maßnahme sich auf den Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 18.11.1981 betr. Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum stützt;
- der Dachraum besser ausgenutzt und somit mehr Wohnraum für Familien mit Kindern angeboten werden kann.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen Sonnenstraße und Hüttenbahn soll eine Abrundung der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung erfolgen und eine Stabilisierung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes kann mit einem Zuwachs von ca. 200 Einfamilienhäusern und ca. 15 WE als Miet- bzw. Eigentumswohnungen (Hülsermannshof) gerechnet werden. Die vorgesehene Bebauung entspricht in Art und Umfang den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich. Bei der Errichtung von unterkellerten Bauten ist die Höhe des Grundwasserspiegels zu beachten.

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

- a) die Hausgärten in ihrer Eigenart erhalten bleiben und
- b) wegen der geringen Grundstücksgrößen nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden sollen.

Nötige Garagen und Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

Der nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzte Hülsermannshof wird in seiner ursprünglichen Form wieder aufgebaut und soll für Miet- bzw. Eigentumswohnungen verwendet werden. (siehe hierzu unter 10. der Begründung)

4.5 Grundwasserstand

Die Grundwasserstände im Bereich östlich des Hülsermannshofes wurden vom Bergbau in der Zeit vom 3. 3. 1975 bis 1. 3. 1977 in einem Turnus von 14 Tagen gemessen. Außer im November 1976 stand während des gesamten Meßzeitraumes im tiefliegenden Bereich der Biotopentwicklung das Grundwasser bis zu 0,60 m über Gelände.

Bei einer Begehung der Fläche am 11.03.1988 wurde im Bereich der Silberweiden zutage getretenes Grundwasser festgestellt. Am gleichen Tag durchgeführte Messung im Peilrohr 24 zeigte einen Grundwasserstand von 14,87 m ü NN. Laut Höhenplan zum Bebauungsplan 769 B liegt die tiefste Geländehöhe bei 14,54 m ü NN.

Im Meßrohr P 12 wurde ebenfalls am 11.03.1988 ein Grundwasserstand von 14,42 m ü NN ermittelt. Diese Meßstelle wird erst seit August 1986 beobachtet.

Die Jahre 1972, 1973, 1974 und 1976 waren ausgesprochene Trockenjahre mit niedrigen Grundwasserständen. Da der Beobachtungszeitraum für eine endgültige Grundwasseraussage zu kurz ist, ist ein Sicherheitszuschlag von 0,25 m auf die angegebenen Höhen hinzuzurechnen.

Danach würde dann der höchste zu erwartende Grundwasserstand am Durchlaß ca. 14,70 m ü NN, in der Feuchtniederung ca. 15,40 m ü NN und im östlichen Bereich der Sonnenstraße ca. 16,00 m ü NN betragen.

Die von der Emschergenossenschaft betriebene Grundwasserabsekkung (Horizontalbrunnen an der Kurfürstenstraße) - sollte sie diesen Bereich noch betreffen - wird hier wahrscheinlich zu nur langfristig nachweisbaren Veränderungen führen.

Unter Beachtung der Ziele der Bauleitplanung ist das Gebiet im LP-Entwurf der Stadt Duisburg als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Gemäß den allgemeinen Festsetzungen für geschützte Landschaftsbestandteile ist es nicht statthaft, "... die Gestalt fließender oder stehender Gewässer zu ändern oder zu zerstören, ... den Grundwasserflurabstand zu ändern oder im Wasserhaushalt des geschützten Landschaftsbestandteils verändernde Maßnahmen durchzuführen."

Die erhaltenswerten Biotopstrukturen mit Feuchtgebietscharakter sollen in Zukunft durch eine entsprechende Schutzausweisung im LP in ihrer ökologischen Wertigkeit noch gesteigert werden.

Da die Grundwasserstände u. a. abhängig sind von den Wasserständen des Rheins ist es nur natürlich, daß in dem Gebiet nicht immer Wasser vorgefunden wird.

4.6 Grünflächen

4.61 Kinderspielplätze

Um den dringenden Bedarf an Kinderspielplätzen im Bereich Aldenrade abzubauen, wird westlich des Hülsermannshofes eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) in einer Größe von ca. 500 m² (Spielbereich C) ausgewiesen.

In dem nördlich des Plangebietes angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 a kann bei der Größe der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) an der Jupiterstraße noch ein Kinderspielplatz der Kategorie A eingerichtet werden.

Des Weiteren steht der Pausenhof der Schule an der Sternstraße in der unterrichtsfreien Zeit für Kinderspielmöglichkeiten zur Verfügung.

4.62 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Am Südrand des Planbereiches entlang der Hüttenbahn wird eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen, die weitgehend naturbelassen bleibt und im anschließenden Bebauungsplan Nr. 769 A ihre Fortsetzung findet.

Im östlichen Bereich dieser Grünfläche befindet sich ein Feuchtbiotop, das für seine weitere Entwicklung in die öffentliche Grünfläche eingebettet wird.

Diese Fläche ist von lokaler Bedeutung mit hoher struktureller Vielfalt und ein Refugialbiotop, das besonders wertvoll für Insekten und einige "Rote Listen" Tierarten ist.

Die Feuchtstelle inmitten des vorgesehenen Baugebietes wird aufgegeben. Als Ersatz hierfür werden in Nähe des Feuchtbereiches flache Geländesenken ausgeschoben, jedoch so tief, daß eine permanente Wasserführung auch bei einem zeitweisen Absinken des Grundwasserspiegels gewährleistet ist.

Innerhalb der Grünfläche soll, so dicht wie möglich entlang der rückwärtigen Grenze der Wohnbebauung, ein Weg vom Zentrum Aldenrade kommend nach Osten bis zur A 59 und weiter nach Norden über die Dr.-Hans-Böckler-Straße in die Bezirkssportanlage an der Holtener Straße geführt werden.

Der Verbindungsweg von dem östlichen Wohnbaugebiet in die öffentliche Grünfläche ist 2.0 m vor Eintritt in die öffentliche Grünfläche der natürlichen Geländehöhe anzupassen. Die möglicherweise entstehenden Böschungen sind auf den benachbarten Grundstücken anzulegen.

Die Grünfläche nördlich des Hülsermannshofes soll das Baudenkmal Hülsermannshof optisch von der umliegenden Wohnbebauung trennen und gleichzeitig den vorhandenen zum ehemaligen Hof gehörenden Obstgarten in seinem Bestand schützen.

Die im westlichen Planbereich liegenden Grabeländer werden durch eine andere Nutzung aufgegeben. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Pächtern neue Gärten in unmittelbarer Nähe an der Sonnenstraße anzubieten.



Die öffentliche Grünfläche, gleichzeitig Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19, liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes der Stadt Duisburg.

4.63 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg" vom 27. 11. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

Die im westlichen Planbereich befindliche "Lindenallee" wurde in die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - bzw. in die öffentliche Verkehrsfläche eingeplant, so daß deren Erhalt gesichert ist.

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

4.64 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 19 ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.



An der Südgrenze des Grundstücks Sommerstraße 46 A soll eine Fläche als private Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen werden, um das vom Eigentümer angelegte und unterhaltene Biotop weiterhin zu erhalten.

5. Verkehr

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist mit der Bundesautobahn A 59 an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Verknüpfung ist mit der Anschlußstelle DU-Walsum gegeben.

5.2 Innere Erschließung

Der Planbereich ist über die Sonnenstraße mit der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) und mit der Dr.-Hans-Böckler-Straße (L 155) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet von der Sonnenstraße begrenzt, die als Wohnsammelstraße dient. Um hier eine verhaltene Fahrweise zu erreichen, soll die Sonnenstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die vorhandene Fahrbahnbreite von 7,5 m soll durch die Anordnung eines wechselseitigen Längsparkstreifens, der mit Bäumen bepflanzt werden soll, auf eine Breite von 5,5 m reduziert werden. Als weitere verkehrsberuhigende Maßnahme soll die Sonnenstraße im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraßen aufgepflastert werden.

Die innere Erschließung soll über 6,5 m breite Anliegerstraßen erfolgen, die als Mischflächen geplant sind. Die kleinräumige Erschließung ist über private Wohnwege vorgesehen.

Von der südlich der Hüttenbahn verlaufenden Kurfürstenstraße aus ist ein kombinierter Geh- und Radweg geplant, der zwischen der vorhandenen Hüttenbahnunterführung durch die geplante Grünanlage westlich des Hülsermannshofes über die geplante Anliegerstraße B zu dem nördlich der Sonnenstraße vorhandenen Weg geführt werden soll. Außerdem soll eine Geh- und Radwegverbindung östlich des Hülsermannshofes bis zu der geplanten Erschließungsstraße C geführt werden.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planungsbereich wird mit der Straßenbahnlinie 909 (Dinslaken - Walsum - Hamborn - Stadtmitte - Huckingen) mit der Haltestelle Sonnenstraße und der Buslinie 905 (Walsum - Oberhausen-Holten - Hamborn - Beeckerwerth) mit der Haltestelle Ludgerusstraße an das ÖPNV-Netz angebunden

6. Soziale Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht gegeben.

Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. Alternativen

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

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

8.1.1 Ziel der Untersuchung

Ziel der Untersuchung ist es, die derzeitige und die zu erwartende Geräuschsituation aufzuzeigen sowie Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmimmissionen anzugeben.

8.12 Derzeitige Geräuschsituation

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

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

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

Im Nahbereich der Werksbahn ist durch ihre Hochlage eine natürliche Dämmwirkung festzustellen, die zu einer Reduzierung des Lärmpegels um etwa 2 bis 5 dB(A) je nach Höhe des Lärmempfängers (Stockwerkhöhe des Gebäudes) führt.

Der Mittelungspegel an der Sonnenstraße beträgt in einer Entfernung von 20 m zur Fahrbahnachse

tagsüber 51 dB(A)
nachts 45 dB(A).

8.13 Zu erwartende Geräuschsituation

Für die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschsituation ist die Erfassung des künftigen Verkehrsaufkommens notwendig.

Die Abschätzung dieses Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Wohngebiet kann unter folgenden Ausnahmen prognostiziert werden:

210 Wohneinheiten (WE)

525 Einwohner (E)

45 % = 276 Personen berufstätig (Faktor 0.45)

50 % der Berufstätigen fahren zwischen 7.00 Uhr und 8.00 Uhr zur Arbeitsstätte (Faktor 0.5)

Hieraus errechnet sich eine morgendliche Spitzenstunde (M) von

$$M = 0.45 \cdot E \cdot 0.5 = 118 \text{ Fkw/h.}$$

Bei einem Verkehrsaufkommen von derzeit ca. 254 Kfz/h ergibt sich ein zu erwartendes Gesamtverkehrsaufkommen von 372 Kfz/h oder ein DTV von 3.720 Kfz/24 h im Straßenquerschnitt. Der LKW-Anteil liegt bei 4 %.

Bei dieser Verkehrsbelastung ergibt sich ein Mittelungspegel in 20 m Entfernung zur Fahrbahnachse der Sonnenstraße von

tagsüber ca. 59 dB(A)
nachts ca. 50 dB(A).

In der Nachtzeit erhöht sich der Mittelungspegel gegenüber der Analyse nur unwesentlich, da die Hüttenbahn lärmpegelbestimmend ist.

Die Bundesautobahn (A 59) östlich des Bebauungsplanbereichs kann durch die bereits durchgeführten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bei der lärmtechnischen Beurteilung des Wohngebietes vernachlässigt werden.

8.14 Planungsrichtpegel

Die zu erwartenden Geräuschpegel (Tag und Nacht) überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN-Norm 18005 "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, Teil 1.

Hierin sind folgende Regel angegeben:

Reines Wohngebiet (WR) 40/50 dB(A) (Nacht/Tag)

Diese Beurteilungspegel sind Orientierungswerte, die nach Möglichkeit eingehalten werden sollten.

Sie stellen aber keine Grenzwerte dar.

~~8.2 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen~~

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Schienenlärm der Werksbahn ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich.

Aktive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm in Form von Wall oder Wand sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten auszuschließen und bei der festgestellten Geräuschbelastung nicht notwendig.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden sollen:

Wohnräume 30 - 35 dB(A)
Schlafräume 25 - 30 dB(A)

Wird von der lautesten Nachtstunde bei der Beurteilung des Schienenverkehrs durch die Werksbahn ausgegangen, so ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2, VDI-Richtlinie 2719, im Bebauungsplanbereich erforderlich.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind u. a. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB(A).

Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

8.2 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm in Form von Wall oder Wand sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten auszuschließen und bei den festgestellten Geräuschbelästigungen nicht notwendig.

In der Nachtzeit sind aber nach großen Ruheperioden bei der Vorbeifahrt der Werksbahn (3 Triebfahrzeuge allein und 4 Züge in der Zeit von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr; von Samstag 14.00 bis Montag 6.00 Uhr finden in der Regel keine Fahrten statt) auffällig hohe Pegeländerungen festzustellen, die den Ruhepegel um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)" unter Punkt 2.422.6 und nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" unter 1.2 sind bei Überschreitung der Orientierungswerte ein Ausgleich durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen zu schaffen.

Dieser Ausgleich beinhaltet sowohl den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2, VDI-Richtlinie 2719, als auch die Forderung nach einer lärmtechnisch günstigen Grundrißgestaltung.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden sollen:

Wohnräume	30 - 35 dB(A)
Schlafräume	25 - 30 dB(A)

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind u. a. Fenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung mit einem bewerteten schalldämm-Maß von 30 - 34 dB(A).

Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

Um die Überschreitung der Orientierungswerte auszugleichen sind die textlichen Festsetzungen unter "II. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmmissionen gem. § 9 (1) 24 BauGB" um folgenden Absatz zu ergänzen:

"Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, daß die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) - aufgrund von Aufweckgefahren - zur lärmabgewandten Seite der Werksbahn zu orientieren sind".

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
- b) der straßenseitigen Einfriedigungen
- c) der Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassaden
- d) der Eingrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksteile
- e) der Abgrabung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen
- f) der Schüttungen von Böschungen auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Grünfläche
- g) der Grenzbepflanzung zur öffentlichen Grünfläche hin mit einheimischen Laubgehölzen

wurden erforderlich, da

zu a)

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

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen;

zu c)

- aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassade angestrebt wird;

zu d)

- durch Anpflanzung weiterer Bäume das Kleinklima günstig beeinflusst wird;

zu e)

- hier-durch eine einheitliche Höhenentwicklung in den Hausbezirken gewährleistet ist und die Nutzung der Kellergeschosse als Wohnfläche ausgeschlossen ist;

zu f)

- die öffentliche Grünfläche mit dem Feuchtbiotop in seiner Gänze zu erhalten ist;

zu g)

- der vorhandene Baum- und Strauchbestand am Übergang zur freien Landschaft nicht durch artfremde Anpflanzungen gestört wird.

10. Altablagerungen, Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigenden Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen. Im Bebauungsplanbereich ist der Grundwasser-Flurabstand sehr gering und das Grundwasser selbst, infolge bestehender Bergehaldenschüttungen im stromauf-gelegenen Umfeld, möglicherweise mit betronaggressiven Substanzen belastet; diese Tatsache sollte bei unterkellerten Bauten entsprechend berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei 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 sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

11. Denkmalschutz

Der Hülsermannshof in Duisburg-Walsum wird im amtlichen Verzeichnis des Landeskonservators, im Band "Kreis Dinslaken" der Buchreihe die Denkmäler des Rheinlandes, als Baudenkmal geführt. Aufgrund der geschichtlichen und baulichen Bedeutung ist der Hof am 15. 3. 1985 in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Der Hülsermannshof wird z. Z. in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung und unter größtmöglicher Verwendung des alten Baumaterials als Wohnanlage ausgebaut.

Dieser Um- und Ausbau geschieht im Einvernehmen mit dem Landeskonservator und der unteren Denkmalbehörde.

12. Bodendenkmäler

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. 3. 1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

13. Bergbau

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

14. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplan-~~Entwurfes~~ liegt **außerhalb** von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes weder geplant, noch vorhanden. Bezüglich des Grundwasserstandes, vorhandener Grundwassermeßstellen der Emschergenossenschaft und verschiedener Biotope sowie auf die Polderung des Grundwassers durch die Emschergenossenschaft wird auf die Ziff. 4.5 der Begründung hingewiesen.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über die bestehende und die noch neu zu verlegende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Die geplanten Stellplätze entlang der Sonnenstraße sowie die Garagenhöfe sind unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad (breitfüßigem Pflaster) zu erstellen.

Das anfallende Regenwasser der Dächer ist nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Bachläufe und Drängungen 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 Abfuhrtag bis an die öffentliche Straße zu transportieren.

Die Standorte der Trafo-Stationen werden nach Absprache der Versorgungsträger mit den jeweiligen Grundstückseigentümern festgelegt.

Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundenem Energieträger erfolgen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16. Kosten

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

Grunderwerbskosten	1.700.000,-- DM
Straßenbau	1.298.000,-- "
Grünflächen	823.500,-- "
Kanalbaukosten	3.000.000,-- "
	<hr/>
	6.821.500,-- DM
Rückerstattungen für Erschließungsanlagen	660.000,-- DM
Zuschüsse durch das Land	900.000,-- DM
- Förderung öffentlicher Grünflächen -	

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

16.2 Verwirklichung

Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 16.1 dargestellt sind, sind nachstehende Maßnahmen als bald zur Verwirklichung vorgesehen:

Grunderwerb der Grünflächen	950.000,-- DM
Herrichtung der Grünfläche	823.500,-- "
Kanalbau	1.800.000,-- "

Für diese Maßnahme kann der städtische Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

Die Übernahme der ergänzten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 18.03.1991 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 22. März 1991



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

A small, handwritten mark or signature, possibly a stylized 'G' or 'J', located to the right of the typed name 'Giersch'.

22. 4. 1982

Gesehen:


Amtsleiter

Niederschrift

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

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

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Tilgner
Herr Ulle
Herr Vedder

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

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

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

Anschließend wurde die öffentliche Sitzung unterbrochen und die Bürgeranhörung eröffnet.

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

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

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

Die Schüler wurden gegen 17.00 Uhr verabschiedet.

Herr Rosenthal und Herr Geßmann brachten vor:

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

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

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

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

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

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



Die schriftlich vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen wurden zwischenzeitlich zurückgezogen.