

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1004 – Walsum - für einen Bereich nördlich der Straße Im Eickelkamp zwischen Oststraße und Hiesfelder Straße, Baugebiet ‚Kopleckskath‘.

---

## Inhalt

Seite

<b>1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	3
1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG .....	3
1.3 BISHERIGE NUTZUNG .....	3
1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE .....	3
1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN .....	3
1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
1.4.3 FACHPLÄNE .....	4
1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION .....	4
<b>2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
2.1 GELTUNGSBEREICH .....	5
2.2 BAUGEBIETE .....	5
2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
2.2.2 BAUWEISE .....	6
2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	6
2.2.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE .....	7
2.2.5 NEBENANLAGEN .....	7
2.2.6 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT .....	7
2.2.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....	8
2.3 VERKEHR .....	9
2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLISSUNG .....	9
2.3.2 INNERE ERSCHLISSUNG .....	9
2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE .....	10
2.4 GRÜNORDNUNG .....	10
2.4.1 GRÜNFLÄCHEN .....	10
2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN ..	11
2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN .....	11
2.4.4 BIOTOPVERBUNDKONZEPT .....	11
2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	12
2.5.1 VERSORGUNG .....	12
2.5.2 ABWÄSSER UND NIEDERSCHLAGSWÄSSER .....	12
<b>3. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>
<b>4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....</b>	<b>14</b>
4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	14
4.2 UVP-RELEVANZ .....	14
4.3 IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
4.3.1 LUFT .....	15
4.3.2 LÄRM .....	15
4.4 ALTLASTEN .....	15

<b>5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN .....</b>	<b>17</b>
<b>6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN.....</b>	<b>17</b>
<b>7. SONSTIGES .....</b>	<b>17</b>
7.1 BODENDENKMALE .....	17
7.2 LEITUNGSSCHUTZ .....	18
<b>8. KOSTEN .....</b>	<b>18</b>
<b>9. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG .....</b>	<b>18</b>
<b>10. BÜRGERBETEILIGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>11. TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / .....</b>	<b>19</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>19</b>
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>

# **1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG**

## **1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

In der Stadt Duisburg besteht zur Zeit eine beträchtliche Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere nach preiswerten Eigenheimen. Auf der Grundlage dieses Bedarfes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, in diesem Bereich unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches kostengünstige Eigenheime zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

## **1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Duisburg im Ortsteil Walsum. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein größerer Siedlungsbereich mit Eigenheimen in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen an. Südlich des Plangebietes, an der Straße Im Eickelkamp, befindet sich ein Wohngebiet mit gemischten Bauformen; neben Geschosswohnungsbau in 3+4geschossiger Bauweise sind auch hier Eigenheime, zumeist in Form von Reihenhäusern, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf -Kirche- vorhanden. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich ein Hauptgrünzug mit Fußwegeverbindungen und zum Teil dicht bepflanzten Grünflächen. An diese Grünflächen schließen sich Flächen für Bahnanlagen an, wobei die im Norden gelegene ehemalige Thyssen - Werksbahntrasse stillgelegt ist und langfristig zu einem Fuß- und Radweg ausgebaut werden soll. In einem Abstand von ca. 160 m zum Plangebiet verläuft im Westen die Bundesautobahn A 59, davor verläuft die Zechenbahn Dinslaken – Duisburg.

## **1.3 BISHERIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet wird derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich ausschließlich um Ackerflächen, deren Erschließung über einen Wirtschaftsweg von der Straße Im Eickelkamp aus erfolgt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich innerhalb der Ackerfläche 3 Birnenbäume. Im Südosten des Plangebietes befinden sich einige kleinere Flächen, die heute als Garten und Grabeland genutzt werden.

## **1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE**

### **1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf zeigt für den genannten Bereich einen Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB). Der Bebauungsplan entspricht somit diesen Darstellungen.

## 1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den gesamten Bereich Wohnbaufläche dar. Innerhalb der Wohnbauflächendarstellung ist die Anlage eines Spielplatzes - Bereich B - vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4.3 FACHPLÄNE

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatzbedarfs- und Sportstättenleitplan ) haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Für den durch den Bebauungsplan entstehenden Zuwachs an Grundschulern sind in den umliegenden Schulen die nötigen Kapazitäten vorhanden.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes sind Spielplätze innerhalb der Grünflächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit verdichtetem Eigenheimbau. Eine Bebauung mit vornehmlich Reihenhäusern und Doppelhäusern entspricht der Baustruktur in der näheren Umgebung. Der städtebauliche Entwurf schafft durch eine klare Definition der Baufelder eine gute städtebauliche Ordnung; zugleich wird durch ein einfaches überschaubares Erschließungssystem die Orientierung im Gebiet erleichtert.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße in Form einer Schleife, die an zwei Punkten an die Haupteerschließung Im Eickelkamp angebunden ist. Im Sinne einer gewünschten Durchlässigkeit wird das Straßensystem durch Fußwegachsen in Grünflächen im Innenbereich mit Anschluss an das vorhandene Wegenetz nördlich des Plangebietes ergänzt.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht vor, den Eingangsbereich des Plangebietes nördlich der Straße Im Eickelkamp durch Reihenhauseinheiten zu strukturieren. Die Gebäude sind nach Osten und Westen orientiert und richten sich mit ihrer Giebelseite zur Straße Im Eickelkamp aus. Durch diese Art der Ausrichtung entsteht entlang der Straße Im Eickelkamp, wie auch in den anderen Straßenabschnitten in diesem Bereich, eine lockere Bebauung. Die Stellplätze für die vorgenannten Baugruppen werden in Sammelgaragen untergebracht. Um die von der Straße Im Eickelkamp ausgehende Schallbelastung zu reduzieren, werden die Garagen parallel zur Straße angeordnet. Sie schützen so die Freibereiche der Wohnhäuser und geben zugleich einen ausreichenden Abstand zur Straße. Die nördliche Abgrenzung zu den angrenzenden Baugebieten bildet eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung in Ost-West-Richtung.

Im Mittelbereich des Plangebietes, von der Erschließungsstraße begrenzt, werden zwei Baufelder mit Hausgruppen vorgesehen. In diesem Bereich sollen vor allem kostengünstige Eigenheime in Form von Reihenhäusern errichtet werden. Die Unterbringung des ruhenden

Verkehr erfolgt hier in Form von Stellplatz- oder Carportanlagen entlang der Erschließungsstraße. Die Häuser selbst werden durch ein privates Wegenetz erschlossen. Die wohnungsnahen öffentlichen Spielbereiche kompensieren die teilweise klein bemessenen privaten Grundstücksflächen.

Im Osten des Plangebietes sind drei Wohngruppen vorgesehen. Diese entsprechen in etwa der Baustruktur im benachbarten Baugebiet an der Hiesfelder Straße. In diesen Hausgruppen werden die erforderlichen Stellplätze über eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche angefahren und sind den Hauseingängen gegenüberliegend angeordnet. So hat jeder Bewohner seinen Stellplatz direkt vor der Haustür, zusätzlich können in diesen Flächen Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen etc. oder auch ein 2. Stellplatz eingerichtet werden. Gleichzeitig eignen sich die Erschließungsflächen als private Spielbereiche.

In den verbleibenden Baugebieten, sowohl im Süden wie im Norden des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept Doppelhäuser und einige Einzelhäuser vor. Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Gartenseite zum Ortsrand und dem angrenzenden Grünraum. Garagen und Stellplätze sind den Gebäuden direkt zugeordnet.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Bebauung in 2-geschossiger Bauweise vor. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wären ca. 120 Hauseinheiten im Plangebiet realisierbar, davon  $\frac{1}{4}$  als Doppel- und Einzelhäuser und  $\frac{3}{4}$  in Form von Reihenhausbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Planung.

## **2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.1 GELTUNGSBEREICH**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

### **2.2 BAUGEBIETE**

#### **2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- **Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden alle Baugebiete entsprechend ihrer gewünschten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 9) ausgewiesen. Gemäß den ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden für die Baugebiete die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der vorgesehenen Baustruktur und der Lage im Siedlungsgebiet sowie der geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet nicht erwünscht.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

In den Baugebieten soll der Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern gefördert und ein Geschosswohnungsbau ausgeschlossen werden. Eine von dieser vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur würde durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen das geplante Baugebiet überlasten.

- **GRZ / GFZ**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die bis zu 2-geschossig vorgesehene Bebauung 0,8. Die Dichte und der Nutzungsgrad der Baugebiete liegen innerhalb der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte. Die Festsetzung der gemäß BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 deckt sich mit dem Wunsch, flächensparenden, verdichteten Eigenheimbau in diesem Plangebiet zu verwirklichen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

In Anpassung an die umgebende Baustruktur wird für die geplanten Baugebiete eine max. II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung deckt sich ebenso mit dem Wunsch, flächensparenden, verdichteten Eigenheimbau in diesem Plangebiet zu verwirklichen.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der max. 2-geschossigen Wohngebäude im Plangebiet werden Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen getroffen.

Die Festsetzung der Firsthöhe ist mit max. 10,00 m für alle Baugebiete gleich, allerdings wird für die Baugebiete WA 8 und 9 am nördlichen und westlichen Ortsrand eine gegenüber den übrigen Baugebieten niedrigere Traufhöhe festgesetzt. In diesen Baugebieten soll das Baukörpervolumen aufgrund der sensiblen Lage geringer sein als im Inneren des Plangebietes. In der Umsetzung bedeutet dies, dass die 2. Geschossebene nur als Dachgeschoss zu realisieren ist.

## 2.2.2 BAUWEISE

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude oder Gebäudegruppen von über 50 m Länge sind weder bei der umgebenden Bebauung vorhanden noch für die geplante Bebauung vorgesehen oder gewünscht.

In den Baugebieten WA 7 – WA 9 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zieldefinition, in den genannten Bereichen am Siedlungsrand und in Nachbarschaft der Bebauung ‚Im Eickelkamp‘ Doppelhäuser und / oder Einzelhäuser zu entwickeln. Die Einschränkung steht auch im Zusammenhang mit der Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums im Plangebiet und der auf das städtebauliche Konzept ausgerichteten möglichen Anzahl öffentlicher Parkplätze.

## 2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben geschaffen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Bebauung mit einer Tiefe von bis zu 12,50 m;

dies entspricht dem üblichen Maß einer Einfamilienhausbebauung und lässt ein Verspringen der Baukörper in gewissen Grenzen zu.

Die Standorte der als erhaltenswert festgesetzte Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten.

#### **2.2.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die räumlichen Ausweisungen folgen dem Ordnungs- und Verteilungsprinzip der städtebaulichen Planung. Demnach erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs entweder gezielt in Gemeinschafts-Sammelanlagen an besonders ausgewiesenen Stellen oder auf dem jeweiligen Einzelgrundstück.

Auf Einzelgrundstücken kann die Unterbringung in Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsfläche der Gebäude erfolgen (sog. Bauwischgaragen). Eine über diese Festsetzungen hinaus gehende weitere Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück ist nicht gewünscht, da dies zu erheblichen Störungen der Wohnverhältnisse führen kann und die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigen würde.

Bei der Ausweisung von Stellplatz- und Garagenanlagen in Gemeinschaftsanlagen werden die Garagen, Carports und Stellplätze den einzelnen Hauseinheiten eigentumsmäßig zugeordnet. Somit ist es zweckmäßig und sinnvoll, die Flächenanteile gemäß § 21 a BauNVO den Flächenanteilen der Baugrundstücke zuzurechnen. Die Ausnutzung des Grundstückes richtet sich somit nach dem Gesamtgrundstück, was einer Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken entspricht.

Besonderheiten ergeben sich in den Baugebieten WA 4 und 5. Die Errichtung von Garagen ist hier nicht gewünscht und daher ausgeschlossen. Die Flächen grenzen direkt an die Verkehrsfläche. Die für Garagen erforderliche Abstände hierzu werden nicht eingehalten, so dass hier nur Stellplätze bzw. Carports errichtet werden können.

Die Anordnung der Stellplätze bzw. Carports erfolgt vor dem Hintergrund der flächen- und kostensparenden Bebauung in diesem Bereich.

Für die Bauzeilen im WA 6 ist vorgesehen, die Stellplätze, Garagen oder Carports gegenüber den Hauseingängen anzulegen. Innerhalb dieser Stellplatzanlagen können auch Abstellflächen für Fahrräder, Mülltonnen etc. geschaffen werden.

#### **2.2.5 NEBENANLAGEN**

Gemäß den textlichen Festsetzungen wird die räumliche Zulässigkeit, die Art und die Höhenentwicklung von Nebenanlagen insofern eingeschränkt, dass die Anlagen dem Charakter des Wohngebietes mit relativ kleinen Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Gerade die Kompaktheit des Baugebietes begründet den Regelungsbedarf. Dementsprechend soll zum einen die Wahrnehmung im öffentlich einsehbaren Raum nicht gestört werden, und zum anderen nachbarschaftliche Streitigkeiten hinsichtlich der Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche weitestgehend vermieden werden.

#### **2.2.6 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

Im Bereich der Straße Im Eickelkamp in den Baugebieten WA 1 – WA 3 erfolgt die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs in Form von Sammelanlagen. Um die Abwicklung der Straßenverkehre nicht zu stören und die vorhandenen Baumstandorte nicht zu gefähr-

den, sind direkte Zufahrten von der Straße Im Eickelkamp in Sammel- oder Einzelgaragen nicht zugelassen. Der Festsetzung folgend, kann die Erschließung der Stellplatz-, Garagen- oder Carportflächen nur über die Planstraßen erfolgen.

### 2.2.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) aufgestellt.

- **Einfriedungen**

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten, z. B. hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen, zu minimieren, wird die Art der Einfriedung sowie deren Höhe entlang von Nachbargrenzen und an den rückwärtigen Gartengrenzen durch die gestalterischen Festsetzungen geregelt.

- **Vorgärten**

Die gestalterische Festsetzung sieht vor, dass Einfriedungen in den im Planteil festgesetzten Vorgartenbereichen (dort, wo die Wohngebäude traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind) nicht zulässig sind.

Die Hauszugangswege der traufständigen Gebäude sind ohne Bürgersteig direkt an die Mischverkehrsfläche angeschlossen. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im eng bemessenen Straßenraum, da die Hauszugangswege ohne Hecken- oder Zauneinfriedungen besser einsehbar sind.

Darüber hinaus sind in den vorgenannten Bereichen Abgrabungen, z. B. für sogenannte Souterrain- Geschosse, ebenfalls unerwünscht, da sie die Gestaltung der gering bemessenen Vorgartenbereiche im Einflussbereich des öffentlichen Raumes stark einschränken.

- **Firstrichtung**

Die Firstrichtung der geneigten Dächer im Plangebiet stellt zum einen eine einheitliche Ausrichtung der Dächer im Plangebiet sicher, regelt aber zugleich eine abwechslungsreiche Abwicklung der Dächer durch das Wechselspiel von giebel- und traufständigen Gebäuden im Straßenraum.

Die Festsetzung der Firstrichtung folgt den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes.

- **Dachform**

Im Einklang mit der Festsetzung der Bauhöhen sind in den Baugebieten WA 8 und WA 9 aufgrund ihrer Lage am Ortsrand nur Satteldächer zulässig. Gleiches gilt auch für die Gebäudereihen, die an die Straße ‚Im Eickelkamp‘ angrenzen. Diese sollen sich der vorherrschenden Dachform der umgebenden Bebauung anpassen.

Im Inneren des Baugebietes sind darüber hinaus Pultdächer zulässig.

- **Dachaufbauten**

In den Baugebieten WA 1 bis WA 7 sind Dachaufbauten im Sinne einer einheitlichen Gestaltung der Dachgeschosse und zur Vermeidung übermäßig erhöhter Bauvolumen unzulässig.

Weiterhin sollen ebenfalls im Einklang mit der Festsetzung der Bauhöhen in den Bauge-



bieten WA 8 und WA 9 am Ortsrand Dachaufbauten bis zu einem bestimmten Maß zulässig sein. Dies ist insofern erforderlich, als dass eine Ausnutzung der Dachgeschosse als Vollgeschosse ermöglicht werden soll.

- **Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**

Für direkt aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser erfolgen einheitliche gestalterische Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen und Fassadengestaltung, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden.

- **Garagen**

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des neuen Baugebietes sind die Garagenbaukörper - soweit sie im Einflussbereich des öffentlichen Raumes liegen - den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen.

- **Abfallbehälter**

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbaren Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der Festsetzung zu verkleiden.

- **Werbeanlagen**

Die Beschränkung der Werbeanlagen dient der Gestaltungssicherheit im öffentlich einsehbaren Raum. Gleichwohl soll aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden, dass Werbetafeln im Vorgartenbereich die Einsehbarkeit von Hauszugangswegen, die direkt an die Straßenfläche anschließen, stören.

## 2.3 VERKEHR

### 2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

- **Straßennetz**

Das Plangebiet wird im Süden von der Straße Im Eickelkamp tangiert. Diese Straße mit ihrer Funktion als Hauptsammelstraße innerhalb eines Wohngebietes stellt die äußere Erschließung des Plangebietes dar. Die Straße ist endgültig ausgebaut, sie verfügt über beidseitige Fußwege und einen beidseitigen Baumbestand mit großkronigen Linden.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Planbereich ist über die Buslinie 905 mit der Haltestelle "Im Eickelkamp" an das ÖPNV- Netz angebunden.

### 2.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

- **Straßen**

Für die innere Erschließungsstraße ist eine Breite von 8,25 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Innerhalb dieser Breite ist eine Gliederung von 4,75 m als allgemeine Verkehrsfläche, 2,00 m als Park- und Grünstreifen und 1,50 m als Bewegungsraum für Fußgänger geplant. Kreuzungspunkte mit den Fußwegeachsen sollen gestalterisch im Straßenraum hervorgehoben werden; dies dient der Verkehrsberuhigung.

- **Ruhender Verkehr**

Zur Gliederung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes ist geplant, Längsparkplätze unter Bäumen alternierend im Straßenraum anzuordnen. Die Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs erfolgt unter Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von ca. '1 öffentlicher Parkplatz je 3 Wohneinheiten' durch Längsparken im Straßenraum. An einigen Stellen sind auch Senkrechtstellplätze vorgesehen.

- **Fuß- und Radverkehr**

Das Straßennetz des Plangebietes wird ergänzt durch Fußwegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen. Die vorgesehenen Fußwege verbinden das Gebiet mit dem im Norden verlaufenden Grünzug und den darin integrierten Fußwegen. Durch dieses Wegekonzept wird eine Vernetzung mit der Umgebung erreicht, zugleich erlaubt das Wegenetz eine Durchquerung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer.

### 2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Bebauungsplan werden in verschiedenen Bereichen auf privaten Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die vorgesehenen Flächen dienen der Erschließung einzelner Hausgruppen.

Die Flächen mit dem Index [1] im Osten des Plangebietes sollen neben der Wegeerschließung auch ein Befahren zur Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Garagen durch die Anlieger sichern. Gleichzeitig ist eine Erreichbarkeit für die Versorgungsträger unentbehrlich, da in diesen Flächen die notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen und ggf. zu warten sind. Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichert diese Erfordernisse.

Für die mit dem Index [2] gekennzeichneten Hauszugangswege im Mittelbereich des Plangebietes ist zum einen die fußläufige Erschließung der Hausgruppen sicherzustellen. Gleichzeitig ist ebenfalls die Erreichbarkeit für die Versorgungsträger unentbehrlich. Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichert diese Erfordernisse.

## 2.4 GRÜNORDNUNG

### 2.4.1 GRÜNFLÄCHEN

- **Spielplätze**

Das bereits erläuterte, das Plangebiet durchlaufende Wegekreuz ist, soweit es nicht in öffentlichen Straßenräumen verläuft, in öffentliche Grünflächen integriert. Im Mittelbereich des Plangebietes sind zwei größere Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Diese dienen sowohl als Kinderspielplatz, wie auch als Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebietes.

- **Parkanlage**

Die in Ost-West-Richtung verlaufende innere Wegeverbindung, an die die privaten Hauszugangswege anschließen, wird als öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

## 2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN

Sechs eingemessene Einzelbäume werden aufgrund ihres ökologischen Wertes als zu erhaltend festgesetzt. Zum Teil liegen diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Rahmen der weiteren hochbaulichen Planung auf den einzelnen Grundstücken sind die vorhandenen Baumstandorte als Restriktion zu beachten und entsprechend in das Konzept zu integrieren.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros planB Alternativen, Duisburg werden im Bebauungsplan Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Stellplatzflächen textlich festgesetzt. Zur Abschirmung und Eingrünung der Sammelanlagen an der Straße Im Eickelkamp ist eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Hecken sind, ebenso wie die Pflanzqualitäten, den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entnommen und im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Die Maßnahmen dienen zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet, zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen und gleichzeitig der Gestaltung des Straßenraumes.

## 2.4.4 BIOTOPVERBUNDKONZEPT

Das Biotopverbundkonzept Nord ist ein vom Grünflächenausschuss 1997 beschlossenes Konzept, welches auf der flächendeckenden Erfassung aller schutzwürdigen bzw. potentiell 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 Darstellung im Biotopverbundkonzept hingewiesen und diese in die Abwägung einbezogen werden.

Das Biotopverbundkonzept sieht für den Bereich des Bebauungsplangebietes die „Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (z.B. durch Umwandlung von Äckern) mit 2 – 3 m breiten Rainen“ und für den westlichen Teilbereich zusätzlich die „Anlage von Obstbaumbeständen (Obstweiden, Obstgärten) durch Neupflanzung“ sowie die „Erhaltung von Gehölzstrukturen (Baumreihen, Gehölzstreifen, Hecken, Gebüsche, Baumbestand in Grünanlagen)“ vor.

Einer Festsetzung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der damit verbundenen Ergänzung des Siedlungsbereiches Wehofen 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 wohnbauliche Arrondierung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielen der Stadtentwicklung entspricht,

- der hier geplanten baulichen Arrondierung einer entsprechenden Entwicklung an anderer Stelle im Außenbereich der Vorzug gegeben ist,
- durch die geplante Einfamilienhausbebauung den Wünschen aus der Bevölkerung – insbesondere junger Familien – nach Eigentumsbildung Rechnung getragen werden soll,
- die Biotopverbindung durch die westlich und nördlich des Bebauungsplanes vorhandenen Grün- und Waldflächen gewährleistet ist,
- der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet wurde und durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden soll.

## **2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

### **2.5.1 VERSORGUNG**

Die Baugebiete werden über die geplanten inneren Erschließungsstraßen an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung angeschlossen. Wasser- und Energieversorgung sind in der Straße Im Eickelkamp vorhanden.

### **2.5.2 ABWÄSSER UND NIEDERSCHLAGSWÄSSER**

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken untersucht. (Gutachten HPC Harress Pickel Consult GmbH, Duisburg, vom 20.02.01) Demnach ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich.

Allerdings liegt das betroffene Plangebiet im Einzugsbereich des Poldergebietes Kurfürstenstraße. Die Emschergenossenschaft betreibt hier entlang der Thyssen-Werksbahn eine Grundwasserabsenkungsanlage. Über Brunnengalerien und Abzugsgräben wird der Grundwasserstand im Plangebiet künstlich mittelfristig auf etwa 19 m über NN gehalten (entspricht einer Tiefe von ca. 3,0 m unter Gelände). Nach starken Regenereignissen kann jedoch der Grundwasserstand bis auf die heutige Geländeoberfläche ansteigen, da die Polderwirkungen nur zeitlich verzögert einsetzen.

Da der erforderliche Abstand zwischen einer entsprechenden Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, ist das gesamte Mischwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

Die neue Mischwasserkanalisation wird an drei Stellen an den Vorflutkanal DN 1600 ‚Im Eickelkamp‘ angeschlossen (eine Einleitungsbegrenzung ist nicht erforderlich). Von dort gelangt das Mischwasser erst in den Holtener Mühlenbach, dann zur Kleinen Emscher, wo es von der Emschergenossenschaft übernommen wird und der Kläranlage ‚Alte Emscher‘ zugeführt wird. Es gibt keine Regenentlastung auf dem Weg zur Kläranlage.

Der Entwässerungsentwurf ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Duisburg abgestimmt.

### 3. FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,77 ha</b>	<b>100 %</b>
davon		
Wohngebiete	3,08 ha	81,7 %
Verkehrsflächen	0,48 ha	12,7 %
öffentliche Grünflächen, Spielplätze	0,21 ha	5,6 %

## 4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

### 4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet, um die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Der LBP wurde erarbeitet vom Büro planB Alternativen, Landschaftsarchitekten BDLA, Duisburg.

Es wurde entsprechend § 1a (3) S.4 BauGB im LBP eine ökologische Wertung vom Ausgangszustand und vom Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse wurden gegenübergestellt. Da das Baugebiet auf Grund seiner günstigen Lage bevorzugt für die Wohnbebauung genutzt werden soll, sind innerhalb des Plangebietes nur in geringem Umfang Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll vorzusehen. Es werden im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der öffentlichen Grünfläche großkronige Bäume textlich festgesetzt. Weiterhin sichert der Bebauungsplan einige erhaltenswerte Einzelbäume und setzt Heckenpflanzungen entlang der Straße Im Eickelkamp fest.

Die Bilanz des landschaftspflegerischen Fachbeitrages nach MURL-Verfahren NRW zeigt ein Ausgleichsdefizit von 27.134 Punkten. Der erforderliche externe Ausgleich wird auf einer insgesamt 2,0 ha großen Ackerfläche in Dinslaken, Gemarkung Hiesfeld, Flur 31, Flurstück 98 durchgeführt. Die Fläche liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet und ca. 300 m von der Stadtgrenze Duisburg entfernt an der Wehoferstraße / Holtener Straße. Dort erfolgt eine Feldgehölzpflanzung in einer Größenordnung von 5.390 m<sup>2</sup>.

Durch die dargestellte ökologische Aufwertung wird der Eingriff, wenn auch zum Teil an anderer Stelle, ausgeglichen.

Der LBP ist Anlage des Bebauungsplanes.

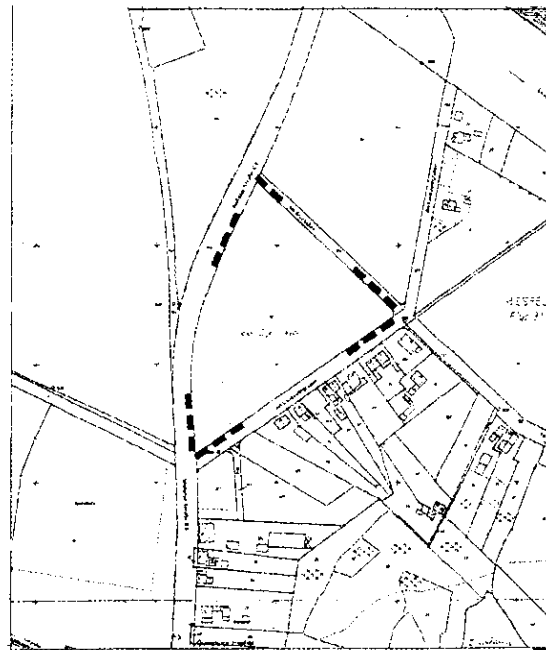


Abb.: externe Ausgleichsfläche

### 4.2 UVP-RELEVANZ

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder ‚einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls‘ besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht. Gemäss Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist bei der Planung eines ‚Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen‘ eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> erforderlich und ab 100.000 m<sup>2</sup> eine UVP verpflichtend.

Mit einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche von ca. 12.300 m<sup>2</sup> werden diese Schwellenwerte deutlich unterschritten.



## **4.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **4.3.1 LUFT**

Nach Aussage des Amtes für kommunalen Umweltschutz liegen für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte in Verbindung mit im Duisburger Stadtgebiet wiederholt festgestellten Schwermetallkonzentrationen im Boden.

Zur Einschätzung einer Beeinträchtigung der Gesundheit wurden Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswertungen werden im Kapitel Altlasten zusammengefasst.

### **4.3.2 LÄRM**

Zur Beurteilung der Lärmbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI, Krefeld).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung zukünftiger Bauungen, am Tag geringe und während der Nacht zum Teil erhebliche Konflikte mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 ergeben.

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten (Einflussbereich der A59 mit bereits vorhandener Lärmschutzanlage und der Straße Im Eickelkamp) empfiehlt der Gutachter die Festsetzung baulicher Lärminderungsmaßnahmen auf der Grundlage der prognostizierten Nachtwerte in Anlehnung an die DIN 4109.

Bei den im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrsgerausimmissionen, die in den Bebauungsplan übernommen werden, handelt es sich ausschließlich um bauliche Maßnahmen, die eine von Verkehrsgerauschen ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicherstellen sollen.

Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zum Schutz der Freibereiche der Hausgruppen vor Verkehrsimmissionen an der Straße Im Eickelkamp eine Wand mit einer Höhe von 2,0 m fest.

Das städtebauliche Konzept sah in diesem Bereich eine Garagenbebauung – ebenfalls mit einer abschirmenden Funktion – vor. Im Sinne einer geringen Festsetzungstiefe und einer individuellen Gestaltungsfreiheit bei der baulichen Umsetzung soll im Bebauungsplan auf eine zwingende Festsetzung von Garagen in diesem Bereich verzichtet werden.

Der wünschenswerte – auch optische – Schutz der Freibereiche der Privatgärten soll aber dennoch durch diese Festsetzung sichergestellt werden.

## **4.4 ALTLASTEN**

Für das Plangebiet war eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten erforderlich, um festzustellen, ob im Hinblick auf die geplante Bebauung Risiken für schützenswerte Güter bestehen. Weiterhin sollte gemäß den Angaben des Altlastenverdachtsflächenkatalogs im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine wiederverfüllte Abgrabung vorhanden sein.

Durch das Büro HPC Harress Pickel Consult GmbH, Duisburg wurden ergänzend zu den im Rahmen der Versickerungsuntersuchung gemachten Bodenuntersuchungen (s.o.) weitere Bodenuntersuchungen, Felduntersuchung und chemische Untersuchungen angestellt. Die Ergebnisse sind in einem Untersuchungsbericht vom 20.02.01 wie folgt zusammengefasst.

Folgende altlastentechnische Themenbereiche wurden näher betrachtet:



- a) die im Altlastenkataster bezeichnete mögliche verfüllte Abgrabung im Nordwesten des B-Plangebietes und
- b) die mögliche schädliche Bodenveränderung durch Staubimmissionen.

Dabei kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Zu a) Hinweise auf eine wiederverfüllte Abgrabung im benannten Bereich liegen nicht vor. Die anhand von Luftbildern detektierte Abgrabung hat sich somit anhand der abgeteuften Sondierungen nicht bestätigt.

Zu b)

Im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch im Bodenmaterial vorhandene Schadstoffe ist folgendes festzustellen:

- Kohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden nur in unauffälligen Konzentrationen nachgewiesen, die keine Gefährdung des Menschen darstellen.
- Der Vergleich der analysierten Schwermetallgehalte mit verschiedenen Prüfwerten für die Nutzungsart Wohnbebauung zeigt, dass bereichsweise eine Beaufschlagung des Bodens mit Arsen vorliegt. Die im Norden und Nordosten des Plangebietes (in den Probenahmebereichen MP 8, MP 9, MP 11, MP 12 und MP 15) in oberflächennah entnommenen Bodenmischproben festgestellten Arsengehalte lassen eine Gefährdung des Menschen bei einer Wohnbebauung mit Hausgärten über die Wirkungspfade orale, inhalative oder dermale Aufnahme befürchten.  
Übrige analysierte Schwermetallgehalte unterschreiten die Bodenprüfwerte und sind hinsichtlich einer Gefährdung des Menschen bei einer Wohnbebauung als unkritisch einzustufen.  
Bzgl. der o.a. erhöhten Arsengehalte sollten nach Vorlage einer konkreten Planung für die Wohnbebauung im Bereich der Hausgärten ergänzende Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden – Mensch sowie Boden – Nutzpflanze durchgeführt werden.
- Der Vergleich der Schwermetallgehalte mit verschiedenen Prüfwerten für die Nutzungsart Kinderspielflächen zeigt, dass bis auf Bereiche im südlichen Plangebiet der Prüfwert für Arsen überschritten wird und im südöstlichen Eckbereich der Prüfwert für Blei überschritten wird. Bei der Planung von Kinderspielflächen in den festgesetzten Grünflächen sind daher Maßnahmen zur Verhinderung einer Gefährdung spielender Kinder (z. B. Bodenaustausch etc.) vorzunehmen.
- Bei einer Sondierung am Auffüllungsmaterial aus dem Bereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden in der Ackerfläche vorhandenen Weges, wurden Arsen-, Cadmium- und Zinkgehalte festgestellt, die die Prüfwerte für Kinderspielflächen (Arsen und Cadmium) bzw. Wohnbebauung (Zink) überschreiten. Der Gutachter empfiehlt, das gesamte schlackige und teilweise aschige Auffüllungsmaterial des Weges im Plangebiet aus ‚optischen‘ Gründen im Bereich geplanter Hausgärten und Kinderspielflächen zu entfernen.

Im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch im Bodenmaterial vorhandene Schadstoffe ist festzustellen, dass aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffe keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist.

Nähere Aussagen, auch hinsichtlich der Verwertung und Verbringung von Aushubmaterial sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, vor Beginn der Baumaßnahmen die ordnungsgemäße Entsorgung /

Verwertung der schadstoffhaltigen Böden durch einen flächenhaften Abtrag des Oberbodens in einer Mächtigkeit von 0,35 m für die Probenahmebereiche MP 8, MP 9, MP 11, MP 12 und MP 15 durchzuführen.

Ebenso wird für den in den Probenahmebereich MP 7 hineinragenden festgesetzten Kinderspielplatz wegen der Überschreitung des Prüfwertes gemäß BBodSchV für Arsen der Boden 0,35 m mächtig abgetragen und das aus Auffüllungen bestehende Material des in der Ackerfläche in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges aufgenommen und einer den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Verwertung / Entsorgung zugeführt.

Die gesamte Maßnahme wird gutachterlich begleitet und nach Abtrag des Oberbodens durch entsprechende Analysen gemäß BBodSchV die Nutzung der Flächen für die geplante sensible Nutzung überprüft.

## **5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN**

Gemäß den Bestimmungen des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1004 wird dem Belang des sparsamen Umgangs Rechnung getragen, indem im Plangebiet eine flächensparende Bauweise im Sinne einer Verdichtung zugunsten anderer Freiräume vorgesehen ist.

Anzuführen sind insbesondere die minimierten Straßenquerschnitte und die relativ kleinen Grundstückszuschnitte mit flächensparender Bauweise (GRZ-Obergrenze 0,4) in den neuen Wohnquartieren.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen zum Zwecke der Durchgrünung der bebauten Bereiche.

## **6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN**

Die Realisierung der Maßnahmen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in die bestehende Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Daher sind Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich.

## **7. SONSTIGES**

### **7.1 BODENDENKMALE**

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, 62-3 - Amt für Baurecht und Bauberatung, 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 Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

## 7.2 LEITUNGSSCHUTZ

Außerhalb des Plangebietes verläuft zwischen dem Baugebiet und dem nördlich gelegenen Bahndamm die Trasse einer Schlammdruckrohrleitung der Emschergenossenschaft. Bei Bauarbeiten ist der Schutz dieser AZ-Leitung unbedingt zu beachten.

## 8. KOSTEN

Die Planungs- und Durchführungskosten der geplanten städtebaulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers. Die konkrete Kostenübernahme wird in einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stadt Duisburg entstehen keine Kosten.

## 9. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch ab, in dem sich diese zur Durchführung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen sowie der Übernahme der Kosten verpflichten.

Durch diesen Vertrag werden in der Hauptsache die Errichtung der Erschließungsanlagen, der Ausbau der Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie deren Unterhaltung und die ordnungsgemäße Entsorgung / Verwertung der schadstoffhaltigen Böden geregelt.

## 10. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 28.09.2000 die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und zugleich die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NRW im Bezirksrathaus Walsum durchgeführt.

Etwa 20 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage Nr. 2 beigelegt.

Es wurden folgende abwägungsrelevante Anregungen und Wünsche vorgebracht, bzw. nachträglich mündlich eingereicht:

- Der erforderliche Grünausgleich sollte in der Nähe des Plangebietes erfolgen.

Stellungnahme: Der über die Maßnahmen im Plangebiet hinaus erforderliche externe Grünausgleich wird auf einem Grundstück des ThyssenKrupp-Konzerns durchgeführt; es handelt sich um eine insgesamt 2,0 ha große Ackerfläche in Dinslaken, Gemarkung Hiesfeld, Flur 31, Flurstück 98. Die Fläche liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet und ca. 300 m von der Stadtgrenze Duisburg entfernt an der Holtener- /Wehofer Straße. Dort sollen ca. 5.390 m<sup>2</sup> Feldgehölz angelegt werden.

- Es sollten pro Haus mindestens 2 private Stellplätze vorgesehen werden.

Stellungnahme: Generell betragen gemäß der Landesbauordnung NRW die Richtwerte für Wohngebäude 1 Stellplatz je Wohnung.

Der Bebauungsplan ermöglicht je nach Gebäudetyp die Errichtung von 1-2 privaten Stellplätzen für die Wohneinheiten im Plangebiet. Darüber hinaus soll entsprechend den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ für 3 Wohneinheiten 1 Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden. Mit diesen Maßgaben ist eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet gegeben.

- Zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden privaten Wegeverbindung sollte zur Abtrennung des neuen Plangebietes ein Zaun errichtet werden.

Stellungnahme: Die Festsetzung eines Zaunes kann nicht im Bebauungsplan erfolgen, sondern ist über nachbarschaftliche Vereinbarungen zu regeln. Von Seiten des Grundstückseigentümers des Plangebietes wurde jedoch die Errichtung eines Zaunes auf der Grenze zugesichert.

- Zwischen der Erschließung im südöstlichen Bereich des Plangebietes und der Hiesfelder Straße sollte unter Inanspruchnahme des vorhandenen privaten Fußweges eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Stellungnahme: Es besteht keine planerische Notwendigkeit eine öffentliche Fußwegeverbindung mit Anbindung an die vorhandenen Privatwege zur Hiesfelder Straße und zur Straße ‚Im Eickelkamp‘ vorzusehen. Es bestehen mit den geplanten öffentlichen Straßenanbindungen zur Straße ‚Im Eickelkamp‘ ausreichende Verbindungen an das übergeordnete Straßennetz. Hierdurch werden Probleme bei den Unterhaltungszuständigkeiten der unterschiedlichen Wegeteile und Probleme mit den jeweiligen Anliegern ausgeschlossen.

Die übrigen vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Veranstaltung hinreichend beantwortet.

## **11. TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN /**

### **HINWEISE**

Die schriftlichen Bestandteile des Bebauungsplanes werden in den Urkundsplan übernommen. Ergänzend dazu sind sie als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

### **ANLAGEN**

Anlage 1: Festsetzungen / Hinweise

Anlage 2: Niederschrift der Bürgerbeteiligung

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1004 - Walsum -

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 16.06.2003 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 13.01.2003 bis 14.02.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den                   - 3. JULI 2003

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



Dunkel



Städt. Vermessungsdirektor

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 1004 – Walsum - für einen Bereich nördlich der Straße Im Eickelkamp zwischen Oststraße und Hiesfelder Straße, Baugebiet ‚Kopleckskath‘.

---

## 1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 7 ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

2.2 In den Baugebieten WA 8 und WA 9 ist eine maximale Traufhöhe von 4,20 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Als Maß der Traufhöhe gilt die Differenz zwischen Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche ohne Randabschluss im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und dem Traufpunkt des Gebäudes

Als Maß der Firsthöhe gilt die Differenz zwischen Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche ohne Randabschluss im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und dem oberen Gebäudeabschluss.

## 3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

3.2 Gemäß § 21a (2) sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

## 4. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind mit Ausnahme der unter Nr. 4.2 bis 4.4 genannten Anlagen unzulässig.

4.2 In den rückwärtigen Gartenbereichen sind Gartenhäusern oder Geräteschuppen zulässig. Diese sind an der hinteren Grundstücksgrenze zu errichten und dürfen eine Höhe von 2,30 m und eine Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4.3 In Vorgärten sind Mülltonnenbehälter zulässig.

4.4 Die gartenseitige Baugrenze darf durch Wintergärten und Terrassendächer um 2 m überschritten werden.

4.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

## **5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauBG)**

### **5.1 Baumpflanzungen im Straßenraum**

Im öffentlichen Straßenraum ist mindestens alle 15 m ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen je Baum eine Größe von mindestens 4 m<sup>2</sup> aufweisen und sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Abstellen von Fahrzeugen zu schützen.

Es sind Bäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste 5.5.1 zu verwenden.

### **5.2 Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Es sind Bäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste 5.5.1 zu verwenden.

### **5.3 Private Stellplatz- und Garagenanlagen**

Auf den Stellplatz- und Garagenanlagen ist je 4 Stellplätze / Garagen ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Die Baumscheiben sollten je Baum eine Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> aufweisen und sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

Es sind Bäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste 5.5.2 zu verwenden.

### **5.4 Private Stellplatz- und Garagenanlagen an der Straße ‚Im Eickelkamp‘**

Die an der Straße ‚Im Eickelkamp‘ liegenden Stellplatz- und Garagenflächen sind mit einer geschnittenen Hecke von der Straße abzuschirmen. Die Hecke ist in einer Dichte von 3 Pflanzen je Meter zu pflanzen, Höhe der Hecke nach Pflanzung mindestens 150 cm. Der Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

Es sind Hecken aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste 5.5.3 zu verwenden.

## **5.5 Pflanzliste**

### **5.5.1 Baumpflanzungen im Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche**

Großkronige Laubbäume, auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntlaubigen Sorten, die sich auch als Straßenbäume eignen, wie

Acer pseudoplatanus      Bergahorn

Fraxinus excelsior      Esche

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

5.5.2 Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz- und Garagenanlagen  
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntlaubigen Sorten, wie

Crataegus carrierei	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus i.S.	Birne
Sorbus spec.	Eberesche

5.5.3 Heckenpflanzungen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche

5.6 Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken wie Zufahrten und Stellplätze sowie Wege in Grünflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## 6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Für den als Lärmschutzbereich III festgesetzten westlichen Teil des Plangebietes sind bauliche Vorkehrungen entsprechend der Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 zu treffen. Dabei ist ein ermitteltes resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von  $R'_{w, res} 35$  dB einzuhalten und baulich umzusetzen.

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit motorisch betriebenen und schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen.

6.2 In den Baugebieten WA 1 – WA 3 an der Straße ‚Im Eickelkamp‘ ist im Bereich der Flächen für Stellplätze und Garagen im Planteil eine Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzt. Diese kann entfallen, wenn an gleicher Stelle Garagen vorgesehen errichtet werden.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

### 1. Einfriedungen

1.1 In den Baugebieten sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und durchsichtigen Zäunen mit Ausnahme von Trennwänden im Terrassenbereich zulässig.

1.2 Einfriedungen an Nachbargrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig; ausgenommen hiervon sind Trennwände im Terrassenbereich. Diese sind bis



zu einer Länge von 3,00 m, bezogen auf die rückwärtige Baugrenze, und einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Vorzugsweise sind Hecken aus der Pflanzliste 5.5.3 auszuwählen.

## **2. Vorgärten**

2.1 Einfriedungen in den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind unzulässig.

2.2 Abgrabungen in den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind unzulässig.

## **3. Dachform, Dachaufbauten**

3.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 3, WA 8 und WA 9 sind als Dachform der Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.

In den Baugebieten WA 4 – WA 7 sind als Dachform der Hauptbaukörper nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

3.2 In den Baugebieten WA 1 – WA 7 sind Dachaufbauten unzulässig.  
In den Baugebieten WA 8 und WA 9 sind Dachaufbauten nur bis zu 75 % der Gebäudelänge je Dachseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen.

## **4. Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**

4.1 Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhen sowie Material und Farbe von Dachflächen und Fassaden einheitlich auszuführen.

4.2 Glasierte Werkstoffe für Dachflächen und Fassaden sind unzulässig.

## **5. Garagen**

5.1 Garagengruppen sind in Material, Farbe und Volumen einheitlich zu gestalten.

5.2 Einzelgaragen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.

## **6. Abfallbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in

Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

## **7. Werbeanlagen**

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen in den allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Straßen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhalte und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

## **HINWEISE**

### **1. Baumschutzsatzung**

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

### **2. Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Duisburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten Geldener Str. 3 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW)

## **AUFHEBUNGSVERMERK**

Der Aufhebungsvermerk entfällt.

## **Niederschrift der Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch, zugleich **Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner** **zum Bebauungsplan Nr. 1004 Duisburg - Walsum,** gemäß § 23 Gemeindeordnung NW

Die Unterrichtung fand im Rahmen der 7. öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Walsum statt.

Ort: Bezirksrathaus Walsum - Sitzungssaal  
Datum: 28.09.00  
Beginn: 17 Uhr Ende: 18,30 Uhr

### **Teilnehmer**

Mitglieder der Bezirksvertretung Duisburg - Walsum

Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Duisburg

Planungsbüro B.M. Wegmann

ca. 20 Bürgerinnen und Bürger

### **Einleitung:**

Zunächst erläutert **Herr Hoffmann**, vom Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes und den derzeitigen Stand der Planung. Der beauftragte Planer, **Herr Wegmann**, stellt mit Hilfe von Übersichtsplänen und Overheadfolien die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung vor. Anschließend erläutert **Herr Wegmann** den städtebaulichen Entwurf des neuen Wohngebietes.

Nachdem die Sitzung durch den Vorsitzenden, **Herrn Plückelmann**, formell unterbrochen wird, können die Bürgerinnen und Bürger Anregungen zu dem Baukonzept vorbringen.

### **Mündliche Anregungen:**

**Herr Franzke**, Hiesfelder Str. 13, möchte wissen, seit wann das Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan Bauland ist. Er fragt weiterhin nach Art und Umfang der in der Begründung erwähnten Altlasten. Er regt an, den erforderlichen Grünausgleich möglichst in der Nähe des heutigen Plangebietes vorzunehmen. Er fragt weiterhin, ob die umgebenden Straßen den zusätzlichen Verkehr durch die 120 Wohneinheiten aufnehmen können, oder ob in der Rush-hour mit Staus zu rechnen ist und warum die innere Erschließung des Baugebietes zweispurig befahrbar ist, er ist von einem Einbahnverkehr ausgegangen.

**Herr Hoffmann** antwortet, dass der Flächennutzungsplan seit 1986 das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Zu den Altlasten führt **Herr Hoffmann** aus, dass über den in der Begründung erwähnten Verdacht zur Zeit keine weiteren Erkenntnisse vorliegen. Im weiteren Verfahren wird anhand von Gutachten der Verdacht überprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Anregung den Ausgleich möglichst in der Nähe des Gebietes vorzunehmen wird zur Kenntnis genommen.

**Herr Wegmann** führt aus, dass es sich bei den angrenzenden Straßen um Hauptverkehrsstraßen handelt, die nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, er führt weiterhin aus, dass keine Einbahnstraßenregelung für das Plangebiet vorgesehen ist, da diese nur zusätzliche Verkehrsbelastung erzeugt und der Effekt der Verkehrsberuhigung nicht eintreten würde.

**Herr Hein**, Kopleckkamp 11, regt an, pro Haus mindestens zwei private Stellplätze vorzusehen, da ansonsten das Parkproblem die vorhandenen Baugebiete negativ belasten würde. Er regt weiterhin an, den vorhandenen privaten Fußweg, westlich der Bebauung Hiesfelder Straße, mit einem Zaun von dem neuen Plangebiet abzutrennen.

**Herr Wegmann** antwortet, dass im Bebauungskonzept auf den privaten Grundstücken ein bis zwei Stellplätze pro Hauseinheit vorgesehen sind, und es im Interesse der zukünftigen Nutzung ist, dort ausreichende Stellplätze auszuweisen. Der Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz pro 2 Wohnungen gilt für die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Die Anregung einen Zaun entlang des privaten Weges zu errichten wird zur Kenntnis genommen, es wird zugesichert diese Anregung an den zukünftigen Bauherrn und Entwickler des Gebietes weiterzuleiten, da dieser Zaun nicht zwingend im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

**Herr Franzke** fragt an, ob der Weg zwischen dem neuen Baugebiet und der Hiesfelder Straße reiner Fußweg ist. Herr Wegmann stimmt dem zu, im Bebauungsplan wird der Weg als reiner, nicht befahrbarer Fußweg ausgewiesen. **Herr Franzke** fragt nach einer neuen Ampel im Rahmen der Schulwegsicherung für das neue Gebiet, außerdem stellt er die Forderung auf, den Zaun entlang des privaten Weges zu errichten.

**Herr Hoffmann** führt aus, dass für die Querung der Straße Im Eickelkamp die Ampel an der Wehofer Straße zur Verfügung steht. Die Forderung nach dem Zaun wird zur Kenntnis genommen.

**Herr Grollik**, Im Eickelkamp 43, führt aus, dass sein Grundstück heute über eine private Wegefläche innerhalb des Bebauungsplangebietes erschlossen ist. Er regt an, den privaten Weg in den Bebauungsplan festzusetzen.

**Herr Wegmann** antwortet, dass ihm bekannt ist, dass es einen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und **Herrn Grollik** über diese Wegeflächen und ihre Nutzung gibt. Aufgrund dieses Privatvertrages ist eine Sicherung im Bebauungsplan nicht notwendig.

**Herr Hoffmann** ergänzt, dass bezüglich der Wegefläche mit dem Grundstückseigentümer noch einmal Rücksprache genommen wird, aber auch aus seiner Sicht eine Eintragung im Bebauungsplan nicht notwendig ist.

**Herr Presterl**, Kopleckkamp 17, weist auf ein Problem bezüglich der Abwasserbeseitigung hin. Ihm ist bekannt, dass im Bereich der Hiesfelder Straße bei starkem Regen die Keller häufig voll Wasser laufen, er fragt weiterhin an, ob von den an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern Flächen im Plangebiet als Ergänzung des eigenen Grundstückes erworben werden können.

**Herr Hoffmann** führt aus, dass die Abwasser- und Regenwasserproblematik im weiteren Verfahren durch die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange geprüft wird. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich eines möglichen Grunderwerbs wird zugesagt diese Fragen an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten und gleichzeitig die Anregung gegeben sich direkt mit dem Grundstückseigentümer in Verbindung zu setzen.

**Frau Grutza**, Im Eickelkamp 27, führt aus, dass sie vor 9 Jahren eine, hinter ihrem Grundstück gelegene Fläche als Gartenland gepachtet hat. Diese Fläche liegt jetzt innerhalb des Plangebietes, sie fragt ob diese Fläche erworben werden kann.

**Herr Hoffmann** antwortet, dass über einen Erwerb der Fläche der Bebauungsplan keine Auskunft geben kann, dies liegt allein im Ermessen des Grundstückseigentümers. Das Plankonzept sieht diese Fläche zukünftig als neues Bauland vor.

**Herr Franzke** fragt an, ob die erforderlichen Gutachten ( Lärm, Versickerung, Altlasten) den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden können, er regt an bei zukünftigen Zusammenkünften der Bürger nicht nur über die Presse , sondern direkt informiert zu werden.

Herr Hoffmann führt aus, dass die erforderlichen Gutachten vom Eigentümer des Grundstückes in Auftrag gegeben werden. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden jedoch, soweit sie von Belang sind, im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und sofern gravierende Tatbestände auftreten in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Begründung liegt, für Jedermann einsichtig, im weiteren Verfahren einen Monat lang öffentlich aus. Weiter weist Herr Hoffmann auf das Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch hin, erläutert dass es keine weitere Bürgerversammlung geben wird und verweist noch einmal auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfes.

Herr Presterl fragt an, ob es beabsichtigt ist, die Häuser des Neubaugebietes zu unterkellern.

Herr Wegmann antwortet, dass es im Ermessen des Grundstückseigentümers liegt, ob die Häuser unterkellert werden. Da zur Zeit noch kein Bodengutachten vorliegt, gibt es auch noch keinen gesicherten Kenntnisstand über die Bodenverhältnisse und die Grundwasserstände.

Herr Bergmann als Vertreter des Grundstückseigentümers der ThyssenKrupp Immobilien Management GmbH führt aus, dass er in dieser Veranstaltung den deutlichen Nachbarschaftswillen erkannt hat, einen Zaun entlang der östlichen Grundstücksgrenze des neuen Baugebietes zu führen. Er sichert zu das neue Baugebiet mit einem ortsüblichen Zaun einzufassen. Bezüglich der privaten Erschließungsfläche für das Haus Im Eickelkamp 43 führt Herr Bergmann aus, dass er keine Veranlassung sieht, den bestehenden Vertrag zu ändern.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger vorliegen, schließt Herr Bezirksvorsteher Plückelmann die Bürgerbeteiligung.

#### **Weitere Anregungen:**

Im Zusammenhang mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger ist eine weitere Anregung in mündlicher Form eingegangen.

ThyssenKrupp Immobilien Management GmbH als Grundstückseigentümer regen an, die vorgesehene Wegeverbindung im Südosten des Plangebietes bis zur Hiesfelder Straße in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die jetzige, private Fläche sollte aufgrund der zukünftigen Bedeutung dieses Fußweges als öffentliche Wegefläche baurechtlich gesichert werden. Über diese Wegefläche werden sowohl die beiden Baugebiete verbunden wie auch der Anschluss zu den privaten Wegeflächen hergestellt, welche die angrenzenden Grundstücke von hinten zusätzlich erschließen. Aufgrund der öffentlichen Bedeutung dieses Weges sollte daher das Plangebiet ausgeweitet werden und diese Wegeparzelle als öffentlicher Fußweg in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

aufgestellt Essen, den 4.10.00  
Planungsbüro B.M. Wegmann  
Protokoll: G. Wegmann

# Legende der verwendeten Planzeichen

- Maß der baulichen Nutzung  
9 9111 Nr. 21 Baumz  
Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BAUNAO)
- Maß der baulichen Nutzung  
9 9111 Nr. 11 Baumz  
GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)  
GFZ 0.8 Geschosflächenzahl (GFZ)  
Zahl der Vollgeschosse  
z.B. II als Richtmaß
- Baumz. überbaubare Grundstücksflächen  
9 9111 Nr. 11 Baumz. 19 21 Nr. 23 Baumz
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Vollstetigkeit  
9 9111 Nr. 11 Baumz
- Straßenverkehrsflächen
- Sträßengrenzungsline
- Innere Einrahmung gestrichelt als Hinweis
- P Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Offentliche Grünflächen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Erhaltung von Blumen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Spielplätze, Gärten und Carports § 9 111 Nr. 21 Baumz
- St Spielplätze
- Gd Garagen
- Cp Carports

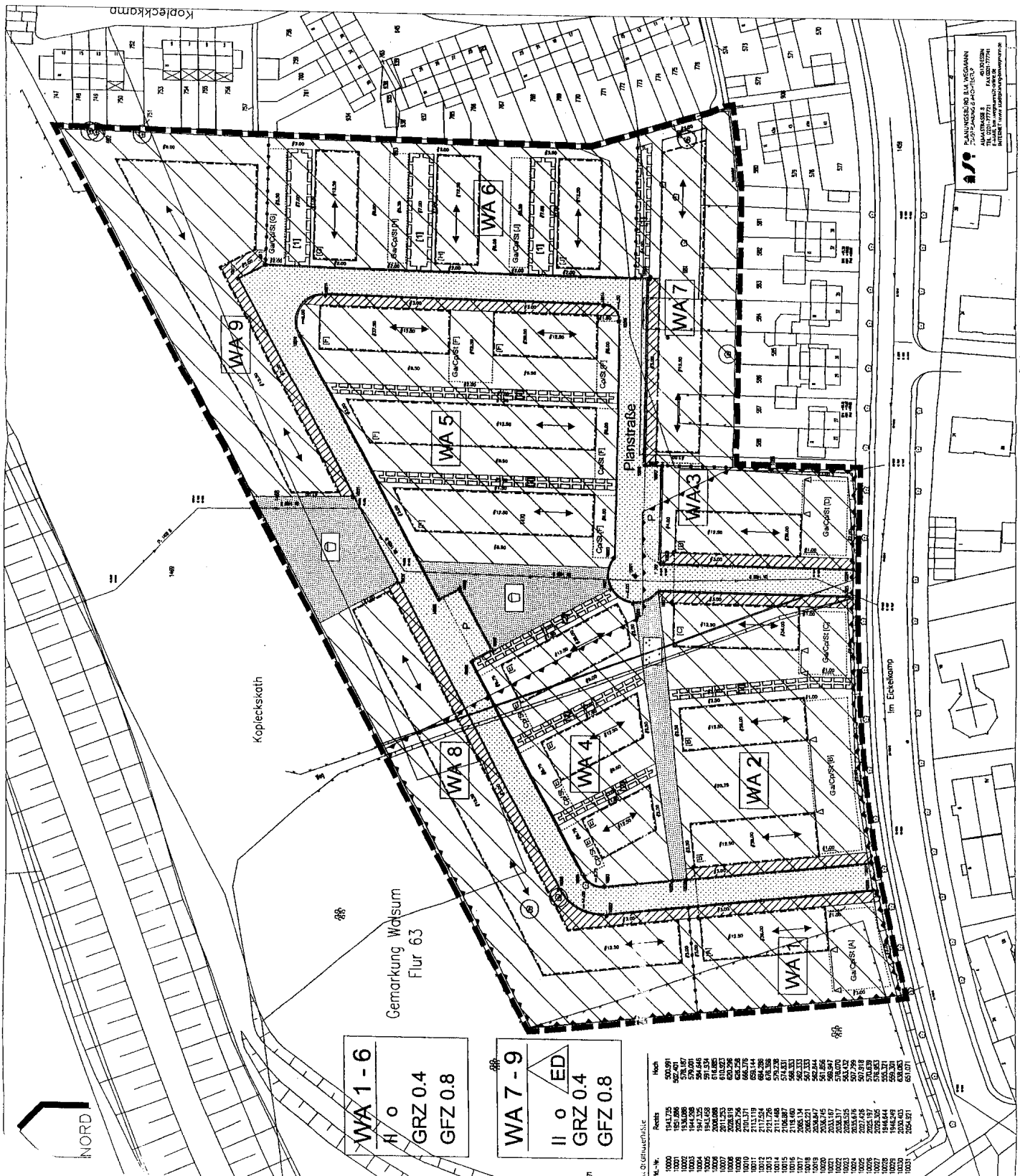
Maßnahmen zur Flächen für Fußgänger, Schutz vor Hitze und zur Bewässerung von Bäumen, Weid- und Landarbeit  
§ 9 111 Nr. 21, 22, 23 Baumz

Zu B. (A) Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baufeldern

- Maß Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen  
§ 9 111 Nr. 21 Baumz
- Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen
- Umgrenzung der Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Vorzeichen
- Lärmschutzwand III
- Lärmschutzwand, H = 2,00 m
- Vergleichen
- 1:4 Flächen
- 1:4 Flächen
- 1:4 Flächen
- 1:4 Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne  
(§ 9 111 Nr. 21 Baumz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
0.4 § 11 Nr. 1 § 9 111 Nr. 21 Baumz

## Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1987, zuletzt geändert durch Beauftragung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1956)  
BauNutzungsverordnung (BaunVO) d.d. der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungs vom 22.04.1993 (BBl. I S. 466)  
Planeneinreichungsverordnung 1990 (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaunO NRW) vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256)



**WA 1 - 6**  
II 0  
GRZ 0.4  
GFZ 0.8

**WA 7 - 9**  
II 0  
ED  
GRZ 0.4  
GFZ 0.8

Flur-Nr.	Rechts	Hoch
10000	1943,725	500,991
10001	1951,096	992,407
10002	1957,001	579,001
10003	1944,358	591,646
10004	1941,235	591,646
10005	1941,235	611,825
10006	2008,008	610,923
10007	2011,253	628,258
10008	2025,758	628,258
10009	2101,371	668,376
10010	2112,728	681,298
10011	2121,728	678,358
10012	2108,485	598,353
10013	2118,485	598,353
10014	2082,211	562,244
10015	2038,847	598,353
10016	2037,745	578,070
10017	2038,317	578,070
10018	2028,255	501,792
10019	2027,458	501,792
10020	2025,197	578,070
10021	2025,197	578,070
10022	1948,444	553,371
10023	1948,444	553,371
10024	1948,444	553,371
10025	1948,444	553,371
10026	2052,821	651,037

PLANUNGSGRUPPE BLA WEGMANN  
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR  
74100 DORTMUND  
FACH 030 77794  
FACH 030 77795  
ANFORDERUNG AN ANTRÄGER