

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2038- Huckingen -,
„Gut Böckum“

**Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
(September 2013)**

Gliederung

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung**
- 2. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Städtebauliches Konzept**
- 4. Erschließung und ruhender Verkehr**
- 5. Umweltbelange**
- 6. Durchführung und Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2038 – Huckingen – „Gut Böckum“ liegt im südlichen Randbereich Duisburgs im Stadtteil Huckingen zwischen dem Alten Angerbach im Westen und der A 59 im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flächen der ehemaligen Wasserburg Haus Böckum, einem mittelalterlichen Adelssitz in der Nähe des Alten Angerbachs. Es handelt sich hierbei um die noch erhaltene U-förmige Vorburg mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie um den nordöstlich anschließenden unbebauten Bereich, auf dem ursprünglich vermutlich die Hauptburg bzw. das Herrenhaus stand.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird die südöstlich an die Buranlage anschließende Fläche mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Hervorzuheben ist hier ein 1838 erbautes großes Scheunengebäude. Rückwärtig dieser Scheune befinden sich ehemalige Stallungen für die Geflügelzucht. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde 2008 aufgegeben.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets wird geprägt durch den Auenbereich des alten Angerbachs und die parkähnlichen Flächen der Golfanlage, die sich zwischen der A 59 und dem Auenbereich des alten Angerbachs erstreckt.

2. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Das Gut Böckum ist die einzige noch erhaltene Wasserburg auf Duisburger Stadtgebiet und wurde 1991 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg aufgenommen. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen die Gebäude leer oder werden nur minder genutzt. Aufgrund dieses Funktionsverlusts können notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr durchgeführt werden, so dass die denkmalgeschützte Bausubstanz weiteren Schaden nimmt.

Es ist daher Planungsziel, durch eine denkmalgerechte Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnraum, eine dauerhafte und nachhaltige Sicherung dieser historischen Buranlage zu gewährleisten. Da mit der alleinigen Umnutzung der vorhandenen Gebäude – aufgrund der hohen Instandsetzungs- und Umbaukosten – keine wirtschaftlich tragfähige Lösung erreichbar ist, wird die bauliche Ergänzung der Buranlage durch weitere Wohnungsneubauten - im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung - im oben beschriebenen Planbereich erforderlich. Insgesamt sollen nach den derzeitigen Planungsüberlegungen ca. 24 Wohneinheiten auf dem Gesamtareal realisiert werden.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Nutzung erforderlich. Haus Böckum liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 523 – Huckingen – und ist dort als Private Grünfläche – Grünland - festgesetzt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage können die vorgenannten Planungsziele nicht umgesetzt werden. Erforderlich wird

die Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung in dem einzuleitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan in seiner gültigen Fassung für das Plangebiet Grünfläche darstellt, wird eine Änderung in Wohnbaufläche erforderlich.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zur Revitalisierung der Burganlage Gut Böckum sieht den vollständigen Erhalt der vorhandenen Burganlage sowie der östlich angrenzenden Scheune vor. Geplant ist der Aus- und Umbau der denkmalgeschützten Burganlage mit 7 Wohneinheiten und der Scheune mit 5 Wohneinheiten. Wie oben dargestellt, kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen jedoch nur mit einer ergänzenden Neubebauung hergestellt werden. In Anlehnung an die historische Situation ist nördlich des Burghofes – hier stand vermutlich das ehemalige Herrenhaus - ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten geplant, welches direkt im Burgbereich liegt.

Ein Ensemble aus vier Doppelhäusern (8 Wohneinheiten) ist südlich in paralleler Anordnung zu dem Scheunengebäude vorgesehen. Gegenwärtig stehen hier drei verfallende Stallungen des ehemaligen Geflügelzuchtbetriebs, die aufgrund Ihrer Asbestbelastung fachgerecht rückgebaut und entsorgt werden müssen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung passt sich an die Vorgaben der zweigeschossigen Bestandssituation an. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse mit zusätzlich ausbaubarem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss begrenzt.

Die vorhandene Wegesituation des Böckumer Burgwegs mit dem um die Burganlage herumführenden Weg wird durch die Planung nicht verändert. Die öffentliche Nutzung dieses Weges und damit die Zugänglichkeit zum anschließenden Wegenetz im Bereich des Golfplatzes bleiben uneingeschränkt bestehen.

4. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher von Westen über die Düsseldorfer Landstraße, Bernkasteler Straße und den Böckumer Burgweg. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ohne gravierende Beeinträchtigungen über die genannten Erschließungsstraßen leistungsfähig abgewickelt werden. Im weiteren Planverfahren wird hierzu eine verkehrsgutachterliche Untersuchung vorgenommen, um evtl. Konfliktpunkte zu erkennen und ggf. Optimierungsmaßnahmen durchführen zu können.

Die erforderlichen Stellplätze für das gesamte Projekt sollen in einer Tiefgarage im Bereich der Neubebauung südöstlich der Burganlage untergebracht werden. Das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Burganlage und der zugehörige Landschaftsraum werden somit durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt.

Die öffentlichen Wegebeziehungen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 523 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, werden unverändert aufrecht erhalten.

5. Umweltbelange

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden im weiteren Planverfahren im Rahmen einer durchzuführenden Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Betrachtung der Umweltbelange bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen mit ihren jeweiligen Wechselwirkungen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 7 Abs. 2 BNatSchG ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst. Der erforderliche Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfasst. Darüber hinaus werden Grünordnungsmaßnahmen bestimmt, die als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehen.

Inwieweit weitere Fachgutachten erforderlich werden, wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens geprüft.

6. Durchführung und Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens einschl. aller erforderlicher Fachgutachten und Fachplanungen werden von dem Vorhabenträger dieser Planungsmaßnahme übernommen. Darüber hinaus werden in einem bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger Durchführungsfristen der Maßnahme geregelt.

Dortmund, 02.09.2013

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - Fax: 0231 / 55 71 14 99