

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 757 I A - Friemersheim -
für einen Bereich zwischen der Dahlingstraße, der Augustastraße und
der Stichstraße Dahlingstraße**

G l i e d e r u n g

1. Einleitung
2. Ziele der Planung
3. Planungsvorgaben
4. Planungsmaßnahmen
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Grünflächen
5. Bürgerbeteiligung
6. Kompensationsmaßnahmen
7. Immissionen
8. Altablagerungen, Altstandorte
9. Alternativen
10. Kosten

1. Einleitung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Friemersheim-Dorf, für das der Rat der Stadt am 23.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 757 I - Friemersheim - beschlossen hat.

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus sieben zweigeschossigen Gebäuderiegeln, die jeweils drei Seiten eines zur Augustastraße hin offenen Karrees bilden. Die so entstandenen Höfe sind begrünt und stellen die wohnungsnahen Freiflächen für die Bewohner dar. Zusammen mit der Bebauung erzeugen sie ein geschlossenes Ensemble, das durch diese besondere Bauweise eine hohe städtebauliche Qualität erhält. Die Bebauung greift mit der Hofbildung die Formensprache der Bauernhöfe auf und schafft so einen Übergang von der Dorfstruktur zur neueren Siedlungsstruktur.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer Bebauung, die im Gegensatz zu den vielen älteren und denkmalgeschützten Gebäuden im Dorf erst in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten entstanden ist und sich aus Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungsbau zusammensetzt.

Seit dem Frühjahr 1998 liegt die Voranfrage einer Bauträgersgesellschaft vor, die in den drei Höfen je zwei Einfamiliendoppelhaushälften errichten will. Das gesamte Grundstück war zuvor von der Gesellschaft erworben worden.

Diese Bebauung entspricht nicht den Zielen für diesen Standort, den Ensembleschutz zu berücksichtigen und die Neubautätigkeit in sehr engen Grenzen zu halten. Sie steht der städtebaulichen Qualität des Ensembles entgegen, erzeugt Spannungen und führt zu einem Verlust von Freiraumqualität.

Die Entscheidung über die Voranfrage ist mit Hinweis auf die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 757 I gem. § 15 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 01.06.1999 ausgesetzt worden.

2. Ziele der Planung

Um der aktuellen Entwicklung planungsrechtlich zu begegnen, ist das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 757 I herausgetrennt worden und wird vorrangig bearbeitet.

Ziele sind

- Erhalt der städtebaulichen Qualität der besonderen Bauweise,
- die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen und
- die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für die vorhandene Bebauung.

Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB, da er lediglich die vorgenannten Festsetzungen enthält. Weitere Festsetzungen, insbesondere über das Maß der baulichen Nutzung oder die örtlichen Verkehrsflächen können bei Bedarf im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 757 I erfolgen. Für die aktuelle Problemlösung sind sie nicht erforderlich.

3. Planungsvorgaben

Der Bereich der Augustastraße ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Anteile der Grünflächen demgegenüber sind unerheblich und untergeordnet. Die Änderung der Darstellung in Grünflächen ist daher nicht erforderlich.

Weitere Vorgaben von Fachplanungen sind aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

4. Planungsmaßnahmen

4.1 **Bebauung**

Im Plangebiet wird die vorhandene Bebauung als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese entspricht der tatsächlichen Nutzung im Gegensatz zu der heterogenen Struktur im Kernbereich von Friemersheim-Dorf, die eher einem besonderen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Im Hinblick auf die Zielrichtung dieses Bebauungsplanes reicht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus. Alle weiteren Zulässigkeitskriterien für Vorhaben werden gem. § 34 BauGB beurteilt.

4.2 **Grünflächen**

Die Freiflächen zwischen den Gebäuderiegeln werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung geht über die der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinaus und unterstreicht die Absicht, diese Flächen als Freiraum für die Bewohner und im Sinne des Ensembleschutzes planungsrechtlich zu sichern.

5. Bürgerbeteiligung

Dieser Bebauungsplan schreibt lediglich die vorhandene Situation fest und wirkt sich weder auf das Plangebiet noch auf die Nachbargebiete aus. Daher wird gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

Da durch diesen Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

7. Immissionen

Das Plangebiet wird, insbesondere während der Nachtstunden, durch Geräusche der Betriebe auf der rechten Rheinseite erheblich belästigt. Die Lärmimmissionsrichtwerte für reine Wohngebiete werden nachts in Abhängigkeit von der Windrichtung um mehr als 10 dB(A) überschritten. Die Geräusche der auf dem ehemaligen Krupp-Gelände befindlichen Betriebe können in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden.

Wirksame Abschirmmaßnahmen sind aufgrund der großen Entfernung zwischen den Betrieben auf der andere Rheinseite und der bestehenden Wohnbebauung nicht möglich. Zudem handelt es sich hierbei nicht um die Neufestsetzung eines Wohngebietes, sondern um dessen Festschreibung. Deshalb werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen. Bei Erfordernis können diese im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 757 I erneut behandelt werden.

8. Altablagerungen, Altstandorte

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

9. Alternativen

Alternativplanungen, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der Zielsetzung und aufgrund der städtebaulichen Situation nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

10. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen für die Stadt Duisburg keine Kosten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 757 I A - Friemersheim - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 23. November 1998

Die Oberbürgermeisterin



Im Auftrag


G r o t h e

Ltd. Städ. Baudirektor