

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 8 1 - Wehofen - für einen Bereich zwischen Kirchwiesenweg, Heckenweg, Stadtgrenze Dinslaken, Am Dyck und August-Thyssen-Straße

Stand: Mai 03

G L I E D E R U N G

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
2. VORGABEN UND BINDUNGEN
3. BÜRGERBETEILIGUNG
4. ZIELDEFINITION
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Verkehr
 - 4.2.1 Äußere und innere Erschließung
 - 4.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.3 Baugebiete
 - 4.3.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 4.3.2. Stellplatzflächen
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.4.1 Private Grünfläche - Sportanlage - (Hundedressurplatz)
 - 4.4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung)
 - 4.4.3 Private Grünfläche - Gärten
 - 4.4.4 Biotopverbundkonzept
 - 4.4.5 Verbandsgrünfläche
 - 4.4.6 Baumbestand
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. ALTERNATIVEN
6. SOZIALPLAN
7. IMMISSIONSSITUATION
 - 7.1 Lärmimmission
 - 7.1.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation
 - 7.1.1.1 Straßenverkehr
 - 7.1.1.2 Freizeitlärm
 - 7.1.2. Beurteilung
 - 7.2 Staub
8. VER- UND ENTSORGUNG
9. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE
10. LANDSCHAFTSPFLEGEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
 - 10.1 Kompensationsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung einschließlich Erschließungsstraße
11. SONSTIGES
12. ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES
13. KOSTEN

Anlage 1

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweis
- Aufhebungsvermerk

Anlage 2

- Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten, noch unbebauten Bereiche einer Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zuzuführen.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Plangebiet zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schulentwicklungsplanung

Für den durch die geplante Wohnbaumaßnahme zu erwartenden Grundschülerzuwachs ist nach heutigen Erkenntnissen an der zuständigen GGS Unter den Kastanien die nötige Kapazität vorhanden. Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist somit die Ausweisung von einer Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - auf Grund der aktuellen Schulentwicklungsplanung nicht erforderlich.

Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Die Spielraumversorgung ist mit dem Spielplatz an der Schachtstraße gewährleistet. Weitere Spielplätze sind daher nicht erforderlich.

Kindergarten-Bedarfsplan

In der Nähe des Plangebietes befindet sich die städtische Kindertagesstätte an der Schachtstraße sowie der katholische Kindergarten an der Straße "Unter den Kastanien". Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist nach der 9. Fortschreibung des Kindergarten-Bedarfsplanes erfüllt, der Bedarf ist auch nach der Realisierung der Wohnbaumaßnahme gedeckt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 31. August 2000 durchgeführt. Ca. 30 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil.

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

4. ZIELDEFINITION

4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Walsum, am Siedlungsrand des Ortschafts Wehofen und wird im Osten durch die Bebauung entlang der Straßen Am Dyck und August-Thyssen-Straße, im Süden durch die Bebauung am Kirchwiesenweg, im Westen durch den Heckenweg und im Norden durch die Stadtgrenze zu Dinslaken begrenzt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend schließt sich entlang der Straßen Heckenweg und Kirchwiesenweg zweigeschossige Wohnbebauung an, welche zusammen mit den angrenzenden Gärten Bestandteil der als Denkmalbereich geschützten Siedlung Wehofen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen unbebaut und stellt sich überwiegend als Gartenland bzw. Ackerflächen dar, zudem befindet sich im Plangebiet ein Hundedressurplatz, welcher sich auf Dinslakener Stadtgebiet fortsetzt.

Nördlich des Plangebietes schließen sich auf Dinslakener Stadtgebiet Grün- und Ackerflächen an, südlich und westlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungsbereich der zum Teil als Denkmalbereich geschützten Siedlung Wehofen. Östlich findet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, Ackerflächen sowie das Klärwerk Emschermündung der Emschergenossenschaft.

4.2 Verkehr

4.2.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Kirchwiesenweg, Am Dyck und Dr.-Hans-Böckler-Straße mit der Anschlussstelle Duisburg-Walsum an die Bundesautobahn A 59 und damit an das örtliche und überörtliche Haupt- und Fernstraßennetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Kirchwiesenweg über die Straße Heckenweg.

Die Neubauflächen werden über einen vom Heckenweg ausgehenden öffentlichen Erschließungsstich, der in einem Wendehammer endet, sowie über davon ausgehende private Erschließungswege erschlossen, welche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt werden.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In etwa 550 m Entfernung vom Plangebiet verkehrt in der Dr.-Hans-Böckler-Straße die Buslinie 905 (DU-Walsum - DU-Beeckerwerth über OB-Holten und DU-Hamborn), welche tagsüber im 20/30-Minuten-Takt die Haltestelle GHH-Brücke anfährt.

4.3 Baugebiete

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich der geplanten Neubebauung wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise ausgewiesen. In diesem Baugebiet sollen, um eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung dieses Bereiches zu vermeiden, nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein.

4.3.2 Stellplatzflächen

Um das örtliche Kleinklima zu verbessern, sollen in den Baugebieten die Stellplatzflächen soweit wie möglich mit großkronigen einheimischen Laubbäumen überstellt werden.

4.4 Grünflächen

4.4.1 Private Grünfläche - Sportanlage (Hundedressurplatz)

Die im nordwestlichen Planbereich gelegene Fläche wird von einem Hundesportverein als Hundedressurplatz genutzt. Dieser setzt sich auf Dinslakener Stadtgebiet fort, dort befindet sich auch das Vereinshaus. Die Fläche wird entsprechend ihrer Nutzung als Private Grünfläche - Sportanlage (Hundedressurplatz) - festgesetzt.

4.4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung)

Der bestehende Weg nördlich Heckenweg soll als Zuwegung zum Hundedressurplatz sowie als Grünverbindung in den nördlich angrenzenden Freiraum auf Dinslakener Stadtgebiet gesichert und als Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung) - festgesetzt werden.

4.4.3 Private Grünfläche - Gärten -

Die durch die geplante Neubebauung entfallenden Gärten sollen auf die nördlich an die Neubebauung angrenzende Fläche verlagert werden. Diese Fläche wird entsprechend als Private Grünfläche - Gärten - festgesetzt.

4.4.4. Biotopverbundkonzept

Das Biotopverbundkonzept Nord ist ein vom Grünflächenausschuss 1997 beschlossenes Konzept, welches auf der flächendeckenden Erfassung aller schutzwürdigen bzw. potenziell wertvollen Flächen aufbaut. Es soll damit vor Ort und unabhängig von Restriktionen erfasst werden, welche Potenziale an Grün-, Frei- und Waldflächen vorhanden sind. Bei der Neuaufstellung von Plänen soll in der Begründung auf die Darstellungen im Biotopverbundkonzept hingewiesen und diese in die Abwägung einbezogen werden. Das Biotopverbundkonzept sieht für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes den Erhalt der Gehölzstrukturen und die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vor.

Einer Festsetzung des Bereiches als Private Grünfläche - Gärten - wird einer den Darstellungen des Biotopverbundkonzeptes entsprechenden Festsetzung als Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Vorzug gegeben, da die durch die geplante Neubebauung teilweise aufzugebenden Pachtgärten durch Neuausweisung einer nördlich angrenzenden Fläche als Private Grünfläche - Gärten - ersetzt werden sollen, um damit den sozialen Bedürfnissen der Bewohner nach wohnortnaher Gartennutzung Rechnung zu tragen. Die gemäß Biotopverbundkonzept vorgesehene Entwicklung eines extensiven Grünlandes muss hinter dem Ziel der Schaffung wohnortnaher Ersatzgärten aus sozialen Gründen zurückstehen, zumal auch durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche - Gärten - diese in ihrer Funktion als Grünfläche langfristig gesichert wird.

4.4.5 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 18 wird im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

4.4.6 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen in den Baugebieten,
- b) der Bepflanzung der Stellplatzflächen,

sind erforderlich, da

zu a):

aus gestalterischen Gründen mit der Angabe von Einfriedigungshöhen und durch die Transparenz der Zäune die Freiräume in den Straßen und Grünbereichen gewahrt bleiben.

zu b):

hiermit die Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden soll.

5. ALTERNATIVEN

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung und aufgrund vorhandener Nutzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. SOZIALPLAN

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. IMMISSIONSSITUATION

7.1 Lärmimmission

7.1.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

7.1.1.1 Straßenverkehr

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen ist eine Störwirkung durch den Verkehrslärm der Anliegerstraße Heckenweg nicht zu erkennen. Die geplante Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von mindestens 55 m zur Straßenachse "Am Dyck".

Die Lärmbelastung vor den Gebäudefronten (Ostseite) der geplanten Bebauung beträgt ca. 51 dB(A) am Tage und 44 dB(A) in der Nachtzeit.

Der innere Erschließungsweg wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Außen-geräuschpegel innerhalb des Plangebietes liegen bei 42 bis 47 dB(A) am Tage und bei 40 bis 45 dB(A) in der Nachtzeit (allgemeiner Geräuschpegel).

7.1.1.2 Freizeitlärm**

Hundedressurplatz

Nordwestlich des Bebauungsplanes liegt in einer privaten Grünfläche ein Hundedressurplatz. Dieser Übungsplatz für Schutzhunde wird mittwochs und freitags in der Zeit von etwa 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen am Vormittag in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr offiziell genutzt.

Außerhalb der Übungsstunden kann der Hundedressurplatz von Vereinsmitgliedern aufgesucht werden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11.10.1997 "Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen" werden Hundedressurplätze als Freizeitanlagen gesehen. Die Nutzungszeiten liegen außerhalb der besonders schutzwürdigen Ruhezeiten" sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen.

Die Immissionsrichtwerte "Außen" vor dem geplanten Wohngebäude wird für ein WA-Gebiet mit 55 dB(A) an Werktagen und mit 50 dB(A) an Sonn- und Feiertagen angegeben. Diese Werte werden mit maximal 45,3 dB(A) deutlich unterschritten.

An nicht mehr als zehn Tagen im Jahr dürfen die Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) bei besonderen Veranstaltungen (seltene Ereignisse) überschritten werden.

Keinesfalls darf der Beurteilungspegel (außerhalb der Ruhezeiten) vor den Fenstern 70 dB(A) erreichen.

Sportanlage

Im Nahbereich der Bebauung liegt nördlich an der Straße "Am Dyck" auf Dinslakener Stadtgebiet eine Sportanlage. Durch die Entfernung zum Bebauungsplanbereich wird der Sportlärm deutlich reduziert und erreicht damit nicht die Immissionswerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchVo) für WA-Gebiete.

Es werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erwartet.

**Bezugszeiträume	
<u>Tag</u>	
<u>außerhalb der Ruhezeiten</u>	
an Werktagen:	8.00 - 20.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	9.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr
<u>während der Ruhezeiten</u>	
an Werktagen:	6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	7.00 - 9.00 Uhr 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr

7.1.2

Beurteilung

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

Baugebiete*	Orientierungswerte Tag/Nacht
WA-Gebiet	55/45 dB(A)

*** nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden weitgehendst eingehalten.

Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind daher nicht erforderlich.

7.2 Staub

Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch von der Bergehalde Wehofen ausgehende Staubimmissionen wurden geprüft. Die Bergehalde Wehofen wird nur sporadisch (z.B. bei Vereisung des Rheins etc.) zur Ablagerung von Bergematerial genutzt. Die Betriebsgenehmigung enthält die Vorschrift, den Ablauf des Haldenbetriebes möglich emissionsarm zu organisieren bzw. zu handhaben. Die Messdaten für den Staubniederschlag im Gebiet des Bebauungsplanes liegen bei etwa 50 - 60 % des Immissionsgrenzwertes von 0,35 g/qmd. Die relevante Erhöhung der Staubbelastung durch den Haldenbetrieb ist als nicht wahrscheinlich einzustufen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- und Compactstationen) sind, soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die anfallenden Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über die bestehende bzw. noch zu erstellende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Die Stellplatzflächen sowie die sonstigen nicht bebauten Flächen sind mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erstellen. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

In den Baugebieten ist das Niederschlagwasser von Grundstücken vorbehaltenlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist für das Plangebiet vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf., Krefeld, untersucht und bestätigt worden.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen sind nicht berührt.

Im Rahmen einer Grundwasseruntersuchung im Bereich des Heckenweg des Geotechnischen Büros Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH vom 28.08.2001 wurde im Anstrom zum Bebauungsplanbereich eine Grundwassermessstelle (DN 50) errichtet. Die an dieser Messstelle am 06.08.2001 genommene Grundwasserprobe wurde auf Schwermetalle, Salze und LCKW untersucht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen bei diesen Parametern keine Auffälligkeiten.

Angesichts der Tatsache, dass die o.g. Fläche in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Halde Wehofen liegt, wird die Untere Wasserbehörde die Grundwasserqualität im o.g. Bereich zukünftig im Rahmen des jährlichen Grundwassermonitorings prüfen. Aus diesem Grund ist die Grundwassermessstelle unbedingt zu erhalten.

9. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE

Private Grünfläche –Gärten–

Für den Bereich der künftigen Gärten wurden durch das Büro Dr. Müller Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen zeigen keine gravierenden Verunreinigungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen des Büros Dr. Müller wurde das Gelände in der Vergangenheit aufgefüllt. Unter einer im Mittel 0,35 m starken Mutterbodenschicht, die zum Teil mit Schlacken versetzt war, stehen Bergematerial, Schlacken, Bauschutt und Lehm an. Die stichprobenartigen Untersuchungen des Auffüllungsmaterials zeigten erhöhte bis hohe Gehalte an Schwermetallen (i. w. Arsen, Zink, Cadmium).

Ausweislich der vorliegenden Eluatuntersuchungen sind diese, mit Ausnahme des Parameters Arsen, nicht wasserlöslich. Die ermittelte Löslichkeit von Arsen (max. 4,9 µg/l) unterschreitet die vom LUA angegebenen Orientierungswerte für die Einschätzung von Stoffkonzentrationen im S4-Eluat ohne das Vorhandensein einer wirksamen Grundwasserdeckschicht, so dass vom Unterschreiten der Prüfwerte am Ort der Probenahme und am Ort der Beurteilung ausgegangen werden kann.

Zwischenzeitlich wurde der obere Bodenbereich (0,6-0,8 m) abgeschoben, gesiebt und zu drei Mieten an der Grundstücksgrenze aufgeschüttet. Es ist geplant, diesen, ebenso wie den künftig anfallenden Baugrubenaushub auf dem Gelände wiedereinzubauen. Analysen für dieses Material liegen der Unteren Bodenschutzbehörde noch nicht vor.

Das abgeschobene Gelände soll noch um 1,0 bis 1,3 m aufgehöhht werden.

Daraus ergeben sich für das festgesetzte WA-Gebiet folgende Auflagen:

- Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Im Rahmen des Baugrubenaushubs ist das Auffüllungsmaterial vom gewachsenen Boden zu separieren.
- Der Verbleib des Aushubmaterials und der Einbau der Mieten auf dem Gelände ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch den Einbau keine Umweltgefährdung hervorgerufen wird. Der analytische Nachweis (Untersuchung nach LAGA im Feststoff und Eluat, sowie ggf. Analyse der gemäß BBodSchV, Tab. 2.2 relevanten Schwermetalle im Ammoniumnitrataufschluss für den Fall, dass der Boden im Bereich der oberen 0,6 m eingebaut werden soll) ist der Unteren Bodenschutzbe-

hörde vorzulegen und bedarf zudem der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

- Es ist sicherzustellen, dass die oberen 0,6 m der künftigen unversiegelten Freiflächen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV unter Beachtung des integrativen Prüfwertes für Cadmium vom 2 mg/kg einhalten und die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte gemäß Tab. 2.2 BBodSchV nicht überschreiten. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Dachniederschlagswasser ist so zu versickern / abzuleiten, dass ein Durchströmen der Auffüllungsbereiche verhindert wird.

10. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für den Planbereich wurde vom Büro Plan Form Landschaftsarchitekten BDLA, Salvatorweg 10, 47051 Duisburg, der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Folgenden verkürzt zusammengefasst. Darüber hinaus wird auf das o. g. Gutachten verwiesen.

10.1 Kompensationsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung einschließlich Erschließungsstraße

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich aus dem o. g. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die Kompensation wird in Form einer Ersatzmaßnahme auf einer Fläche der STEAG Walsum Immobilien AG in der Walsumer Rheinaue (Teil des Flurstücks 72, Flur 54, Gemarkung Walsum) durchgeführt. Zur dauerhaften Absicherung dieser Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Träger der Wohnbaumaßnahme abgeschlossen.

11. SONSTIGES

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-36 Amt für Baurecht und Bauberatung, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283 2422 bzw.

-4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.

12. ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES

Einer der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende maßvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches Wehofen und einer Festsetzung der nördlichen Freifläche als private Grünfläche - Gärten - wird gegenüber dem Erhalt des Grabelandes und der Ackerflächen bzw. der Ausweisung der nördlichen Freifläche als Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - der Vorzug gegeben, da

- die wohnbauliche Arrondierung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht;
- eine behutsame, wenig verdichtete bauliche Arrondierung einer entsprechenden Entwicklung an anderer Stelle im Außenbereich der Vorzug zu geben ist;
- Die Aufgabe eines Teils der Pachtgärten durch Neuausweisung einer nördlich angrenzenden Fläche als Private Grünfläche - Gärten - ersetzt wird und damit den sozialen Bedürfnissen der Bewohner nach wohnortnaher Gartennutzung gerecht wird;
- die gemäß Biotopverbundkonzept vorgesehene Entwicklung eines extensiven Grünlandes hinter dem Ziel der Schaffung wohnstandortnaher Ersatzgärten aus sozialen Gründen zurückstehen muss, zumal durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche - Gärten - diese in ihrer Funktion als Grünfläche langfristig gesichert wird;
- der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wurde und dieser durch Ersatzmaßnahmen in der Walsumer Rheinaue ausgeglichen wird.

Unter dem Gesichtspunkt der Kinder- und Familienverträglichkeit kann das geplante Wohngebiet in der Summe aller familienrelevanten Bewertungskriterien als familien- und kinderfreundlich angesehen werden.

13. Kosten

Die Übernahme der Kosten für den Straßenbau, die Verkehrslenkung und den Kanalbau sollen durch einen Städtebaulichen Vertrag dem Träger der Wohnbaumaßnahme übertragen werden.

Die Kosten des Ausbaus der Grünverbindung werden auf etwa 35.790 € geschätzt. Rückeinnahmen sind hier nicht zu erwarten. Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 981 - Wehofen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.


Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 21.07.2003 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2002 bis 12.02.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 29. JULI 2003

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



Linne

