

Erläuterungsbericht

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.25 A - Süd - für einen Bereich zwischen Neuenhofstraße, Düsseldorfer Landstraße, der Südbegrenzung der ehemaligen Kasernenfläche und Obere Kaiserswerther Straße im Ortsteil Wanheim-Angerhausen

Stand: Juli 2003

Gliederung:

1. Allgemeines

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan

2.2 Landesplanerische Abstimmung

3. Änderungsmaßnahmen

3.1 Wohnbaufläche (W)

3.2 Gewerbegebiet (GE)

3.3 Grünfläche - Parkanlage/Immissionsschutzwall bzw. -wand

3.4 Grünfläche - Kinderspielplatz

4. Baudenkmale/Bodendenkmalpflege

5. Altlastensituation

6. Immissionssituation

7. Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

Nach Freiziehung des im Stadtteil Duisburg-Wanheim-Angerhausen gelegenen ehemaligen britischen Kasernenstandorts "Glamorgen Barracks" im Jahre 1993 stand das Gelände nunmehr für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung.

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 02.10.1995 ein entsprechendes Flächenkonzept für den Bereich beschlossen, nach dem im westlichen Teilabschnitt, an der Kaiserswerther Straße (heute Obere Kaiserswerther Straße) Gewerbeflächen entstehen sollen; im östlichen Bereich der ehemaligen Kasernenfläche, entlang der Düsseldorfer Landstraße, ist Wohnbebauung vorgesehen.

Zwischen "Gewerbe" und "Wohnen" ist ein durchgehender Grünzug als "Pufferzone" in Nord-Süd-Richtung einzuplanen.

Auf der Grundlage dieses beschlossenen Konzeptes ist nunmehr der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.25 A entsprechend anzupassen.

Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen für die Realisierung der zukünftigen Nutzungen werden in einem im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplan mit der Nr. 965 A - Wanheim-Angerhausen - getroffen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wird die Fläche in der zeichnerischen Darstellung als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt. In dem dazu gehörenden textlichen Ziel heißt es, dass in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen so zusammengefasst werden sollen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Zudem sollen entsprechend weiterer Ziele die Kommunen ihre Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen

und die Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung und der Wiedernutzung von Flächen nutzen im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Ressource Boden. Die Flächennutzungsplan-Änderung entspricht diesen Zielen.

2.2 Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde eingeholt. Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Änderung wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

3. **Änderungsmaßnahmen**

3.1 Wohnbaufläche (W)

Gemäß der unter Punkt 1. des Erläuterungsberichtes erwähnten bisherigen Nutzung als Kasernenfläche ist der Bereich insgesamt als "Fläche für den Gemeinbedarf" (ohne Spezifizierung) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf der Grundlage des beschlossenen Konzeptes wird nunmehr ein rd. 250 - 280 m breiter Flächenteil längs der Düsseldorfer Landstraße von der Darstellung "Fläche für den Gemeinbedarf" in "Wohnbaufläche" geändert. Hier soll im Wesentlichen der Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern forciert werden.

3.2 Gewerbegebiet (GE)

Ein ca. 180 m breiter Teilabschnitt der ehemaligen Kasernenfläche längs der Obere Kaiserswerther Straße wird entsprechend der nach der Konzeption angedachten zukünftigen gewerblichen Nutzungen von der Darstellung "Fläche für den Gemeinbedarf" in "Gewerbegebiet (GE)" geändert.

Dieses geplante Gewerbegebiet wird sich zur Obere Kaiserswerther Straße hin orientieren und im Bebauungsplan Nr. 965 A - insbesondere aufgrund der geplanten östlich gelegenen Wohnbebauung - zusätzlich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und der baulichen Höhe in Richtung Grünzug gegliedert und differenziert werden.

3.3 Grünfläche - Parkanlage/Immissionsschutzwall bzw. -wand

Unter Beachtung der vom Rat der Stadt beschlossenen Flächenkonzeption wird der Bereich zwischen den baulichen Nutzungen von "Fläche für den Gemeinbedarf" in "Grünfläche" mit der Signatur "Parkanlage" darstellungsmäßig geändert. Eine Anbindung dieser Parkanlage erfolgt im südlichen Änderungsbereich an die Obere Kaiserswerther Straße. Diese Grünanlage mit der "Pufferfunktion" erhält als optische und akustische Abschirmung an ihrer West- bzw. Nordseite einen keilförmigen Wall, der neben dem Immissionsschutz auch hohe gestalterische und ästhetische Qualitäten innerhalb der Grünanlage hat.

Entsprechend dieser Funktion wurde er im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung innerhalb der Grünfläche als "Immissionsschutzwall bzw. -wand" (ISW) dargestellt.

Auf die Darstellung als "Grünfläche" einer innerhalb des südlichen Bereiches der "Wohnbaufläche" gelegenen, mit Bäumen bestandenen Teilfläche wurde aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet; diese Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 965 A als "Grünfläche" planungsrechtlich gesichert.

3.4 Grünfläche - Kinderspielplatz

Innerhalb der Grünanlage ist neben einem Fuß- und Radwegenetz ein vielfältiges Spielangebot für die Zielgruppe 6 - 12 Jahre sowie für Jugendliche vorgesehen. Die Bereiche sind entsprechend als "Spielplatz, Spielbereich B" sowie der Jugendspielbereich im Süden des Grünzuges mit Skaterfläche, Streetballanlage und Ballspielplatz als "Spielplatz" gekennzeichnet.

Als "Spielplatz, Spielbereich B" gekennzeichnet ist ein weiterer für Kleinkinder geplanter Kinderspielplatz in der Mitte des geplanten Wohngebietes.

Auf eine Darstellung dieser minimalen Teilfläche zusätzlich als "Grünfläche" wurde ebenfalls aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet.

4. Baudenkmale/Bodendenkmalpflege

Belange, die Baudenkmale betreffen, sind nicht gegeben; eine entsprechende Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich. Mögliche Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt, so dass auch dafür eine Kennzeichnung entfällt.

5. Altlastensituation

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes sind hier bereits umfangreiche Altlastenuntersuchungen vorgenommen worden. Auf diese sowie auf entsprechende Auswertung und Sanierungsmaßnahmen wird im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 965 A - Wanheim-Angerhausen - eingegangen. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass die Flächen weitestgehend kleinräumig oder oberflächennahe Bodenverunreinigungen aufweisen, so dass eine Aufbereitung des Geländes für Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden kann. Ein Sanierungskonzept (Boden) zur Baureifmachung wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Kommunalen Umweltschutz erstellt, in dem der Umgang mit relevanten Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächennutzung beschrieben wird. Eine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen wurde aufgrund des Hinweises Nr. 4 im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Dieser Hinweis besagt, dass im Stadtgebiet allgemein mit Altlastenverdachtsflächen und Altstandorten zu rechnen ist. Nähere Auskünfte dazu können vom Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

6. Immissionssituation

Für das Gebiet wurde u. a. auch wegen der an das Wohngebiet grenzenden Hauptverkehrsstraße Düsseldorfer Landstraße eine "Schalltechnische Untersuchung" erstellt. Danach ergibt sich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung. Konkretisierte Aussagen dazu, in Verbindung mit zu treffenden und planungsrechtlich festzusetzenden passiven Lärmschutzvorkehrungen, sind im, im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplan Nr. 965 A - Wanheim-Angerhausen - enthalten.

Die Darstellung "Wohnbaufläche" verbleibt somit unberührt.

7. Bürgerbeteiligung

Von der vorzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NRW wird für diese Flächennutzungsplan-Änderung abgesehen, da eine entsprechende Beteiligung zu einem zur städtebaulichen Entwicklung des Kasernenbereiches im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens prämierten Masterplan in einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung am 04.07.2002 erfolgt ist. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.25 A mit ihren Darstellungen entspricht diesem Masterplan.

Anregungen, die Auswirkungen auf die Darstellungen hätten, wurden in der Veranstaltung am 04.07.2002 nicht vorgebracht.