

B e g r ü n d u n g

Gehört zur Verfügung des

Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 03. 12. 1972 (Dz. 917)

zum Bebauungsplan Nr. 917 - Baerl - für einen Bereich von ca. 120 m bis
180 m Tiefe östlich der Grafschafter Straße zwischen der Verbandsstraße
L 287 und den Häusern Grafschafter Straße 109 f, 111 h und 113

1. Allgemeines
2. Ziele der Planung
3. Vorgaben und Bindungen
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 3.3 Fachpläne
 - 3.31 Schulentwicklungsplan
 - 3.32 Kindergarten- und Kindertagesstättenbedarfsplan
 - 3.33 Kinderspielplatzbedarfsplan
4. Bürgerbeteiligung
5. Planungsmaßnahmen
 - 5.1 Bebauung
 - 5.11 Baugebiete
 - 5.12 Bergbauliche Einwirkungen
 - 5.13 Denkmalschutz
 - 5.2 Verkehr
 - 5.21 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung
 - 5.22 Parkplätze, Stellplätze und Garagen
 - 5.23 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.3 Freiflächen
 - 5.31 Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen
 - 5.32 Kinderspielplätze
 - 5.4 Erhaltung des Baumbestandes
 - 5.41 Baumschutzsatzung
 - 5.42 Ersatzanpflanzungen
 - 5.43 Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Bebauung

- 5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.61 Energieversorgung
 - 5.62 Abwasser, Wasserwirtschaft
 - 5.63 Hausmüllentsorgung
- 6. Alternativen
- 7. Sozialplan
- 8. Altablagerungen/Altstandorte
- 9. Immissionen
 - 9.1 Lärm
 - 9.2 Schadstoffe
- 10. Kosten
- 11. Bodenordnende Maßnahmen
- 12. Textliche Festsetzungen
- 13. Örtliche Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4 ha und liegt im Ortsteil Baerl. Es wird im Osten begrenzt durch die Verbandsgrünfläche Nr. 21 mit dem waldbestandenen Dachsberg und der Terrassenkante zwischen den Naturräumen Moerser Heide und der Rheinaue, im Norden durch eine Stichstraße der Grafschafter Straße und im Süden durch die L 287. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an.

Das Plangebiet soll von der Grafschafter Straße aus erschlossen werden. Die dort vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Der unbebaute Innenbereich gliedert sich in einen größeren Obstwiesenkomplex, privaten Gärten zum Teil mit Obstbaumbestand sowie Wiesen und Brachflächen ohne Baumbestand.

Die Obstwiesen haben einen ökologisch hohen Stellenwert. Sie sind sowohl Nahrungs- und Brutbiotop für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger als auch wichtige Verbindungen zwischen freier Landschaft, den umliegenden Hausgärten und dem Waldgebiet Baerler Busch. Durch die Obstwiese ist ferner eine Vernetzung der einzelnen Biotope sichergestellt. Aus ökologischer Sicht sollte sie deshalb erhalten bleiben.

2. Ziele der Planung

Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Arrondierung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Terrassenkante und die Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum entsprechend dem dörflichen Charakter Baerls
- die Festsetzung von Maßnahmen zur Gestaltung und Sicherung der Freiflächen insbesondere zum Erhalt der vorhandenen Obstwiese.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 917 - Baerl - ist im Grundsatz aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Mit Ausnahme einer ca. 7.500 qm großen Fläche im nordöstlichen Planbereich, auf der Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden soll, folgt der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die Umwandlung der Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft und private Grünfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.2 Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (3) BauGB wird das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, so daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen vorgesehen, die entwicklungsplanerischen Zielen und Vorgaben entgegenstehen.

Die Schaffung von attraktiven Wohngebieten, die Maßnahmen zur Freiraumgestaltung und der Schutz des Waldes entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung. Darin ist der nichtbebaute Innenbereich als Reservefläche für den Wohnungsbau ausgewiesen.

3.4 Fachpläne

3.41 Schulentwicklungsplan

Nach den Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplanes sind durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs keine zusätzlichen schulischen Einrichtungen erforderlich. Der im Schulentwicklungsplan vorgesehene Neubau einer zweizügigen Grundschule an der Waldstraße ist inzwischen fertiggestellt.

3.42 Kindergarten- und Kindertagesstättenbedarfsplan

Nach dem Kindergartenbedarfsplan besteht zur Zeit für Baerl kein Bedarf an weiteren Kindergärten bzw. Kindertagesstätten.

3.43 Kinderspielplatzbedarfsplan

Das Plangebiet ist dem Spielbereich 404 - Baerl - zugeordnet (Kinderspielplatzbedarfsplan vom 26. 03. 1979 - DS 5862).

In diesem Spielbereich besteht ein bislang nicht gedeckter Bedarf von 5.000 qm.

Die Bevölkerungsprognose 1995 nennt eine Zuwachsrate der 6- bis 14-jährigen von max. 15 %. Im Plangebiet selbst ist kein Kinderspielplatz vorgesehen (siehe Punkt 5.32).

4. Bürgerbeteiligung

4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. 1984 S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV. NW. 1989 S. 362) erfolgte am 15. 02. 1990 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort.

An diesem Anhörungstermin nahmen etwa 40 Bürger teil.

Die Niederschrift über die Anhörung ist als Anlage beigelegt.

4.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

In der Bürgeranhörung wurde die Variante "A" - im wesentlichen wegen der vorgesehenen Erschließung - von der Mehrheit der anwesenden Bürger verworfen.

Zu der Variante "B" wurden zusammenfassend folgende Wünsche und Vorstellungen vorgebracht:

- Die Erschließungsstraße an der Grafschafter Straße soll nach Norden verlegt werden.
- Es sollte geprüft werden, ob eine Erschließung von der Verbandsstraße aus die verkehrliche Situation verbessern könnte und zur Entschärfung des Verkehrs im Einmündungsbereich der Grafschafter Straße/neue Erschließungsstraße Tempolimit 30 km/h festgesetzt werden kann.
- Die im südlichen Planbereich festgesetzte Waldfläche sollte in die geplante Wohnbebauung einbezogen werden.
- Die Erhaltung des dörflichen Charakters sollte mehr Gewichtung erhalten.

Nach Prüfung wird dazu wie folgt Stellung genommen:

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen der Bürger wurde auf die Grundlage der Variante "B" ein neuer Entwurf erarbeitet.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters sollen im gesamten Bebauungsplanbereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen und Tempolimit (30 km/h) können für die Grafschafter Straße wegen ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße nicht in Betracht gezogen werden.

5. Planungsmaßnahmen

5.1 Bebauung

5.11 Baugebiete

Der Siedlungscharakter Baerls wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt. Diese Charakteristik soll durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung gefestigt werden.

Die Grundstücke an der Grafschafter Straße sind größtenteils mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Durch Flächenfestsetzungen mit größeren Bebauungstiefen soll den Eigentümern die Möglichkeit einer Erweiterung ihrer Gebäude eingeräumt werden.

Die neuen Wohngebiete im Innenbereich sind so konzipiert, daß attraktiver Eigenheimbau mit großzügigem Grundstückszuschnitt möglich ist.

Abwägungskriterien

Die Schaffung von neuen Baugebieten in den bislang unbebauten Bereichen bedeutet einen Eingriff in die freie Landschaft bzw. die von Menschen geschaffene Natur mit den darin lebenden Pflanzen und Tieren.

Der unbebaute Bereich des Plangebietes liegt am Rande einer bereits bebauten Ortslage. Dieser Bereich soll in städtebaulich sinnvoller Abrundung der vorhandenen Bebauung - insbesondere unter Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs zum Außenbereich - erschlossen und bebaut werden.

Dies dient dem Ziel, attraktive Wohngebiete zum Bau von Eigentumsmaßnahmen - auch im Sinne der von der Stadt Duisburg betriebenen Einwohnerförderung - zu schaffen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die verbleibenden großzügigen Grundstückszuschnitte, soll einer unvertretbaren hohen Versiegelung des Bodens entgegengetreten werden.

Die vorhandene Obstwiese nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens Grafschafter Straße 119 soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

5.12 Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen mit möglicher Ausbildung von Erdstufen aus Abbautätigkeiten. Er ist im Anpassungsbereich gem. § 110 Bundesberggesetz gelegen.

Entsprechend § 9 (5) BauGB soll der Bebauungsplan mit folgendem Hinweis gekennzeichnet werden:

"Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (RdErl. des Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBL. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Ruhrkohle Niederrhein AG abzustimmen."

5.13 Denkmalschutz

5.131 Bodendenkmäler

Östlich an den Bebauungsplanbereich angrenzend liegt das archäologische Bodendenkmal Duisburg 13 (römische Bodenstation). Es liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes. Außerdem ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Erdingriffen mit der Zerstörung archäologischer Substanz zu rechnen.

Aufgrund dessen wird der Teilbereich des Bodendenkmals Duisburg 13 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und für den Gesamtbereich folgender Hinweis übernommen:

Das Planungsareal liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Es wird nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes NW hingewiesen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung der bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde ist im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

5.132 Baudenkmal

Das Anwesen Scholtheishof, auch Pflipsenhof genannt, Graf-schafter Straße 119 in Duisburg-Baerl, Baujahr 1792, ist aufgrund seines guten historischen Originalzustandes ein Beispiel für die ortstypische Bebauung.

Der Hof ist bedeutend für die Geschichte des Menschen. Seine Erhaltung und Nutzung liegen aus wissenschaftlichen, besonders aus bau- und ortsgeschichtlichen sowie hauskundlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Gebäude des Scholtheishofes erfüllen somit die Kriterien des § 2 DSchG NW und sind gem. § 3 DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen worden.

5.2 Verkehr

5.21 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Plangebiet erhält über die Grafschafter Straße Anschluß an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt über eine Anliegerstraße mit zwei Abzweigen an deren Ende jeweils Wendekreise angeordnet werden sollen, die eine Entsorgung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen sicherstellt.

Die Anliegerstraßen sollen als Mischflächen erstellt werden.

Durch das geplante Erschließungssystem sollen ein hohes Maß an Sicherheit und Wohnruhe erzielt werden.

5.22 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die für die Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen; der erforderliche Nachweis von mindestens einem Stellplatz bzw. einer Garage pro Wohneinheit kann erbracht werden.

5.23 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Buslinien 913 und 915 mit Haltestellen an der Schulstraße und der Grafschafter Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.3 Freiflächen

5.31 Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen

Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen stehen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichendem Maße zur Verfügung.

5.32 Kinderspielplätze

Für den Spielbereich "A" (Zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortsteil) ist im Bereich des Sportplatzes Am Lohmannsmühlenweg ein Kinderspielplatz A im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Spielplatz ist noch nicht realisiert.

Für den Spielbereich "B" Zentrale Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich ist an der Schule Waldstraße ein Spielplatz in ausreichender Größe vorhanden.

Die Festsetzung von Kinderspielplätzen des Spielbereiches "C" (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe) ist im Plangebiet nicht erforderlich, da - bedingt durch die aufgelockerte Bauweise, die ruhige Verkehrslage und die großen Gärten - ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zur Verfügung stehen.

5.4 Erhaltung des Baumbestandes

5.41 Baumschutzsatzung

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

5.42 Ersatzanpflanzungen

Ersatzanpflanzungen für den Wegfall der südlich des Hofgebäudes vorhandenen, der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume, sollen auf der östlichen Grundstücksfläche - Flurstück 173 entsprechend der von der Unteren Landschaftsbehörde aufgestellten "Pflanzliste für Bebauungspläne" vorgenommen werden.

5.43 Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Bebauung

Gemäß Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. 07. 1975 - Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben - MBL. NW. 1975, S. 1477 - ist zwischen Waldrand und Bebauung ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten, der im allgemeinen 35 m betragen soll.

Im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Forstbehörde - Staatliches Forstamt Xanten - wird im vorliegenden Fall der Abstand zwischen vorhandenem Wald und Bebauung auf 20 m festgesetzt.

5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die neuerbaute Grundschule an der Waldstraße.

Das alte Schulgebäude an der Schulstraße wird zur Zeit freischaffenden Künstlern zur Nutzung freigestellt.

Ein Altenwohnheim, zwei Kindergärten sowie zwei Jugendheime ergänzen die Gemeinbedarfseinrichtungen in Baerl.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind alle weiteren Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ausreichendem Maße vorhanden.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.61 Energieversorgung

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

5.62 Abwasser, Wasserwirtschaft

Die zur Erschließung des Bebauungsplangebietes notwendigen Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind vorhanden oder sollen im Zuge des weiteren Ausbaus der geplanten Straßen neu angelegt werden. Die Abwasserkanäle werden im Trennsystem gebaut und zur vorhandenen Kanalisation in der Grafschafter Straße orientiert.

Das Schmutzwasser wird über die Grafschafter Straße zur Kläranlage Moers-Gerdt, einer Anlage der LINEG, abgeleitet. Das Schmutzwasser wird vollbiologisch gereinigt.

Das Regenwasser wird über Grafschafter Straße und Niederhalener Dorfweg in den Rhein geleitet. Eine Pumpstation ist zwischengeschaltet.

Die Leistungsfähigkeit der Kanäle und der Kläranlage ist ausreichend bemessen.

5.63 Hausmüllentsorgung

Behälter mit Hausmüll sind am Entleerungstag zu den jeweils nächsten Abholplätzen zu schaffen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können

6. Alternativen

Der Petitionsausschuß des Landtages hat sich aufgrund einer Eingabe einiger Anlieger während eines Anhörungstermins über das Bebauungsplanverfahren informiert. Im Anschluß an diesen Termin haben die Petenten eine Planvariante vorgeschlagen, die eine Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der Parzellen 174, 175, 187 u. a. vorsieht.

Der Petitionsausschuß hat daraufhin gebeten, dem Anliegen der Petenten nachzukommen.

Die Verwaltung ist dieser Bitte nachgekommen und hat einen Alternativvorschlag erarbeitet (Variante "B"). Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der während der Bürgerbeteiligung vorgetragenen Wünsche und Vorstellungen wurde ein modifizierter Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

7. Sozialplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Entsprechende soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

8. Altanlagen/Altstandorte

Nach Auswertung der topographischen Karten i. M. 1 : 25 000 (ab Jahrgang 1843) und der Luftbilder i. M. 1 : 5 000 (ab Jahrgang 1929) sowie stereoskopischer Luftbilddauswertungen nach neuesten Verfahrenstechniken im Februar 1991, bestehen gegen die Durchführung des Bebauungsplanes hinsichtlich eines Altlastenverdachtess keine Bedenken.

9. Immissionen

9.1 Lärm

9.11 Vorhandene Lärmsituation

Das Plangebiet wird im Westen von der Grafschafter Straße (L 475) begrenzt.

In einer Entfernung von etwa 10,0 m von Fahrbahnmitte zur Bebauung ist ein Mittelungspegel von 68 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) in der Nachtzeit festzustellen.

Im Süden liegt die geplante Bundesautobahn A 42 in Hochlage und im Osten das Rheinvorland.

Im Norden bleibt durch eine Obstwiese ein Freiraum zu der vorhandenen Bebauung bestehen.

An der Bundesautobahn sind Lärmschutzwände vorgesehen, die den Lärmpegel am kritischen Punkt (Grafschafter Straße 143) auf 58 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) in der Nachtzeit reduzieren.

Außerhalb des Einflußbereiches der Lärmquellen Grafschafter Straße und BAB 42 liegt der Geräuschpegel bei 45 - 50 dB(A) tagsüber und ca. 45 dB(A) in der Nachtzeit.

9.12 Zu erwartende Lärmsituation

Eine Änderung der derzeitigen Geräuschsituation unter Berücksichtigung der im Bau befindlichen BAB A 42 wird nicht erwartet.

9.13 Schalltechnische Orientierungswerte

Die vorhandenen und die zu erwartenden Geräuschpegel überschreiten die anzustrebenden Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Mai 1987, Teil 1. Hiersind sind folgende Werte angegeben:

WR-Gebiete tags	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind erforderlich.

9.14 Abwägung zwischen passivem und aktivem Lärmschutz

An der BAB sind Lärmschutzwände vorgesehen. Im Bereich der Graf-schafter Straße können durch die vorhandene Bebauung keine akti-ven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

9.15 Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen

Nach der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und de-ren Zusatzeinrichtungen, ist von folgenden Innengeräuschpegeln auszugehen:

WR 25 - 30 dB(A) Nacht
30 - 35 dB(A) Tag

Diese Innengeräuschpegel werden bereits bei Fenstern der Schall-schutzklasse 0 bis 1 erreicht.

Nur für die zur Graftschafter Straße weisenden Fensterfronten sind Fenster der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB erforderlich.

Für die Giebelfronten sind mindestens die Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30 - 34 dB) notwendig.

Für die Häuser Graftschafter Straße 139 und 141 sind folgende Festsetzungen an Lärmschutz zu treffen:

Westseite	Schallschutzklasse 4
Nordseite (Giebel)	"
Südseite (Giebel)	"

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen zum Erhalt der Wohn- und Schlafruhe sind nicht erforderlich.

9.2 Schadstoffe

Die Immissionsbelastungen für das Bebauungsplangebiet liegen deutlich unter dem nach TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) festgelegten Grenzwerten.

10. Kosten und Rückeinnahmen

Die der Stadt Duisburg durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Umlegung (Abbruchkosten):	100.000,00 DM
Straßenbau:	380.000,00 DM
Kanalbau:	<u>400.000,00 DM</u>
zusammen:	880.000,00 DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Die Rückeinnahmen werden geschätzt auf:

243.000,00 DM

11. Bodenordnende Maßnahmen

Wegen der vorhandenen Grundstückssituation und der Eigentumsverhältnisse ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 917 - Baerl - zu dessen Verwirklichung eine Umlegung erforderlich. Die Anordnung der Umlegung wurde vom Rat der Stadt am 04. 02. 1991 beschlossen (DS 7809/3).

Kosten für das Umlegungsverfahren und Grunderwerb entstehen nicht.

12. Textliche Festsetzungen

12.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmission an Gebäuden gemäß § 9 (1) 24 BauGB: Zu den Wohngebäuden an der Grafschafter Straße sind für die straßenseitigen Aufenthaltsräume Verbundfenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 3 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen. Für die Giebelfronten Nord- und Südseite sind Verbundfenster, die mind. der Schallschutzklasse 2 entsprechen, einzubauen. Für die Westseite, die Nordseite (Giebel) und die Südseite (Giebel) der Häuser Nr. 139 und 141 an der Grafschafter Straße sind ausschließlich Fenster einzubauen, die der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

12.2 Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Der Bereich der "Privaten Grünfläche - Obstwiese -" ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.

12.3 Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

In den WR I o-Gebieten darf eine Traufhöhe von 3,75 m über Gehwegoberkante nicht überschritten werden.

12.4 Art und Maß der Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

12.41 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nach § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu 15 cbm Rauminhalt zulässig.

12.42 Baukörper, Garagen und Zufahrten dürfen an den Grundstücksgrenzen zu den Flächen für die Landwirtschaft hin nicht errichtet werden.

13. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 319).

1. Zur Gestaltung der Außenwände ist nur Verblendmauerwerk zulässig

Teilflächen der Außenwände können aus anderen Materialien zugelassen werden.

2. Dachgauben sind bis höchstens 50 % der Gebäudelänge zulässig. Die Dachgauben müssen von freistehenden Giebeln mindestens 1,00 m Abstand haben; der Abstand untereinander darf 1,5 m nicht unterschreiten.

3. Grundstückseinfriedigungen an Straßenbegrenzungslinien und in den sog. Vorgartenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m nur aus Hecken bzw. Hecken in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen zulässig.

Terrassen an Grundstücksgrenzen können Trennwände erhalten, die bis zu einer Länge von 3,50 m und einer Höhe von 2,00 m bezogen auf Oberkante Fußboden Erdgeschoß zulässig und wie bei den Wohngebäuden in Verblendmauerwerk auszuführen sind.

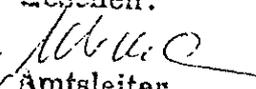
Zugänge und Zufahrten sind nur aus kleinformatischen Materialien zulässig.

4. Außenwände der Garagen sind denen der Wohngebäude anzupassen. Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer mit höchstens 5 Grad Neigung auszubilden.

61-34 Montel
2817

24. 02. 1990

Gegesehen:


i. V. Amtsleiter

N i e d e r s c h r i f t

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) Bau-
gesetzbuch (BauGB) und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gem.
§ 6 b Gemeindeordnung NW für den Bebauungsplan Nr. 917 in Baerl und die
Änderung Nr. 4.7 zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg in Baerl

am 15. 02. 1990 in der Zeit von 16.00 - 17.45 Uhr

in der Aula der evangelischen Grundschule Waldstraße 3 C in Duisburg 74 - Baerl

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort waren ca. 40
Bürger erschienen:

Teilnehmer der Verwaltung:

Herr Fehr	61-34
Herr Geeven	67-01
Herr Eckert	61-22
Herr Recksiegel	61-34
u. d. U.	

Herr Bezirksvorsteher Otto eröffnete die öffentliche Sitzung der Bezirks-
vertretung und schilderte kurz den Verfahrensablauf der Bürgerbeteiligung.
Danach wurde die Sitzung unterbrochen und das Wort an den Vertreter der
Verwaltung zur Vorstellung der Planentwürfe übergeben.

Herr Fehr wies zunächst auf die Vorschriften des BauGB zur Beteiligung der
Bürger hin.

Anhand von Dias folgte eine Beschreibung der örtlichen Situation. Die Flächen-
nutzungsplan-Änderung und der Bebauungsplan wurden ausführlich erläutert.

Nach diesen Ausführungen gab Herr Bezirksvorsteher Otto die Planentwürfe zur
Diskussion frei.

Herr Dietrich Vaasen, Hölderlinstraße 10, 4130 Moers 1 beschuldigte die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren bewußt zu verzögern.

Herr Bezirksvorsteher Otto wies darauf hin, daß dies nicht Gegenstand der Bürgerbeteiligung sei.

Herr Engeln, Graftschafter Straße 127 erhebt Bedenken gegen die geplante Erschließungsstraße entlang der Grenze seines Grundstückes. Er regt an, die Straße nach Norden zu verlegen, zumal dadurch auch die Anbindung an die Graftschafter Straße verkehrstechnisch günstiger sei. Außerdem sei gerade er nicht an einer Bebauung seines Grundstückes interessiert.

Herr Fehr erläuterte, daß die Erschließung an dieser Stelle geplant worden sei, weil der Standort aus städtebaulicher und planungstechnischer Sicht die günstigste Lösung darstellt. Gleichwohl soll die Anregung aufgenommen und geprüft werden, ob eine entsprechende Verlegung nach Norden machbar sei.

Herr Stermann, Graftschafter Straße 133

brachte zum Ausdruck, daß er einer Straßenführung über sein Grundstück, wie sie in Variante A vorgesehen sei, unter keinen Umständen zustimmen werde, weil dadurch eine Reihe von vorhandenen Obstbäumen geopfert werden müßten. Außerdem müsse bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wie z. B. in Variante B ebenfalls auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen werden. Im übrigen sei er mit der in Variante B vorgesehenen Straßenführung grundsätzlich einverstanden. Er lasse sich auf keinen Fall zwingen, sein Grundstück zu bebauen.

Herr Fehr erläuterte zunächst, daß die Alternative B u. a. auch deshalb entwickelt worden sei, weil durch die in dieser Variante vorgesehene Verschiebung der Straße nach Osten eine Bebauung seines Grundstückes möglich werden würde. Sodann erklärte er Herrn Stermann, daß es sich bei einem Bebauungsplan immer um eine Angebotsplanung handele, die keinen Bürger zum Bauen zwingen könne.

Herr Helmut Engeln, Graftschafter Straße 139

wandte sich entschieden gegen die Festsetzung Wald auf seinem Grundstück. Hier sei real kein Wald vorhanden, was auch durch ein ihm vorliegendes Gutachten sowie eine Fortführungsmittelteilung des Amtsgerichtes Duisburg belegt werde. Er bitte darum nochmals, zu prüfen, ob das angesprochene Wäldchen tatsächlich Wald im Sinne des Gesetzes sei. Weiterhin rege er an, die sein Grundstück tangierende Erschließungsstraße mehr nach Osten zu verschieben und anstatt der in Variante A vorgesehenen relativ dichten Reihenhausbauung mehr Einzelhäuser zu planen.

Herr Otto Ludewig, Grafschafter Straße 137

trug hinsichtlich des Waldes grundsätzlich die gleichen Bedenken und Anregungen vor wie Herr Engeln. Er bemängelte, daß sein Grundstück mit 400 qm Größe im Bebauungsplan-Entwurf voll als Wald eingetragen sei, obwohl in Wirklichkeit, belegt durch Bescheide vom Forstamt Xanten und dem Amtsgericht Duisburg, nur 161 qm seines Grundstückes Wald im Sinne des Gesetzes sei. Im übrigen habe er sich schon mehrfach erfolglos um eine Waldumwandlung für die angesprochenen Flächen bemüht.

Herr Geeven ging zunächst auf die Waldproblematik ein. Er erläuterte, daß anhand von Luftbildern festgestellt worden sei, daß auf den Flurstücken 178 und 179 insgesamt 780 qm dichter Baumbestand vorhanden war, der mittlerweile teilweise abgeholzt worden sei. Das daraufhin vom Forstamt Xanten eingeleitete Ordnungswidrigkeitsverfahren mit dem Ziel der Wiederherstellung des Waldes sei noch nicht abgeschlossen. Demzufolge sei die Fläche derzeit immer noch Wald im Sinne des Gesetzes und könne deshalb auch im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt werden. Das Forstamt Xanten sei gleichwohl bereit, den Eigentümern Gelegenheit zu einer Waldumwandlung, und zwar im Verhältnis 1 : 1 zu geben. Bisher sei jedoch ihrerseits noch keine Fläche, die aufgeforstet werden soll, definitiv benannt worden.

Herr Fehr nahm sodann zu den angesprochenen städtebaulichen Bedenken Stellung und erläuterte, daß im Bebauungsplan-Entwurf die überbaubaren Grundstücksflächen zwar zusammenhängend dargestellt seien, dies jedoch nicht bedeute, daß eine Reihenhausbauung vorgesehen sei. Zwar könne jeder Eigentümer innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nach seinen Wünschen bauen, jedoch sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden. Eine Verschiebung der geplanten Bebauung nach Osten sei nicht möglich, da die erforderliche Abstandfläche zum Wald, aufgrund von Verhandlungen mit dem Forstamt ohnehin von 35,00 m auf 20,00 m reduziert, zwingend eingehalten werden muß.

Herr Bezirksvorsteher Otto fragt an, ob man die jetzige Waldfläche, wenn sie einmal entfallen sollte, auch bebauen könnte.

Herr Geeven gab zu bedenken, daß dann von dem Wald des unmittelbar östlich angrenzenden Dachsberges 35,00 m Abstand einzuhalten und insofern eine Bebauung auszuschließen sei.

Herr Nienhaus vom Baerler Heimat- und Bürgerverein wies darauf hin, daß in der Begründung zu den Zielen und Zwecken der Planung die Schaffung von Wohnraum entsprechend dem dörflichen Charakter Baerls angeführt sei. Er zweifle jedoch an, daß dieser dörfliche Charakter in der Planung genügend berücksichtigt worden sei. Er fragt weiterhin an, ob in dem Bebauungsplan etwas zum Lärmschutz ausgesagt worden sei.

Herr Fehr erklärte, daß gemeint sei, daß die aufgelockerte Struktur der Umgebung des Bebauungsplan-Bereiches übernommen werden soll, d. h., zu versuchen, eine Einfamilienhaus-Struktur zu erreichen, die dem was vorhanden ist, entspricht und in dem Sinne "dörflich", bezogen auf die Gesamtsituation wie Baerl im Duisburger Raum dastehe. Deshalb sollen auch nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden.

Herr Eckert erläutert, daß für den Neubau der A 42 Lärmschutz gebaut wird, der auch die vorhandene und geplante Bebauung einschließlich des Kreuzungsbereiches Grafschafter Straße - Verbandsstraße, entsprechend eines Gutachtens des Landschaftsverbandes, berücksichtige.

Eine Bürgerin fragte an, ob es Gutachten über den Wert des Baumbestandes auf den vorhandenen Obstwiesen gebe. Der Baumbestand auf der südlichen Obstwiese erscheine ihr erheblich wertvoller als der auf der nördlichen. Hier seien die Bäume so vertrocknet, daß sie bald von alleine eingehen würden. Sie fragt weiterhin, ob eine Erschließung des Bebauungsplan-Bereiches von der Verbandsstraße aus möglich sei.

Herr Geeven erklärte, daß die Obstwiesenkomplexe von Zoologen und Biologen untersucht worden seien. Unter Berücksichtigung ausschließlich ökologischer Gesichtspunkte, wie z. B. des höheren biologischen Alters der Bäume und aufgrund des dort festgestellten Artenreichtums an bestimmten Vogel- und Insektenarten sei die Obstwiese im nördlichen Bereich höher zu bewerten. Im übrigen soll die Obstwiese so erhalten werden, daß dort später alte Obstsorten wieder nachgepflanzt werden können.

Herr Eckert beantwortete die Frage nach der Erschließung von der Verbandsstraße aus dahingehend, daß aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Anbindung des Bereiches dort nicht machbar sei.

Herr Westerheide, Grafschafter Straße 108 äußerte Bedenken gegen die geplante Erschließungsstraße.

Seiner Meinung nach sei die Einmündung an der Grafschafter Straße zu schmal und käme eher einer Grundstücksausfahrt gleich. Er sähe Probleme im Kurvenbereich der Grafschafter Straße auch im Zusammenhang mit den Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und Heinrich-Kerlen-Straße. Er fragt an, ob beabsichtigt sei, auch im Sinne des "dörflichen Charakters" die Grafschafter Straße herabzustufen und Tempolimit z. B. 30 km durchzusetzen oder verkehrsberuhigende Maßnahmen wie im Bereich der Grafschafter Straße 108, 110 und 112 vorzusehen.

Herr Eckert führte aus, daß die Grafschafter Straße Hauptverkehrsstraße sei und auch zukünftig bleiben werde. Verkehrsberuhigende Maßnahmen könnten auf einer solchen Straße nicht durchgeführt werden, weil dort Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge mit bestimmten Geschwindigkeiten fahren müssen. Die Straße sei außerdem so übersichtlich, daß auch im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße nicht mit der Entstehung eines Unfallschwerpunktes zu rechnen sei. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h könnte lediglich an Schulen und Kindergärten angeordnet werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, wurde die Bürgeranhörung beendet und die Sitzung der Bezirksvertretung fortgesetzt.

Wonne

Die Übernahme der Absichtsbegründung mit dem Stand April 1991 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.02.1992 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 04.03.1991 bis 08.04.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 12. Feb. 1992

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

t