

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 15.05.1985 A.Z. 352-12-02 (Du/W 6/1)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Alt-Walsum -
für den Bereich zwischen Kaiserstraße, Krummer Weg,
Heuberg und Südseite der Grundstücke Bienenhof 1 - 5
sowie Kaiserstraße 108

1. Allgemeines
Ziele und Zwecke der Planung
2. Bürgerbeteiligung
3. Vorgaben und Bindungen
 - 3.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 3.4 Flächennutzungsplanung
 - 3.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
 - 3.5 Dringende Gründe
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Bebauung
- * ~~5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~
6. Immissionen
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen
8. Baumbestand
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Denkmalschutz
12. Bergbau
13. Kosten

* Siehe Seite 6 a

1. Allgemeines

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung ist es, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zu sichern.

Da der landwirtschaftliche Betrieb an der Kaiserstraße/Krummer Weg nicht mehr als solcher genutzt wird, ist hier eine Ausweisung als WR-Gebiet vorgesehen. Des weiteren ist beabsichtigt, die private Grünfläche an der Stichstraße Bienenhof ebenfalls als Baugebiet auszuweisen.

2. Bürgerbeteiligung

Auf eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Alt-Walsum - gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz kann verzichtet werden, da

- a) die vorgesehene Änderung durch alle Grundstückseigentümer des Bereichs gestützt wird und
- b) sich diese Änderung auf das Plangebiet und die Nachbarbebauung nur unwesentlich auswirkt.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GEP 61), MBl NW 1966 S. 2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 702/901.1 Ziffer 4 - ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 3.41).

3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur StE, Ratsbeschluß vom 26.03.1979 - DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Alt-Walsum - nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Der Rat der Stadt hat am 27.10.1980 das räumlich funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den ausgewiesenen SSP beschlossen (DS 1545/2). Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Walsum. Durch zugeordnete Siedlungsbereiche sollen die in den SSP-Kernen vorgehaltenen Einrichtungen wirtschaftlich tragbar und die Vervollständigung der Ausstattung gesichert werden (Ziel Nr. 17.3).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

3.4 Flächennutzungsplanung

3.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen zur 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 6 - WA - entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Duisburg, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

3.4.2 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt hat am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet und am 16. 5. 1977 die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe beschlossen.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die entsprechende Stellungnahme des Regierungspräsidenten wurde im Juni 1978 der Stadt vorgelegt.

Die Prüfung und Auswertung der umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde mit der Landesplanung abgestimmt und nach entsprechenden Anhörungen der Bezirksvertretungen im Dezember 1980 in den Fachausschüssen beschlossen.

Auf der Grundlage der in diesem Rahmen beschlossenen Änderungen ist ein zweiter Entwurf mit dem Planungsstand vom Dezember 1980 erstellt worden, der nach Abschluß der Drucklegung dem Rat der Stadt zur Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen und zur Beschlußfassung für die öffentliche Auslegung vorgelegt wurde. Die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW wurde am 14. 7. 1981 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG erfolgte in der Zeit vom 21. September 1981 bis 21. Oktober 1981 einschließlich.

* ~~Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt in der Zeit zwischen April und Juli 1983 zur Entscheidung vorgelegen. Der neue Entwurf wird voraussichtlich im Herbst 1983 vorgelegt.~~

Aus dem erläuterten Sachstand folgert, daß die Stadt die Neuaufstellung frühzeitig eingeleitet hat und mit Nachdruck betreibt.

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

3.5 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz (BBauG)

Die vorzeitige Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Alt-Walsum - gemäß § 8 (4) BBauG ist aus nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich, da

- a) durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die Gegebenheiten einer Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr vorhanden sind und somit eine unerwünschte Nutzung der ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäude durch die geplanten Festsetzungen ausgeschlossen werden soll.
- b) die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht unnötig aufgehalten und somit unnötiger Schaden von den Eigentümern abgewendet wird,
- c) hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.

* Siehe Seite 5 a

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt am 4. 7. 1983 beschlossen. Der neue Entwurf hat in der Zeit vom 21. 11. 1983 - 21. 12. 1983 erneut öffentlich ausgelegt.

Das Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung wird den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt Anfang 1985 zur Entscheidung vorgelegt.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 - Alt-Walsum -.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 ist im Innenbereich mit einer 1-geschossigen (Bungalows mit Flachdach) und an den Randgebieten sowie am Heuberg mit einer 2- bis 3-geschossigen neuen Wohnbebauung besetzt. Entlang der Königstraße stehen 2- bis 3-geschossige Altbauten.

Im Eckbereich Kaiserstraße/Krummer Weg befindet sich der ehem. Bauernhof Bienen.

4.2 Bebauung

Ziel der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 ist, die Fläche für die Landwirtschaft sowie die priv. Grünfläche als WR-Gebiet auszuweisen.

Da der landwirtschaftliche Betrieb an der Kaiserstraße/Krummer Weg seit einigen Jahren nicht mehr existiert - die Stallungen und Scheunen sind bereits zweckentfremdet - wird die Fläche für die Landwirtschaft aufgegeben und als WR-Gebiet ausgewiesen.

Damit soll eine unerwünschte Nutzung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude des Hofes durch die geplanten Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches fügt sich in die vorhandene Bebauung in Form und Gestaltung ein.

Die priv. Grünfläche an der Straße Bienenhof, die nur im Zusammenhang mit der Fläche für die Landwirtschaft zu sehen war, wird ebenfalls aufgegeben und einer WR-Bebauung zugeführt.

~~5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~

~~Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich~~

- ~~a) der Einfriedigungen an Nachbargrenzen~~
- ~~b) der Freihaltung des Straßenraumes von Einfriedigungen~~

~~wurde erforderlich, da~~

~~zu a) durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen~~

Bemerkung

Seit Inkrafttreten der neuen Bauordnung (BauO NW) gilt für die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften ab 1. 8. 1984 der § 81 BauO NW, so daß für Festsetzungen nach § 103 der alten BauO NW keine Möglichkeit mehr besteht. Die neue Bestimmung setzt voraus, daß die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz nach diesem Termin gehört worden sind. In allen anderen Fällen sind die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan zu streichen und ggf. durch eine selbständige Satzung nach § 81 BauO NW festzusetzen.

~~zu b) die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen eingegrünt werden sollen.~~

6. Immissionen

6.1 Staub- und SO² Immissionen

Seit mehreren Jahren werden im Stadtgebiet Messungen der Staub- und SO²-Immissionen von der Landesanstalt für Immissionsschutz durchgeführt. Wie aus deren Jahreberichten zu entnehmen ist, ist hier eine ständige Abnahme der Belastungswerte festzustellen, sodaß seit 1978 keine Grenzwertüberschreitungen für Schadstoffe, die in der TA-Luft angegeben sind, vorliegen.

6.2 Lärmimmissionen

6.21 Verkehrslärm

Im Einflußbereich der Kaiserstraße ist vor den Wohngebäuden in einer Entfernung von 7 m zur Fahrbahnachse ein Mittelungspegel tagsüber von 62.9 dB(A) gemessen worden. In der Nachtzeit reduziert sich der Geräuschpegel um etwa 8 bis 10 dB(A) auf 54 dB(A).

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind für die zur Kaiserstraße wiesenden Fensterfronten Fenster der Schallschutzklasse 2 festzusetzen. Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

Bei der Ermittlung der Schallschutzklassen der Fenster sind eine Steigerung des Kfz-Verkehrs auf der Kaiserstraße durch die geplante Bebauung nördlich dieses Planbereiches berücksichtigt worden. Die derzeitigen Außengeräuschpegel im Einflußbereich der Kaiserstraße können sich danach um 2 - 3 dB(A) erhöhen.

6.22 Industrielärm

Wie die Lärmkarten (Tages- und Nachtlärmkarte) der Stadt Duisburg ausweisen, werden die Lärmimmissionen von Straßen- und Schienenverkehr verursacht. Die Geräusche der Industrieanlagen (Bergwerk Walsum, Kraftwerk, Nordhafen) sind nicht dominierend und nur bei bestimmten Betriebsabläufen sowie lärmtechnisch ungünstigen Windrichtungen und Wetterlagen kurzfristig wahrnehmbar.

Das vorhandene Kraftwerk wird durch eine neue Anlage ersetzt. Hierdurch kann mit einer Verminderung der Lärm-Emission gerechnet werden. Eine Belästigung oder eine Beeinträchtigung der Wohn- und Schlafruhe durch Betriebslärm ist nicht zu erkennen.

6.3 Immissionen aus priv. Feuerungsanlagen

Aus Umweltschutzgründen sollen emittierende Feuerungsanlagen vermieden werden.

Da am Sandbergweg bereits eine Fernwärmeleitung liegt, kann hier ein wirksamer Schutz von Hausbrandimmissionen dadurch erreicht werden, daß die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da von der Maßnahme dieses Bebauungsplanes vorhandene Wohnbebauung nicht betroffen wird, kann auf die Anwendung des § 13 a (1) BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - verzichtet werden.

8. Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

Die drei Bäume (1 Kastanie und 2 Linden) auf dem ehem. Bienenhof sind bei Neubebauung der Grundstücke zu erhalten.

9. Verkehr

Der Bereich der 1. Änderung ist voll erschlossen, so daß Maßnahmen in verkehrlicher Hinsicht nicht erforderlich sind.

10. Ver- und Entsorgung

Die noch zu errichtenden Wohngebäude können tlw. an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Die Straße "Bienenhof" wird als Straße für die Anliegerreinigung eingestuft.

11. Denkmalschutz

Das Wohngebäude Kaiserstraße 108 (ehem. Johanniterkommende bzw. Kommelerhof) ist im Denkmalverzeichnis der Stadt Duisburg enthalten.

Eine Unterschutzstellung nach neuem Recht (Denkmalschutzgesetz NW, §§ 3/4) ist beabsichtigt.

12. Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

13. Kosten

- 1) Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Alt-Walsum - entstehenden Kosten werden geschätzt auf

Kanalbaukosten 25.000,-- DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

- 2) Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, ist gemäß § 9 (8) BBauG nachstehende Maßnahme alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

Kanalbaukosten 25.000,-- DM

Für diese Maßnahme kann der städtische Kostenanteil im Rahmen des jeweils verfügbaren Haushaltsansatzes erwartet werden.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Alt-Walsum -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 10. 11. 1983



Der Oberstädttdirektor
In Vertretung

Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

Diese Begründung hat in der Zeit vom 01.12.1983 bis 03.01.1984 einschließlich und erneut in der Zeit vom 03.09.1984 bis 03.10.1984 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Bundesbaugesetz wurde vom Rat der Stadt am 18. März 1985 beschlossen.

Duisburg, den 26. März 1985

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

75