

A. Kauf.

**Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 15.09.1988 A.Z. 35.2.12 02 (Dl. 803 D)**

B e g r ü n d u n g

~~zum Bebauungsplan Nr. 803 B - Alt-Walsum - für den Bereich
zwischen Kaiserstraße, Bundesbahnstrecke Oberhausen-Wesel,
Südgrenzen der Flurstücke 7, 199 und 200 Gemarkung Walsum,
Flur 45 und Krummer Weg~~

- * zum Bebauungsplan Nr. 803 D - Alt-Walsum - für einen Bereich ca. 500 m nördlich der Straße "Krummer Weg" und des Friedhofes "Alt-Walsum" zwischen Kaiserstraße und Bundesbahnstrecke Oberhausen-Wesel

STADT DUISBURG

* Vorwort

1. Allgemeines
Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.31 Fachpläne
 - 2.311 Schulentwicklungsplan
 - 2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
 - 2.313 Kindergarten-Bedarfsplan
 - 2.314 Sportstättenentwicklungsplan

* 2.4 Flächennutzungsplan

- ~~2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan~~
~~2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan~~

3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Infrastrukturelle Ausstattung für Alt-Walsum
 - 4.3 Freiraum - Rheinaue
 - 4.4 Städtebauliches Rahmenkonzept
 - 4.5 Wohnbaureserveflächen
 - 4.6 Abwägung
 - 4.7 Bebauungskonzept - Grundidee
 - 4.8 Daten zur Bebauung
 - 4.9 Bebauung
 - 4.10 Gestaltung der proj. Straße "A"
 - 4.11 Gemeinschaftsstellplätze und -Garagen
5. Verkehr
 - 5.1 Äußere Erschließung
 - 5.2 Innere Erschließung
 - 5.21 Erschließungsspangen
 - 5.22 Wohnstraßen
 - 5.23 Fuß- und Radwege
 - 5.24 Parken
 - 5.25 Öffentl. Personenverkehr
 - 5.26 Stellplatznachweis
 - 5.27 Wohnumfeld

- * 2.41 Landesplanerische Vorgaben
* 2.42 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- 6. Öffentl. Grünfläche
 - 6.1 Grünflächenbilanz
 - 6.2 Parkanlagen
 - 6.3 Öffentl. Kinderspielplätze
 - 6.4 Sportfläche
 - 6.5 Forstfläche
 - 6.6 Baumbestand

7. Flächen für den Gemeinbedarf

* ~~8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~

9. Immissionen

- 9.1 Staub- und SO₂ Immissionen
- 9.2 Lärmimmissionen
 - 9.21 Verkehrslärm
 - 9.22 Industrielärm
- 9.3 Immissionen aus priv. Feuerungsanlagen

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

11. Alternative

12. Umlegungsverfahren

* 13. Ver- und Entsorgung

14. Bergbau

15. Bodendenkmäler

16. Kosten

- 16.1 Kosten die der Gemeinde entstehen
- 16.2 Verwirklichung (Alsbald-Kosten)

* 13 a Altablagerungen/Altstandorte

Vorwort

Am 10.06.1985 hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 803 B als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde über die Bedenken und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingingen, entschieden. Die Einsprechenden wurden von den Entscheidungen des Rates in Kenntnis gesetzt.

Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) brachte erneut Bedenken und Anregungen dahingehend vor, daß die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung in der Kläranlage Vierlinden bis zu deren Sanierung Ende 1989 nicht gesichert sei.

Um hier eine Infrastruktursperre nach § 9 a Bundesbaugesetz zu vermeiden, sollte der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes beim RP erst dann gestellt werden, wenn die Kläranlage den Ausbaustand erreicht hat, der weitere Einleitungen zuließe.

Die Kläranlage Vierlinden wird seit Frühjahr 1987 um- und ausgebaut.

Aufgrund von Hinweisen ist das Vorhandensein einer Hausmülldeponie im Kreuzungsbereich Sandberg/Kreuzweg bekannt geworden. Ein zur Gefahrenabschätzung vergebene Gutachten ergab, daß eine weitere Nutzung der ehem. Mülldeponie als Bauland nicht möglich ist.

Nach Vorliegen des Gutachtens zur Mülldeponie sowie der Um- und Ausbaupläne der Kläranlage Vierlinden beim Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft teilte dieses mit, daß deren Bedenken nunmehr ausgeräumt seien, wenn der Bebauungsplan Nr. 803 B dahingehend geändert wird, daß die Fläche der Mülldeponie von jeglicher Bebauung freigehalten und mit einem 25 m breiten Schutzstreifen mit entsprechender Sicherung versehen wird. Weitere Beeinträchtigungen bestehen für die angrenzenden Baugebiete nicht.

Das Planverfahren Nr. 803 B wurde in die Verfahren Nr. 803 C und 803 D geteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 803 D wird vorrangig weitergeführt, um losgelöst von den noch anstehenden Problemen bei der Umplanung des Bereiches der Mülldeponie und Verwirklichung des Beschlusses des Planungsausschusses auf die Hinterlandbebauung zwischen Kaiserstraße und Hochstraße zu verzichten, die hiervon nicht betroffenen Wohngebiete südlich des Änderungsbereiches einer baldigen Bebauung zuführen zu können.

1. Allgemeines

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie im städtebaulichen Rahmenkonzept für den Bereich Alt-Walsum vom Rat der Stadt am 9. 6. 1980 beschlossen und im Flächennutzungsplan ~~Entwurf~~ dargestellt, sicherzustellen.



Der Bereich des Bebauungsplanes soll als Wohnbaugebiet mit den dazugehörigen öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Gemeindezentrum, Kindertagesstätte und Kinderspielplätze ausgewiesen werden.

Die gepl. Bebauung dieses Gebietes fügt sich in die vorhandene Bebauung an der Kaiserstraße sowie in das Gesamtbild von Alt-Walsum ein.

Der Bebauungsplan Nr. 803 B wurde von der architektur-fabrik aachen -afa- entwickelt, die von der Stadt Duisburg mit der Erarbeitung der Analyse und der Erstellung des Planentwurfes beauftragt wurde.

* 2. Vorgaben und Bindungen

~~2.1 Landesplanerische Vorgaben~~

~~Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GEP 66), MBL NW 1966, S. 2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.~~

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

~~Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 702.901.1 Ziff. 4 - ist der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1979 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.~~

(Siehe hierzu unter 2.41 der Begründung)

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur StE - Ratsbeschluß vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

* Siehe Seite 4 a

Fortsetzung Seite 5 ...

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf MBL NW 1986, S. 1172 gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Bundesbaugesetz (BBauG) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

Das räumlich funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen.

Danach ist der Raum Walsum als SSP ausgewiesen. Das Gebiet "Alt-Walsum" - begrenzt von der Rheinaue, dem Nordhafen und der Bundesbahn - wird dem SSP Walsum als Siedlungsbereich zugeordnet ("Zugeordneter Siedlungsbereich").

Als Hauptentwicklungsziel ist für diesen Bereich zu nennen:

Wohnungsneubau (vergl.: hierzu Nr. 4.5) mit Schaffung der Grundversorgung (vergl.: hierzu Nr. 4.2).

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den räumlichen Zielen zur Stadtentwicklung.

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs bei Realisierung des Bebauungsplan-Entwurfes ist für den Neubaubereich eine dreizügige Grundschule vorgesehen.

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Die öffentl. Kinderspielplätze, die zum Spielplatzbereich 1102 Vierlinden gehören, werden in genügender Anzahl sukzessive mit der Fertigstellung der Wohnhausbebauung eingerichtet.

3.313 Kindergarten-Bedarfsplan

Der Kindergarten-Bedarfsplan wurde am 17. 8. 1979 vom Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl von Kleinkindern ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen.

2.314 Sportstättenentwicklungsplan

Im Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg "Sport und sportliche Freizeit" (Seite 136, Planungs-Nr. 91/504) ist die Maßnahme BSA Alt-Walsum im Bereich Kaiserstr./Krummer Weg enthalten. Die Maßnahme soll dazu dienen, den Fehlbestand in Walsum insgesamt und insbesondere im neu geplanten Wohnbaugebiet abzubauen.

Sie wird darüber hinaus, auch für den Schulsport zur Verfügung stehen. Über den Zeitpunkt der Realisierung wird im Rahmen der jährlich stattfindenden Beratung zum Investitionsprogramm entschieden.

* ~~2.4 Flächennutzungsplan~~

~~2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan~~

Der gemäß Neugliederungsschlußgesetz seit dem 31.12.1977 außer Kraft getretene Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Walsum sah für den Planungsbereich eine Darstellung als Wohnbaufläche mit darin eingeschlossenen Grünflächen vor.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 1. 1. 1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen, und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächennutzungspläne sind am 31. 12. 1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nicht-städtischen Stellen wurden innerhalb von 12 Monaten zügig durchgeführt, so daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Planungsstand Juni 1976 erstellt werden konnte.

* Siehe Seite 7 a

Fortsetzung Seite 7...

~~Um allen am weiteren Verfahrensablauf beteiligten Stellen (Beschlußgremien, Bürger, Träger öffentlicher Belange, Werke und Großbetriebe) die erforderlichen Informationen aus Gründen des Termindruckes gleichzeitig geben zu können, mußte der Entwurf nebst Erläuterungsbericht unter entsprechendem Zeitaufwand gedruckt werden.~~

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) wurde am 23. 2. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 5. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 6. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreichen Pressemitteilungen über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes informiert wurden.

Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes wurde gleichzeitig die Beteiligung von ca. 120 Trägern öffentlicher Belange und die Anhörung von ca. 40 Werken und Großbetrieben eingeleitet. Die hierbei angegebene Frist für die Abgabe der Stellungnahme wurde auf 3 Monate festgelegt.

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

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

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 803 D wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

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

*

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

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 14. 7. 1982 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 803 B durchgeführt. Hierin eingeschlossen war zugleich die Unterrichtung der Einwohner gem. § 6 b der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Etwa 100 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über die Bürgerbeteiligung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

1. Keine Erschließungsstraße parallel zur Kaiserstraße bzw. Hochstraße im nördlichen Bereich
2. Überprüfung des Stellplatzbedarfes
3. Probebohrungen zur Feststellung des Grundwasserspiegels
4. Ausweitung des Wasserlaufes zu einem Teich

*

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

Fortsetzung Seite . 9 . .

5. Parkplätze für die Wohnhäuser nicht zu tief im Grünzonenbereich anlegen
6. Verlegung des Bolzplatzes in die Rheinaue
7. Mischwassersystem statt Trennsystem

wird wie folgt Stellung genommen.

Zu 1.:

Die geplante Erschließungsstraße für den Innenbereich wird fallengelassen. Etwaige Erschließungen der innenliegenden Grundstücke können über private Zuwegungen erfolgen.

Zu 2.:

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ist dem Stellplatzbedarf von 1 zu 1 bzw. 1 zu 1,2 Rechnung getragen worden.

Zu 3.:

Erneute Probebohrungen zur Feststellung des Grundwasserspiegels sind nicht erforderlich, da der Grundwasserstand beobachtet und fortgeschrieben wird.

Zu 4.:

Der Vorschlag einer Aufweitung des Wasserlaufs zu einem Teich ist in die Überarbeitung übernommen worden. (Siehe aber hierzu unter 4.10 und 14 in dieser Begründung).

Zu 5.:

Die Parkplätze sind nur dort in Grünzonen angelegt worden, wo es unbedingt nötig war.

Zu 6.:

Der vorgesehene Bolzplatz kann nicht in die Rheinaue verlegt werden, weil er im Nahbereich der Häuser eingerichtet werden muß.

Zu 7.:

Mischwassersystem - Trennsystem. Mischwassersystem ist vorgesehen. Der Wasserlauf soll über Brunnen gespeist werden (kostengünstiger).

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Osten durch die Bundesbahntrasse und im Süden durch den Friedhof Walsum begrenzt. Die nordwestliche Begrenzung bildet die Kaiserstraße.

An der Kaiserstraße sowie an der parallel dazu verlaufenden Hochstraße befinden sich Wohnbaugebiete, im nördlichen Teil der Hochstraße beidseitig, die überwiegend mit Einfamilienhäusern besetzt sind.

Westlich der Kaiserstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rheinaue".

Im Südwesten besteht eine schmale Anbindung an die vorhandenen zentralen Wohnbereiche von Alt-Walsum-Nord, die überwiegend Einfamilienhäuser und niedrig-geschossigen Mietwohnungsbau aufweisen.

*

4.2 Infrastrukturelle Ausstattung für Alt-Walsum-Nord

Nach den Zielen zur Stadtentwicklung (DS 2187/3 vom 30.8.1978, Ziel Nr. 14, S. 22) ist die innerstädtische Versorgung der infrastrukturellen Einrichtungen mit Gütern und Diensten durch ein mehrstufiges Zentralsystem sicherzustellen. Für den Planungsraum Alt-Walsum gilt die Versorgungsstufe des "Nahversorgungsgebietes", d. h. die Einrichtungen haben keinen Bedeutungsüberschuß, sondern vielmehr die Aufgabe, die quartierbezogene Versorgung mit Gütern und Diensten des vorwiegend täglichen Bedarfs zu decken.

Die dieser Funktion des Nahversorgungsgebietes gerecht werdende Mindesteinwohnerzahl beträgt nach den Zielen zur Stadtentwicklung (gem. Nr. 14.2.2, S. 28) 4.000 Einwohner als untere Auslastungsgrenze der infrastrukturellen Ausstattung.

4.3 Freiraum - Rheinaue

Der Alt-Walsum-Nord westlich benachbarte Bereich der Rheinaue gehört nach den Zielen zur Stadtentwicklung (Ziel Nr. 10) zum Freiraum, der gegen konkurrierende Nutzungsansprüche mit Priorität zu erhalten ist.

Die Rheinaue ist für ruhige Erholung vorzusehen. Die Rheinaue beginnt westlich der Kaiserstraße und ist als Naturschutzgebiet geplant. Sie wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

* Siehe Seite 10 a

Im nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 803 C befindet sich am Kreuzweg/Sandbergweg eine Mülldeponie. Zur Gefahrenabschätzung wurden Bohrungen niedergebracht, deren Analysen zu dem Ergebnis führten, daß eine Bebauung dieser Fläche, einschl. eines 25 m breiten Sicherheitsstreifens, nicht möglich ist. Weitergehende Gefahren, die das angrenzende Baugebiet beeinträchtigen könnten, gehen hiervon nicht aus.

(Siehe hierzu auch unter Abschnitt " 13 a Altablagerungen/Altstandorte")

4.4 Städtebauliches Rahmenkonzept

Am 9. 6. 1980 wurde vom Rat der Stadt Duisburg das "Städtebauliche Rahmenkonzept für den Bereich Alt-Walsum-Nord" beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde aus diesem Konzept entwickelt.

4.5 Wohnbaureserveflächen

Im Stadtgebiet Duisburg sind neben kleineren und gestreut liegenden Grundstücken drei größere Reserveflächen vorhanden. Diese liegen in Alt-Walsum, Rumeln-Kaldenhausen und Huckingen (Südlicher Angerbogen).

Der Stadtbezirk Walsum hat im Rahmen der gesamtstädtischen Planung seine Hauptbedeutung als Wohnstandort.

So gewinnt die ca. 25 ha große Bruttowohnbaureservefläche in Alt-Walsum für den Wohnungsbau besonders an Bedeutung, da trotz rückläufiger Einwohnerentwicklung - durch einen nachweisbar steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner bzw. eine sinkende Belegungsdichte - Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht.

Zentrale öffentliche Einrichtungen, wie die Hauptschule Am Nünninghof, Frankenstraße, die Realschule und das Gymnasium im Schulzentrum Driesenbusch, die Sonderschule für Lernbehinderte an der Ludgerusstraße, das Allwetterbad und die Sportanlage Driesenbusch sind in der Nachbarschaft vorhanden und können in der Dimensionierung das Einwohnerpotential der Reservefläche in Alt-Walsum-Nord mit aufnehmen.

4.6 Abwägung:

a) Abstände nach Abstandserlaß (MAGS v. 9. 7. 1982)

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 600 m befindet sich die Schachanlage Walsum und das Heizkraftwerk der Steag. Nach dem Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9. 7. 1982 soll der Abstand zwischen Industrie- und Wohnbauflächen 800 m betragen.

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung würde dem städtebaulichen Ziel, den gesamten Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche auszuweisen, der Vorrang gegenüber einer strikten Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen Industrie und Wohnbauflächen gegeben, da

- diese Problemzonen "Gemengelage" im gesamten Stadtgebiet in Nähe der Werke auftreten und bei gegenseitiger Rücksichtnahme hingenommen werden müssen;
- das Wohnbaugebiet an seiner Südseite an einen etwa 180 m breiten Grünstreifen (Friedhof) grenzt, der eine wesentliche Lärm- und Staubabschirmungsfläche zur Industrie darstellt;
- nach der Lärmkarte Duisburg die Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet in der Tages- und insbesondere in der Nachtzeit als günstig zu beurteilen sind. Der von der Industrie ausgehende Lärm wird sich noch wesentlich verringern, wenn das Heizkraftwerk erneuert ist;
- die neusten Immissionsmessungen Werte aufweisen, die weit unter den Immissionsgrenzwerten liegen, sodaß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist.

* ~~b) Abstände nach dem gem. Rd.Erl. d. Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. 7. 1975~~

Die Kaiserstraße, die das Plangebiet an seiner Westseite abgrenzt, ist an ihrer Ostseite bis auf wenige Baulücken mit einer neueren ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung besetzt. Westlich der Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Rheinaue".

Gegenüber dem Haus Kaiserstraße Nr. 274 ist im Flächennutzungsplan-Entwurf eine "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Am Sandbergweg/Kreuzweg ist eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, die auch im Flächennutzungsplan-Entwurf als Forstfläche dargestellt ist. Nördlich an diese Forstfläche schließt sich eine Wohnbebauung an. An der Südwestseite wurde für das Flurstück 180 eine Baugenehmigung erteilt.

Im Rahmen der im § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Bebauung zu erhalten und als Wohnbaugebiet auszuweisen der Vorrang gegenüber der Einhaltung des durch den gem. Rd.Erl. geforderten Sicherheitsabstandes von 35 m gegeben, da

- die vorhandene Bebauung an der Kaiserstraße im Bereich gegenüber der Forstfläche nicht aufgegeben werden soll;

~~es sich hier nur um eine geringfügige Lückenschließung handelt, die planungsrechtlich nicht auszuschließen ist;~~

- eine Ausschließung einer evtl. Erweiterung des Hauses Kaiserstraße 274 eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde;
- bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes die vorhandene Bebauung Bestandsschutz erhalten müßte, bzw. eine hohe Entschädigung zu zahlen wäre, die im Rahmen der gebotenen Abwägung in keinem Verhältnis zu dem zu erreichenden Zweck stehen würde;
- zwischen der Forstfläche und der Bebauung die stark befahrene Kaiserstraße verläuft und schon aus Gründen der Verkehrssicherheit der Zustand des Baumbestandes einer ständigen Kontrolle unterliegen muß;
- die Forstfläche am Sandbergweg/Kreuzweg nicht mit charakteristischen Forsthölzern bewachsen ist;
- die Forstfläche unter einer Hochspannungsfreileitung liegt und daher der Baumbestand eine bestimmte Höhe nicht überschreiten darf.

*

4.7 Bebauungskonzept - Grundidee

Das Plangebiet erhält durch seine Umgebung (Landschaftsschutzgebiet, Bundesbahngelände und Friedhof) als Wohnquartier eine "Insellage", die auch künftig bestehen bleiben wird. Aus dieser Situation heraus ergibt sich die Notwendigkeit, einem solchen eigenständigen Quartier einen eigenen Charakter zu geben, der jedoch von der vorhandenen Bebauung nicht so abweicht, daß zwei getrennte Gebiete entstehen.

Ein Charakteristikum für das neue Quartier wird durch eine einprägsame Mitte gebildet: verbindende Achse ist eine öffentliche Grünfläche evtl. mit Wasser, an der Gemeindezentrum, Kindergarten, Grundschule, Altentagesstätte, Läden, Grün- und Sportflächen und die höhergeschossige Wohnbebauung liegen.

* Siehe Seite 13 a und 13 b

4 c. Bebauung des Geländes Kaiserstraße, Krummer Weg und Bundesbahngelände oder ökologischer Erhalt.

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist an der Westseite entlang der Kaiserstraße und Hochstraße mit 1-2 Familienhäusern besetzt. Das Dreieck Kaiserstraße, Sandbergweg und Kreuzweg ist bzw. wird mit 1-Familienhäusern bebaut. Entlang der Bundesbahn befinden sich mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünflächen. Die innenliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, hier eine der Landschaft angepaßte Wohnbebauung auszuweisen der Vorrang gegenüber dem ökologischen Erhalt dieser Flächen gegeben, da

- die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein z. Z. einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung hat, wobei sie im Vergleich mit anderen Großstädten im Revier an der Spitze steht.

In den Jahren 1976 und 1977 sind jeweils 7000 Einwohner aus Duisburg fortgezogen. Rund 3000 Einwohner ziehen pro Jahr in die angrenzenden Kreise Kleve und Wesel. Diese Kreise stellen ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie es von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird.

Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmeverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegenwirkt werden. Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen.

- für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Im Planbereich besteht die Möglichkeit ca. ~~530~~ WE in Einfamilienhäusern und ~~570~~ WE im Geschößwohnungsbau zu errichten, um dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken.

*
425
525

- durch die in diesem Bereich anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandene Infrastruktur des Ortsteiles Walsum weiter gestützt und stabilisiert wird.
- schon seit Jahren aus der Bevölkerung der Wunsch an die Gemeinde herangetragen wird, hier eine Wohnbebauung zuzulassen.

* ~~die STEAG Aktiengesellschaft südlich der Straße "Kreuzweg" die Errichtung von 75 WE's in Einfamilienhäusern bis Ende 1986 plant.~~

- die vorhandenen Grünflächen an der Bahnlinie nicht in das Baugebiet einbezogen werden sondern weitgehend naturbelassen bleiben.
- die hier tätige Landwirtschaft zum Teil aufgegeben wurde und nur noch auf Pachtflächen ausgeübt wird. Die Aufgabe der restlichen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt unter Mitwirkung der Landwirtschaftskammer.
- die befürchtete Versiegelung des Geländes weitgehend dadurch vermieden wird, daß hier aufgelockerte Bebauung vorgenommen und durch Bepflanzung der Hausgärten der verlorene Grünanteil ausgeglichen wird.
- durch typische Bepflanzung der Hausgärten sowie des Friedhofes sich neue Tierarten ansiedeln, sich neue Lebensräume hier entwickeln können und das Kleinklima nicht ungünstig beeinflußt wird.
- dieser Bereich als Erholungsgebiet nicht besonders ins Gewicht fällt, da hierfür die angrenzende Rheinaue zur Verfügung steht, die aufgrund ihrer Größe durch zusätzliche Besucher aus dem Bebauungsplangebiet nicht wesentlich belastet wird.

4.8 Daten zur Bebauung

Die Wohnbauflächen sind zu ca. 2/3 für Ein- und Zweifamilienhäuser und zu ca. 1/3 für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Geschoszahl von III wurde - auch unter Berücksichtigung der vorhandenen niedrig geschossigen Bebauung der Umgebung - nicht überschritten.

Die Dichtewerte liegen mit ca. 30 WE/ha im Ein- und Zweifamilienhausbereich und ca. 70 WE/ha im Geschosswohnungsbau etwas unter denen des Rahmenkonzeptes. Diese Minderung ist bedingt durch die Reduktion der öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen zugunsten der privaten Freiflächen und durch das Vermeiden von Tiefgaragen und Parkpaletten, was die maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke - vor allem im Geschosswohnungsbau - einschränkt. ~~Die Gesamtzahl der WE liegt mit ca. 1112 WE (524 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau und 588 WE im Geschosswohnungsbau) geringfügig unter dem im Städtebaulichen Rahmenkonzept genannten Wert von ca. 1.150 WE.~~

*

4.9 Bebauung

Das Plangebiet ist in 3 Bereiche gegliedert:

1. In der Mitte des Planbereiches beidseitig der proj. Straße "A", liegt der Geschosswohnungsbau - im Osten begrenzt durch den Park um das ehemalige Bergmannheim II und im Westen durch die Gemeinbedarfseinrichtungen. Um ein bestimmtes städtebauliches Bild für die Mittelachse zu erreichen, wurde die Straßenrandbebauung zwingend 3-geschossig festgesetzt. Gleichzeitig bestand dabei die Absicht, den Mietwohnungsbau dort anzuordnen, wo das attraktivste Angebot im Wohnumfeld besteht. Im südwestlichen Bereich sind Läden für den täglichen Bedarf vorgesehen.
2. An diesen zentralen Bereich schließen sich nach Norden und Süden ausdehnend Ein- und Zweifamilienhausgebiete an, in denen auch ein geringer Anteil an Mietwohnungsbau errichtet werden soll.

* Die Gesamtzahl der WE beträgt im Bereich dieses Bebauungsplanes ca. 980 WE (425 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau und 525 WE im Geschosswohnungsbau).

3. Die bestehende Bebauung an der Kaiserstraße und an der Hochstraße wird als Kleinsiedlungs- und reines Wohngebiet ausgewiesen und soll durch Ein- und Zweifamilienhausgruppen, die sich in die vorhandene Struktur einfügen, ergänzt werden.

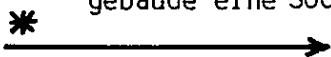
Bei der Gebäudestruktur wurde überwiegend mit Blockrandbebauung gearbeitet, um so beim mehrgeschossigen Mietwohnbau und den Einfamilienhäusern große, nicht einsehbare Gärten bzw. Hofbereiche zu schaffen.

In Bereichen, in denen die Erschließung von Süden oder Westen erfolgt, werden, um eine gute Besonnung zu erreichen, breitere, vorgelagerte Privatzone ausgewiesen.

Im Bereich der südlichen Verkehrsspanne (- proj. Straße C -) sind Gartenhofhäuser vorgesehen.

Am Westende der proj. Straße "A" sind in dem WA-Gebiet Arkaden vorgesehen. Hier sollen in den Erdgeschossen Läden für den täglichen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden. Die lichte Durchgangshöhe der Arkaden muß 3.00 m betragen, damit die hier vorgesehenen Ladenlokale oder Wohnungen ausreichend belichtet werden und die Arkaden optisch nicht eingengt erscheinen.

Da hier durch den untertägigen Bergbau mit Bergsenkungen zu rechnen ist und somit der Grundwasserstand, der z. Z. zwischen 2,50 m und 4,50 m unter Gelände liegt, bis zu 0,75 m steigen wird, sollte bei der Errichtung der Wohngebäude eine Sockelhöhe von 0,80 m gewählt werden.



4.10 Gestaltung der proj. Straße "A"

Die proj. Straße "A" bildet mit ihrer in der Mitte der Straße festgesetzten öffentl. Grünfläche und dem zwingend festgesetzten 3-geschossigen Wohnungsbau den Mittelpunkt des Wohnbaugebietes und stellt somit das Hauptkommunikationszentrum dar.

Als Hauptgestaltungselement der Straße "A" wurde, wie in der Bürgeranhörung vorgestellt, von der Planverfasserin in der Straßenachse ein Wasserlauf vorgesehen. Dieser Wasserlauf sollte mit Regenwasser, das auf den Dächern der angrenzenden Bebauung anfällt, gespeist werden.

* ~~Siehe Seite 15 a~~

~~Aufgrund von Anregungen des Grundstückseigentümers Steag wurden die Baugrenzen an der Straße "Kreuzweg" zwischen Kaiserstraße und Hochstraße an die Nordgrenze der Grundstücke verschoben um die Freiflächen nach Süden auszurichten, sodaß eine Verbesserung der Wohnqualität entsteht. Die Andienung der Grundstücke erfolgt über einen gemeinsamen Weg am Nordrand der Grundstücke.~~

~~Nachteilige Auswirkungen sind ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zustimmung zur Verlegung der Baugrenzen bei der gem. § 2 a (7) Bundesbaugesetz vorgenommenen eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer liegt vor.~~

Im Verlauf der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, daß der geplante Wasserlauf nur mit sehr großen Schwierigkeiten erstellt werden kann.

Die Prüfungen ergaben, daß aufgrund der zu erwartenden Bergsenkungen die topographischen Verhältnisse sich ändern werden, sodaß die geplante Fließrichtung nach Osten sich in entgegengesetzte Richtung auswirken wird. Die beabsichtigte Ausweitung des Wasserlaufes zu einem Teich im Bereich des ehem. Bergmannheimes ist daher nicht durchführbar.

Von der vorgesehenen Speisung des Wasserlaufs mit Regenwasser wurde Abstand genommen, da mit diesen anfallenden Wassermengen kein stetiges Fließen aufrechterhalten werden kann. Der Wasserlauf soll nur mit gepumptem Grundwasser versorgt werden, das nach einem Überlauf in die Kanalisation eingeleitet wird. Aus Kostengründen ist für das gesamte Wohnbaugebiet ein Abwasser-Mischsystem vorgesehen.

Aufgrund der zu erwartenden Bergsenkungen sind Abmessungen und Gestaltung des Wasserlaufs so zu wählen, daß bei Zerrungen oder Pressungen der Erdoberfläche die eventl. auftretenden Schäden so gering wie möglich bleiben.

Eine besondere Festsetzung des kleinen Wasserlaufs innerhalb der öffentl. Grünfläche soll nicht erfolgen.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt andere Voraussetzungen für einen Wasserlauf gegeben sind, ist die Realisierung auf der Basis dieser Festsetzungen nicht angeschlossen.

4.11 Gemeinschaftsstellplätze und -Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze bzw. -Garagen gehören zu den jeweiligen Baublöcken, in denen sie liegen. Die gekennzeichneten Gemeinschaftsgaragen an der Südseite der südlichen Verkehrsspanne (- Proj. Straße C - werden den gegenüberliegenden Baublöcken zugeordnet. Das gleiche gilt für die gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze an der Proj. Straße B.

Die Stellplätze innerhalb der Hausgärten an den proj. Straßen G, und J können mit durchsichtigen Pergolen, die mit Rankgewächsen zu bepflanzen sind, überstellt werden, um den Freizeitwert der Hausgärten für die Anlieger zu erhöhen.

Die Gemeinschaftsgaragen in den Innenblöcken können bis zu 1,00 m abgesenkt werden um die Möglichkeit zu schaffen, die betroffenen Erdgeschoßwohnungen auch von der Hofseite aus zu belichten.

Die befestigten Stellplatzflächen innerhalb der Parkplätze sollen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen sollen, soweit sie an öffentlichen Verkehrswegen liegen, straßenseitig mit Rankgewächsen bepflanzt werden. Die Dächer der abgesenkten Garagen in den Innenblöcken sind nach Möglichkeit einzugrünen.

5. Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königstraße (Gemeindeverbindungsstr.), die Kaiserstraße und den auszubauenden Sandbergweg.

Die Königstraße schließt das Plangebiet über die Römerstraße (L 396) und über die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße (L 155) an das Hauptverkehrsstraßennetz an. Die Kaiserstraße erhält über die Herzogstraße eine direkte Verbindung zur Anschlussstelle der Autobahn A 59 (Nord-Süd-Straße) und damit an das überörtliche Straßennetz.

Die Königstraße ist bereits ausgebaut.
Auf der nördlichen Seite der Königstraße ist ein Radweg geplant.

Der Sandbergweg soll in seiner jetzigen Lage verbleiben und zweispurig (6,5 m Breite) ausgebaut werden. Auf der westlichen Seite erhält der Sandbergweg einen kombinierten Rad- und Gehweg, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird.

Die z. Zt. 5,0 bis 5,5 m breite Fahrbahn der Kaiserstraße soll zwischen Sandbergweg und Hochstraße eine Breite von 5,5 m erhalten. In ihrem weiteren Verlauf nach Süden sind wegen der Busführung 6,5 m vorgesehen. An den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Abbiegespuren geplant. Die Verbreiterung der Straße erfolgt an der Rheinauenseite. Nördlich der Hochstraße ist hier ein Schrammbord vorgesehen. Südlich der Hochstraße erhält die Kaiserstraße auch an ihrer westlichen Seite einen Gehweg.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Netz von Straßen und Wegen mit verschiedenen Funktionen - aufgebaut auf einem einfachen, übersichtlichen Grundkonzept, das Varianten (Plätze, Verengungen, Detailgestaltung) im jeweiligen Kleinbereich ermöglicht.

5.21 Erschließungsspangen

Innerhalb des Gebietes werden 2 Haupterschließungsstraßen eingeführt, die eine Sammelfunktion haben, weil holländische Erfahrungen gezeigt haben, daß beruhigte "Woonerfen" (Wohnwege) nur bei einer Spitzenbelastung mit weniger als 100 - 200 Pkw/Stunde sinnvoll eingerichtet werden können.

Die beiden Erschließungsspannen leiten den gesammelten Verkehr zum Sandbergweg auf der einen Seite und zur Kaiserstraße auf der anderen Seite. Die Spannen sind durch Abknickungen und Belagsänderungen an den Kreuzungspunkten so gestaltet, daß nur eine verhaltene Fahrweise möglich ist.

5.22 Wohnstraßen

als verkehrsberuhigte Straßen mit Mischnutzung.

Die notwendige Ausgestaltung der zwischen den privaten Vorzonen liegenden öffentlichen Flächen wurde nicht dargestellt. Für einige typische Straßensituationen wird im Maßstab 1 : 500 gezeigt, wie durch Parkierung, Möblierung, Bepflanzung, Oberflächengestaltung ... ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Gehen, Spielen, Fahren ... möglich ist. (Siehe Anlage 1 - 6)

5.23 Fuß- und Radwege

Das Fuß- und Radwegenetz im Gebiet wird im öffentlichen Bereich gebildet durch:

- die straßenbegleitenden kombinierten Fuß- und Radwege
- die Wohnstraßen
- die Fuß-/Radwege durch die Grünzonen zwischen Friedhof/ bestehender Wohnbebauung Alt-Walsum-Nord und "Naturschutzgebiet Rheinaue"

Im privaten Bereich stellen die "Mistwege" eine zusätzliche rückwärtige Erschließung der Reihenhausgrundstücke dar.

5.24 Parken

Im südlichen Planbereich sind öffentliche Parkplätze für den Sportplatz, Schule, Gemeindezentrum und Altagestätte ausgewiesen.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden weitere öffentliche Parkplätze für Besucher usw. vorgesehen.

5.25 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die z. Z. über die Kaiserstraße führende Buslinie 905 soll später durch das Baugebiet über die nördliche Erschließungsspanne geführt werden.

5.26 Stellplatznachweis

Für die Ein- und Zweifamilienhausgebiete wurde 1 Stellplatz pro WE vorgesehen. Überwiegend sind die Stellplätze im Gebäude oder auf dem jeweiligen Grundstück geplant; sie sind in Sammelgaragen untergebracht, wo aus städtebaulichen Gründen nicht in oder an den Häusern geparkt werden kann.

Für den Geschößwohnungsbau wurden 1,2 Stellplätze pro WE in ebenerdigen Sammelgaragen oder offenen Stellplätzen (z. T. für Besucher) vorgesehen. Tiefgaragen wurden wegen der hohen Kosten nicht geplant; Parkpaletten sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen worden.

5.27 Wohnumfeld

Im Sinne der Zielsetzungen des Rahmenkonzeptes wurde die Qualität des Wohnumfeldes auch durch die bereits genannten Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der Gestaltung der Wohnstraßen gesichert - u. a. durch die Ruhezone im Bereich des am stärksten konzentrierten Geschößwohnungsbaus.

6. Öffentliche Grünfläche

6.1 Grünflächenbilanz

Die öffentliche Grünfläche wurde mit ca. 6,0 ha Größe vorgesehen, weil die Rheinaue in unmittelbarer Umgebung der Wohnquartiere bereits ein wesentliches Erhebungsangebot darstellt.

6.2 Parkanlage

Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenkonzept Alt-Walsum-Nord soll ein durchgehender Grünzug vom Bahnhof Alt-Walsum bis zur Rheinaue geführt werden, wobei ein Teilstück des Grünzuges gleichzeitig einen erwünschten Abstand zwischen Friedhofserweiterung und Wohnbauflächen bildet.

- * ~~Im Bereich des ehemaligen Bergmannsheimes (Altbaubestand vorhanden) ist eine größere öffentliche Grünfläche vorgesehen, die über begrünte verkehrsberuhigte Wohnstraßen von allen Wohngebieten gut erreichbar ist.~~ Außerdem wird entlang der Erschließungsstraße Sandbergweg ein kombinierter Geh- und Radweg durch einen Grünstreifen getrennt von der Fahrbahn geführt, so daß auch auf diesem Weg die Rheinaue Walsum erreicht werden kann. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind damit aufgegriffen.

6.3 Öffentl. Kinderspielplätze

Innerhalb der Grünzüge sind öffentliche Kinderspielplätze ausgewiesen, die hauptsächlich in Nähe des mehrgeschossigen Mietwohnungsbau angelegt werden sollen und leicht zu erreichen sind.

- * Die Spielplätze sollen der Spielplatzkategorie B zugeordnet werden. ~~Der Großspielplatz am Sandbergweg soll durch Aufschüttung und Abgrabung hügelig gestaltet werden.~~ Bauliche Anlagen, die dem Spielbetrieb dienen, sind auf den Grünflächen bis zu 3,00 m Höhe zulässig.

6.4 Sportfläche

Im Anschluß an das Schulgrundstück soll innerhalb der südlichen Grünverbindung von der Königstraße zur "Rheinaue" ein Sport- und Bolzplatz erstellt werden. Außer dem Schulsport soll der Platz auch für den Freizeitsport zur Verfügung stehen.

* ~~6.5 Forstfläche~~

~~Der vorhandene Forstbestand an der Einmündung der Hochstraße in den Sandbergweg ist als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.~~

6.6 Baumbestand

- * Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom ~~9. März 1977~~ in der jeweils geltenden Fassung. 27.11.1987

Der vorhandene Baumbestand soll durch weitere Anpflanzungen im gesamten Plangebiet erweitert werden, um das Situationsbild und das Kleinklima zu verbessern.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

evgl.

- * Die Gemeinbedarfsflächen - Schule, ^{evgl.} Gemeindezentrum und Kindertagesstätte - sind gebündelt am Südwest-Ende der proj. Straße "A" angeordnet.

Das geplante Gemeindezentrum steht mit der Schule und der Kindertageseinrichtung in funktionalem Zusammenhang. Die Einrichtungen erhalten eine gemeinsame Erschließung mit gemeinsamen Parkplatz.

*1



*2

8. ~~Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~

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

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
- b) der straßenseitigen Einfriedigungen
- c) der Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassaden
- d) der Überstellung der Parkplätze mit Bäumen
- e) der Eingrünung nicht überbaubarer Grundstücksteile, Begrünung von Garagendächern sowie die Errichtung von Pergolen mit Rankgewächsen

*1 Siehe Seite 21 a

*2 Siehe Seite 21 a

- *¹ Aufgrund der Anregung der evgl. Kirchengemeinde Walsum und des Gesamtverbandes der evgl. Kirchengemeinden in der Stadt Duisburg wurde das "kath. Gemeindezentrum" in "evgl. Gemeindezentrum" geändert, da die kath. Kirchengemeinde nur ein Wohnhaus (evtl. mit Begegnungsraum) errichten will.

Nachteilige Auswirkungen sind ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zustimmung zur Änderung bei der gemäß § 2 a (7) Bundesbaugesetz vorgenommenen eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen liegt vor.

*² Bemerkung:

Seit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) gilt für die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften ab 1. 8. 1984 der § 81 BauO NW, sodaß für Festsetzungen nach § 103 der alten BauO NW keine Möglichkeit mehr besteht. Die neue Bestimmung setzt voraus, daß alle Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz nach diesem Termin gehört worden sind. Aus diesem Grunde wurden die örtlichen Bauvorschriften sowie die Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachformen im Bebauungsplan gestrichen und werden durch eine selbständige Satzung nach § 81 BauO NW festgesetzt.

- ~~f) der Gestaltung der Dächer (Dachgauben, Dacheinschnitte und Dämpel)~~
g) der Außenwerbung

wurden erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;

zu b)

- Einfriedigungen notwendig sind, wo die nicht überbaubaren straßenseitigen Flächen der Wohnbaugrundstücke (Mindestbreite 7.00 m) nach Süden bis Westen liegen und dort private, nicht einsehbare Freiflächen geschaffen werden sollen;

zu c)

- aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassade angestrebt wird.

zu d + e)

durch Baumpflanzungen und begrünte Pergolen das Ortsbild gestaltet und das Wohnumfeld günstig beeinflusst werden sollen;

zu f)

- durch die Gestaltung der Dächer ein architektonisch-städtebaugestalterisch einheitliches Gesamtbild des Neubaugebietes gewahrt wird;

zu g)

- freistehende Außenwerbetafeln den beabsichtigten Neubaugebietscharakter ungünstig beeinflussen würden.

9. Immissionen

9.1 Staub- und SO² Immissionen

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

9.2 Lärmimmissionen

9.21 Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen im Bereich der bestehenden Gleisanlage an der Ostseite des B-Planes liegen in einer Entfernung von 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse bei 59.0/52.5 dB(A) (Tag/Nacht). Vor den geplanten Wohngebäuden und Freiräumen wird der Außengeräuschpegel tagsüber 55 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten. Aktive Schutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der in Hochlage geführten Gleisanlage sind bei der geringen Überschreitung des Planungsrichtpegel für WR-Gebiete von 55/45 dB(A) (Tag/Nacht) nicht notwendig, da der Ruhepegel bereits bei 45 dB(A) in Nachtzeit liegt.

Zum Schutz der Schlafruhe, für die direkt an den Bahnanlagen liegenden Fensterfronten der Schlaf- und Kinderzimmer reicht der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 (Mindestanforderung) aus. Aus Gründen der Wärmeisolierung der Fenster sind in der Regel diese Anforderungen an den Schallschutz gegeben.

Im Einflußbereich der Kaiserstraße ist vor den Wohngebäuden in einer Entfernung von 7 m zur Fahrbahnachse ein Mittelungspegel tagsüber von 62.9 dB(A) gemessen worden. In der Nachtzeit reduziert sich der Geräuschpegel um etwa 8 bis 10 dB(A) auf 54 dB(A). Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind für die zur Kaiserstraße weisenden Fensterfronten Fenster der Schallschutzklasse 2 festzusetzen. Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

Bei der Ermittlung der Schallschutzklassen der Fenster sind eine Steigerung des Kfz-Verkehrs auf der Kaiserstraße durch die geplante Bebauung sowie eine mögliche Verdichtung der Zugfolge auf den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn und des Übergabegleises der Schachtanlage Walsum berücksichtigt worden. Die derzeitigen Außengeräuschpegel im Einflußbereich der Kaiserstraße, und der Bahnanlagen können sich danach um 2 - 3 dB(A) erhöhen.

9.22 Industrielärm

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

Das vorhandene Kraftwerk wird durch eine neue Anlage ersetzt. Hierdurch kann mit einer Verminderung der Lärm-Emission gerechnet werden. Die Entfernung vom südlichen Rand des Bebauungsplan-Entwurfes zu den Industrieanlagen beträgt etwa 600 - 700 m. Vorgelagert ist ein etwa 180 m breiter Grünstreifen, der eine wesentliche Lärm- und Staubabschirmungsfläche zur Industrie darstellt. Eine Belästigung oder eine Beeinträchtigung der Wohn- und Schlafruhe im Bebauungsplangebiet durch Betriebslärm ist nicht zu erkennen.

9.3 Immissionen aus priv. Feuerungsanlagen

Aus Umweltschutzgründen sollen in dem Bereich des Bebauungsplanes emittierende Feuerungsanlagen vermieden werden.

Da in dem Gebiet bereits eine Fernwärmeleitung liegt und im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche für eine Fernwärmeübergabestation ausgewiesen ist, kann hier ein wirksamer Schutz von Hausbrandimmissionen dadurch erreicht werden, daß die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht zwingend in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht gegeben.

* Grundsätzlich für soziale Maßnahmen nach § 13 a ~~BBauG~~ Abs. 1 sind daher nicht erforderlich.

Die derzeit im Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens in Abstimmung mit den Beteiligten und der Landwirtschaftskammer neu geregelt.

11. Alternative

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der Zielsetzung nicht an und wurden nicht entwickelt.

12. Umlegungsverfahren

Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 803 A + B ist die Umlegung gemäß § 46 (1) BBauG durch den Rat der Stadt angeordnet worden.

*

Die Umlegungsanordnung erstreckt sich somit auch auf die Bebauungspläne Nr. 803 C und 803 D.

13. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb von Deichschutzzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer sind dort nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Trinkwassernotbrunnen, Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt.

Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Kompaktstationen), soweit sie auf privaten oder Verkehrsflächen zu erstellen sind, werden in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt. Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

*¹

Die Abwässer der Wohngebiete einschließlich der Verkehrsfläche werden über die bestehende ~~Ortskanalisation abgeführt und einer ordnungsgemäßen Reinigung unterzogen.~~

~~Die Kapazität der öffentlichen Kläranlage reicht für die z. Z. angeschlossenen Einwohner nicht mehr aus. Vor weiteren Neuanschlüssen muß die Kläranlage erweitert werden. Ein genehmigungsreifer Entwurf liegt der Aufsichtsbehörde vor.~~

Aus wasserwirtschaftlichen Überlegungen wird bei den jeweiligen Bauvorhaben überprüft, ob das unverschmutzte Niederschlagwasser nicht mehr den Abwasseranlagen zugeführt werden soll, sondern auf dem Grundstück zur Versickerung oder zur Verwendung in den Gärten verbleiben soll. ~~Dadurch werden die Kosten niedrig gehalten.~~

Die zum Bahnkörper parallel verlaufende Hochspannungsleitung Voerde-Walsum erhält einen 2 x 36 m breiten Schutzstreifen und ist im Plan nachrichtlich übernommen. In diesem Schutzstreifen besteht ein eingeschränktes Bau- und Einwirkungsverbot. Um alle Masten darf in einem Umkreis von 20 m Radius nicht gebaut werden.

*²

14. Bergbau

Unter dem gesamten Plangebiet geht der Bergbau um, sodaß im westlichen Bereich mit etwa 0,75 m und im östlichen mit 0,25 m Bergsenkungen zu rechnen ist. Die Bergsenkungen werden hier etwa 1989 abgeklungen sein.

Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

*¹

Siehe Seite 25 a

*

Siehe Seite 25 a

Fortsetzung Seite 26.

*1

.... bzw. noch zu verlegende Ortskanalisation einer ordnungsgemäßen Reinigung der Kläranlage Vierlinden zugeführt, die bis 1989 erweitert sein wird. Ein bauréifer Entwurf wird der Aufsichtsbehörde in nächster Zeit zugeleitet.

*2

13 a Ablagerungen/Altstandorte

Die Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (DGK im Maßstab 1 : 25.000) sowie der Luftbilder der Jahrgänge 1926/'52/'62/'69/'78/'80 und '83 ergab folgendes:

Bereits im Jahre 1893 wurde im Meßtischblatt der Standort einer Ziegelei unweit der heutigen mutmaßlichen Ablagerung ausgewiesen. Erste Abgrabungsmerkmale sowie ein zweiter Ziegeleilandort sind im Jahre 1910 ersichtlich. Weiter Abgrabungen ziehen sich durch die Kartenreihen bis 1964. Etwa von diesem Zeitpunkt an wurden die Abgrabungen bis vor 1969 wieder verfüllt. Das '69er Luftbild weist bereits eine ungestörte begrünte Fläche aus. Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden umfangreiche Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Die aus Ziegeleiabfällen und Hausmüll bestehenden Auffüllungen liegen in einer Mächtigkeit von bis zu 8,00 m vor. Das flächenhafte Ausmaß ergibt sich aus der beigefügten Karte.

Aus dem Ablagerungsbereich wurden 7 repräsentative Bodenproben entnommen und auf die gemäß der Liste des "Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft" in Düsseldorf vorgegebenen Parameter hin untersucht. Des Weiteren wurden an 15 Sondierbohrungen die Bodenluft sowie an 4 Grundwasserbeobachtungsbrunnen das Grundwasser auf seine Bestandteile hin untersucht.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß sich der südlich gelegene, größere Ablagerungsbereich noch in der sog. mikrobiellen Abbauphase befindet; dies dokumentieren u. a. die in der Bodenluft festgestellten Methangasanteile, die in Konzentrationen von 0,1 Volumen - % bis zu 12,4 Volumen - % gemessen wurden.

Zwar ist Methan ungiftig, jedoch besteht bei einer Anreicherung von Methan (CH_4) mit Luft bei 5 Volumen - % Explosions- und Brandgefahr.

Es ist daher erforderlich, den Ablagerungsbereich zuzüglich einer angemessenen Schutzzone von ca. 25 m von jeder Bebauung auszuklammern und als "nicht zugängliche Grünanlage" herzurichten. Nach allgemeiner Erfahrung kann erst in weiteren 10 - 20 Jahren mit einem Abklingen der Gasbildung auf ein ungefährliches Ausmaß gerechnet werden.

In diese geplante 25 m-Schutzzone zwischen Altlast und Bebauung wurden aus Vorsorgegründen weiter 10 dauerbeprobare Gasmeßpegel errichtet, die monatlich auf mögliche Gasmigrationen hin untersucht werden. Anhaltspunkte, die auf eine Gasmigration deuten könnten, wurden nicht gefunden. Auch die sonstigen Boden- und Grundwasseranalysen geben keinen Anlaß zu Bedenken. Damit wäre eine Bebauung der übrigen Fläche unbedenklich.

Der nördlich gelegene kleiner Ablagerungsbereich ist nach den vorliegenden Ergebnissen als unbedenklich einzustufen. Die hier vorgefundenen bis zu max. 1,30 m mächtigen Ablagerungen sollten lediglich bei Ausschachtungsarbeiten ordnungsgemäß entsorgt werden.

Bei weiteren Planungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist für den Erhalt der 3 im Planbereich abgeteufte Grundwasserbeobachtungsbrunnen sowie der dauerbeprobaren Gasmeßpegel Sorge zu tragen.

Bezogen auf den gesamten Bebauungsplan-Bereich gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

Bei der Errichtung von Winkelbauten ist eine besondere Konstruktion zu wählen, bei denen die Gebäudeschenkel bei eventl. auftretenden Bergsenkungen sich von einander getrennt bewegen können.

Soweit bei den Gebäuden eine Unterkellerung vorgesehen ist, ist immer eine Vollunterkellerung, auch bei den Häusern mit Arkaden, vorzunehmen.

15. Bodendenkmäler

Vor Durchführung von Bodenbewegungen ist im Bereich dieses Bebauungsplanes das Niederrheinische Landesmuseum, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, rechtzeitig zu informieren, um gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. 3. 1980 die hier gefährdete niederrheinische Grabhügelkultur wissenschaftlich untersuchen zu können.

16. Kosten

*

16.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen ~~dieses Bebauungsplanes~~ entstehenden Kosten werden geschätzt auf

a) Grunderwerb (Umlegung)	3.400.000,--
dreizügige Grundschule (einschließlich Einrichtung) mit Turnhalle, Hausmeister- Wohnung, Außenanlagen	5.790.000,--
Ausbau des Tennenplatzes zugl. Schulsportplatz	420.000,--
Straßenbau	8.654.000,--
Verkehrslenkung	7.000,--
Brückenbauwerke	360.000,--
Kanalisation	9.000.000,--
Kinderspielplätze	635.000,--
Öffentl. Grünflächen (Parkanlagen)	1.875.000,--
Ausbau Wasserlauf (Bepflanzungs-, Pflege- und Folgekosten sind hierin nicht enthalten)	450.000,--
	<hr/>
	30.591.000,--

* der Bebauungspläne Nr. 803 C und 803 D

Fortsetzung Seite 27...

b) Rückerinnahmen

Landeszuschuß für Unterrichts- räume, Mehrzweck- räume und Turnhalle ca. 70 %	2.300.000,--
Landesmittel für Tennisplatz zugl. Schulsportanlage	240.000,--
Rückerinnahmen für Verkehrs- anlagen	5.600.000,--
Kinderspielplatz an der Kaiserstraße ca. 90 %	36.000,--
Kinderspielplatz am Sandbergweg ca. 20 %	57.000,--
Kinderspielplatz im süd.-östlichen Bereich ca. 45 %	72.000,--
Förderung der öffentl. Grünflächen mit 20,-DM/qm	757.000,--
Rückerinnahmen für Kanalisation	720.000,--
	<hr/>
	9.762.000,--

16.2 Verwirklichung (alsbald Kosten)

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

* für Umlegungsmaßnahmen ~~7.880.000,--~~
~~in den Jahren 1984 - 1987~~ ~~5.850.000,--~~
(Gründerwerb, Kanal, Straße)

Für diese Maßnahmen kann der städt. Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 803^B - Alt-Walsum -.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese
Begründung.

Duisburg, den 03. August 1984

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

Die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme
dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)
Satz 1 Bundesbaugesetz wurde vom Rat der Stadt am 10. Juni 1985
beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom
03.09.1984 bis 03.10.1984
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 02. Juli 1985

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

Die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 803 D als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde vom Rat der Stadt am 30. 05. 1988 beschlossen.

Duisburg, den 13. 06. 1988



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

G e r s c h
Beigeordneter

A handwritten signature, likely of the Deputy Mayor, written in black ink.

S a t z u n g

der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für den Bereich zwischen Kaiserstraße, Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wesel, Südgrenze der Flurstücke 7, 199 und 200 der Flur 45 Gemarkung Walsum und Krummer Weg in Duisburg-Walsum vom 30. 09. 1988

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. Mai 1988 die nachfolgende Satzung beschlossen:

Die Satzung beruht auf:

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW 1984, S. 475), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV NW S. 342) und § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW 1984, S. 419).

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den Bereich zwischen Kaiserstraße, Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wesel, Südgrenze der Flurstücke 7, 199 und 200 der Flur 45 Gemarkung Walsum und Krummer Weg.
- (2) Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit den Bebauungsplänen Nr. 803 C und 803 D. Er ist im beigefügten Übersichtsplan sowie im Umdruckplan der Bebauungspläne mit einer gestrichelten Linie umrandet. Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erzielen zu können, sind die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezüglich

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
- b) der straßenseitigen Einfriedigungen (Vorgärten)
- c) der straßenseitigen Einfriedigungen bei Wohnbaugrundstücken (Mindestbreite 7,00 m)
- d) der Überstellung der Parkplätze mit Bäumen und Begrünung der Pergolen
- e) der Begrünung des Garagendaches
- f) Gestaltung der Dächer (Dachgauben, Dacheinschnitte, Drempe)
- g) der Anlagen zur Außenwerbung
- h) der Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassaden
- i) der vorgegebenen Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachformen erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen sowie der privaten Erschließungsstraßen eingegrünt werden sollen;

zu c)

- Einfriedigungen notwendig sind, wo die nicht überbaubaren straßenseitigen Flächen der Wohnbaugrundstücke (Mindestbreite 7.00 m) nach Süden bis Westen liegen und dort private, nicht einsehbare Freiflächen geschaffen werden sollten;

zu d)

- durch Baumpflanzungen auf Parkplätzen und begrünte Pergolen das Ortsbild gestaltet und das Wohnumfeld günstig beeinflusst werden sollen;

zu e)

- durch Begrünung der großen innenliegenden Dachfläche das Kleinklima für diesen Innenblock stabilisiert werden soll;

zu f) und i)

- durch die Gestaltung der Dächer ein architektonisch abgerundetes Gesamtbild des Neubaugebietes gewahrt wird;

zu g)

- freistehende Außenwerbetafeln den beabsichtigten Neubaugebietscharakter ungünstig beeinflussen würden;

zu h)

- aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassade angestrebt wird.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen in den Wohnbaugebieten sind nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig mit Ausnahme der Trennwände im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m.

- (2) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind (Vorgärten bis 5.00 m), dürfen Einfriedigungen in der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Dies gilt auch für private Erschließungsstraßen.

- (3) Entlang der öffentlichen Straßen bei nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können
- in den projektierten Straßen E, G, J, W Mauern oder begrünte Mauern in einer Höhe von 1,60 bis 1,80 m errichtet werden, soweit nicht Stellplätze oder andere eingeschossige Nebenanlagen vorgesehen sind;
 - in den projektierten Straßen A, K, L, O und P Mauern in einer Höhe von mindestens 0,45 m errichtet werden.
- (4) Die Gemeinschaftsstellplätze und öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Ausgenommen sind Parkplätze im Straßenbereich.
- (5) Die Errichtung von durchsichtigen Pergolen mit Rankgewächsen innerhalb der Hausgärten an den proj. Straßen G und J sind zulässig.
- (6) Auf das Dach der mit GGA bezeichneten Gemeinschaftsgaragen im WA-Gebiet zwischen den projektierten Straßen Q und R ist Erde aufzubringen und einzugrünen.
- (7) Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn die Dachflächen links und rechts des Einschnittes mindestens 2,00 m betragen.
- (8) Dachgauben sind nur zulässig, wenn
- a) ein Abstand von 1,00 m zwischen den Gauben nicht unterschritten wird und
 - b) vom freistehenden Giebel mindestens 1,5 m Abstand sowie vom First ein Mindestabstand von 1,00 m, gemessen in der Senkrechten, eingehalten wird.
- (9) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im MI-Gebiet entlang der Kaiserstraße in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen.
- (10) Die Außenwände der Garagen sind denen der Wohngebäude anzupassen. Die Dächer der Garagen sind als geneigte Dächer mit rd. 10% Neigung auszubilden.

- (11) Die im beigefügten Exemplar des Bebauungsplanes Nr. 803 B angegebenen Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen sind anzuhalten. Eine Drenpelhöhe bis zu 1.00 m Höhe ist zulässig.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften dieser Satzung richten sich nach den §§ 68 Abs. 1 und 3 sowie 81 Abs. 5 BauO NW.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 an Nachbargrenzen andere als die zulässigen Einfriedigungen errichtet ,
2. entgegen § 3 Abs. 2 entlang der öffentlichen Straßen sowie privaten Erschließungsstraßen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedigungen in der Straßenbegrenzungslinie erstellt,
3. entgegen § 3 Abs. 4 andersartige Bäume verwendet,
4. entgegen § 3 Abs. 6 das Dach der Gemeinschafts-Garage zwischen den projektierten Straßen Q und R nicht mit Erde bedeckt und eingrünt,
5. entgegen § 3 Abs. 7 die Dachflächen links und rechts von Einschnitten unter 2,0 m bemißt,
6. entgegen § 3 Abs. 8 einen Abstand zwischen den Gauben von einem Meter unterschreitet und vom freistehenden Giebel mindestens 1,5 m Abstand sowie vom First einen Mindestabstand von 1,0 m (gemessen in der Senkrechten) nicht einhält,
7. entgegen § 3 Abs. 9 entlang der Kaiserstraße im MI-Gebiet in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Außenwerbung errichtet,
8. entgegen § 3 Abs. 10 die Außenwände der Garagen denen der Wohngebäude nicht anpaßt und die Dächer der Garagen nicht mit rd. 10° Neigung ausbildet,
9. entgegen § 3 Abs. 11 die im beigefügten Umdruckplan der Bebauungspläne Nr. 803 C und 803 D die angegebenen Firstrichtungen, Dachformen und -neigungen nicht einhält,

handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

§ 6 Auslegung

Die Satzung liegt ständig während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Duisburg, Stadtplanungsamt, Stadthaus, Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 4100 Duisburg 1, Zimmer 415 sowie im Dienstgebäude Am Buchenbaum 8 - 12, 4100 Duisburg 1, Zimmer 202 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.


§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Kaiserstraße, Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wesel, Südgrenze der Flurstücke 7, 199 und 200 der Flur 45 Gemarkung Walsum und Krummer Weg in Duisburg-Walsum vom **30. 9. 88** wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW kann gemäß § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt nicht bei fehlender vorgeschriebener Genehmigung, bei nicht ordnungsgemäßer Bekanntmachung, bei vorheriger Beanstandung des Ratsbeschlusses durch den Oberstadtdirektor oder bei vorheriger Rüge eines Form oder Verfahrensmangels gegenüber der Gemeinde, wenn dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

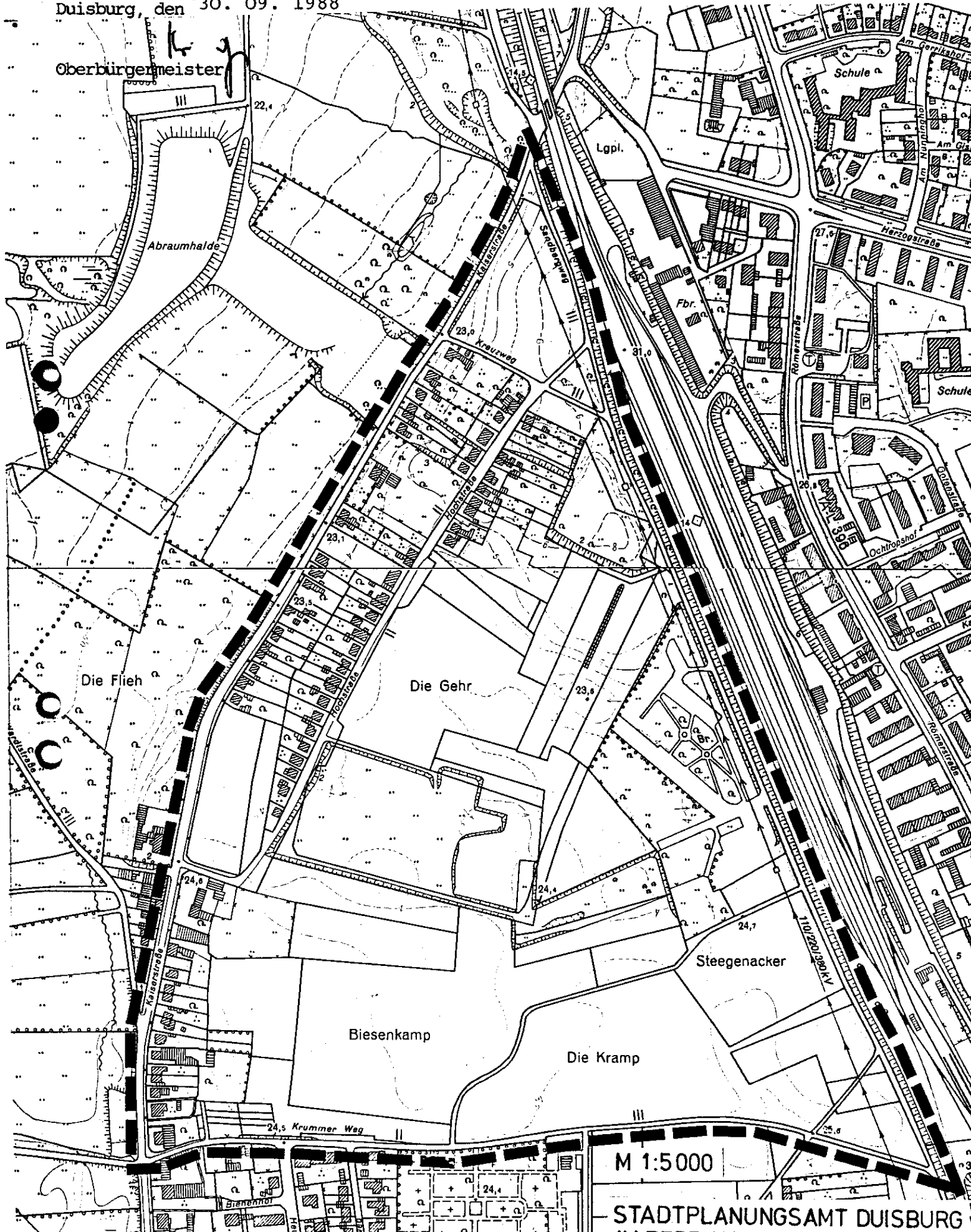
Duisburg, den 30. 09. 1988


K r i n g s
Oberbürgermeister

Übersichtsplan zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich zwischen Kaiserstraße, Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wesel, Südgrenze der Flurstücke 7, 199 und 200 der Flur 45, Gemarkung Walsum und Krummer Weg

Duisburg, den 30. 09. 1988

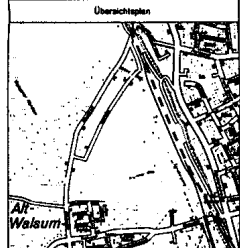
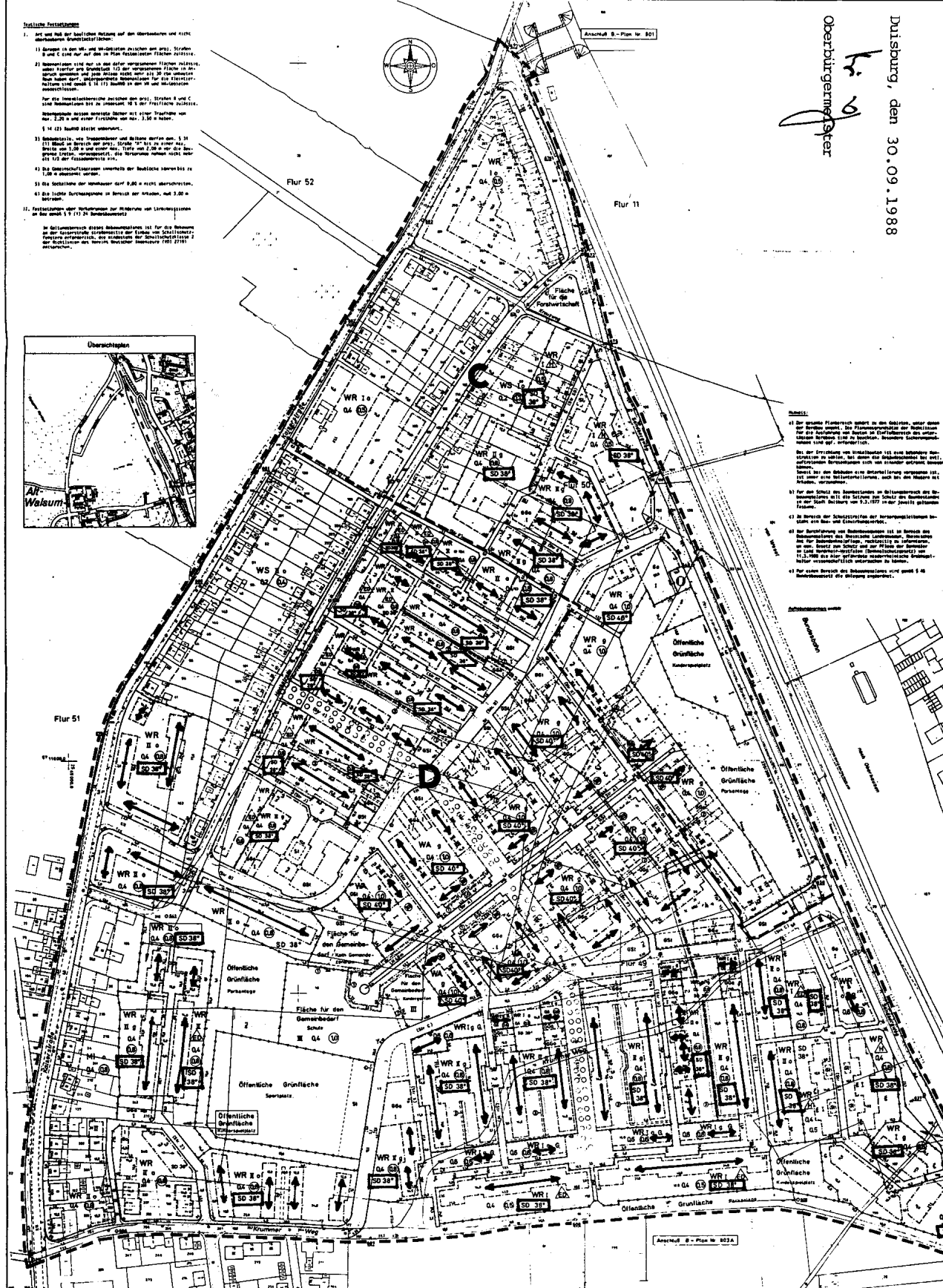
Oberbürgermeister



M 1:5000

STADTPLANUNGSAMT DUISBURG

Bestandsdarstellung		Art und Maß der baulichen Nutzung		Begrünungsregeln		Verkehrsflächen, Grünflächen und übrige Flächen		Sonstige Festsetzungen		Kennzeichnungen		Nachrichtliche Übernahmen		Vermerke	



- Bestimmte Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 2. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 3. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 4. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 5. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 6. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 7. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 8. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 9. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 10. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 11. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 12. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 13. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 14. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 15. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 16. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 17. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 18. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 19. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 20. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 21. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 22. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 23. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 24. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 25. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 26. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 27. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 28. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 29. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 30. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 31. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 32. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 33. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 34. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 35. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 36. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 37. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 38. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 39. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 40. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 41. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 42. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 43. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 44. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 45. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 46. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 47. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 48. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 49. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)
 50. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücken (siehe...)

Stadt Duisburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 803C+D

- Alt - Walsum -

Im dem Bereich zwischen Eisenbahn-, Bundesbahnstraße Oberhausen - West, Westgrenze der Flurstücke 7, 100 und 200 der Flur 40 Bauerschaft Walsum und Eisenbahn Weg.

Flur 40, 91 u. s.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Bebauungsplan und dem Lageplan. Die Bebauungspläne sind öffentlich zugänglich und können in jeder öffentlichen Stelle eingesehen werden.

Bestandteil: 2. Teil, 200.

Verfassung: und Entwurf:

gpc. Hilde

Die im Bebauungsplan sind die Bauflächen und die Bauflächen sind öffentlich zugänglich und können in jeder öffentlichen Stelle eingesehen werden.

Bestandteil: 2. Teil, 200.

Verfassung: und Entwurf:

gpc. Hilde

Die im Bebauungsplan sind die Bauflächen und die Bauflächen sind öffentlich zugänglich und können in jeder öffentlichen Stelle eingesehen werden.

Bestandteil: 2. Teil, 200.

Verfassung: und Entwurf:

gpc. Hilde

Der Plan ist der Stadt und dem Bürger zur Verfügung gestellt.

Bestandteil: 2. Teil, 200.

Verfassung: und Entwurf:

gpc. Hilde

Dieser Plan gehört zur Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften vom.....

Angestellt in Vermessungs- und Katasteramt 1984