

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2019

Duisburg-Mündelheim, Sermer Strasse

Flur 7, Flurstück 926

Stand: März 2003

Soplan GmbH

aktuelle Fassung

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 Sermer Strasse erschlossen. Der Planbereich liegt am Ortseingang, so dass sich zum Süden hin das Landschaftsschutzgebiet der Rheinisch Westfälischen Wasserwerke mit einer Verbandsgrünfläche anschließen. Im Westen des Plangebietes liegen Ein- und Zweifamilienhäuser in I-geschossiger Bauweise junger Bauzeit. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Verwaltungsgebäude der katholischen Kirchengemeinde von Duisburg Mündelheim.

Der Planbereich ist ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche, bebaut mit einem Bauernhof und einem II-geschossigem Wohnhaus, jetzt ungenutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet dargestellt. Er ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption des Jahres 1994 für 5 zentrale Grundstücke in Duisburg-Mündelheim, die im Auftrag des Grundstückseigentümers HWW (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 für Senioren
- Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

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 wird mit
Soziale Einrichtung – Seniorenzentrum festgesetzt.

Die Realisierung des Projektes besteht aus einem Bauabschnitt.

- a) 2 Pflegestationen mit je 30 Bewohnern
- b) Eingangsbereich mit hauseigenem Restaurant / Cafe mit offenem Mittagstisch für Dorfbewohner
- c) 14 Wohnungen für Betreutes Wohnen

Die Häuser werden in konventioneller Bauweise erstellt. Aufgrund der Ortsbildprägenden Randlage des Plangebietes ist die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dacheindeckungen, sowie Größe von Dachflächenfenstern mit der Bauaufsicht der Stadt Duisburg abzustimmen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet können die städtebaulichen Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung mit 0,6 für GRZ und 1,5 für GFZ festgesetzt werden.

Die Überschreitung der GFZ von 1.2 auf 1.5 begründet sich wie folgt:
Bei festgesetzter GRZ mit 0.6 soll die Möglichkeit für einen evtl. Dachgeschossausbau bestehen bleiben, der dann mit der hälftigen GRZ für das Dachgeschoss mit 0.3 bestünde

Das Einfügen der Bebauung in die Umgebung wird städtebaulich sichergestellt, in dem sich die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung anpasst.

Denkmalpflegerische Belange

In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg sind das Wohnhaus, die Remise und die straßenseitige Mauer als Denkmal festgesetzt (vorläufige Unterschutzstellung).

Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Sermer Straße.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereiches wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert. Das von den Gebäuden und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW versickert werden. Zu diesem Zweck wurde das Geotechnische Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. aus Krefeld zur Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Unter Punkt 6 dieses Gutachtens ist das Versickerungskonzept für das Seniorenzentrum dargelegt.

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ besteht im Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht. Gemäss Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist bei der Planung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO zwischen 20.000qm bis weniger 100.000qm und ab 100.000qm eine UVP obligatorisch. Dies Schwellenwerte werden bei diesem Vorhaben- und Erschließungsplan deutlich unterschritten.

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen der Planung entsprechend den Anforderungen eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB dargestellt.

6.1 Luftbelastung

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

6.2 Lärmbelastung

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von 45/35 dB(A) Tag/Nacht für die Gebietsart Krankenhäuser, Pflegeheime etc. gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im Betrachtungsbereich nicht überschritten.

Allein der Anliegerverkehr bestimmt die Geräuschsituation.

An der Sermer Strasse befindet sich im ehemaligen Wohnhaus des vorhandenen Bauernhofes die Verwaltung für das Seniorenzentrum. Im Kopfbau der ehemaligen Scheune ist das Betreute Wohnen untergebracht. Hier sind nicht die Krankenhauswerte sondern die normalen Wohnwerte anzusetzen.

Die Pflegestationen befinden sich 22,50 m von der Sermer Straße entfernt im hinteren Teil auf dem Grundstück.

Dahinter befinden sich wiederum Gärten von Einfamilienhäusern.

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), den stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Für das gesamte Plangebiet lagen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 BBodSchG u.a. durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte, die in Verbindung mit den häufig auftretenden Beimengungen von technogenen Substraten wiederholt zu erhöhten Schwermetallkonzentrationen in Böden des Duisburger Stadtgebietes geführt haben.

Zur Bestätigung oder Ausräumen des Verdachtes ist eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten des

Untersuchungsgebietes nach der Bundesbodenschutzverordnung durch das Büro Dr. Strothmann & Leendertz durchgeführt worden. Beprobte wurden die obersten 60 cm der unversiegelten Bereiche, die bisher als Weideland (Wiese) genutzt wurden und in Zukunft als Aussengelände bzw., Grünbereich genutzt werden können.

Die Untersuchungen ergaben für die geplante Nutzung keine relevanten Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV. Die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche werden ebenfalls unterschritten.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes gewonnenen Mischproben überschreiten jedoch den Prüfwert für Cadmium (Nutzung Hausgarten). Diesem Prüfwert liegt ein Expositionsszenario zu Grunde, das die gleichzeitige Nutzung als Kinderspielfläche und als Anbaufläche für selbstverzehertes Gemüse voraussetzt. Da eine derartige Nutzung jedoch mit dem o.g. VEP planungsrechtlich nicht festgelegt wird, sind hinsichtlich der festgestellten Cadmiumkonzentrationen keine Maßnahmen erforderlich.

Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen zeigen stellenweise Auffüllungen, die im Rahmen der Bauausführungen als Bodenaushub anfallen können und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen verwertet bzw. entsorgt werden müssen. Hier kann eine abfallrechtliche Bewertung der Auffüllung im Vorfeld der Baumaßnahme eine Einordnung der gegebenenfalls entstehenden Kosten ermöglichen.

Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahme Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde 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 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

Das Bauvorhaben entspricht dem Sozialbedarfsplan für den Duisburger Süden. Es werden durch den Vorhaben - und Erschließungsplan keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

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

Der Investor verpflichtet sich hier 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. 2019 - Mündelheim -, Sermer Straße zur Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung mit dem Stand: März 2003 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 16.06.2003 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 8. JULI 2003

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



Dunkel

Städt. Vermessungsdirektor