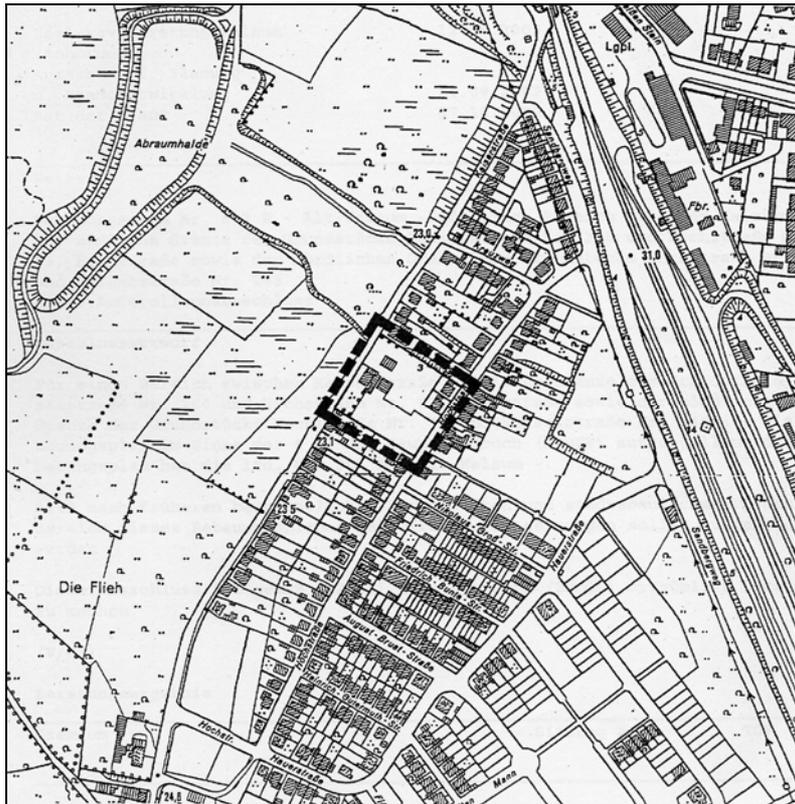


**Bebauungsplan Nr. 803 E
- Alt- Walsum, Kaiser-/ Hochstr. -
Begründung zum Bebauungsplan**



<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines / Geltungsbereich / Ziele der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Vorgaben / Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3. Bürgerbeteiligung	4
4. Bestandsbeschreibung	5
4.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation.....	5
4.2 Verkehr.....	6
4.3 Sonstige Infrastruktureinrichtungen	6
4.4 Technische Versorgung	6
4.5 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	6
4.6 Altlasten.....	7
4.7 Lärmimmissionen	7
4.8 Bergbau.....	8
4.9 Hochwasserschutz	8
5. Städtebauliches Planungskonzept.....	8
6. Planinhalte	8
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2 Flächenbilanz	11
6.3 Hinweise.....	11
7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	12
8. Umweltbelange.....	12
8.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan.....	12
8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens13	
8.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	13
8.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	14
8.5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	15
8.6 Zusammenfassung.....	15
8.7 Fazit.....	15
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	16
10. Kosten.....	16

1. Allgemeines / Geltungsbereich / Ziele der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 803 E –Alt-Walsum, Kaiser- / Hochstraße- liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Alt-Walsum am westlichen Siedlungsrand. Es wird nur durch die Kaiserstraße vom Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rheinaue getrennt.

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Hofgebäude, Stallungen und Freiflächen inmitten eines Wohnbereiches.

Ziel ist es, den landwirtschaftlichen Betrieb zu verlagern und die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Da die Grundstücke bei einer – wie angrenzend charakteristischen - Randbebauung aufgrund der Tiefe von ca. 50 m nach heutiger Sicht sehr groß und daher fast unerschwinglich wären, soll auch der Innenbereich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Hierdurch können weitere Grundstücke zur Einwohnerförderung bereitgestellt werden.

Die Entwicklung eines Wohngebietes auf dieser Fläche stellt die Arrondierung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung dar. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und der direkten Anbindung an die vorhandene äußere Erschließung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines ergänzenden Wohngebietes.

Nach heutigem Recht sind die Grundstücke an der Kaiser- und Hochstraße nach § 34 BauGB schon bebaubar. Der nicht erschlossene Innenbereich ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da hier eine Wohnbebauung momentan nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB notwendig. Dabei sollen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die derzeit nach § 34 BauGB einzustufenden Flächen entlang der Kaiserstraße sowie der Hochstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Mittlerweile wurde die in Rede stehende Fläche zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung durch einen Bauträger erworben. In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde vom Bauträger zur Durchführung des Planverfahrens das Planungsbüro atelier stadt & haus gmbh eingeschaltet.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 803 E – Alt-Walsum – wird durch die Kaiserstraße, die südliche Grenze der Grundstücke Kaiserstraße Nr. 260 und Hochstraße 93, die Hochstraße sowie die nördliche Grenze der Grundstücke Hochstraße Nr. 77 und Kaiserstraße Nr. 246 begrenzt.

Ziele der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 803 E -Alt-Walsum, Kaiser- / Hochstraße- sind:

- Planungsrechtliche Sicherung einer neuen Wohnbebauung in Form von ca. 28 Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäuser sowie ca. 8 - 10 Eigentumswohnungen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem und für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum (Einwohnerförderung)
- Hauptanbindung der geplanten inneren Erschließung an die Kaiserstraße
- Herstellung der privaten, inneren Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Mischflächen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben / Umweltverträglichkeitsprüfung

Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. (siehe auch vorbereitende Bauleitplanung)

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 803 E als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige Vorgaben

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen planungsrechtliche Vorhaben, die in der Anlage 1 des UVPG näher bestimmt sind, ab einer festgelegten Größenordnung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. der Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls. Da die vorgesehene Bebauung die angegebenen Schwellenwerte von 100.000 m² bzw. 20.000 m² bei weitem nicht erreicht, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter werden im Folgenden Aussagen gemacht. Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass durch die Errichtung der Wohngebäude im Umgebungsbereich der bestehenden Wohnbebauung erhebliche Umweltfolgen auf die Schutzgüter zu verzeichnen sind.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 18.01.2004 durchgeführt. Etwa 15 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren insbesondere

- PKW-Stellplätze
- Höhe der neuen Gebäude
- Erforderliche Baumfällungen im Straßenraum
- Beeinträchtigung angrenzender Gebäude durch Veränderungen des Grundwassers.

Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und der Begründung als Anlage beigefügt worden.

Zu den vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

- a) Standort der geplanten Garage zum bestehenden Wohnhaus Kaiserstraße 260
- b) Abpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen gegenüber den tieferliegenden Grundstücken Kaiserstraße 260/262
- c) Änderung der Fahrbahnschwelle im Bereich Hochstraße 82,

zu denen im Anhörungstermin Prüfung zugesagt wurde, wird wie folgt Stellung genommen:

- a) Die Bebauung auf dem betreffenden Grundstück ist bereits im Vorfeld der Planung auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden. Dabei ist eine Garage nicht beantragt worden. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Garage errichtet werden soll, ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Verschieben der Garage in Richtung Südosten.
- b) Der Bebauungsplan setzt fest, dass entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird auch an der Grenze zum betroffenen Grundstück ein grünes Erscheinungsbild gewährleistet.
- c) Die Rampe stellt den Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches, der als Mischfläche ausgebaut ist, dar. Der höhenmäßige Übergang zwischen dem Ausbau der Hochstraße im Separationsprinzip und der Mischfläche ergibt die Rampenneigung. Die Neigung der Rampe ist derart stark auszubilden, dass sie insbesondere durch den motorisierten Verkehr deutlich wahrgenommen wird.

Die Änderung der Rampe ist weder aus bautechnischen noch aus verkehrsberuhigenden Gründen möglich.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 0,87 ha umfasst einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb im Ortsteil Alt-Walsum. Das Zentrum von Walsum liegt ca. 3,0 km südöstlich des Plangebietes.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande einer Wohnsiedlung, die teils aus einer alten, ländlichen teils aus moderner Einfamilienhausbebauung besteht. Dabei sind entlang der Hochstraße in der Regel I-II-geschossige Einfamilienhäuser vorzufinden. Vereinzelt befinden sich am Verlauf der Kaiserstraße auch II-geschossige Mehrfamilienhäuser. Dem alten Baubestand sind vielfach noch größere Freiflächen angegliedert, so dass insgesamt ein lockeres, durchgrüntes Siedlungsbild entsteht. Sehr prägend für die Bebauung an der Kaiserstraße wirkt die angrenzende Rheinaue, die in diesem Bereich vollständig unter Naturschutz steht und zu den europäischen FFH (FaunaFloraHabitat)-Gebieten zählt.

Das Plangebiet selbst umfasst eine alte Hofanlage, bestehend aus einem Wohnhaus mit angrenzenden Stallungen und einer Scheune mit betonierter Mistplatte. Um die Gebäude herum sind Grünflächen angeordnet. Hinter der Scheune befindet sich eine kleine Wiese, die vermutlich als Futterwiese oder –weide für das Vieh diente. Der Bereich nordöstlich der Hofgebäude ist derzeit als Lagerplatz für Silageballen genutzt. Südlich des Wohngebäudes schließen sich zwei voneinander getrennte Gartenflächen an, von denen die eine überwiegend aus Rasen sowie einigen jungen Obstbäumen besteht und von einer Weißdornhecke eingefasst wird. Der durch die Hecke abgetrennte zweite Gartenteil hat den Charakter einer Obstwiese. Er ist allerdings sehr kleinflächig und nur mit ganz jungen sowie bereits abgängigen Obstgehölzen bestanden.

Auf Grund der Einbindung in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich und der Anbindung an das vorhandene innerstädtische Straßennetz ist das Plangebiet für die Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung gut geeignet.

4.2 Verkehr

Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Kaiserstraße und die Hochstraße gesichert. Diese Straßen weisen ausreichende Kapazitäten auf, um das aus dem Vorhaben resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine verkehrsberuhigte Privatstraße mit Anbindung an die Kaiserstraße erfolgen.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich im 400-Meter-Einzugsbereich der Bushaltestelle „Kreuzweg“ der halbstündlich verkehrenden Buslinie 919. Gemäß den Kriterien des derzeit geltenden 2. Nahverkehrsplans der Stadt Duisburg ist die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes damit gegeben.

4.3 Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südlich des Plangebietes. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus finden sich weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.) im Kernbereich von Walsum in ca. 3 Kilometer Entfernung.

4.4 Technische Versorgung

Im Verlauf der Kaiserstraße verlaufen Strom-, Gas- und Wasserleitungen, über die nach Angaben der zuständigen Leitungsträger die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Darüber hinaus kann auch die Fernwärmeversorgung des Plangebietes über einen Versorgungspunkt zwischen den Häusern Hochstraße 83 und 85 erfolgen.

4.5 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld des Planverfahrens ist durch das Gutachterbüro Böcke eine Baugrunduntersuchung (Böcke – Baugrunduntersuchung im Baugebiet Kaiserstraße / Hochstraße in Duisburg-Walsum, Dinslaken 02.10.2003) durchgeführt worden.

Demnach ist für das Plangebiet ein höchster Grundwasserstand von 21,5 m ü. NN anzusetzen. Die zukünftigen Geländehöhen werden zwischen ca. 21,4 m im Bereich der Kaiserstraße und ca. 24 m ü. NN im Bereich der Hochstraße betragen. Aufgrund dieser Höhenlage kann das Grundwasser bis zur Geländeoberkante ansteigen. Darüber hinaus können sich infolge von versickernden Niederschlägen über dem im Plangebiet anzutreffenden schwach durchlässigen Hochflutlehm Stauwässer einstellen.

Insgesamt ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Auch die Möglichkeit einer ortsnahen Beseitigung ist nicht gegeben. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen ebenso wie das Schmutzwasser über das vorhandene und geplante Kanalnetz abgeführt werden. Auch das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in das vorhandene Mischkanalsystem eingeleitet werden. Ausgenommen hiervon sind Dränageleitungen zur Abführung des im Boden befindlichen Wassers.

Die unmittelbar an der Hochstraße gelegenen, zwischenzeitlich fertig gestellten Gebäude entwässern in den vorhandenen Mischwasserkanal der Hochstraße. Die Entwässerung des überwiegenden Planbereiches erfolgt über ein neues Kanalnetz im Verlauf der Privatstraße, welches an den Kanal in der Kaiserstraße angebunden werden soll. Im Verlauf der Kaiser-

straße ist ein neuer Abwasserkanal DN 800 errichtet worden, der die überschlägig im Erschließungsgebiet anfallende Abwassermenge von ca. 80l/sec aufnehmen und abführen kann.

4.6 Altlasten

Nach Abgleich mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Dem Verdacht auf das Vorhandensein von immissionsbedingten schädlichen Bodenveränderungen wurde in der Untersuchung des Büros Geokom vom November 2004 nachgegangen. Aufgrund der Bautätigkeiten in den Randbereichen und der damit verbundenen Ablagerung von Bodenmieten im Innenbereich des Plangebietes konnte lediglich eine Oberbodenuntersuchung durchgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden mit Ausnahme des Bereiches des ehemaligen Zufahrtsweges keine technogenen Substrate im Oberboden angetroffen. Dies wird auch durch die Baugrunduntersuchung des Büros Böcke bestätigt. Der im Randbereich des Plangebietes vorgefundene Auffüllungshorizont im Bereich der zur Zeit im Bau befindlichen Gebäude war nach Aussage des Investors nur lokal begrenzt.

Analytisch liegen die ermittelten Gehalte der Oberflächenmischproben für Schwermetalle einschließlich Arsen und die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe weit unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. den im Altlastenerlass zur Bauleitplanung (Mustererlass) aufgeführten Prüfwerte für Wohngärten, so dass eine Gefährdung für die künftigen Nutzer nicht zu besorgen ist.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die unter der Nr. AA 0005 im Altlastenkataster verzeichnet ist. Es handelt sich um eine ehemalige Tongrube, die gemäß der vorliegenden Unterlagen mit festen Siedlungsabfällen verfüllt wurde. Über die genauen Inhaltsstoffe liegen keine Erkenntnisse vor. Die Luftbilddauswertung zeigt, dass direkt nördlich der Kaiserstraße geringere Auffüllungsmächtigkeiten zu erwarten sind, da sich hier anscheinend der Einfahrtbereich zur Grube befand. Insgesamt wird nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der unversiegelten Oberfläche der Altablagerung nicht von einer Migration sich eventuell bildender Gase bis in das Plangebiet ausgegangen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans wird folgende Vorgehensweise erforderlich:

Da der Auffüllungshorizont der ehemaligen Wegbefestigung infolge seiner Zusammensetzung als Oberboden in den künftigen Gärten nicht geeignet ist, ist er, sofern dieser im Bereich der künftig unversiegelten Freiflächen der Gärten liegt, aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten / zu entsorgen.

In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

4.7 Lärmimmissionen

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand von Alt-Walsum abseits großer Straßen oder gewerblich genutzter Flächen befindet, sind keine erheblichen Lärmimmissionen innerhalb des Planbereiches zu verzeichnen.

4.8 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Walsum" der RAG-Aktiengesellschaft und könnte daher zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist" gekennzeichnet.

4.9 Hochwasserschutz

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im potentiellen Überflutungsbereich des Deichverbandes Walsum, so dass die Grundstücke im Bebauungsplan durch Hochwasserschutzanlagen geschützt werden. Die Grundstückseigentümer werden zwangsläufig Mitglied im Deichverband Walsum.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Grundsätzliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Umnutzung einer bisher durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs zwischen der Kaiserstraße und der Hochstraße in Alt-Walsum. Die vorhandene, I-II-geschossige Straßenrandbebauung an der Hochstraße soll innerhalb des Planbereiches fortgeführt werden. Hier ist auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits eine 3er-Reihenhausgruppe sowie ein Doppelhaus entstanden und weitere Wohngebäude genehmigt.

Entlang der Kaiserstraße, an deren Verlauf auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind, sind drei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Im Inneren des Planbereiches sollen weitere 17 Wohneinheiten in 7 Doppelhäusern und einer 3er-Hausgruppe entstehen.

Insgesamt sind somit im Plangebiet 28 Einfamilienhauseinheiten vorgesehen. Die jeweils 6,0 m breiten Gebäude sollen ein ca. 42° steiles Satteldach erhalten. Sie sind mit der Traufseite zur Straße gerichtet und enthalten eine Putzfassade.

Das im südwestlichen Teil an der Kaiserstraße geplante Mehrfamilienhaus mit ca. 9 Eigentumswohnungen ist in zweigeschossiger Bauweise und geneigtem Dach vorgesehen. Das Gebäude soll ebenfalls eine Putzfassade erhalten.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Innenbereich wird über eine neue private Stichstraße mit Anbindung an die Kaiserstraße gesichert.

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie eines Mehrfamilienhauses.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll insbesondere auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gewährleisten.

Allerdings sollen im Plangebiet und dem Umfeld zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Bereich der Einfamilienhäuser (WA 1) auf 1 pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, in diesen Bereichen Wohngebiete in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur und die zur Verfügung stehenden Stellplätze ist die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude ebenfalls erforderlich.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete entsprechend des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung ist eine maximal II-geschossige Bauweise zulässig.

Um die Gebäudehöhen im Planbereich zu beschränken, werden im Bebauungsplan maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese betragen für den Bereich der Einfamilienhausbebauung (WA 1) 4,5 m für die Traufhöhe bzw. 9,8 m für die Firsthöhe. Damit ist gewährleistet, dass sich einerseits die Bebauung entlang der Hochstraße in die vorhandene, eingeschossige Bebauungsstruktur einfügt und andererseits die geplante Bebauung im Innenbereich verträglich ausgeführt wird. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 werden eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt. Damit wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die der angrenzenden Wohngebäude Kaiserstraße 244/246 entspricht.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden nach der Konkretisierung der Planung die Trauf- und Firsthöhen für die Gebäude als Maximalhöhen über NN festgesetzt.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die neue Einfamilienhausbebauung eine durchgängige Tiefe von 13,5 Metern auf. Für das Mehrfamilienhaus wird eine maximale Tiefe von 16,0 Metern festgesetzt, um auch Balkone und Vorbauten zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 1,5 Metern. Die traufständige Ausrichtung der Gebäude zur Straße wird über die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gesichert.

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden überwiegend in Garagen, die sich im seitlichen Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Darüber hinaus ist vor den Garagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben. Für das Mehrfamilienhaus im westlichen Planbereich werden entlang der neuen Erschließungsstraße insgesamt 9 Stellmöglichkeiten angeboten.

Daneben sind im zukünftigen Straßenraum ca. 10 für Besucher zugängliche Parkplätze vorgesehen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind. Als Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu vier Meter überschritten werden, um bei den vorgesehenen Einfamilienhäusern auch Fenster in den Giebelflächen zu ermöglichen.

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße im zentralen Planbereich ist ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht möglich, daher müssen Müllbehälter zu den Leerungsterminen an die Kaiserstraße gebracht werden. Im Bebauungsplan ist daher an der Straße eine entsprechende Fläche als Fläche für Nebenanlagen / Mülltonnensammelplatz festgesetzt.

6.1.5 Verkehrsflächen

Innere Erschließung / Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der südöstliche Planbereich (5 Hauseinheiten sowie 2 vorhandene Häuser) wird unmittelbar von der Hochstraße aus erschlossen. Das geplante Mehrfamilienhaus im südwestlichen Planbereich sowie die 6 Doppelhauseinheiten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden unmittelbar von der Kaiserstraße erschlossen.

Die Erschließung der insgesamt 17 geplanten Hauseinheiten im Inneren des Planbereiches wird über eine neue Straße erfolgen. Die von der Kaiserstraße vorgesehene Hauptzufahrt wird eine Breite zwischen 6,5 und 9,5 m erhalten, so dass die Einrichtung von Besucherparkplätzen möglich ist. In Richtung Norden zweigt von der Hauptzufahrt ein Erschließungsstich für die dort vorgesehenen Hauseinheiten in einer Breite von 3,0 Metern ab.

Die Straßenfläche wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. **Zur Sicherung der Erschließung werden die Flächen zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.**

Ruhender Verkehr

Neben den Stellplätzen für die Einfamilienhäuser und das Mehrfamilienhaus auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind im Straßenraum der festgesetzten Verkehrsfläche ca. 10 öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher vorgesehen, so dass für den inneren Planbereich für mehr als jede zweite Hauseinheit ein zusätzlicher Besucherparkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

6.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der zentrale Planbereich wird über eine Verkehrsfläche erschlossen, die auch zukünftig im Privateigentum der neuen Hausbesitzer verbleiben soll. Zur Sicherstellung der Erschließung wird die Verkehrsfläche daher als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Fernwärmeversorgung des inneren Planbereiches über einen Versorgungspunkt sichergestellt, der sich zwischen den mittlerweile fertig gestellten Häusern Hochstraße 83 und 85 befindet. Von dort soll eine Fernwärmeleitung in die private Verkehrsfläche gelegt werden. Der hierfür benötigte Grundstücksstreifen wird als eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche festgesetzt.

6.1.7 Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nur für den inneren Bereich des Bebauungsplangebietes vor. Die unmittelbar an die Kaiser- und Hochstraße angrenzenden Grundstücke sind nach § 34 BauGB bereits bebaubar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf diese Flächen nicht anzuwenden.

Der zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des nicht erschlossenen Innenbereichs beschränkt sich auf den Verlust einer strukturarmen Garten- und Wiesenfläche sowie einer kleinen Grünlandfläche. Ihre Entfernung kann durch die geplanten Hausgärten teilweise ausgeglichen werden.

Ermittlung des landschaftsökologischen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung. Dabei wird der Gesamteinzelflächenwert A des Ausgangszustandes der Fläche von dem Gesamteinzelflächenwert B des Zustandes nach Durchführung des Vorhabens abgezogen. Erhält man einen positiven Bilanzwert, so gilt der Eingriff als ausgeglichen. Eine negative Bilanz dokumentiert einen zusätzlichen Kompensationsbedarf. Es müssen dann weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen außerhalb des Untersuchungsgebietes dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Der Ausgangszustand des Untersuchungsgeländes hat einen Flächenwert von **5.887,0 Punkten**. Dem gegenüber steht der Flächenwert des Zustands gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 803 E mit **2.342,0 Punkten**. Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von **3.545,0 Punkten**.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird entweder auf einer noch näher zu benennenden Ersatzfläche abgewickelt oder als Ersatzgeldzahlung an die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Duisburg abgegolten. In erst genanntem Fall werden bei einer angenommenen Aufwertung einer Ackerfläche von 2 auf 5 Wertpunkte 1.181,7 m² Ersatzfläche erforderlich (3.545 : 3 = 1.181,7).

Im Falle einer Ersatzgeldleistung sind pro Wertpunkt 3,33 € zu zahlen, d.h. 11.804,85 €

6.2 **Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	ca. 0,80 ha	92 %
Private Erschließung	ca. 0,07 ha	8 %

Plangebiet gesamt	ca. 0,87 ha	100 %
--------------------------	--------------------	--------------

6.3 **Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

Bergbau

Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gem. § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Mit dem Ziel, im Bereich der öffentlich zugänglichen Räume innerhalb des Plangebietes ein ansprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Das Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird wesentlich durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Bestimmungen über Einfriedungen und Nebenanlagen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen, ein einheitliches Straßen- und Gestaltungsbild zu erzielen.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass als Abschluss der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Erschließungsfläche im Bereich der Vorgärten keine Einfriedungen errichtet werden dürfen.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen durchsichtige Einfriedungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausgenommen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern zu begrünen sind, da auch sie erheblich die Gestaltwirkung des öffentlichen Raumes mitprägen.

Die vorgenannten Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

8. Umweltbelange

8.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Grundlegendes Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 803 E ist es, die nicht mehr erhaltungswürdige Bausubstanz der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch eine Einfamilienhausbebauung sowie ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Zur Erschließung des Planbereiches wird eine neue private Verkehrsfläche, die an die Kaiserstraße angebunden wird, erstellt.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande einer Wohnsiedlung, die teils aus einer alten, ländlichen teils aus moderner Einfamilienhausbebauung besteht. Dem alten Baubestand sind vielfach noch größere Freiflächen angegliedert, so dass insgesamt ein lockeres, durchgrüntes Siedlungsbild entsteht. Sehr prägend für die Bebauung an der Kaiserstraße wirkt die angrenzende Rheinaue, die in diesem Bereich vollständig unter Naturschutz steht.

Das Plangebiet umfasst eine alte Hofanlage, bestehend aus einem Wohnhaus mit angrenzender Stallungen und einer Scheune mit betonierter Mistplatte. Um die Gebäude herum sind Grünflächen angeordnet. Hinter der Scheune befindet sich eine kleine Wiese. Der Bereich nordöstlich der Hofgebäude ist derzeit als Lagerplatz für Silageballen genutzt. Randlich wachsen Gras und Brombeeren.

Südöstlich geht der Bereich in eine gemähte Wiese über, die deutliche Nutzungsspuren durch einen großflächigen Feuerplatz sowie ein Fußballtor zeigt. Südlich des Wohngebäudes schließen sich zwei voneinander getrennte Gartenflächen an, von denen die eine überwiegend aus Rasen sowie einigen jungen Obstbäumen besteht. Sie wird von einer geschnittenen Weißdornhecke eingefasst. Der durch die Hecke abgetrennte zweite Gartenteil hat den Charakter einer Obstwiese. Er ist allerdings sehr kleinflächig und nur mit jungen sowie bereits abgängigen Obstgehölzen bestanden.

8.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

8.3.1 Schutzgut Mensch

Überplanung menschlicher Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird die bisher als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte Fläche zwischen der Kaiserstraße und der Hochstraße durch eine Einfamilienhausbebauung ersetzt. Eine Beeinträchtigung für den Menschen ist dadurch nicht gegeben, zumal in landschaftlich reizvoller Lage Wohnraum insbesondere für Familien geschaffen wird.

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens auf der Kaiser- und der Hochstraße sind nur geringe Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr gegeben. Die Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen durch andere Immissionen sind nicht erkennbar.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Biotope

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes liegen durch die Beseitigung des Baumbestandes und der Gartenflächen vor. Durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen.

Schutzflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

Stadt- und Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind nicht zu verzeichnen, da sich die Neuplanung gut in die städtebauliche Situation im Umfeld einfügt. Dieses ist zu allen Seiten durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der durch den Bebauungsplan bedingten Änderung nicht einher, da die Flächen außer für die bisherigen Bewohner keinerlei Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

8.3.3 Schutzgut Boden

Der Faktor Boden bleibt im Bereich der versiegelten Flächen dauerhaft beeinträchtigt. Diese Negativwirkung kann jedoch zum Teil durch die Anlage von Hausgärten ausgeglichen werden. Erhebliche Auswirkungen bestehen daher nicht.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächige Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Beeinträchtigungen liegen dementsprechend nicht vor.

Grundwasser

Nennenswerte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser besteht zwar in der verminderten Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Versiegelung, allerdings wird sich diese aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung in einem engen Rahmen ohne spürbare Auswirkungen bewegen.

Da das Grundwasser stellenweise hoch ansteht und sogar mit Stauwasser zu rechnen ist, stellt die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auch einen Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung dar.

8.3.5 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden.

8.3.6 Schutzgut Klima

Da es sich insgesamt um eine locker bebaute ein- bis zweigeschossige Wohnsiedlung handelt, welche gut durchlüftet werden kann, kommt der gegenüber der heutigen Situation erhöhten Versiegelung im Plangebiet keine negative Bedeutung zu.

8.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

8.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches sind keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

8.5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

8.6 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Umnutzung einer bisher von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges durch Einfamilienhäuser	
Beschreibung der Umwelt: Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Rund um die bestehenden Gebäude befinden sich Wiesen- und Gartenflächen mit teilweise Baumbestand.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine Beeinträchtigung
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Wiesen-/Gartenflächen sowie einzelnen, zumeist Obstgehölzen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Anlage von Hausgärten • Externe Kompensation des Eingriffs an anderer Stelle im Stadtgebiet
Schutzgut Boden	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Schutzgut Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Schutzgut Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Keine	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Keine	

8.7 Fazit

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung der Wohngebäude im Umgebungsbereich der bestehenden Wohnbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verzeichnen sind.

Im vorliegenden Fall wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang gegenüber den nachteilig betroffenen Umweltbelangen gegeben, zumal eine vollständige Kompensation des Eingriffs an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen soll.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die zur Bebauung anstehenden Flächen von einem Bauträger entwickelt werden.

10. Kosten

Da die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes über einen Bauträger erfolgt, wird der Haushalt der Stadt Duisburg nicht belastet.

Aufgestellt:

14.12.2004
atelier stadt & haus

Anlage 1

ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 803 E – Alt-Walsum –

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohnung zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Als Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu vier Meter überschritten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Für die allgemeinen Wohngebiete gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

1. Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
2. Als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Erschließungsfläche im Bereich der Vorgärten dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
3. Einfriedungen sind in den übrigen Bereichen nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen durchsichtige Einfriedungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausgenommen.

Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

3. Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gem. § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 803 D I - Walsum - vom 10.11.1998 (teilweise).

Anlage 2

ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 803 E – Alt-Walsum –

Niederschrift der Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zugleich als

Unterrichtung der Einwohner

nach § 23 Gemeindeordnung NW zum

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 803E - Alt-Walsum -

für einen Bereich zwischen Kaiserstraße, südlicher Grenze der Grundstücke Kaiserstraße Nr. 260 und Hochstraße Nr. 93, Hochstraße sowie der nördlichen Grenze der Grundstücke Hochstraße

Nr. 77 und Kaiserstraße Nr. 246

(im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Walsum)

Datum: 08.01.2004

Beginn: 17:15 Uhr

Ort: Bezirksrathaus Walsum

Ende: 18:00 Uhr

Teilnehmer:

Mitglieder der Bezirksvertretung Walsum

Verwaltung der Stadt Duisburg

Herr Hoffmann

Herr Völker

Frau Irlé

Herr Schwell

Herr Koch

Frau Deutscher

SWF-Projektbau GmbH, 46535 Dinslaken

Herr Spitzer

Herr Ingenabel

Ca. 15 Bürgerinnen und Bürger

Um 17:15 Uhr eröffnet der Vorsitzende der Bezirksvertretung Walsum, **Herr Plückelmann**, die Bürgeranhörung und begrüßt die Anwesenden.

Zunächst erläutert **Herr Hoffmann** die räumliche und funktionale Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sowie die Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass für die unmittelbar an der Kaiser- und Hochstraße gelegenen Einfamilienhäuser schon Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch erteilt worden sind und mit den Bauarbeiten bereits begonnen wurde. Anschließend stellt er den städtebaulichen Entwurf zur Verdichtung des Innenbereiches anhand von Overhead-Folien vor.

Nach dem Fachvortrag bat **Herr Plückelmann** die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern:

Frau Sabine Narloch, Kaiserstraße 260 erkundigt sich, wie viele und welche Bäume an der Kaiserstraße im Zuge der Bebauung gefällt werden müssen und ob eine Verschiebung der Bebauung an der

Kaiserstraße Richtung Südosten möglich ist, da die geplante Grenzgarage direkt vor Ihrem Wohnzimmerfenster liegt und das alte Gebäude nur einen Abstand von ca. 2 m zur Grenze hat.

Herr Spitzer erklärt, dass lediglich im Bereich der Einfahrt zur inneren Bebauung ein Baum gefällt werden müsste. Jedoch ist dieser Baum schon abgestorben.

Hinsichtlich der Gebäudeverschiebung erläutert **Herr Spitzer**, dass die angrenzenden Wohnhäuser so genehmigt, vermessen und auch schon verkauft sind. Inwieweit eine Verschiebung der Garage noch möglich ist, soll geprüft werden.

Herr Peter Krause, Kaiserstraße 262, fragt, ob eine Bepflanzung an der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße 260 vorgesehen ist, da die Grundstücke Kaiserstraße 262+260 tiefer liegen, als die geplante Bebauung.

Herr Spitzer antwortet, dass die Situation im nächsten Schritt der Planung geprüft wird.

Desweiteren möchte **Herr Krause** wissen, ob ein Spielplatz, und eine Anbindung Kaiserstraße/Hochstraße vorgesehen sind.

Herr Hoffmann antwortet, dass im allgemeinen und sozialen Wohnungsbau je Wohneinheit 5 m² private Spielfläche auf dem eigenen Grundstück vorzusehen sind. Ein öffentlicher Spielplatz ist hier nicht geplant. Auch eine Durchbindung der privaten Erschließungsstraße zur Hochstraße ist zur Vermeidung von Durchgangsverkehren nicht vorgesehen.

Herr Bernschneider, Hochstraße 82, erkundigt sich, ob die Käufer der neuen Gebäude, auf Bergbaubedingte Bodensenkungen hingewiesen werden.

Herr Spitzer antwortet, dass in jedem Gebiet, unter dem der Bergbau umgeht, die zuständigen Bergämter bei Bauvorhaben zu beteiligen sind. So hat der Bergbau auch hier zu jedem Bauantrag in einer Stellungnahme die erforderlichen Bergschaden-Sicherungsmaßnahmen angegeben. Dies wurde und wird selbstverständlich berücksichtigt und an die Käufer weitergegeben.

Weiter fragt **Herr Bernschneider**, wie hoch die Häuser an der Hochstraße werden und ob der Standort der Trafostation auf dem öffentlichen Parkplatz verbleiben soll.

Herr Spitzer und **Herr Hoffmann** erklären, dass die Häuser an der Hochstraße 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss – also landläufig 1 1/2-geschossig – errichtet werden.

Übergabestationen werden von den Stadtwerken nur noch im öffentlichen Straßenraum unter wirtschaftlichen Aspekten installiert. Dieser Standort ist mit der Stadt Duisburg abgestimmt worden.

Zuletzt wollte **Herr Bernschneider** wissen, ob die Rampe/Fahrbahnschwelle in der Hochstraße vor Haus 82 wegen der Lärmbelästigungen geändert werden könnte.

Herr Hoffmann sagte eine Prüfung zu.

Herr Johannes Bienen, Ottweiler Straße 10a, spricht noch mal die Problematik der Bergsenkungsschäden in diesem Bereich an und erkundigt sich, wodurch sichergestellt wird, dass die Stadt die Beteiligung und Auflagen der Bergwerksbetreiber zu einem Bauvorhaben überprüft.

Herr Hoffmann und **Herr Spitzer** machen deutlich, dass bei jedem Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes, unter dem der Bergbau umgeht, die zuständigen Stellen der Bergwerksbetreiber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden müssen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bergbau im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört.

Herr Werner Weitkämper, Liebermannstraße 17, merkt an, dass die geplante Straße zu eng und die vorgesehene Anzahl der Stell- und Parkplätze zu gering bemessen ist, da heutzutage fast jedes Familienmitglied einen eigenen PKW fahre, und der Parkdruck- auch in anderen Bereichen- sehr groß wird.

Herr Hoffmann weist darauf hin, dass die Baunutzungsverordnung bzw. Stellplatzverordnung nur einen Stellplatz pro Wohneinheit (WE) fordert. Bei Bebauungsplänen ist darüber hinaus 1 Besucherparkplatz für jeweils 3 – 4 WE vorzusehen. Bei den hier geplanten Häusern kann vor den jeweiligen Garagen ein weiterer PKW abgestellt werden und im Innenbereich sind für die 17 WE insgesamt 7 Besucherparkplätze geplant. Eine weitere Vergrößerung des Straßenquerschnitts zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann nicht gefordert werden, da es sich hier um eine Privaterschließung handelt, die nicht den für eine öffentliche Straße geltenden Auflagen unterliegt.

Herr Jürgen Schröder, Schulstraße 55, bittet die Bezirksverwaltung, einen vernünftigen öffentlichen Verkehrsplan für den gesamten Ortsteil Walsum aufzustellen, da dann keine Stellplätze mehr benötigt würden.

Frau Sabine Narloch äußert die Befürchtung, dass durch die neuen Häuser, deren Keller ja als Wanne ausgebildet werden, das Grund-(Qualm)wasser derart verdrängt wird, dass bei den anliegenden Häusern mit Wassereinbruch im Keller zu rechnen ist.

Herr Hoffmann erklärt, dass gleiche Befürchtungen schon mal an anderer Stelle durch ein hydrologisches Gutachten geprüft und als gegenstandslos erachtet worden sind.

Aufgestellt in Dinslaken 02.03.2004

SWF-Projektbau GmbH

i.A. W.Ingenabel