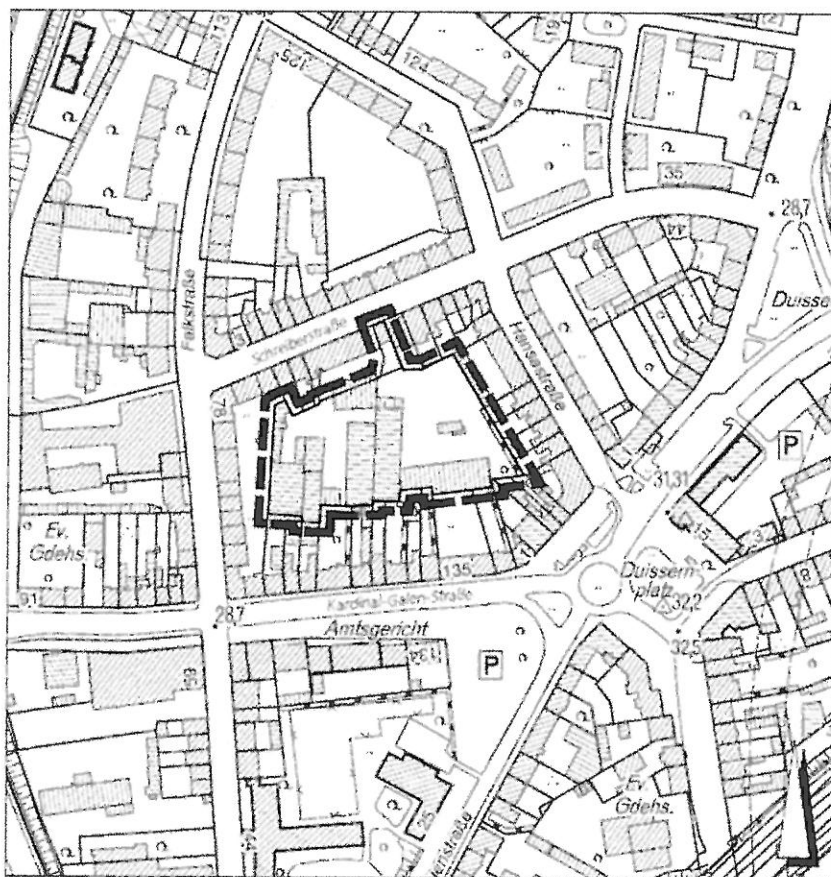


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1190 – Duissern – „Schreiberstraße“

für einen Bereich zwischen Schreiber-, Hansa-, Kardinal-Galen- und Falkstraße



Stand: Satzungsbeschluss – Fassung 24.September 2014

Planverfasser
IBS Ingenieurberatung Schödel
Hans-Sachs-Weg 7
40699 Erkrath

Investor
Aachener Siedlungs- und Woh-
nungsbaugesellschaft mbH
Mevissenstraße 14
50668 Köln

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

A Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziele der Planung
 - 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verfahrenswahl
 - 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung
- 2 Situationsbeschreibung**
 - 2.1 Lage des Plangebietes
 - 2.2 Gebietsbeschreibung
- 3 Vorgaben und Bindungen**
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Gender Mainstreaming
 - 3.4 Fachplanungen
 - 3.5 Altstandort
- 4 Städtebauliche Planung**
- 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Geltungsbereich
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Wohnungen
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Reines Wohngebiet
Festsetzung der Abstandsflächentiefe
 - 5.3.2 Allgemeines Wohngebiet
Überbauung der Verkehrsfläche
 - 5.4 Garagen und Stellplätze
Ruhender Verkehr
 - 5.5 Nebenanlagen
 - 5.6 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.7 Wärme und Warmwasserversorgung
- 6 Erschließung und Abwasserbeseitigung
Private Verkehrs- und Grünflächen**
- 7 Belange des Umweltschutzes**
 - 7.1 Luftschadstoffe / Emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung
 - 7.2 Schallimmissionen
 - 7.2.1 Verkehrslärm
 - 7.2.2 Gewerbelärm
 - 7.3 Altstandort / Altlasten
 - 7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 7.5 Wasserwirtschaftliche Belange
 - 7.6 Belange des Denkmalschutzes
 - 7.7 Prognose über die Entwicklung der Schutzgüter
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Kosten**
- 10 Gutachten**
- 11 Darstellung des Bebauungsplanverfahrens**
 - 11.1 Stand des Bebauungsplanverfahrens
 - 11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 - 11.4 Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 11.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1190 – Duissern – „Schreiberstraße“ wird das Ziel, auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche mit zentraler Lage im innerstädtischen Bereich eine Wohnbebauung zu schaffen, verfolgt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist den Blockinnenbereich der Schreiber- / Hansa- / Kardinal-Galen- und Falkstraße für eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Die Planung verfolgt das Ziel, die vorhandene und zum Teil ungenutzte Gewerbebebauung durch eine hochwertige Wohnbebauung im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude zu ersetzen. Die Einfamilienhausbebauung soll besonders jungen Familien ein innerstädtisches Wohnen ermöglichen.

Durch die Umnutzung wird die innerstädtische Fläche wieder belebt und das vorhandene Wohnquartier ergänzt. Durch den Abriss der Gewerbehallen und Umnutzung des Innenhofes zum Wohnen soll das Wohnumfeld verbessert und aufgewertet werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen städtebauliche Ansprüche gewahrt bleiben, die Hinterlandbebauung städtebaulich geordnet und die Erschließung gesichert werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Verfahrenswahl

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die vorgesehene städtebauliche Entwicklung auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht realisierbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1190 – Duissern – „Schreiberstraße“ soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren fand am 15.08.2012 im Vorfeld der Umweltprüfung ein Scopingtermin im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung zu bestimmen bzw. die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zu prüfen, statt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach §13a BauGB werden wie folgt erfüllt: Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich des Ortsteils Duissern. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer als Gewerbebrache zu bewertenden Fläche und der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches. Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche bleibt deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 m². Auch ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen im Ergebnis des Verfahrensschrittes nach § 4 (1) BauGB ebenfalls nicht.

Bei der Verfahrenswahl zur Schaffung von Baurecht zur Neuaufschließung des Blockinnenbereiches wurde dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere für junge Familien im innerstädtischen Bereich, gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB in angemessener Weise Rechnung getragen.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung einer innerstädtischen, als Gewerbebrache zu bewertenden Fläche, zum Wohnen verfolgt. Insoweit erfolgt Innenentwicklung vor Außenentwicklung, womit der Bodenschutzklausel nach § 1 a (2) BauGB - „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ - Rechnung getragen wird.

Derzeit wird das Plangebiet durch eine massive Hallen- und Gewerbebebauung charakterisiert. Die Flächen zur Erschließung der verschiedenen Nutzungsbereiche sind versiegelt. Durch die Umnutzung der Gewerbefläche in eine attraktive Wohnbebauung, im Kontext zur bestehenden Blockrandbebauung, soll an diesem Standort ein zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen werden.

Der geplante Rückbau der bestehenden Bebauung einschließlich der Erschließungsflächen führt durch Anlage von Hausgärten und einer Grünfläche zu einer Entsiegelung des Planungsbereichs. Mit der Anlage von Hausgärten und einer Grünfläche wird ein Beitrag zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Innenhofsfäche sowie eine Verbesserung des Kleinklimas im Blockinnenbereich erwartet.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Duisburg-Duissern, ca. 1,5 km nordöstlich der Innenstadt und wird durch die 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung der Schreiber-, Hansa-, Kardinal-Galen- und Falkstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist identisch mit dem Betriebsgrundstück einer ehemaligen Farb- und Lackfabrik und ist nur über die überbaute Hofzufahrt Schreiberstraße 14 zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 23, 29, 30, 31, 32, 50, 51, 163, 165, 167, 169, Teil aus 170, 171, 172 und 285 der Gemarkung Duisburg, Flur 43.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,83 ha.

2.2 Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1190 – Duissern – „Schreiberstraße“ ist identisch mit dem Betriebsgrundstück einer ehemaligen Farb- und Lackfabrik und ist mit Hallen verschiedener Größen und anderen Betriebsteilen bebaut. Das Betriebsgrundstück wird zur Zeit nur noch in Teilen von verschiedenen Firmen als Lagerfläche genutzt. Die von der Planung berührten Unternehmen wurden durch den Eigentümer frühzeitig über das Bebauungsplanverfahren, verbunden mit dem Hinweis sich rechtzeitig Ersatzflächen zu beschaffen, unterrichtet. Die Mietverhältnisse sollen einvernehmlich, voraussichtlich bis Ende des Jahres 2014, beendet werden.

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch Hausgärten und Garagenanlagen der Blockrandbebauung begrenzt. Die umgebende Bebauung an der Schreiber-, Hansa-, Kardinal-Galen- und Falkstraße besteht im Großteil aus einer 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung. Die Blockrandbebauung entspricht in seiner derzeitigen Struktur im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet. Während in der Falk- und Schreiberstraße fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind, sind in der Hansa- und Kardinal-Galen-Straße neben der wohnbaulichen Nutzung auch kleinere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß anzutreffen.

Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um:

- Gastronomie
- Büronutzungen
- Blumenladen
- Friseur
- Bankfiliale (nur Automaten, kein Personal)
- Massage- und Kosmetikstudio

Während sich nördlich und östlich der Blockrandbebauung Wohngebiete befinden, schließen sich südlich und westlich der Blockrandbebauung Mischgebiete an, die planungsrechtlich über die Bebauungspläne Nr. 510 und 537 gesichert sind. Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung die Autobahn A 59.

Wesentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Bus- und Bahnhaltestellen, Theater sowie Einzelhandelsgeschäfte, sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere über die ÖPNV-Haltestelle „Duissern“ im unmittelbaren Umfeld, aber auch gut zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Plangebiet fügt sich insoweit sehr gut in die innerstädtische Infrastruktur ein.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Nach den im Regionalplan GEP 99 dargestellten Zielen der Landesplanung für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Die Planung steht somit in Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Entsprechend der am 17.01.2014 erfolgten Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz NRW steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

Die geplante Zielsetzung des Bebauungsplanes widerspricht den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.3 Gender Mainstreaming

Der Begriff „Gender Mainstreaming bezeichnet eine Strategie, mit der die Gleichstellung der Geschlechter auf allen gesellschaftlichen Ebenen durchgängig sichergestellt werden soll. Verpflichtungen zur Umsetzung einer effektiven Gleichstellungspolitik im Sinne des Gender Mainstreaming ergeben sich sowohl aus dem EU-Recht (Amsterdamer Vertrag) als auch aus dem nationalen Verfassungsrecht (Art. 3 (2) GG).

Nach einer Definition des deutschen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend werden mit dem englischen Ausdruck „Gender“ die gesellschaftlich, sozial und kulturell geprägten Geschlechterrollen von Frauen und Männern bezeichnet, die anders als das biologische Geschlecht – erlernt und damit auch veränderbar sind. Der Begriff „Mainstreaming“ (engl. *mainstream* „Hauptströmung“, „zum Hauptstrom machen“, „in den Hauptstrom bringen“) bezeichnet den Versuch, benachteiligte bzw. Randgruppen in die Mitte der Gesellschaft (also den *mainstream*) zu bringen. So lässt sich aus *gender mainstreaming* die deutsche Übersetzung „durchgängige Gleichstellungsorientierung“ herleiten.

Davon ausgehend, dass es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt, besteht die Aufgabe des „Gender Mainstreaming“ darin, den Blick weg von den „Frauen“ auf die „Geschlechter“ allgemein zu richten. Mit Gender Mainstreaming sollen also Veränderungen im Geschlechterverhältnis bewirkt werden, um Diskriminierungen zu verhindern. Entscheidungsprozesse nach dem Prinzip des Gender Mainstreaming kommen prinzipiell immer dann in Betracht, wenn ein Vorhaben Frauen und Männer betrifft.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll Gender Mainstreaming den Planungsprozess ausdrücklich für Belange der Geschlechter öffnen und einen Beitrag zur geschlechtergerechten Gestaltung des öffentlichen Raumes liefern.

Bei dem Bebauungsplan wurden Gender Aspekte geprüft. Für die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches lässt sich folgendes ableiten:

- Generationenübergreifendes Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen ist möglich
- Barrierefreier Zugang zu den Wohngebäuden ist realisierbar

- Gute Anbindung des Plangebietes an die Umgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch Fuß- und Radwegeverbindungen
- Gute Erreichbarkeit öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen
- Versorgungssicherheit ist gegeben
- Einsicht des Innenhofes sowie des Quartiersplatzes ist nach dem Prinzip „Sehen und Gesehen“ werden gewährleistet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht erfasst.

Luftreinhalteplan

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-West 2011, Teilplan West, vorbelastet. Der Luftreinhalteplan benennt mit der regionalen Maßnahme R15 und mit der lokalen Maßnahme DU23 Maßnahmenansätze mit unmittelbarem Bezug zur Bauleitplanung, die im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt wurden, auf die Ausführungen im Kapitel 7.1 wird verwiesen.

a) Regionale Maßnahme R15

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt werden:

- Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen anzuschließen
- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen

b) Lokale Maßnahme DU23

Im Rahmen der Bauleitplanung soll folgende Zielsetzung verfolgt werden:

- Begrenzung kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen

Im Bebauungsplan wird auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan hingewiesen.

3.5 Altstandort

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandortes, der ehemaligen Lack- und Farbenfabrik Schreiberstraße und ist im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als untersuchte Altlastverdachtsfläche unter der Nummer AS 1501 erfasst. Durch die Umnutzung in ein Reines Wohngebiet und der damit verbundenen Entsiegelung wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser neu bewertet, auf die Ausführungen im Kapitel 7.3 wird verwiesen.

4 Städtebauliche Planung

Ziel der städtebaulichen Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, einer von einer 3-4 geschossigen Wohnbebauung der Schreiber-, Hansa-, Kardinal-Galen- und Falkstraße umgebenden Innenbereichsfläche, die durch Entwicklung eines kleinteiligen Wohnungskonzeptes in Form einer Einfamilienhausbebauung neu aufgeschlossen werden soll. Im Plangebiet sollen nach dem städtebaulichen Konzept der Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH insgesamt 23 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern und einer Hausgruppe entstehen.

Der massiv wirkenden Blockrandbebauung mit seinen Satteldächern und Gebäudehöhen von ca. 16m über Straßenoberkante soll ein harmonisches, einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im Umfeld denk-

malwürdiger Gebäude entgegengesetzt werden, um der besonderen Situation des Innenhofes Rechnung zu tragen. Der städtebauliche Kontext zur umliegenden Bebauung soll durch eine hochwertige Einfamilienhausbebauung in Form eines 2-geschossigen Stadthaustyps mit Flachdach und einem weiteren, zurückgesetztem Vollgeschoss hergestellt werden.

Der städtebaulichen Planung liegt ein 6m breiter und 10m hoher Stadthaustyp mit bekiestem oder begrüntem Flachdach, bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem weiteren, zurückgesetztem Vollgeschoss, zugrunde. Zwischen den Doppelhäusern ist die Anordnung von 3m breiten Garagen vorgesehen, sodass sich ein Abstand der Doppelhäuser untereinander zu 6m ergibt. Die scharfen Kanten der Gebäudehülle in Verbindung mit den im seitlichen Grenzabstand angeordneten Garagen sind charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Planung.

Die geplante Bebauung ist im wesentlichen u-förmig um eine zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ angeordnet und rückt damit von der vorhandenen Bebauung ab. Die Hausgärten grenzen somit an die vorhandenen Gärten an. Für die Bewohner der Blockrandbebauung soll damit eine attraktivere Wohnsituation geschaffen werden. Die Baugrundstücke werden durch eine 6m breite, ringförmig um den Quartiersplatz geführte Planstraße erschlossen. Der Ausbau der Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Lediglich im Bereich der Tordurchfahrt ist die Anlage eines Gehweges aus Sicherheitsgründen vorgesehen.

Der Quartiersplatz soll dem Aufenthalt, der Kommunikation und dem Spielen dienen. Mit dem Quartiersplatz soll dem oft engen räumlichen Eindruck einer Innenhofbebauung entgegengewirkt werden, er soll „Ruhe“ in das städtebauliche Erscheinungsbild bringen.

Das Gelände fällt von der Schreiberstraße in Richtung Süden um ca. 1m im Mittel ab, in einigen Teilbereichen jedoch bis zu ca. 1,5m. Bedingt durch die unterschiedliche Höhenlage der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen kann auch nach erfolgtem Rückbau nicht von einer homogenen Geländeoberfläche ausgegangen werden. Die städtebauliche Planung sieht daher zur Erlangung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bei der Umsetzung der städtebaulichen Planung eine Geländemodellierung vor.

Um das Ziel der städtebaulichen Planung mit seinem städtebaulichen Erscheinungsbild bauplanungsrechtlich zu sichern setzt der Bebauungsplan

- die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen,
- die Unterteilung der überbaubaren Grundstücksfläche, unterteilt in eine 2- und 3-geschossige Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse als zwingend,
- die Gebäudehöhe über der privaten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem Einzel- oder Doppelhaus bzw. Hausgruppe mit maximal 7,0m für den zweigeschossigen Gebäudeteil und mit maximal 10,0m für das oberste Geschoss,
- die Lage der Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Höhe der Verkehrsfläche und der Geländeoberfläche,
- die Dachform als bekiestes oder begrüntes Flachdach und
- eine mit hellen Farbtönen gehaltene, verputzte Fassade

fest.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet ist identisch mit dem Betriebsgrundstück einer ehemaligen Farb- und Lackfabrik. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 23, 29, 30, 31, 32, 50, 51, 163, 165, 167, 169, Teil aus 170, 171, 172 und 285 der Gemarkung Duisburg, Flur 43.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Zielsetzung, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen, verfolgt. Das Plangebiet wird daher als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen in einem Bereich des WR-Gebietes Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie in einem hiervon getrennten Bereich des WR-Gebietes eine Hausgruppe. Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind geeignet den Charakter des Wohngebietes, insbesondere wegen der Lage im Innenbereich einer Blockrandbebauung, negativ zu beeinflussen. Zur Verhinderung der Ansiedlung solcher Nutzungen, die eine Strukturveränderung bewirken können, wurden die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die vorhandene Bebauung Schreiberstraße dient vorwiegend dem Wohnen. Insoweit wurde für die Überbauung der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die lichte Höhe der Tordurchfahrt Schreiberstraße 14 wurde gemäß § 9 (3) BauGB mit mindestens 4,75m gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Firsthöhe von 45,67m über NHN bestimmt. Mit den Festsetzungen wird im wesentlichen die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert. Hierdurch begründet sich auch die Festsetzung eines Satteldaches, dass die Bestandssituation des Gebäudes und der angrenzenden Gebäude wieder spiegelt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurde die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung als zwingend festgesetzt und die Gebäudehöhe für den 2-geschossigen Bauteil mit 7,0m und für den 3-geschossigen Bauteil auf 10,0m begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem Einzel- oder Doppelhaus bzw. mittig vor der Hausgruppe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt, die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer nur teilweisen Festsetzung von 3 Vollgeschossen ist nicht denkbar. In besonderen Fällen kann es dennoch auf Grund des Grundstückszuschnittes in Verbindung mit den Grenzen, welche die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellen, zu einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl kommen, die bei Integration des Plangebietes nicht geeignet ist bodenrechtliche Spannungen auszulösen bzw. nur eine geringfügige Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens erwarten lassen. Von einer Festsetzungsmöglichkeit nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wurde insoweit abgesehen.

Der städtebaulichen Planung liegt eine Nachverdichtung von einer Wohnung je Wohngebäude zugrunde. Die generelle Zulassung von zwei und ggf. mehr Wohnungen in einer Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte würde zu einer städtebaulichen Verdichtung führen, die der Zielsetzung „aufgelockerte Bebauung“ widersprechen würde. Die Schaffung der für die zusätzlichen Wohneinheiten erforderlichen notwendigen Stellplätze würde eine weitere Versiegelung gegenüber der Planung nach sich ziehen und die Wohnumfeldqualität durch zusätzliches Verkehrsaufkommen beeinträchtigen. Um dieser Entwicklung, die städtebaulich nicht vertretbar ist und mit der städtebaulichen Planung auch nicht beabsichtigt ist, entgegen zu wirken, war es geboten die Zahl der Wohnungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu beschränken. Bei dem im WR-Gebiet planungsrechtlich zulässigen freistehenden Einzelhäusern ist eine zweite Wohnung zulässig um z.B. generationsübergreifendes Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen zu ermöglichen. Da das Einzelhaus anstelle eines Doppelhauses tritt, ändert sich durch die Zulassung einer zweiten Wohnung im Einzelhaus die mit der Planung verfolgte Nachverdichtung nicht. Die notwendigen Garagen und Stellplätze können an seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden, womit eine zusätzliche Versiegelung gegenüber der Planung nicht gegeben ist.

Die Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt für verschiedene baurechtliche Begriffe wie Zahl der Vollgeschosse und Abstandsflächen maßgeblich. Hieraus folgen Wechselbezüge zum Bauplanungsrecht, da bauplanungsrechtliche Bestimmungen und Festsetzungen auf bauordnungsrechtliche Grundbegriffe Bezug nehmen. Das Gelände fällt von der Schreiberstraße in Richtung Süden um ca. 1m im Mittel ab, in einigen Teilbereichen jedoch bis zu ca. 1,5m. Bedingt durch die unterschiedliche Höhenlage der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen kann auch nach erfolgtem Rückbau nicht von einer homogenen Geländeoberfläche ausgegangen werden. Zur Erlangung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bei der Umsetzung der städtebaulichen Planung wurde im WR-

Gebiet sowohl die Höhenlage der Verkehrsfläche als auch die sich durch die Neuaufschließung ergebende neue Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauO NRW im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche ist in Teilbereichen größer als die der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Die geplante Geländemodellierung nimmt im wesentlichen die Bestandssituation entlang der Plangebietsgrenze auf, sodass von einer Unbedenklichkeit der festgesetzten Geländeoberfläche gegenüber den bestehenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes ausgegangen werden kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Zur Steuerung der Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen untereinander und zu Grundstücksgrenzen stehen planungsrechtlich verschiedene Werkzeuge zur Verfügung. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert; § 23 BauNVO. Während die Baulinie keinen Spielraum für die bauliche Anlage zulässt, also auf dieser Linie gebaut werden muss, ist bei einer Baugrenze ein Zurückbleiben zulässig.

5.3.1 Reines Wohngebiet

Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfüllt wichtige städtebauliche Funktionen. Zusammen mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sichert sie die in vieler Hinsicht (u.a. Nichtversiegeln des Bodens, Kleinklima, Immissionsschutz) bedeutsamen, nicht überbauten Flächen und nimmt im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes Einfluss auf die Stellung der Gebäude.

Der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen gemäß §§ 22, 23 BauNVO Einfluss auf Abstände von Gebäuden untereinander und zu Nachbargrenzen. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im WR-Gebiet soll in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend eine verdichtete, aber dennoch aufgelockerte Bebauung im Vergleich zur bestehenden Blockrandbebauung, die planungsrechtlich als geschlossene Bebauung einzustufen ist, erreicht und die Stellung der Gebäude untereinander und insbesondere in ihrer Lage zum Quartiersplatz gesteuert werden, womit sich die charakteristischen Merkmale der Gebäudehülle im städtebaulichen Erscheinungsbild widerspiegeln.

Daneben setzt der Bebauungsplan für die Gebietskategorie „WR-Gebiet“ die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch mit Ausnahme der Grenzen, welche die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellen, gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB mit 0,3H (30 von Hundert der Wandhöhe) fest.

Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe wird erforderlich um das Ziel der städtebaulichen Planung mit seinem städtebaulichen Erscheinungsbild bauplanungsrechtlich zu sichern. Der massiv wirkenden Blockrandbebauung mit seinen ausgebauten Satteldächern und Gebäudehöhen von ca. 16m über Straßenoberkante soll ein harmonisches, einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude entgegengesetzt werden. Der städtebauliche Kontext der nachverdichteten Innenhofsfäche zur umliegenden Bebauung soll durch eine hochwertige Einfamilienhausbebauung in Form eines 3-geschossigen Stadthautyps mit Flachdach mit einem zurückgesetztem Vollgeschoss hergestellt werden. Die scharfen Kanten der Gebäudehülle in Verbindung mit den im seitlichen Grenzabstand angeordneten Garagen ist charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Planung und soll durch unterschiedliche Grenzabstände bzw. Abstände der Doppelhäuser untereinander nicht aufgeweicht werden. Aus diesem Grunde wurde die Zahl der Vollgeschosse als zwingend und die Gebäudehöhe sowohl im 2-geschossigen Bauteil als auch im 3-geschossigen Bauteil begrenzt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für eine verdichtete Bebauung im Innenhof, bestehend aus Doppel- und Einzelhäuser und einer Hausgruppe, ist unter Berücksichtigung der sich aus § 6 BauO NRW ergebenden, einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich. Es würde bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m zu einer Überlagerung der erforderlichen Abstandsflächen bei Umsetzung des zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeptes kommen. Somit werden auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen zwischen den Gebäudekörpern innerhalb der Baufenster reduziert.

Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe tritt neben die Festsetzungen, welche die Stellung der Gebäude zueinander nach §§ 22, 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmen. Gemäß § 6 (6) BauO NRW genügen Abstandsflächen von $0,4H$, wenn die Länge der Außenwand nicht mehr als 16m beträgt; Abstandsflächen müssen gemäß § 6 (2) Satz 1 BauO NRW auf dem eigenen Grundstück liegen. Mit der Festsetzung von Baulinien und Gebäudehöhen und der damit verbundenen Verringerung der Abstandsfläche zwischen den Einzel- und Doppelhäusern von $0,4H$ gemäß § 6 (6) BauO NRW auf $0,3H$, jedoch mindestens 3m, wird den Belangen des baulichen Brandschutzes und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe betrifft nur den Faktor, mit dem die nach den Vorschriften der BauO NRW zu ermittelnde Wandhöhe zu multiplizieren ist. Durch die Festsetzung bleiben die allgemeinen Anforderungen der Landesbauordnung unberührt. Die Landesbauordnung schreibt die Verpflichtung fest, ausreichende Gebäudeabstände und Abstände zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten. Hierdurch sollen eine Reihe von städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Zielsetzungen gesichert werden, u.a. der Brandschutz und die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung. Gemäß Ziffer 2.3.1.1 des Muster-Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21.03.2007, genügt vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen eine Abstandsflächentiefe von 3m; die Gebäudeklasse 1 und 2 ist mit dem Gebäude geringer Höhe gemäß § 2 (3) BauO NRW gleichzusetzen. Der geplante Stadthautyp entspricht einem Gebäude geringer Höhe. Durch den brandschutztechnischen Gebäudeabstand soll eine Brandübertragung vermieden werden. Gemäß § 31 BauO NRW sind Gebäudeabschlusswände bei Gebäuden, die weniger als 2,5m von der Nachbargrenze errichtet werden herzustellen, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5m zum benachbarten Gebäude öffentlich rechtlich gesichert ist. Gebäudeabschlusswände schließen Gebäude voneinander bzw. vom Umfeld ab. Sie dienen dem Brandschutz und haben in diesem Sinne eine nachbarschützende Funktion. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 3m und zwischen den Gebäuden mindestens 6m beträgt, so dass eine Gebäudeabschlusswand nicht erforderlich ist. Den Belangen des baulichen Brandschutzes und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird insoweit Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe gilt nicht gegenüber den Grenzen, welche die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellen, um eine Beeinträchtigung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde diesem Belang insoweit Rechnung getragen, als dass der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zu den seitlichen Nachbargrenzen, welche die Grenze des Plangebietes darstellen, mit 4m festgesetzt wurde, womit die sich aus $0,4H$ ergebende Tiefe der Abstandsfläche gegenüber den Grenzen, welche die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes darstellen in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze eingehalten werden kann.

Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift (§ 6 BauO NRW) konkretisiert mit Blick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO. Daneben ist die soziale Funktion der Abstandsflächenvorschrift von Bedeutung. Sie dient dem Schutz vor Beengung und Einsicht, also der Gewährleistung einer gewissen Privatheit und soll durch Einschränkung von Einblickmöglichkeiten durch Dritte für Wohnfrieden sorgen. Der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Einfluss auf die Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen untereinander und zu den Nachbargrenzen. Die Abstände zur Plangebietsgrenze (Nachbargrenze Bestandsbebauung) sind überwiegend deutlich größer als die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebende Tiefe der Abstandsfläche, womit dem sich aus § 15 BauNVO abzuleitenden Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung Rechnung getragen wurde.

Der Bebauungsplan setzt eine private Verkehrsfläche fest. Da die $0,4H$ tiefe Abstandsfläche nur gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zur Anwendung gelangt, ist die Straßenbegrenzungslinie insoweit mit einer Grundstücksgrenze gleichzusetzen, gegenüber der eine $0,4H$ tiefe Abstandsfläche gemäß § 6 (6) BauO NRW genügen würde, wenn die Länge der Außenwand nicht mehr als 16m beträgt; Abstandsflächen müssen gemäß § 6 (2) Satz 1 BauO NRW auf dem eigenen Grundstück liegen. Die Tiefe der Abstandsfläche wird daher auch gegenüber der Straßenbegrenzungslinie mit $0,3H$, jedoch mindestens 3m, festgesetzt. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange wird auf Grund der Stellung der Gebäude nicht erwartet.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straßenbegrenzungslinie beträgt in der Regel 2m, wodurch kein Widerspruch zu den übrigen Festsetzungen gesehen wird. Die Lage des Gebäudes gegenüber der Straßenbegrenzungslinie ist durch die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze eindeutig bestimmt. Die Abstandsfläche gegenüber der Straßenbegrenzungslinie muss auf dem eigenen Grundstück liegen und beträgt mindestens 3m. Mit der festgesetzten Bebauungstiefe im Bereich der 3-geschossigen Bauweise sollen untergeordnete Bauteile, die keine Abstandsfläche auslösen, wie z.B. Vordächer im Hauseingangsbereich, ermöglicht werden.

Die Geländeoberfläche als Bezugsebene zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe wurde in der Planzeichnung festgesetzt und nimmt im wesentlichen die Bestandssituation entlang der Plangebietsgrenze auf, so dass von einer Unbedenklichkeit der festgesetzten Geländeoberfläche gegenüber den bestehenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes ausgegangen werden kann.

5.3.2 Allgemeines Wohngebiet Überbauung der Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die geschlossene Bebauung Schreiberstraße ist an der Straßengrenze errichtet. Die vorhandene Überbauung der Zufahrt zum Plangebiet, planungsrechtlich als private Verkehrsfläche gesichert, wird durch Festsetzung von Baulinien sowohl entlang der Straßengrenze als auch entlang der rückwärtigen Außenwand gesichert. Mit der Festsetzung wird die bestehende, ca. 11,5m tiefe Bebauung planungsrechtlich und die Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs langfristig gesichert.

Im Falle einer Neubebauung und/oder baulicher Veränderungen darf die lichte Durchfahrtshöhe nicht weniger als 4,75m betragen und wurde daher entsprechend festgesetzt. Den Belangen der Feuerwehr wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen.

5.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze (Garage mit vorgelagertem Stellplatz) sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurde von einem mindestens 6m tiefen Stellplatz und von einer maximal 9m langen Garage ausgegangen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. In den Baufenstern 2 und 4 dürfen Garagen und Carports erst in einem Abstand von mindestens 8m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, womit die Zu- und Abfahrten zu den zwischen den Doppelhäusern angeordneten Garagen mit vorgelagertem Stellplatz auf Grund der 3,5m breiten Verkehrsfläche in Verbindung mit den Schleppkurven eines vorwärts ein- bzw. ausfahrenden Pkw sichergestellt werden soll. Auf die Festsetzung eines gegenseitigen Überfahrrechtes an der gemeinsamen Grundstücksgrenze wurde verzichtet.

Die darüber hinaus erforderlichen Parkplätze für Besucher werden in der privaten Verkehrsfläche angeordnet. Ausgehend von 23 Wohneinheiten sind mindestens 8 und maximal 10 Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Besucherparkplätze) herzustellen und sind in der Planzeichnung zur Information gekennzeichnet. Mit der relativ hohen Anzahl von Besucherparkplätzen soll eine Entlastung des Quartiers durch den Park-Such-Verkehr erreicht werden.

5.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit sie dem Nutzungszweck des Reinen Wohngebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 12 m² sein und eine Höhe von 2,5m nicht überschreiten. Mit der Festsetzung soll eine weitere Versiegelung vermieden und dem Ziel der Planung, räumlich beengte Eindrücke zu vermeiden, Rechnung getragen werden.

Zur Sicherstellung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes einerseits und zur Vermeidung eines beengten räumlichen Eindrucks sind in den Vorgärten Nebenanlagen nicht zulässig.

5.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

Die gestalterische Festsetzung unterstreicht das Ziel des einheitlichen, ruhigen Erscheinungsbildes, das schon mit der Festsetzung der kompakten Baukörper verfolgt wird und führt dies konsequent fort. Gleichzeitig wird durch eine Beruhigung der entstehenden Bebauung im Blockinnenbereich den denkmalwürdigen Gebäuden im Umfeld und deren langfristigen Sicherung und Entwicklung Rechnung getragen.

Gestaltung der Flachdächer

Die geplanten Einfamilienhäuser befinden sich im Blockinnenbereich der umgebenden Bestandsbebauung. Die Flachdächer sind daher einsehbar. Insoweit ist zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes eine gestalterische Festsetzung geboten, mit der ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sichergestellt werden soll. Insoweit setzt der Bebauungsplan mit natürlichen Gesteinen bekieste oder begrünte Flachdächer fest. Mit natürliches Gestein wird die Gestaltung mit ungefärbten, naturbelassenem Kies verfolgt. Idealerweise wird durch die Bekiesung der Albedo-Effekt unterstützt und ein Aufheizen der Dachflächen im Sommer so gemindert.

Auch wenn begrünte Dächer aus bioklimatischen Gründen sowie aus Sicht der Luftreinhaltung zu bevorzugen sind, wurde im Rahmen der planerischen Abwägung den privaten Belangen nach individueller Gestaltung der Flachdächer Rechnung getragen. Zudem führt die Planung zu einer Entsiegelung großer Teile des Areals, so dass eine Verbesserung des Bioklimas auch ohne Begrünung der Dächer möglich ist.

Farben

Material und Farbgebung der Fassade bestimmen das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden wird der städtebauliche Raum, die Innenhoffläche im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude, geprägt. Mit der Festsetzung, dass die Außenwände von Gebäuden und Garagen als hellgetönte Putzfläche auszuführen sind, soll der städtebauliche Kontext gegenüber der bestehenden Bebauung unterstrichen werden. Das neu entstehende Ensemble soll sich als Einheit von der umgebenden Bestandsbebauung absetzen und in seinem geschlossenen und ansprechenden Erscheinungsbild den denkmalwürdigen Gebäuden im Umfeld Rechnung tragen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem „Natural Colour System“ (NCS)¹ folgende Eigenschaften vorweisen: Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %. Farben, die nicht diese Eigenschaften vorweisen, sind zu maximal 25 % bezogen auf die gesamten Außenfassaden eines Gebäudes, allerdings nur zu maximal 30 % je Gebäudeseite, zulässig. 25 % bezogen auf die gesamten Außenfassaden würden die Möglichkeit eröffnen eine Gebäudeseite abweichend von dem vorgesehenen Farbspektrum zu gestalten. Die Begrenzung der farbliche Gestaltung für jede Seite in einem untergeordneten Rahmen wird über die Kappungsgrenze der maximal 30% je Gebäudeseite erreicht. Mit der Öffnung des Farbspektrums auf einen begrenzten Flächenanteil der Fassade soll die Möglichkeit farbliche Akzente in der Fassade zu setzen und eine mit dunklen Farben abgesetzte Sockelzone zu gestalten, geschaffen werden. Dies jedoch nur in untergeordneter, nicht aufdrängender Form, um Spannungen im harmonischen, einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild zu vermeiden. Der festgesetzte Fassadenanteil für Farben, die nicht dem definierten Farbspektrum entsprechen, wird als noch verträglich erachtet, so dass die städtebauliche Intention, eines einheitlichen Grundelementes in der Fassadengestaltung, noch erfassbar bleibt.

Mit der Festsetzung des Farbspektrums wird ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sichergestellt ohne die Wahlfreiheit einer bestimmten Fassadenfarbe einzuschränken. Mit der Öffnung des Farbspektrums zum Setzen von farblichen Akzenten in der Fassade und Ausbildung einer Sockelzone wird den privaten Belangen des Eigentümers zur individuellen Fassadengestaltung Rechnung getragen.

Die Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen um Spannungen zu vermeiden. Aneinandergrenzende Gebäude sollten in der Farbwahl angepasst werden.

Da das RAL-System für Fassadenfarben weniger geeignet ist, wurde auf das Farbspektrum NCS zurückgegriffen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntgehaltes und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Bei dem Farbspektrum

¹ Farbspektrum NCS: „NCS Natural Colour System“, NCS Colour AB, Stockholm Sweden 2004

NCS handelt es sich um ein herstellerunabhängiges Farbsystem, das sowohl die Farbzusammensetzung als auch den Helligkeitsgrad der Farben eindeutig und nachvollziehbar bestimmt. Der Regelungsinhalt kann anhand eines nach Farbe und Helligkeit geordneten Farbfächers einfach nachvollzogen und beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Nebenanlagen

Zur Sicherstellung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes einerseits und zur Vermeidung eines beengten räumlichen Eindruckes sind in den Vorgärten Nebenanlagen, mit Ausnahme von eingehausten Stellflächen für Abfallbehälter, nicht zulässig. Durch die Einhausung der Abfallbehälter wird ein städtebaulich ansprechendes und homogenes Erscheinungsbild in dieser besonderen Innenhofsituation gewahrt.

Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Mit dem Ausschluss soll dem Ziel der Planung, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, Rechnung getragen werden.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden oder Sichtschutzmauern (Terrassenabtrennungen) bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von maximal 3m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig. Für die Einfriedung der Nachbargrenze sind nur nicht blickdichte Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um der gewünschten Transparenz des städtebaulichen Erscheinungsbildes Rechnung zu tragen.

5.7 Wärme- und Warmwasserversorgung (§ 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB)

Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“, gemäß § 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung feste und flüssige fossile Brennstoffe wie Kohle, Torf und Heizöl sowie weitere Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 1 – 5 und 6 – 8 erste Bundes-Immissionsschutzverordnung (1.BImSchV) nicht verwendet werden dürfen. Zulässig sind nur regenerative Energieträger wie Sonnenenergie, Geothermie und Holzbriketts oder Holzpellets im Sinne von § 3 (1) Nr. 5a 1.BImSchV sowie Gase der öffentlichen Gasversorgung und Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 11 – 13 1.BImSchV. Individuelle Wünsche des einzelnen Bauherrn nach einem Kamin, der ausschließlich der Steigerung der eigenen Wohnqualität dient, stehen dieser Festsetzung nicht entgegen, sofern die sich aus der 1.BImSchV ergebenden Regelungen beachtet werden. Hierdurch werden Maßnahmen des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011, Teilplan West, soweit möglich in den Bebauungsplan integriert.

Neben den zulässigen Brennstoffen besteht als Alternative die Möglichkeit das Plangebiet an das im Quartier vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Die verpflichtende Nutzung der Fernwärme ist allerdings nicht Ziel der Planung.

6 Erschließung und Abwasserbeseitigung / Private Verkehrs- und Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 11, 14 und 15 BauGB)

Erschließung

Das Wohngebiet wird von der Schreiberstraße über die bestehende Tordurchfahrt Schreiberstraße 14 erschlossen.

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Verkehrsfläche wird als Private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 8 und maximal 10 Besucherparkplätze unterzubringen und sind in der Planzeichnung zur Information gekennzeichnet.

Die Baugrundstücke werden durch eine 6m breite, ringförmig, um einen zentralen Platz geführte Planstraße erschlossen. Der Ausbau der Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Lediglich im Bereich der Tordurchfahrt ist die Anlage eines Gehweges aus Sicherheitsgründen vorgesehen.

Der zentrale Platz wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt und soll dem Aufenthalt, der Kommunikation und dem Spielen dienen. Mit dem Quartiersplatz soll dem engen räumlichen Eindruck der Innenhofbebauung entgegengewirkt werden, er soll „Ruhe“ in das städtebauliche Erscheinungsbild bringen.

Von dieser Ringstraße entwickeln sich im Süden sowohl nach Westen als auch nach Osten 3,5m breite Wohnwege zur Erschließung weiterer Baugrundstücke.

Seitens der Feuerwehr bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Privatstraße den Belangen des Bauordnungsrechts Rechnung trägt. Zur Sicherung der für Rettungsfahrzeuge erforderlichen Durchfahrtshöhe in der überbauten Tordurchfahrt setzt der Bebauungsplan eine lichte Höhe von mindestens 4,75m fest. Die 6m breite Ringstraße wurde für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen, womit die Mindestdurchfahrtsbreite von 5m für Feuerwehrfahrzeuge in den Kurven der Ringstraße zur Verfügung gestellt werden kann. Den Belangen an eine Feuerwehrezufahrt wird insoweit Rechnung getragen. In der Tordurchfahrt Schreiberstraße kann die von der Feuerwehr geforderte Zufahrtsbreite von mindestens 3m zur Verfügung gestellt werden. In den 3,5m breiten Wohnwegen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht erforderlich, wenn die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster zum Anleitern bestimmter Stellen weniger als 8m über dem Gelände beträgt; der Nachweis ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Entwässerung

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und vollständig an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Insoweit findet § 51a LWG keine Anwendung. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Gemäß Stellungnahme der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR kann das Abwasser vor dem Hintergrund der mit der Planung einhergehenden Entsiegelung weiterhin vollständig der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei alleiniger Einleitung in die Schreiberstraße ist die Einleitungsmenge jedoch auf 25 l/s zu drosseln. Insoweit muss im Plangebiet eine Regenrückhaltung betrieben werden. Die Regeln zur Einhaltung der Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Als zu sichernde Rückstauenebene gilt die Straßenoberkante zuzüglich 20cm an der Anschlussstelle in der Schreiberstraße.

Auf Grund der Untergrundverhältnisse wurde die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht weiter verfolgt, auf die Ausführungen in Kapitel 7.3 und 7.5 wird verwiesen.

7 Belange des Umweltschutzes

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, bei dem von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Dennoch werden die betroffenen Umweltbelange erhoben und in das Verfahren eingebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren fand am 15.08.2012 im Vorfeld der Erhebung der Umweltbelange ein Scopingtermin im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Erhebung der Umweltbelange zu bestimmen bzw. die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zu prüfen, statt.

Im Ergebnis des Scopingtermines wurden die relevanten Umweltbelange

- Luftschadstoffe
- Verkehrs- und Gewerbelärm
- Altstandort / Altlasten
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Wasserwirtschaftliche Belange
- Belange des Denkmalschutzes

gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB geprüft und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung und Bewertung haben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung geleistet und damit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gewährleistet werden, dass keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten sind.

7.1 Luftschadstoffe

Emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West vorbelastet. Eine Belastung des Plangebietes durch Emissionen des Verkehrs auf der Kardinal-Galen-Straße wird wegen der umgebenen, geschlossenen Bebauung und auf Grund der Entfernung nicht erwartet.

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West, benennt mit der regionalen Maßnahme R15 und der lokalen Maßnahme DU23 Maßnahmenansätze mit unmittelbarem Bezug zur Bauleitplanung, die im Rahmen der planerischen Abwägung wie folgt berücksichtigt wurden: Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“, gemäß § 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung feste und flüssige fossile Brennstoffe wie Kohle, Torf und Heizöl sowie weitere Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 1 – 5 und 6 – 8 erste Bundes-Immissionsschutzverordnung (1.BImSchV) nicht verwendet werden dürfen. Zulässig sind nur regenerative Energieträger wie Sonnenenergie, Geothermie und Holzbriketts oder Holzpellets im Sinne von § 3 (1) Nr. 5a 1.BImSchV sowie Gase der öffentlichen Gasversorgung und Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 11 – 13 1.BImSchV. Individuelle Wünsche des einzelnen Bauherrn nach einem Kamin, der ausschließlich der Steigerung der eigenen Wohnqualität dient, stehen dieser Festsetzung nicht entgegen, sofern die sich aus der 1.BImSchV ergebenden Regelungen beachtet werden.

Neben den zulässigen Brennstoffen besteht als Alternative die Möglichkeit das Plangebiet an das im Quartier vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Die verpflichtende Nutzung der Fernwärme ist allerdings nicht Ziel der Planung.

7.2 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist von einer geschlossenen Bebauung umgeben, in der vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe anzutreffen sind.

Es werden keine Auswirkungen auf den Innenbereich durch den vorhandenen Verkehr der umliegenden Straßen erwartet. Ebenso liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich störender Gewerbebetriebe.

Der zu erwartende Verkehrslärm aus den Zu- und Abfahrten zum geplanten Wohngebiet über die vorhandene Tordurchfahrt sowie die Auswirkungen der in der Blockrandbebauung vorhandenen gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet wurde unter Einbeziehung möglicher Schallreflexionen durch die Peutz Consult GmbH untersucht und bewertet. Hierbei wird auch die absorbierende und reflektierende Wirkung bestehender Gebäude und der zukünftigen Bebauung berücksichtigt.

7.2.1 Verkehrslärm

Das Verkehrsaufkommen im Innenhof wurde unter Zugrundelegung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, 8 Besucherparkplätzen und 15 weiteren Stellplätzen, für die Anwohner der Schreiberstraße (Errichtung außerhalb des Plangebietes auf der Rückseite der Liegenschaft Schreiberstraße 12-14) unter Einbeziehung einer aktuellen Verkehrszählung ermittelt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Schallemissionen der Schreiberstraße durch die Planung um 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts ansteigen.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen sind an den Fassaden der Schreiberstraße im Bereich der Tordurchfahrt aufzufinden.

An den Immissionsorten im Hinterhofbereich der Bestandsbebauung im Plangebiet werden die jeweiligen Orientierungswerte für ein allgemeines und für ein reines Wohngebiet eingehalten. Da auch die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet selbst eingehalten werden, ist die Festlegung von Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.

Durch die Umnutzung des Plangebietes zum Wohnen entsteht auf der Schreiberstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere im Bereich der Tordurchfahrt. Die Berechnungen des Gutachters haben ergeben, dass an der Fassade Schreiberstraße 17 die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit 60,4 dB(A) tags und 52,8 dB(A) nachts im Vergleich zur heutigen Situation mit 59,7 dB(A) tags und 52,3 dB(A) vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden um bis zu 5,4 dB(A) tags und 7,8 dB(A) nachts überschritten.

Aus den Berechnungen des Gutachters ergibt sich weiter, dass die höchste Verkehrslärmsteigerung an der straßenseitigen Fassade der Schreiberstraße 14 auftritt und mit 0,8 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts berechnet wurde.

Die ermittelten Verkehrslärmimmissionen liegen sowohl tags als auch nachts deutlich unterhalb der Grenzwerte für eine Lärmsanierung. Die Verkehrslärmerhöhung an relevanten Fassaden der Bestandsbebauung ist kleiner als 1 dB(A). Diese Erhöhung ist vernachlässigbar, da die Pegelerhöhung als gering angesehen werden kann - und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A)/60 dB(A) (Tag/Nacht) mit den maximal auftretenden Beurteilungspegeln von 60,4 dB(A)/52,8 dB(A) deutlich unterschritten wird. Maßnahmen werden durch die Erhöhung des Verkehrslärms aus den oben aufgeführten Gründen nicht erforderlich.

Die mögliche Erhöhung der Anzahl der Besucherstellplätze von 8 auf 10 Stellplätze wird auf Grund des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen und Berechnungen als unkritisch bewertet.

7.2.2 Gewerbelärm

Im Erdgeschoß der Blockrandbebauung befinden sich im Bereich Kardinal-Galen-Straße und im Kreuzungsbereich mit der Hansasträße einzelne gewerbliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um

- Gastronomie
- Büronutzungen
- Blumenladen
- Friseur
- Bankfiliale (nur Automaten, kein Personal)
- Massage- und Kosmetikstudio

Da bis auf wenige Ausnahmen die Nutzungen straßenseitig orientiert sind, wird keine relevante Geräuschentwicklung in Richtung Plangebiet erwartet. Die Betriebe, die im Hinterhof angesiedelt sind, wie Massage- und Kosmetikstudio, können als geräuscharm angesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet eingehalten werden.

Die Frage, ob die Schaffung eines reinen Wohngebietes im Innenbereich der Blockrandbebauung zu einer Einschränkung bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen führen kann, wird vom Gutachter wie folgt beantwortet: Da es sich bei den Gebäuden an der Kardinal-Galen-Straße um Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und um Wohnnutzungen in den Obergeschossen handelt, wird eine Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes angesetzt. Bei den gewerblichen Nutzungen im Hinterhof kommt der Gutachter im Ergebnis seiner Berechnungen zu der Feststellung, dass keine Einschränkung zukünftiger gewerblicher Nutzungen vorliegen wird, da bereits die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

Durch die geplante Wohnbebauung werden weder das vorhandene Gewerbe, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe zusätzlich eingeschränkt.

7.3 Altstandort / Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandortes, der ehemaligen Lack- und Farbenfabrik Bollmann in der Schreiberstraße und ist im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als untersuchte Altlastverdachtsfläche unter der Nummer AS 1501 erfasst.

Für den Altstandort liegt eine orientierende Altlastuntersuchung aus dem Jahre 2004¹ und eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 2011² vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Verunreinigungen festgestellt, von denen im Rahmen der derzeitigen Nutzung keine Gefährdungen ausgehen. Durch die Umnutzung in ein Wohngebiet und der damit verbundenen Entsiegelung wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Gärtner & Partner neu bewertet und ein Sanierungs-/Sicherungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erstellt.

Im nördlichen Teil des Altstandortes wurden im Rahmen der Gefährdungsabschätzungen in einem räumlichen begrenzten Bereich Auffüllungen festgestellt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Der belastete Bereich ist unter fachgutachterlicher Begleitung aufzunehmen und zu entsorgen. Die mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belasteten Auffüllungsmaterialien sind bis zu einem Sanierungszielwert von 300 mg/kg MKW aufzunehmen und zu entsorgen. Mit dem vorgegebenen Sanierungszielwert ist sichergestellt, dass der Prüfwert für Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten wird.

Außerhalb dieser gekennzeichneten Fläche kann auf Grund der Vornutzung auch ohne Vorliegen konkreter Verdachtsmomente nicht ausgeschlossen werden, dass bereichsweise weitere Verunreinigungen in den ca. 0,5m bis ca. 3,7m mächtigen Auffüllungen auftreten, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Diese Auffüllungen sollen für eine wirtschaftlichen Nutzung der Fläche (Verhältnismäßigkeit zur vollständigen Beseitigung der Auffüllungen) und der damit verbundenen Planungssicherheit im Boden verbleiben.

Wirkungspfad Boden-Mensch

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse soll im Ergebnis der Neubewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch durch Bodenauftrag und/oder Bodenaustausch sichergestellt werden, dass in den Hausgärten mindestens 60cm mächtige unbelastete Böden unter der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberfläche anstehen. In künftig unversiegelten Bereichen können die Auffüllungen unterhalb der obersten 60cm verbleiben, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen und sichergestellt ist, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt. Die einzubauenden Böden müssen die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhalten und zusätzlich eine Arsenkonzentration von 20mg/kg unterschreiten.

Wirkungspfad Boden-Wasser

Die Abschätzung der zu erwartenden Schadstoffeinträge durch Sickerwasser ins Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Wasser) im Bereich der verbleibenden Auffüllungen wurde gutachterlich geprüft und bewertet. Die verbleibenden, bis zu 2,0m mächtigen Auffüllungen stellen sich sehr heterogen dar und zeichnen sich insgesamt durch erhöhte Schadstoffgehalte aus, die über anfallendes Sickerwasser mobilisiert werden können und ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser somit nicht ausgeschlossen werden kann. Zum Schutz des Grundwassers sollen die im Bereich der Hausgärten und des Quartiersplatzes verbleibenden Auffüllungen mit einer Bentonitmatte abgedichtet und das anfallende Sickerwasser über eine Ringdrainage abgeleitet werden. Mit der Abdichtung wird in Verbindung mit einem Drainagegitter gleichzeitig sichergestellt, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt.

Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zum Wirkungspfad Boden-Mensch und Wirkungspfad Boden-Wasser sind aus bodenschutzrechtlicher zwingend notwendig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechen-

¹ Ingenieurbüro H. Siedek: Orientierende Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung für das Grundstück Schreiber 12-20 in Duisburg vom 25.06.2004

² Terra Umwelt Consulting GmbH: Gutachten über Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung ehem. Lack- und Farbenfabrik Schreiberstraße 12-14 in Duisburg vom 26.10.2011

der textlicher Hinweis aufgenommen worden. Genehmigung und Nachweis erfolgen im nachgeordneten Verfahren.

In den im Rahmen der Gefährdungsabschätzung explizit eingerichteten Grundwassermessstellen konnten bisher keine Verunreinigungen durch Schadstoffe nachgewiesen werden. Im Bereich der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche befindet sich eine dieser beiden Grundwassermessstellen. Sie liegt innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche und kann nicht erhalten werden. Ein Ersatzpegel soll in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde geschaffen werden. Die zweite Grundwassermessstelle befindet sich in der Schreiberstraße und wird von der Planung nicht berührt.

7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG vom Landschaftsarchitekten Ingolf Hahn durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, womit eine vertiefende Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für den Altstandort ehem. Lack- und Farbenfabrik wurden zwei Grundwassermessstellen eingerichtet, in denen bisher keine Verunreinigungen durch Schadstoffe nachgewiesen werden konnten. Im Bereich der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche befindet sich eine dieser beiden Grundwassermessstellen. Sie liegt innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche und kann nicht erhalten werden. Ein Ersatzpegel wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde geschaffen. Die zweite Grundwassermessstelle befindet sich in der Schreiberstraße und wird von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, sodass § 51a LWG keine Anwendung findet. Das Niederschlagswasser kann gemäß Stellungnahme der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR weiterhin vollständig der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Bei alleiniger Einleitung in die Schreiberstraße ist die Einleitungsmenge jedoch auf 25 l/s zu drosseln. Insoweit muss im Plangebiet eine Rückhaltung betrieben werden. Die Regeln zur Einhaltung der Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen, bis zu ca. 3m mächtigen Auffüllungen wurde die Versickerung nach § 51a LWG nicht weiter verfolgt. Die Auffüllungen sind heterogen und zeichnen sich insgesamt durch erhöhte Schadstoffgehalte aus, die über anfallendes Sickerwasser mobilisiert werden können. Zum Schutz des Grundwassers sollen die im Bereich der Hausgärten und des Quartiersplatzes verbleibenden Auffüllungen mit einer Bentonitmatte abgedichtet und das anfallende Sickerwasser über eine Ringdrainage abgeleitet werden. Mit der Abdichtung wird in Verbindung mit einem Drainagegitter gleichzeitig sichergestellt, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt, auf die Ausführungen im Kapitel 7.3 wird hingewiesen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange des Denkmalschutzes gewahrt.

Durch die Planung werden bodendenkmalrechtliche Belange nicht berührt. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes, Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Rechnung zu tragen. Insoweit wird im Bebauungsplan auf § 15 DSchG „Entdeckung von Bodendenkmälern“ hingewiesen. Danach sind archäologische Bodenfund- oder Befunde, wie Keramik, Glas- und Metallgegenstände, Knochen etc. und archäologische Bodenfunde wie Verfärbungen des Bodens, Mauern etc. oder tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.7 Prognose über die Entwicklung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für die städtebauliche Planung wurden die Schallimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde geprüft und bewertet. Durch die städtebauliche Planung ergeben sich in Verbindung mit den Maßnahmen zur Bodensanierung (siehe Schutzgut Boden und Wasser) und dem Ausschluss bestimmter Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung (siehe Schutzgut Klima und Luft) keine Konflikte hinsichtlich Schadstoffbelastung und Lärm.

Durch die geplante Bebauung werden weder das vorhandene Gewerbe im Umfeld, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe zusätzlich eingeschränkt, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

Der Verkehrslärm in der Schreiberstraße überschreitet bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Verkehrslärmerhöhung durch die Planung ist kleiner als 1 dB(A). Diese Erhöhung ist vernachlässigbar, da die Pegelerhöhung als gering angesehen werden kann - und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A)/60 dB(A) (Tag/Nacht) mit den maximal auftretenden Beurteilungspegeln von 60,4 dB(A)/52,8 dB(A) deutlich unterschritten wird. Maßnahmen werden durch die Erhöhung des Verkehrslärms aus diesen Gründen nicht ausgelöst. Emissionen von Rasenmähern und Heckenscheren sind als übliche Lebensäußerungen (allgemeine Siedlungsgeräusche) in einem Wohngebiet vorhanden und sind in einem bestimmten Umfang, unter Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten, von den Nachbarn hinzunehmen. Während der Bauphase ist zudem, zeitlich beschränkt, mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte jederzeit, verbunden mit entsprechenden Emissionen, die gewerbliche Nutzung wieder aufleben. Durch die Entwicklung einer Wohnbebauung erfährt das Quartier eine Aufwertung, womit auch der vorhandenen, sensiblen Wohnnutzung des Umfeldes Rechnung getragen wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als vollversiegelt zu bewerten. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

Mit der Planung wird durch Anlage von Hausgärten und eines zentralen Quartiersplatzes eine Entsiegelung erreicht und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Innenhof geleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Vollversiegelung zunächst bleiben. Die Fläche würde sich unter Umständen zu einer Brachfläche entwickeln, die ökologisch interessant, aber städtebaulich innerhalb des städtischen Siedlungsraumes ein Defizit darstellen würde.

Schutzgut Wasser und Boden

Wasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandortes und ist im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als untersuchte Altlastverdachtsfläche verzeichnet, von der im Rahmen der derzeitigen Nutzung keine Gefährdungen ausgehen. Durch die Umnutzung zum Wohnen wurde durch die damit verbundene Entsiegelung der Wirkungspfad Boden-Mensch sowie der Wirkungspfad Boden-Wasser neu bewertet. Im Ergebnis dieser Bewertungen werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutze des Grundwassers Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

a) Wirkungspfad Boden-Mensch

Durch Bodenauftrag und/oder Bodenaustausch soll sichergestellt werden, dass in den Hausgärten mindestens 60cm mächtige unbelastete Böden unter der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberfläche anstehen. In künftig unversiegelten Bereichen können die Auffüllungen unterhalb der obersten 60cm verbleiben, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen und sichergestellt ist, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt.

b) Wirkungspfad Boden-Wasser

Die im Bereich der Hausgärten und des Quartiersplatzes verbleibenden Auffüllungen sollen mit einer Bentonitmatte abgedichtet werden. Mit der Abdichtung wird in Verbindung mit einem Drainagegitter gleichzeitig sichergestellt, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt.

Die verbleibenden, bis zu 2,0m mächtigen Auffüllungen stellen sich sehr heterogen dar und zeichnen sich insgesamt durch erhöhte Schadstoffgehalte aus, die über anfallendes Sickerwasser mobilisiert werden können und ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser somit nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb wird die Versickerung von Niederschlagswasser nicht weiter verfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser sowie das in der Ringdrainage anfallende Sickerwasser wird gesammelt und der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der heutige Zustand erhalten bleiben, von dem nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungen zu erwarten sind.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West vorbelastet. Weitere Belastungen des Plangebietes durch Emissionen des Verkehrs auf der Kardinal-Galen-Straße werden wegen der umgebenden, geschlossenen Bebauung und aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“ im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung bestimmte Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Eine Festsetzung zur alleinigen Nutzung der im Quartier vorhandene Fernwärme ist nicht Ziel der Planung.

Durch die Entsiegelung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der bioklimatischen Eigenschaften geleistet.

Auswirkungen der Planung auf das großräumige Klima sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und wird von der 3- bis 4-geschossigen Wohnbebauung der Schreiber-, Hansa-, Kardinal-Galen- und Falkstraße begrenzt und hat daher keine Auswirkung auf die freie Landschaft und das Landschaftsbild.

Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene Wohnbebauung ergänzt.

Der massiv wirkenden Blockrandbebauung mit seinen ausgebauten Satteldächern und Gebäudehöhen von ca. 16m über Straßenoberkante soll ein harmonisches, einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude entgegengesetzt werden, um der besonderen Situation des Innenhofes Rechnung zu tragen. Der städtebauliche Kontext zur umliegenden Bebauung soll durch eine hochwertige Einfamilienhausbebauung in Form eines 2-geschossigen Stadthautyps mit Flachdach und einem weiteren, zurückgesetztem Vollgeschoss hergestellt werden. Die scharfen Kanten der Gebäudehülle in Verbindung mit den im seitlichen Grenzabstand angeordneten Garagen sind charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Planung.

Mit der geplanten Nachnutzung wird einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine bodendenkmalrechtlichen Belange berührt. Der Zielsetzung des Denkmalschutzes, Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, wird durch Hinweis auf § 15 DSchG Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld denkmalwürdiger Gebäude. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange des Denkmalschutzes gewahrt.

Zusammenfassende Bewertung der Umweltwirkungen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schützgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schützgütern werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen erfasst und dort dargelegt.

Auf die Wechselwirkung Boden/Mensch und Boden/Grundwasser wird in Hinblick auf die mit der Planung verbundene Entsiegelung des Plangebietes in Verbindung mit der gleichzeitigen Schaffung von Hausgärten hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Schützgüter Mensch, Boden und Wasser kann auf Grund der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Bodenauftrag und/oder Bodenaustausch soll sichergestellt werden, dass in den Hausgärten mindestens 60cm mächtige, unbelastete Böden unter der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberfläche anstehen. In künftig unversiegelten Bereichen können die Auffüllungen unterhalb der obersten 60cm verbleiben, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen und sichergestellt ist, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt. Die im Bereich der Hausgärten und des Quartiersplatzes verbleibenden Auffüllungen sollen mit einer Bentonitmatte abgedichtet werden. Das anfallende Sickerwasser wird über eine Ringdrainage abgeleitet und der Kanalisation zugeführt. Mit der Abdichtung wird in Verbindung mit einem Drainagegitter gleichzeitig sichergestellt, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine Konflikte hinsichtlich Schadstoffbelastung und Lärm aus. Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird - nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“ - im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärme- und Warmwasserversorgung bestimmte Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

Durch die geplante Bebauung werden weder das vorhandene Gewerbe, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe zusätzlich eingeschränkt, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

Der Verkehrslärm in der Schreiberstraße überschreitet bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Verkehrslärmerhöhung durch die Planung ist kleiner als 1 dB(A). Diese Erhöhung ist vernachlässigbar, da die Pegelerhöhung als gering angesehen werden kann - und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A)/60 dB(A) (Tag/Nacht) mit den maximal auftretenden Beurteilungspegeln von 60,4 dB(A)/52,8 dB(A) deutlich unterschritten wird. Maßnahmen werden durch die Erhöhung des Verkehrslärms aus diesen Gründen nicht ausgelöst. Emissionen von Rasenmähern und Heckenscheren sind als übliche Lebensäußerungen (allgemeine Siedlungsgeräusche) in einem Wohngebiet vorhanden und sind in einem bestimmten Umfang, unter Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten, von den Nachbarn hinzunehmen.

Monitoring

Ein Monitoring gem. § 4c BauGB ist gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB nicht durchzuführen. Es soll dennoch darauf hingewiesen werden, dass die Umsetzung der Maßnahmen zur Bodensanierung und Abdichtung der verbleibenden Auffüllungen durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren sind. Durch die Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten sind. Bei der Erstellung der Gutachten haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, durch die eine weitergehende Vertiefung der Gutachten erforderlich wird.

8 Flächenbilanz

Die Kennwerte der städtebaulichen Planung stellen sich für das Reine Wohngebiet wie folgt dar:

Bebauungsplangebiet	Bruttobauland	ca. 8.260 m ²
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 6.370 m ²
	davon	
	überbaubare Grundstücksfläche, 2 Vollgeschosse	ca. 756 m ²
	überbaubare Grundstücksfläche, 3 Vollgeschosse	ca. 1.428 m ²
	Private Verkehrsfläche	ca. 1.360 m ²
	Private Grünfläche	ca. 530 m ²
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,34 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,91	
Bilanzierung	Nettobauland	77 %
	Verkehrsfläche	16 %
	Grünfläche	7 %
	Gesamt	100 %

9 Kosten

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich erforderlicher Gutachten erfolgt auf der Grundlage eines mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist nicht erfolgt.

10 Gutachten

Dem Bebauungsplanverfahren liegen die folgenden Gutachten zu Grunde:

- a) Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Landschaftsarchitekt Ingolf Hahn, Essen, von Oktober 2013
- b) Verkehrslärmuntersuchung
Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 29.11.2013
- c) Stellungnahme zur Altlastensituation
Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Gärtner & Partner, Duisburg, vom 07.02.2014
in Verbindung mit
 - aa) Orientierende Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung für das Grundstück
Schreiberstraße 12-20 in Duisburg, Ingenieurbüro H. Siedek vom 25.06.2004
 - bb) Gutachten über Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung ehem. Lack- und Farbenfabrik Schreiberstraße 12-14 in Duisburg,
Terra Umwelt Consulting GmbH vom 26.10.2011
- d) Ergänzende Bodenuntersuchung im Hinblick auf den Pfad Boden/Grundwasser - Sanierungs-/Sicherungskonzept
Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Gärtner & Partner, Duisburg, vom 22.08.2014

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

11.1 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 26.09.2013 statt und die Bürger wurden über Ziel und Zweck der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. Im Vorfeld der Erhebung und Prüfung der Umweltbelange fand am 15.08.2012 ein Scopingtermin im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Erhebung der Umweltbelange zu bestimmen bzw. die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zu prüfen, statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Bebauungsplanverfahren Nr. 1190 – Duissern – „Schreiberstraße“ gemäß § 3 (1) BauGB und zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 GO NW erfolgte am 26.09.2013 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Mitte. Es wurde eine Niederschrift gefertigt.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Anregungen vorgebracht, die im wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:

- a) Einbeziehung der angrenzenden Bebauung in den Bebauungsplan
- b) Parkdruck im Quartier sowie Erhöhung des Parkdruckes durch das Vorhaben und den Rückbau von 30-40 Stellplätzen auf den nicht mehr genutzten Gewerbeflächen im Innenhof
- c) Es wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung und eine damit verbundene Erhöhung des Verkehrslärms befürchtet
Die zukünftigen Schallimmissionen durch Gartennutzung, Lebensäußerungen und Widerhall werden, zumindest subjektiv gesehen, hoch sein
Bei einer gewerblichen Nutzung seien wenigstens die Wochenenden ruhig
- d) Mehrfamilienhausbebauung mit Tiefgarage als Alternative zur Einfamilienhausbebauung
- e) Der Rettungsweg für die Feuerwehr über die Schreiberstraße ist nur erschwert möglich; es wird eine zweite Zufahrt zur Lösung dieses Konflikt gefordert
- f) Nutzung der im Quartier verfügbaren Fernwärme als Alternative zu fossilen Brennstoffen
- g) Die Planung Garten an Garten trägt nicht zu einem nachbarschaftlichen Frieden bei

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt behandelt:

- zu a) Zur Einbeziehung besteht derzeit kein Anlass, da die Nutzungen bereits definiert sind. Insoweit besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Planerfordernis für diese Einbeziehung. Unabhängig davon wurde die Wechselwirkung Planung / Blockrandbebauung geprüft und bewertet.

- zu b) Der Parkdruck im Quartier ist bekannt. Die weitere Nutzung der Freiflächen im Innenhof als Stellplatzanlage ist jedoch nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung für die zukünftige Nutzung des Blockinnenbereiches vereinbar. Diese Zielsetzung sieht eine Innenentwicklung in Form einer wohnbaulichen Nachverdichtung für diese Fläche vor. Die Parksituation wird sich durch das eigentliche Vorhaben nicht wesentlich verschlechtern, weil die erforderlichen Stell- und Besucherparkplätze im Plangebiet nachgewiesen wurden, je Baugrundstück 2 Stellplätze sowie 8-10 Besucherparkplätze.

Die temporär im Blockinnenbereich befindlichen 30-40 Stellplätze sind planungsrechtlich nicht gesichert. Ein Wiederaufleben der gewerblichen Nutzung der Fläche würde ebenfalls in Konkurrenz zu der Zwischennutzung als Stellplatzanlage stehen, so dass eine dauerhafte Nutzung auch ohne Durchführung des Vorhabens nicht vorausgesetzt werden kann.

Das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB ist gewichtiger anzusetzen als den nicht gesicherten Erhalt der temporären Stellplätze im Blockinnenbereich. Zudem bestehen Planungen des Eigentümers der Liegenschaft Schreiberstraße 12-14 ca. 15 Stellplätze außerhalb des Plangebietes, jedoch im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Schreiberstraße 12-14 für die bisherigen Mieter der temporären Stellplätze, zu schaffen. Diese Planung wurde, wenn auch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan rechtlich gesichert, im Lärmgutachten bereits berücksichtigt.

- zu c) Die Schallimmissionen aus Verkehr- und Gewerbelärm wurden unter Einbeziehung möglicher Schallreflexionen gutachterlich geprüft und bewertet. Durch die Planung ergeben sich keine signifikanten Veränderungen gegenüber der heutigen Situation, sodass dem Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

Emissionen von Rasenmähern und Heckenscheren sind als übliche Lebensäußerungen in einem Wohngebiet vorhanden und sind in einem bestimmten Umfang, unter Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten, von den Nachbarn hinzunehmen.

Bei einer weiteren gewerblichen Nutzung, die jederzeit wieder aufleben kann, können Betriebszeiten und Emissionen an Wochenenden nicht ausgeschlossen werden. Somit kann nicht angenommen werden, dass eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich zu einer Beruhigung der Wochenenden führt. Dies ist im Bestand lediglich ein Umstand der bisherigen gewerblichen Nutzungen. Grundsätzlich wird sich die Lärmsituation im Planungsfall gegenüber der Bestandsbebauung verbessern.

- zu d) In diesem Rahmen der angestrebten Nachverdichtung ist hier, nach Prüfung unterschiedlicher Konzepte und Bauformen, eine Entwicklung durch Einfamilienhausbebauung angestrebt. Hierdurch soll insbesondere Familien mit Kindern eine attraktive innerstädtische Wohnlage geboten werden. Entsprechende Wohnbebauung ist stadtweit nachgefragt, jedoch bieten sich im bereits stark verdichteten innerstädtischen Bereich nur in Einzelfällen Flächen für eine potenzielle Einfamilienhausbebauung an. Aufgrund der räumlichen Möglichkeit ist die Fokussierung auf eine Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung im Innenhof der Blockrandbebauung zwischen Schreiber- und Kardinal-Galen-Straße ausdrückliches Ziel der städtebaulichen Planung.

- zu e) Seitens der Feuerwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn den bauordnungsrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird. Die Zufahrt über die Schreiberstraße ist aufgrund der Bebauung an der Schreiberstraße und im Innenhof bereits im Bestand ein Rettungsweg für die Feuerwehr. Durch das Vorhaben ergibt sich in diesem Bereich keine Änderung der Ausgangslage. Die Tordurchfahrt verfügt über die notwendige lichte Höhe und wurde planungsrechtlich gesichert. Aus der Sicht der Feuerwehr reicht i.V.m. den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Zufahrt aus. Insoweit wird den Belangen einer sicheren Feuerwehrezufahrt Rechnung getragen.

- zu f) Die Umsetzung der Maßnahmen, die sich aus dem Luftreinhalteplan ergeben, wurden geprüft. Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“, im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung bestimmte Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde den privaten Belangen bei der Energieversorgung Rechnung getragen, so dass eine Festsetzung der alleinigen Nutzung der im Quartier vorhandene Fernwärme nicht Ziel der Planung ist.

- zu g) Es ist ein charakteristisches Merkmal von Wohngebieten, dass Gärten seitlich und rückwärtig aneinandergrenzen. Zudem werden durch eine solche Planung die Erschließungsanlagen als Emissionsquelle von der Bestandsbebauung abgerückt. Emissionen durch Nutzung der Gärten sowie die Emissionen von Rasenmähern und Heckenscheren sind übliche Lebensäußerungen in einem Wohngebiet und sind in einem bestimmten Umfang, unter Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten, von den Nachbarn hinzunehmen.

Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift (§ 6 BauO NRW) konkretisiert mit Blick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO. Daneben ist die soziale Funktion der Abstandsflächenvorschrift von Bedeutung. Sie dient dem Schutz vor Beengung und Einsicht, also der Gewährleistung einer gewissen Privatsphäre und soll durch Einschränkung von Einblickmöglichkeiten durch Dritte für Wohnfrieden sorgen. Der Bebauungsplan nimmt mit der Festsetzung von Baufenstern Einfluss auf die Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen untereinander einerseits und zu den Nachbargrenzen andererseits. Die Abstände zu den Nachbargrenzen der Bestandsbebauung sind überwiegend deutlich größer als die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebende Tiefe der Abstandsfläche, womit dem sich aus § 15 BauNVO abzuleitenden Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung in besonderer Weise Rechnung getragen wurde.

11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, bei dem von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren fand am 15.08.2012 im Vorfeld der Erhebung und Prüfung der Umweltbelange ein Scopingtermin im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Erhebung der Umweltbelange zu bestimmen bzw. die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zu prüfen, statt.

Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit erforderlich im Bebauungsplan und seiner Begründung berücksichtigt. Das Ergebnis des Scopingtermines sowie der eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt zusammengefasst:

1. Erschließung / Stellplätze / ruhender Verkehr

Die Erschließungsanlagen verbleiben im Anliegereigentum (private Erschließung). Es bleibt bei der vorhandenen Grundstücksüberfahrt.

Seitens der Feuerwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn die Privatstraße als Feuerwehrzufahrt ausgeführt wird und den Anforderungen der Landesbauordnung Rechnung trägt. Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung.

Das Bezirksamt weist darauf hin, dass die erforderlichen Stellplätze einschl. der notwendigen Stellplätze für Besucher im Plangebiet nachzuweisen sind, da im Umfeld Parkdruck herrscht. Dies ist auch ein großes Anliegen der Politik. Zu beachten sei ein höherer Besucherverkehr z.B. durch Anliefer- und Dienstleistungsverkehr, wenn das Konzept in der Hinsicht geändert wird, dass auch Wohnungen für Senioren angeboten werden sollen.

2. Denkmalrechtliche Bewertung

a) Baudenkmal

Innerhalb des Plangebietes gibt es kein eingetragenes Baudenkmal.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe denkmalwürdige Gebäude. Die Untere Denkmalbehörde weist auf den Umgebungsschutz zu Denkmälern bei Veränderungen und Baumaßnahmen hin.

b) Bodenkmal

Bodendenkmale werden nicht erwartet.

Die Untere Denkmalbehörde weist auf § 15 DSchG NW hin.

3. Belange des Umweltschutzes / Erforderliche Gutachten

Die Planung wird aus immissionsschützender, lufthygienischer und stadtklimatischer Sichtweise überaus begrüßt. Die bauliche Dichte sollte nicht wesentlich höher werden als derzeit geplant.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, bei dem von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Das Amt für Umwelt und Grün regte an, die relevanten Umweltbelange im Rahmen einer zusammenfassenden Darstellung zu ermitteln, zu beschreiben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens zu bewerten.

a) Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (Teilplan West) vorbelastet. Weitere Belastungen des Plangebietes durch Emissionen des Verkehrs auf der Kardinal-Galen-Straße werden wegen der umgebenen, geschlossenen Bebauung und auf Grund der Entfernung nicht erwartet.

Das Amt für Umwelt und Grün regte an, stark emittierende Brennstoffe auszuschließen und weitere Maßnahmen zu prüfen.

b) Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich störender Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet ist von einer geschlossenen Bebauung umgeben. Es werden keine Auswirkungen durch Verkehrslärm auf den Innenbereich erwartet. Das Amt für Umwelt und Grün regte an, den zu erwartenden Verkehrslärm aus den Zu- und Abfahrten zum Plangebiet (Zufahrtsbereich), mindestens in Bezug auf die Häuser Schreiberstraße 15, 17 und 14, 22, zu untersuchen und zu bewerten.

c) Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandortes (Farben- und Lackfabrik) und ist im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als untersuchte Altlastverdachtsfläche erfasst.

Für den Altstandort liegt eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 2011 vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Verunreinigungen festgestellt, von denen im Rahmen der derzeitigen Nutzung keine Gefährdungen ausgehen. Durch die Umnutzung in ein Wohngebiet und der damit verbundenen Entsiegelung werden gezielte Neubewertungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Sanierungsmaßnahmen) erforderlich. Die Wirkungspfade sind mit der konkreten Bebauungsplanung über ein Gutachten zu untersuchen und ein Sanierungskonzept ist zu erstellen. Es wurde angeregt, dass ein Fachgutachter die einzelnen Schritte sowie den Detaillierungsgrad eng mit der Unteren Bodenschutzbehörde abstimmt.

d) Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Amt für Umwelt und Grün regte eine artenschutzrechtliche Prüfung an. Die Details sind vom Fachgutachter mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

e) Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, insoweit findet § 51a LWG keine Anwendung. Das Niederschlagswasser kann vollständig der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, jedoch wird eine hydrologische Untersuchung empfohlen, um zu klären, ob ggf. doch eine Versickerung möglich ist. Dabei ist die Altlastensituation zu beachten.

Das Amt für Umwelt und Grün weist daraufhin, dass sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle befindet, die weiterhin zugänglich zu halten ist.

Die relevanten Umweltbelange

- Luftschadstoffe
- Schallimmissionen
- Altstandort / Altlasten
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Wasserwirtschaftliche Belange
- Belange des Denkmalschutzes

wurden gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB geprüft und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung und Bewertung haben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

11.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen eingereicht und keine Anregungen vorgebracht.

11.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung unterrichtet. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB parallel zum Verfahren nach § 3 (2) BauGB eingeholt.

Das Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen zu den Umweltbelangen

- Luftschadstoffe
- Schallimmissionen
- Altstandort / Altlasten
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Wasserwirtschaftliche Belange
- Belange des Denkmalschutzes

wird wie folgt zusammengefasst:

Es wurde eine schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durchgeführt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermeidungsmaßnahmen wurden konkretisiert, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser. Im Ergebnis dieser Prüfung und Bewertung haben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser kann auf Grund der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Bodenauftrag und/oder Bodenaustausch soll sichergestellt werden, dass in den Hausgärten mindestens 60cm mächtige, unbelastete Böden unter der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberfläche anstehen. In künftig unversiegelten Bereichen können die Auffüllungen unterhalb der obersten 60cm verbleiben, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen und sichergestellt ist, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt. Die im Bereich der Hausgärten und des Quartiersplatzes verbleibenden Auffüllungen sollen mit einer Bentonitmatte abgedichtet werden. Mit der Abdichtung wird in Verbindung mit einem Drainagegitter gleichzeitig sichergestellt, dass es bei der Gartennutzung nicht zu einer Durchmischung zwischen dem unbelasteten Boden und der Auffüllung kommt.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine Konflikte hinsichtlich Schadstoffbelastung und Lärm aus. Um nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftbelastungssituation zu minimieren, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, nicht zuletzt auch wegen der besonderen Situation „Nachverdichtung des Innenhofes“, im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden

Stoffen als Energieträger zur Wärme- und Warmwasserversorgung bestimmte Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

Durch die geplante Bebauung werden weder das vorhandene Gewerbe im Umfeld, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe zusätzlich eingeschränkt, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

Der Verkehrslärm in der Schreiberstraße überschreitet bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Verkehrslärmerhöhung durch die Planung ist kleiner als 1 dB(A). Diese Erhöhung ist vernachlässigbar, da die Pegelerhöhung als gering angesehen werden kann - und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A)/60 dB(A) (Tag/Nacht) mit den maximal auftretenden Beurteilungspegeln von 60,4 dB(A)/52,8 dB(A) deutlich unterschritten wird. Maßnahmen werden durch die Erhöhung des Verkehrslärms aus diesen Gründen nicht ausgelöst.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1190 -Duisern- "Schreiberstraße".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 24.11.2014 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 16.12.2014

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Grupe

