

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan 1037 – Baerl –  
für einen Bereich zwischen der Flingerstraße, der Schul-  
straße und ca. 20 m südöstlich der Straße „Auf der Gest“**

**Duisburg, den 30.03.2005**

**Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement**

**Abteilung Stadtplanung**





## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachverdichtung im weitgehend unbebauten Blockinnenbereich zwischen Schulstraße und Flingerstraße und in den Randbereichen. Eine maßstäbliche Bebauung soll erreicht werden und damit Fehlentwicklungen, wie sie sich durch den Bauantrag für ein übergroßes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten für das Grundstück „Auf der Gest“ 50 abzeichneten, vermieden werden. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchbindung der Straße „Auf der Gest“ geschaffen. Beidseitig dieser Straße soll eine großzügige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden, die die vorhandene, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur ergänzt. Für die vorhandene Bebauung an Schulstraße, Flingerstraße und Straße „Auf der Gest“ gibt es damit eine Entwicklungsperspektive. Mit der vorliegenden Planung werden auch die Ergebnisse des Bürgerworkshops Baerl vom 22. Juni 2002 umgesetzt.

## **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 zu treffenden Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebietsfestsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der hier Wohnbaufläche darstellt.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – auf Grund der aktuellen Schulentwicklungsplanung nicht erforderlich. Die ev. Grundschule Baerl und die Grundschule Kirchstraße decken den Schülerplatzbedarf.

Nach der Prognose zum Kindergarten-Bedarfsplan ergibt sich derzeit ab dem Jahre 2005 ein kleiner Überhang an Kindergartenplätzen in Baerl. In Baerl gibt es zwei kirchliche Kindergärten. Der evangelische Kindergarten Schulstraße 5 a liegt unmittelbar südöstlich des Planbereichs.

Etwa 100 m nordwestlich des Planbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz für Kleinkinder an der Straße „Auf der Gest“ (Spielbereich C). Darüber hinaus ermöglichen die den Häusern zugeordneten Gärten den Kleinkindern ein ungefährdetes Spielen im Freien. In Baerl gibt es einen Spielbereich (B) für Jugendliche an der Buchenallee. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Kinderspielplatz-Bedarf.

### **3. Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohner und Einwohnerinnen gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 15. Mai 2003 durchgeführt. Die Niederschrift der Bürgerbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

### **4. Zieldefinition**

#### **4.1 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl im Kern des Ortsteils Baerl und wird im Nordosten durch die Schulstraße und im Südwesten durch die Flingerstraße begrenzt. Das Bebauungsplangebiet ist durch eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang den vorhandenen Straßen charakterisiert. Im zum Teil bebauten Blockinnenbereich befinden sich noch größere unbebaute Flächen, die als Gartenland genutzt werden. Rund um das Plangebiet liegen weitere Siedlungsflächen des Stadtteils Baerl.

#### **4.2 Verkehr**

##### **4.2.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist von der Anschlußstelle Duisburg-Baerl an der Bundesautobahn A 42 über die Grafschafter Straße erreichbar. Die von der Grafschafter Straße abzweigenden Flingerstraße und Schulstraße dienen der äußeren Erschließung des Planbereichs.

##### **4.2.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch Flingerstraße, Schulstraße und die Straße „Auf der Gest“ erschlossen. Die Flingerstraße verbleibt in ihrem derzeitigen Ausbau. Die Schulstraße soll entsprechend ihrer Funktion als Vorbehaltsstraße weiterentwickelt werden. Vorgesehen ist langfristig ein Ausbau mit Längsparkstreifen, sofern dafür Flächen z.B. bei Abgängigkeit von alten Häusern angekauft werden können. Die derzeitige verkehrliche Situation entspricht dem besonderen Siedlungscharakter Baerls.

Die Straße „Auf der Gest“ besteht bisher aus zwei getrennten Sackgassen ohne Wendemöglichkeit. Diese beiden Teilabschnitte sollen verbunden werden. Da es sich hierbei um eine reine Anliegerstraße handelt, soll der Neubauabschnitt als gestaltete Mischfläche entsprechend den Verkehrszeichen 325/326 der StVO (verkehrsberuhigter

Bereich) ausgebaut werden. Diese Mischfläche hat eine Breite von 8,50 m. Durch eine verkehrsberuhigende Gestaltung u. a. mit Bäumen wird die Geschwindigkeit reduziert.

Der Straßenneubau ist an die Höhenlage der bestehenden Straßenanschlüsse anzupassen. Aufgrund der Topografie sind bei der Herstellung der Straße Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken herzustellen, die durch den Angrenzer zu dulden sind. Beim Bau der Häuser sind die Vorgärten auf Straßenniveau anzugleichen.

#### **4.2.3 Private Verkehrsflächen**

Die nordöstliche Sackgasse der Straße „Auf der Gest“ kann als Privatstraße mit Wendekreis verlängert werden.

#### **4.2.4 Stellplätze und Garagen**

Da es in Baerl einen überdurchschnittlich hohen KFZ-Besatz gibt und die ÖPNV-Erschließung nur durch Buslinien im Stundentakt erfolgt, ist es im Plangebiet erforderlich für jede Wohneinheit zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze oder Garagen vorzuhalten.

#### **4.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Am Rande des Plangebietes liegen die Haltestellen „Flingerstraße“ (Linien 909 und 925), „Baerl Schule“ und „Baerl Kirche“ (Linien 909, 913 und 925). Die Linie 909 verbindet Baerl mit dem Stadtbezirk Meiderich/Beeck Montags bis Samstags tagsüber im Stundentakt. Durch die Linie 925 besteht etwa stündlich Anschluß innerhalb des Stadtbezirks nach Homberg und Ruhrort. Durch Umsteigen ermöglichen diese beiden Linien der Duisburger Verkehrsgesellschaft Verbindungen in alle Duisburger Stadteile. Die Linie 913 der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe fährt in einem angenäherten Stundentakt von Moers über Baerl nach Rheinberg.

### **4.3 Baugebiete**

Das Neubaugebiet im Blockinnenbereich, das durch die durchgebundene Straße „Auf der Gest“ und die private Verkehrsfläche erschlossen wird, wird als Reines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen. Beidseitig dieser Straßen soll eine großzügige Wohnbebauung mit Einzelhäusern auf mindestens 400 qm und Doppelhäusern auf mindestens 800 qm großen Grundstücken realisiert werden. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine je Baugrundstück begrenzt. Somit können etwa 30 Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die Maßstäblichkeit der vorhandenen, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Struktur einfügen. Eine Festsetzung von First- und Traufhöhen ist nicht erforderlich, da die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt ist.

An den Randbereichen dieses Bereichs, in dem bereits eine Bebauung vorhanden ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück wird begrenzt. (Siehe hierzu Textliche Festsetzungen.)

Die bereits weitgehend genutzten Bauflächen an der Schulstraße und an der Flingerstraße bzw. der Straße „Auf der Gest“ werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise festgesetzt, damit die vorhandene Bebauung auch zukünftig zulässig bleibt und entsprechend den heutigen Ansprüchen weiterentwickelt werden kann. An der Schulstraße sind maximal drei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig. An Flingerstraße und „Auf der Gest“ sind maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Für den Bereich des weit zurückgesetzten Gebäudes (Haus-Nr. 21) an der Schulstraße ist nur ein Vollgeschoss vorgesehen, da diese Fläche in den Bereich der Neubebauung hineinragt. Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm vorgesehen.

Mit dieser Planung werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Bürgerworkshops Baerl vom 22. Juni 2002 planungsrechtlich umgesetzt.

## **5. Alternativen**

Alternative Konzepte, die sich hinsichtlich der Erschließung und der Anpassung von Baukörpern an die vorhandenen Grundstücksgrenzen unterscheiden, wurden entwickelt. Im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung und aufgrund der vorhandenen Nutzung wurde daraus der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt.

## **6. Sozialplan**

Die Maßnahmen zur Verwirklichung 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. Lärmimmissionen**

### **7.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation**

Im Innenbereich des Plangebietes sind am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) Geräuschpegel von 50 dB(A) – 55 dB(A) und in der Nachtzeit von 40 – 45 dB(A) festzustellen.

Die Schulstraße im Nordosten des Bebauungsplanes ist mit ca. 7.100 Kfz/24 h stark befahren. Am Immissionsort Schulstraße 19, straßenseitig in einer Entfernung zur Straßenachse von 5,50 m, wird ein Beurteilungspegel von 67/58 dB(A) Tag/Nacht angegeben.

Im Bereich der Flingerstraße liegt der Geräuschpegel bei 61/52 dB(A) Tag/Nacht am lärmtechnisch ungünstigsten Immissionsort Haus Nr. 8 in einer Entfernung von 4,50 m zur Straßenachse.

Durch die geplante Wohnbebauung wird sich das heutige Verkehrsaufkommen erhöhen und eine Zusatzbelastung von ca. 1 bis 1,5 dB(A) bewirken.

## **7.2 Schiffsgeräusche**

Der Schifffahrtsverkehr auf dem Rhein wird besonders in der Nachtzeit durch Einzelgeräusche wahrnehmbar sein. Der Beurteilungspegel wird in der Nachtzeit die 40 dB(A) nur unwesentlich um 2 dB(A) überschreiten.

## **7.3 Beurteilung der Lärmsituation**

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

Baugebiet\*                                  Orientierungswerte\*\*

Reines Wohngebiet (WR)	50 / 40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45 dB(A)

\* nach der Baunutzungsverordnung (BauNO)

\*\* für Industrie- und Gewerbelärm in der Nachtzeit – 5,0 dB(A)

Die Orientierungswerte werden an den straßenseitigen Gebäudefronten überschritten. Daher sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen. Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist in gewachsenen Ballungszentren, wie in Duisburg, wo Bevölkerung, Verkehr, Industrie und Gewerbe dicht zusammengedrängt sind, nicht zu vermeiden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte. Sie stellen keine Grenzwerte dar.



#### **7.4 Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz**

Der Bau von aktiven Maßnahmen, Wall oder Wand, zum Schutz vor Verkehrslärm ist technisch nicht möglich und aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht.

#### **7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind. Als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ wird der ermittelte Beurteilungspegel für den Tag mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt.

So müssen für die Außenbauteile der geplanten Bebauung straßenseitig entlang der Schulstraße Schalldämm-Maße von  $> 40$  dB(A); nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich IV), erreicht werden. Für die Bebauung entlang der Flingerstraße ist ein Schalldämm-Maß von  $> 35$  dB(A) (Lärmpegelbereich III) ausreichend.

Zur schallabgewandten Seite sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich, die über die Standardbauausführung, Lärmpegelbereich I und II mit einem Dämmwert von  $> 30$  dB(A) hinausgehen. Für die zurückliegende Bebauung im Innenbereich des Plangebietes sind daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **7.6 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag/Nacht gemäß Ziffer 7.1 sind folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

„Alle Außenbauteile der Gebäudefronten, die zur Schulstraße weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 40/35 dB(A) Außenwand/Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.“

Die Außenbauteile der Gebäudefronten, die zur Flingerstraße weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 35/30 dB(A) Außenwand/Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV).“

Das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,RES}$  ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes wird im Trennsystem erfolgen. Die vorhandenen Kanäle in der Flingerstraße und der Straße „Auf der Gest“ weisen auf Grund von aufgetretenen Bergsenkungen Gegengefälle auf und müssen erneuert werden.

Nach dem hydrogeologischen Gutachten ist mit ausreichend sickerfähigen Bodenschichten erst ab Tiefen von 4,50 bis 6,00 m zu rechnen. Daraus ergeben sich folgende Alternativen:

- Einplanung einer Regenwasserkanalisation
- Punktförmige Versickerung (Schlackenversickerung) in größeren Tiefen.

Denkbar sind auch Kombinationen wie zum Beispiel:

- ausreichend dimensionierte dezentrale Regenrückhaltung und eine anschließend zeitverzögerte – ebenfalls dezentrale – Versickerung in Mulden – Rigolensystemen oder
- eine Teilversickerung mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation.

Eine Brauchwassernutzung reduziert die erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung nicht, da von dem theoretischen Fall auszugehen ist, dass gerade in dem Augenblick, in dem Brauchwasserspeicher komplett gefüllt sind, ein Bemessungsregen einsetzt.

## **9. Altablagerungen, Altstandorte**

### **9.1 Ausgangslage**

Die Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter, der Luftbilder sowie weiteren Archivmaterials zeigt, dass zwei Altstandorte im Planbereich registriert sind. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Schreinereibetrieb und einen Lebensmittelhandel, zu dem eine Selbstverbrauchertankstelle gehörte. Darüber hinaus liegen für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung vor, die sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte begründen.

Zum Ausräumen des Verdachtes wurde eine Gefährdungsabschätzung im Bereich der Altstandorte und für die oberflächennahen Bodenschichten im Plangebiet durchgeführt.

## **9.2 Untersuchungsergebnisse:**

### **9.2.1 Feststoffuntersuchungen**

AS 2260 – Lebensmittelhandel mit Selbstverbrauchertankstelle

AS 2872 – Ehemalige Schreinerei

Die Untersuchungen des Untergrundes ergaben für beide Standorte keine Hinweise auf eine Belastung durch die ehemaligen Nutzungen. Die Sondierungen weisen Auffüllungen bis max. 0,70 m auf, bestehend aus sandigem Boden mit Beimengungen von Mörtel, Ziegelbruch und wenig Asche. Die untersuchten Bodenproben weisen Gehalte unterhalb des Prüfwertes der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen auf.

### **9.2.2 Oberflächenmischproben (OMP)**

Zur Klärung der Fragestellung, ob im Rahmen der zukünftigen Nutzung aufgrund möglicher Bodenbelastungen ein Risiko über die Wirkungspfade Boden/Mensch sowie Boden/Nutzpflanze besteht, wurden von insgesamt 11 Teilflächen oberflächennahe Mischproben gemäß der BBodSchV aus den Tiefen 0 – 10 cm, 10 – 35 cm und 35 – 60 cm entnommen und auf Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht.

Angetroffen wurde zumeist ein sandig-schluffiger Boden der in 7 der 11 OMP's vereinzelt Anteile von feinem Ziegelbruch und Asche aufweist.

Die herangezogenen Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung der Kinderspielflächen werden von den Schwermetallen ausnahmslos unterschritten.

Bei den durchgeführten Analysen auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe ist eine Probe auffällig und überschreitet mit 6 mg/kg des bewertungsrelevanten Einzelparameters Benzo-a-pyren sowohl den Prüfwert für Kinderspielflächen wie auch für Wohngebiete. Die Belastung lässt sich auf die in diesem Bereich angetroffenen Aschen und Schlacken in der vorhandenen Auffüllung zurückführen. Die darunter liegende Probe aus dem gewachsenen Boden ist unauffällig.

### 9.2.3 Bodenluftuntersuchung

Im Bereich der Standorte wurde zur Ermittlung möglicher Schadstoffanreicherungen die Bodenluft auf BTX und CKW beprobt. Die Analysenergebnisse bewegen sich für beide Standorte im Spurenbereich und geben somit keinen Hinweis auf Leckagen oder Einträge in den Untergrund.

### 9.2.4 Grundwasser

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf ein grundwasserverfügbares Schadstoffpotential.

### 9.3 Bedingung für die Neunutzung

Die ermittelten Werte unterschreiten bis auf eine Ausnahme die bewertungsrelevanten Parameter für eine Wohnbebauung bzw. für Kinderspielflächen als der sensibelsten Nutzung und lassen die geplante Bauung uneingeschränkt zu. Für das betroffene Flurstück 1434 gilt, dass der Direktkontakt mit dem verunreinigten Bodenmaterial zu unterbinden ist. Dies kann durch den Auftrag von unbelasteten Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm bzw. durch einen Abtrag der belasteten oberen 35 cm geschehen. Neu eingebrachtes Bodenmaterial hat im gesamten Bauungsplangebiet den Vorsorgewerten der BBodSchV zu entsprechen.

## 10. Hinweise

### 10.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet dieses Bauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Binsheimer Feld . Für die Bauung sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Binsheimer Feld vom 01.08.1996 einzuhalten und zu beachten.

### 10.2 Bodendenkmale

Aus dem Bauungsplangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Nachrichten über Altfunde liegen nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdbewegungen überraschend Bodenfunde festgestellt werden.

Bei Erdbewegungen oder anderen Aktivitäten überraschend auftretende Bodendenkmale sind gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) von jedem Finder unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, Amt 62-36) oder der Außenstelle Xanten oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 15, 16 DSchG NW).

### **10.3 Bergbau**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet mit: Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

### **10.4 Grundwasser**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### **10.5 Einleitung von Niederschlagswasser**

Die jeweils erforderlichen Genehmigungen zur Einleitung von Niederschlagswasser sind bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

### **10.6 Erhöhter Stellplatznachweis**

Infolge des bestehenden hohen Kfz-Besatzes in Baerl, den heute fast gängigen zwei Kfz pro Baugrundstück bzw. Wohneinheit und der schlechten Anbindung Baerls an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist es erforderlich, dass pro Wohneinheit zwei private Stellplätze vorgesehen werden.

### **10.7 Architektonische Sonderformen**

Im Sinne einer abwechslungsreichen, gehobenen Bebauung sind in den Bereichen WA 5 und WA 8 abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse Sonderaufgaben als architektonische Sonderelemente städtebaulich wünschenswert.

## **11. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan**

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) wurde erstellt. Dieser bewertet den Bestand und ermittelt die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Kompensationsbedarf beläuft sich insgesamt auf 38.191 Punkte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Hiervon werden 21.168 Punkte (= Biotopwert der Waldparzelle) durch eine Ersatzaufforstung (Faktor im Einvernehmen mit dem Forstamt 1 : 1,5) kompensiert. Die

hierzu notwendige Fläche von 3.528 qm wird im Rahmen des Ökokontos „Ruhrauen“ nachgewiesen. Die Maßnahme soll entsprechend der Stellungnahme des Forstamtes Wesel im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zum Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme umgesetzt werden.

Das restliche Defizit von 17.023 Punkten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Hierzu ist die Anlage von 4 – 5 m breiten Feldgehölzen auf Intensivgrünland- bzw. Ackerflächen in der Gemarkung Baerl, Flur 7, Flurstücke 164, 771 und 176 (teilweise) vorgesehen. Es ergibt sich folgende Bilanz:

Die Eigentümer, der im LBP mit den Ziffern 1 - 6 nummerierten und mit Schraffur gekennzeichneten Flächen, sind für die von der Stadt Duisburg anzulegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Kostenerstattungsbeiträgen heranzuziehen. Da dies über ein Ökokonto erfolgt, tritt die Zahlungspflicht erst mit der Bauantragstellung ein.

## **12. Forstbehördliche Aussage zum Bebauungsplan**

Gemäß § 39 (3) LFoG NW ist eine Waldumwandlung nur zulässig, wenn die nachteiligen Wirkungen durch eine Neuaufforstung ausgeglichen werden. Dementsprechend ist vor der Rodung des Waldes und vor der Erteilung diesbezüglicher Baugenehmigungen beim zuständigen Forstamt Wesel eine Erstaufforstungsgenehmigung für eine Fläche von 3.528 qm zu beantragen. Die Erstaufforstungsgenehmigung dient dem Nachweis der Kompensation und ist Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung.

## **13. Zusammenfassung des Abwägungsprozesses**

Eine zurückhaltende Nachverdichtung der Bebauung soll sowohl einer Mehrfamilienhausbebauung als auch dem Freihalten der Gärten vorgezogen werden. Da die vorhandene Bebauung im Bereich dieses Bebauungsplanes teilweise zweigeschossig ist, wird der Festsetzung von 2 Vollgeschossen dort der Vorzug gegeben, damit der Bestand geschützt ist und eine Entwicklung möglich bleibt.

Aufgrund der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Entwurf geändert, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Eine Verschiebung des Versatzes der Straßendurchbindung „Auf der Gest“ erfolgt, da sich so bessere Nutzungsmöglichkeiten neben der ehemaligen Schreinerei ergeben, ohne dass andere Nutzungsmöglichkeiten verschlechtert werden. Im Bereich der Häuser 63 – 67 und 66 „Auf der Gest“ wird die ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche als solche festgesetzt, da eine Minimierung der Straßenbreite nicht sinnvoll erscheint.

#### **14. Kosten**

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen folgende Kosten von:

- ca. 210.000,-- EUR für die erstmalige Herstellung der Straße „Auf der Gest“ zwischen den bestehenden Straßenabschnitten einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an die vorhandenen Straßen;
- ca. 200.000,-- EUR für den Kanalbau in diesem Abschnitt.

Die anstehende Kanalsanierung muss unabhängig von der Umsetzung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen folgende Kosten an:

- ca. 35.000,-- EUR für Waldausgleich
- ca. 55.000 EUR für Ersatzmaßnahmen.

Die Mittel für den Straßenbau müssen noch bereitgestellt werden. Ebenso müssen die Mittel für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden. Die Finanzierung der Kanalbaumaßnahmen ist im Wirtschaftsplan der Wirtschaftsbetriebe Duisburg eingestellt.

Erschließungsverträge, die die Stadt Duisburg von Kosten freistellen, werden angestrebt.

#### **15. Hinweis zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, da sie für die Vorhaben dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1037 – Baerl -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 27.06.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 19.12.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Linne

