

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2012

Duisburg-Mündelheim, Auf dem Hunsrück, Kegelstraße

Flur 7, Flurstück 195

Stand: Mai 2000

GLIEDERUNG:

1. Räumliche und strukturelle Situation
2. Planungsrechtliche Situation
3. Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Umweltauswirkungen
 - 6.1 Luftbelastung
 - 6.2 Lärmbelastung
 - 6.3 Altablagerungen/Altstandorte
 - 6.4 Kompensationsmaßnahmen
7. Sozialverträglichkeit
8. Durchführungsvertrag
9. Kosten

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Ortsteil Mündelheim. Es wird im Osten von der Straße "Auf dem Hunsrück" und im Westen durch die Kegelstraße erschlossen. Der Planbereich liegt in einem Wohngebiet. Im Norden des Plangebietes liegen Ein- und Zweifamilienhäuser in I-geschossiger Bauweise junger Bauzeit. Im Süden grenzt das Baudenkmal "Pöttelshof" an. An der Kegelstraße grenzen im Süden zwei freistehende I-geschossige Einfamilienhäuser an.

Der Planbereich ist ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche, jetzt Brachfläche. Ein Teil der Fläche wird derzeit von einem nicht genehmigten Wohngebäude belegt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet (MD) dargestellt und liegt innerhalb des gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NW festgestellten Denkmalbereichs "Mündelheim". Er ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption des Jahres 1994 für 5 zentrale Grundstücke in Duisburg-Mündelheim, die im Auftrag des Grundstückseigentümers RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH) vom Architekturbüro Hofstadt*Schneider erarbeitet wurde. Die beschlussfassenden Gremien (Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und Bezirksvertretung) haben diesem Konzept im Jahre 1995 zugestimmt.

3. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die grundsätzliche Zustimmung des Rates der Stadt Duisburg dokumentiert den Willen der Stadt, dieses Gebiet einer Bebauung zuzuführen. Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist geeignet, die entsprechende planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Konkrete vorliegende Planungsabsichten von Investoren, diese Brachfläche endlich einer baulichen Nutzung zuzuführen und kurzfristig als Investitionsvorhaben durchzuführen, werden durch die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht.

Die vorrangigen Ziele der Planung sind:

- Deckung von Wohnraumbedarf
- Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

4. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

Die Inhalte der Planung spiegeln die städtebaulichen, gestalterischen Konzeptionen wieder, die sich aus den aufgeführten Zielen ergeben.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung kann mit MD als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die Realisierung des Projektes besteht aus 3 Bauabschnitten.

- a) Einzel- und Doppelhaus in offener Bauweise "Auf dem Hunsrück", II-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach
- b) Doppelhäuser an der Kegelstraße; I-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach
- c) Doppelhausgruppe und Einzelhaus an der Stichstraße; I-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach

Die Häuser werden in konventioneller Bauweise erstellt. Aufgrund des an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Baudenkmals "Pöttelshof" ist die äußere Gestaltung der Häuser hinsichtlich Farbgebung und Material der Fassaden und Dacheindeckungen sowie Größe von Dachflächenfenstern mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet können die städtebaulichen Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung mit 0,4 für GRZ und 0,8 für GFZ festgesetzt werden.

Das Einfügen der Bebauung in die Umgebung wird damit sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Bauordnungsrechtliche notwendige Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstückspartellen nachgewiesen.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kegelstraße und "Auf dem Hunsrück".

Die Erschließung der Bauabschnitte a + b ist über die Straßen "Auf dem Hunsrück" und Kegelstraße gesichert.

Der Bauabschnitt c wird über eine geplante Stichstraße vom "Auf dem Hunsrück" erschlossen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereiches wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert. Die von den Gebäuden, Garagen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswasser sollen in einem Rigolensystem gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW versickert werden.

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1 Luftbelastung

Eine lokal verursachte Schadstoffbelastung liegt im Plangebiet nicht vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat unter lufthygienischen Gesichtspunkten keine negativen Auswirkungen auf den Planbereich und seiner näheren Umgebung.

6.2 Lärmbelastung

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 60/50 dB(A) Tag/Nacht für Dorfgebiete nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden im Betrachtungsbereich nicht überschritten.

Allein der Anliegerverkehr bestimmt die Geräuschsituation.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

6.3 Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials, ist in dem oben genannten Plangebiet nicht mit relevanten Altablagerungen oder Altstandorten zu rechnen.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Abfallwirtschaftsbehörde (31-6) unverzüglich zu informieren.

6.4 Kompensationsmaßnahmen

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich werden, nachzuweisen.

Dieser Nachweis ist durch die grünordnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wegen der fehlenden Freiflächen nicht in den ermittelten Umfang möglich. Deshalb ist der verbleibende Kompensationsbedarf - er entspricht einer Fläche von ca. 1.400 qm - durch die Zahlung eines Ersatzgeldes an die Untere Landschaftsbehörde auszugleichen. Die Höhe des vom Vorhabenträger zu zahlenden Ersatzgeldes wird im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Punkt 8 der Begründung) festgesetzt.

7. **SOZIALVERTRÄGLICHKEIT**

Nach Aussagen der städtischen Fachplanungen, wie Schulentwicklungsplan, Bedarfsplan für Begegnungsstätten für ältere Bürger, Kindertagesstättenbedarfsplan, Kindergartenbedarfsplan, werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

8. **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zu dem planungsrechtlichen Instrument "Vorhaben- und Erschließungsplan" gehört auch ein sogenannter "Durchführungsvertrag" zwischen der Gemeinde und dem Investor, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung der Investitionen sicherstellen soll. Hierbei ist insbesondere an alle Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Erschließung des Vorhabens zu denken.

Der Investor verpflichtet sich hierin u. a. nach Rechtswirksamkeit der Satzung:

- a) unverzüglich die Baugenehmigung zu beantragen,
- b) die Kosten der Erschließung sowie der Planung für den Erlass der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zu tragen.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss sowie zur Vorlage einer Bestätigung einer Deutschen Großbank oder Sparkasse aus der sich ergibt, dass die Finanzierung des Vorhabens sichergestellt ist.

Durch den Durchführungsvertrag ist der Vorhabensträger verpflichtet, im Falle der Veräußerung die Errichtungspflicht weiterzugeben.

9. KOSTEN

Sämtliche bauliche Kosten, die durch die Realisation des Planes entstehen, werden vom Vorhabensträger getragen. Gleiches gilt für die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Diese Begründung gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 2012 - Duisburg-Mündelheim - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 27.09.2000

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


G r o t h e



Ltd. Städt. Baudirektor