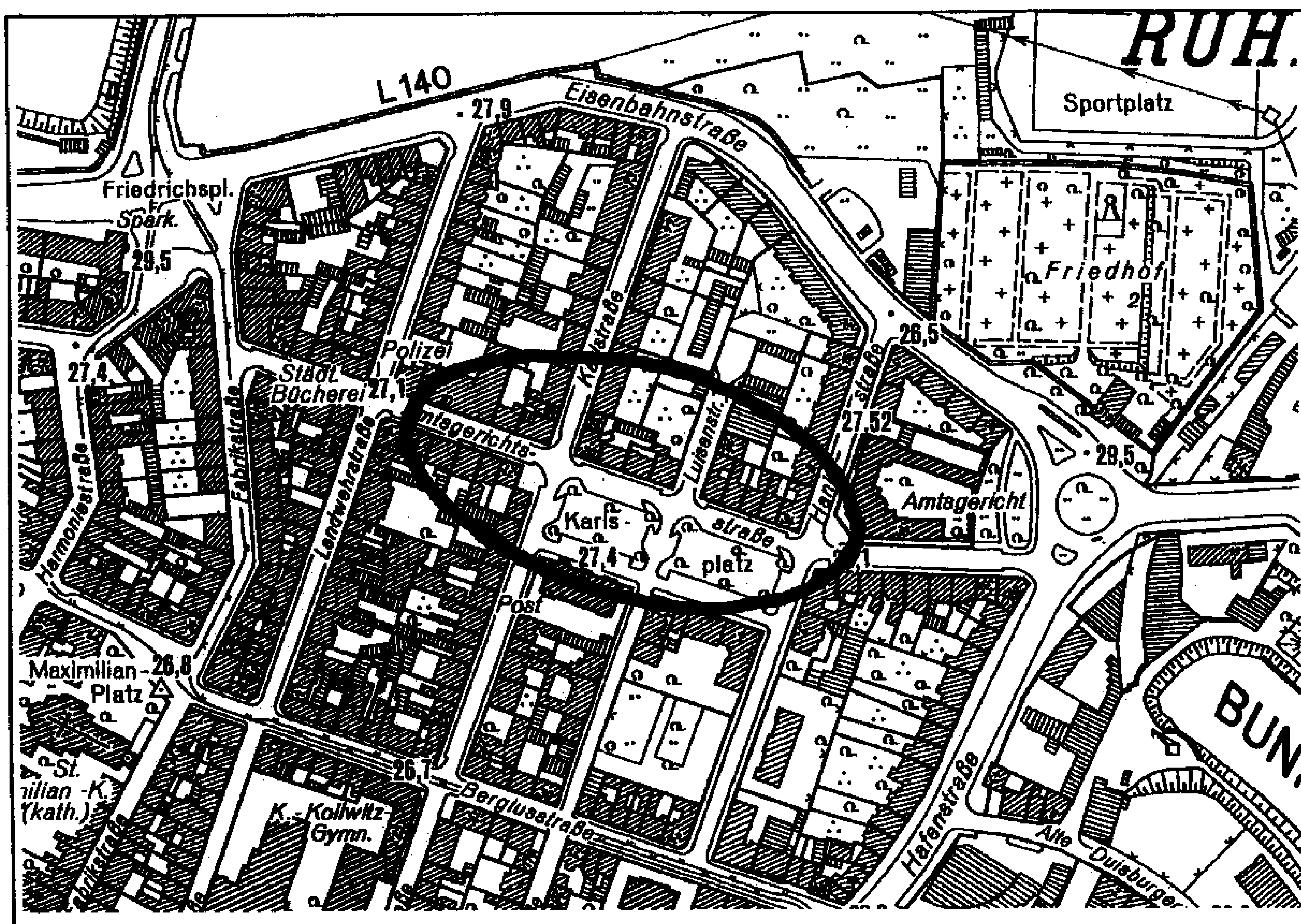


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz

für einen Bereich
nordwestlich des Karlsplatzes



Stand: Satzungsbeschluß / April 2008

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement
61-22

DUISBURG
am Rhein

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2. Situationsbeschreibung.....	5
2.1 Lage des Plangebietes.....	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
3. Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Fachplanungen.....	6
3.4 Gender Mainstreaming	6
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen	7
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr.....	8
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	8
4.4 Infrastruktur.....	8
4.5 Denkmalschutz.....	8
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1 Geltungsbereich.....	9
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3 Örtliche Bauvorschriften	11
6 Umweltbelange	12
6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	12
6.1.1 Klimatische Auswirkungen	12
6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich.....	12
6.1.3 Lärmimmissionen	13
6.1.4 Erschütterungen.....	13
6.1.5 Boden	13
6.1.6 Altablagerungen/Altlasten	13
6.1.7 Wasser/Wasserwirtschaft.....	13
6.1.8 Natur und Landschaft.....	14
6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.....	14
7. Bodendenkmalpflege	14
8. Bergbau	14
9. Bodenordnende Maßnahmen	15
10. Flächenbilanz.....	15

11. Kosten	15
12. Gutachten	15
13. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	16
13.1 Darstellung des Verfahrensablaufes	16
13.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	16

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Grundstück Karlstraße 53 (Ecke Amtsgerichtsstraße) in Ruhrort ist ein Bauantrag zur Errichtung einer Trinkhalle mit Stehcafé gestellt worden. Das Grundstück liegt an der Westseite des Karlsplatzes, der sich durch seine besondere städtebauliche Qualität im Ortsbild von Ruhrort auszeichnet. Die den Platz umgebende Bebauung ist zwei- bis fünfgeschossig und bis auf zwei Baulücken (Karlstraße 51/53, Amtsgerichtsstraße 22) und das Solitärgebäude des Postamtes auf der Südwestseite geschlossen. Einige Gebäude zeigen das für den Entstehungszeitraum Ende 19. bis Beginn 20. Jahrhundert typische Erscheinungsbild, insbesondere in der Gestaltung der Fassade.

Der Bauantrag beinhaltet ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, das in der Verlängerung der Bebauung an der Amtsgerichtsstraße errichtet werden soll. Das geplante Gebäude fügt sich in seiner Höhe, Baumasse sowie seine Gestaltung weder in die Blockstruktur noch in die Platzrandbebauung ein.

Ein neues Bauvorhaben muss den gehobenen Ansprüchen an Stadtgestaltung gerecht werden sowie den besonderen Qualitäten der historisch geprägten Stadtstruktur im Zentrum Ruhrorts entsprechen.

Ziel ist, die Mindesthöhe von Gebäuden festzusetzen. Orientierungsgröße ist dabei die vorherrschend dreigeschossige Bebauung. Ein Unterschreiten dieser Höhe soll ausgeschlossen werden. Weiter soll sichergestellt werden, dass die Baublockränder geschlossen werden. Der typische Baublock in diesem Teil Ruhrorts ist – mit Ausnahme weniger Solitäre – vollständig geschlossen. Für die Dächer sollen geneigte Dachformen festgesetzt werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Blockrandbebauung nordwestlich des Karlsplatzes, um diese in seiner jetzigen Form/Gestalt zu sichern und somit dem historisch entstandenen Erscheinungsbild Rechnung zu tragen. Dabei werden Festsetzungen bezüglich der Baufeldgröße, der Gebäudehöhe und der äußeren Gestaltung getroffen. Es wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes nicht wesentlich verändert, bzw. die getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab gem. § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient lediglich der Feinsteuerung. Durch die Überplanung des Bereiches an der Amtsgerichtsstraße werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt und erhält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 Abs.1 BauGB.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Innenbereichsfläche entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und führt gleichzeitig zu einer zunehmenden Verdichtung der Bebauung im Stadtteil Ruhrort.

Das Plangebiet wird in 4 Bauplätze aufgeteilt, die sich der vorhandenen Struktur anpassen. Die Bereitstellung der Grundstücke in der geplanten Größenordnung orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich.

Die Planung entspricht den bauleitplanerischen und ökologischen Anforderungen im Sinne der §§ 1, 1a BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Die Planung führt ebenfalls nicht zu Beeinträchtigungen auf FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete. Das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz liegt rechtsrheinisch im Ortsteil Ruhrort der Stadt Duisburg.

Nordwestlich des Karlsplatzes umfasst das Plangebiet den Bereich der Amtsgerichtsstraße 20 bis 34 zwischen der Hanielstraße und der Karlstraße in einer Tiefe von ca. 23 m sowie der beiden Eckbereiche der Amtsgerichtsstraße/Karlstraße von der Karlstraße 51 bis 57a und der Amtsgerichtsstraße 14, 16, 19 und 21.

Die Grundstücksflächen befinden sich alle in Privateigentum.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Gebiet um den Karlsplatz herum ist bereits vollständig erschlossen und von einer 2- bis 4-geschossigen Blockrandbebauung umgeben. Wesentliche Merkmale sind die kleinteiligen Parzellen- und Fassadenstrukturen. Besonders reizvoll ist dabei die gut nachvollziehbare baugeschichtliche Entwicklung der letzten 100 Jahre.

Vornehmlich befindet sich in diesem Bereich Wohnfunktion, teilweise kombiniert mit Dienstleistungsbetrieben (z.B. Rechtsanwalt, Arztpraxen) und Einzelhandel – es handelt sich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes von Ruhrort.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)) des Regierungsbezirks Düsseldorf weist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg, 2. Auflage, Stand September 1994, ist gem. § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Fachplanungen

Denkmalschutz

Unmittelbar im Planbereich und an den Bebauungsplan angrenzend befinden sich folgende Einzeldenkmäler sowie Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz

Denkmale gem. § 3 Abs. 2 DSchG NW:

Amtsgericht	Amtsgerichtsstraße 36
Ehemaliges Gerichtsgefängnis	Amtsgerichtsstraße 36
Postamt Ruhrort	Karlsplatz 1
Ehemaliges Verlagshaus	Hanielstraße 3

Denkmalwert gem. § 2 DSchG NW:

Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 29
Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 31
Wohngebäude	Luisenstraße 22
Wohngebäude	Luisenstraße 24
Gebäude	Luisenstraße 30
Wohngebäude	Karlstraße 26

Erhaltenswerte Bausubstanz gem. § 25 DSchG NW:

Die Bauwerke werden in einer, zur Zeit in arbeitsbefindlichen, Denkmalbereichssatzung erfasst.

Folgende Häuser mit erhaltenswerter Bausubstanz liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 14
Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 20
Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 21
Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 24a
Wohngebäude	Amtsgerichtsstraße 32
Gebäude	Amtsgerichtsstraße 34
Gebäude	Hanielstraße 8a
Wohngebäude	Karlstraße 32
Gebäude	Karlstraße 55

Folgende Häuser mit erhaltenswerter Bausubstanz grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gebäude	Hanielstraße 8, 10, 12, 14, 16
Wohngebäude	Karlstraße 41, 43, 45, 47, 49, 59

3.4 Gender Mainstreaming

Der englische Begriff „Gender“ bezeichnet das soziale Geschlecht, also gesellschaftlich bestimmte Rollen, Rechte und Pflichten von Frauen und Männern. „Mainstream“ (zu deutsch: „Hauptstrom“) soll ausdrücken, dass ein bestimmtes Handeln (hier ein geschlechterbewusstes) zum Bestandteil des normalen Organisationshandelns wird.

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es soll bereits bei der Planung und der Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Innerhalb dieses rechtlichen Rahmens kann einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung Rechnung getragen werden, z.B. durch:

- Neu- bzw. Umgestaltung von Plätzen, Straßenräumen, Wegen und Parkanlagen, Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum zur Stabilisierung der Sicherheit;
- Vorhalten von Flächen für ausreichende Kinderbetreuungsangebote zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf;
- Ausweisung von Flächen zur Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen;
- Förderung lokaler und qualifizierter Beschäftigungsmöglichkeiten;
- Engmaschige Vernetzungen im Orts- und Stadtgefüge zwischen Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur und Erholungsbereichen.

Der Bebauungsplan wurde bezüglich der Gender – Aspekte überprüft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart des zu beurteilenden Gebietes nicht wesentlich verändert, bzw. die Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab. Der Bebauungsplan dient lediglich der Feinsteuerung von neuen Bauvorhaben.

Daher lösen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Karlsplatzes und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung ist es das Ziel, die vorhandene Blockrandbebauung in ihrer Gestalt zu wahren und die Anpassung der Neubauten in den Baulücken zu gewährleisten.

Die Funktion der Gebäude soll bestehen bleiben und dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die Neubebauung soll sich dieser Vorgabe anpassen.

Die vorhandenen Gebäude bleiben bestehen und werden nur durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Form/Gestaltung gesichert.

Die Baulücke Karlstraße 53/Ecke Amtsgerichtsstraße soll vollständig geschlossen werden, um die zur Zeit nicht mehr vorhandene Blockrandbebauung wieder zu vervollständigen und somit die Einfassung des Karlsplatzes zu gewährleisten. Dabei soll sich die Bebauung sowohl von der Trauf- als auch der Firsthöhe den Nachbargebäuden Amtsgerichtsstraße 21 und Karlstraße 49 anpassen.

Die Baulücke Amtsgerichtsstraße 22 soll ebenfalls geschlossen werden um die Blockrandbebauung zu vervollständigen. Dabei muss jedoch gewährleistet werden, dass das Wohnhaus, welches sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet, weiterhin erschlossen bleibt. Die Bebauung soll sich ebenfalls an die Trauf- und Firsthöhe der Nachbargebäude Amtsgerichtsstraße 20 und 24 anpassen.

Für die übrigen Baufelder wird ebenfalls ein Mindest- und Höchstmaß sowohl für die Trauf- als auch Firsthöhe angegeben, um die historisch gewachsene Höhenentwicklung zu unterstützen bzw. zu erhalten.

Um das Erscheinungsbild der historisch geprägten Stadtstruktur weiter zu unterstützen, soll als zulässige Dachform das geneigte Dach festgesetzt werden, wobei das Pultdach ausgeschlossen wird. Damit ist gewährleistet, dass die vorhandenen Dachformen, wie Sattel- und Mansarddach sowie das Berliner Dach weiterhin bei Neubauten errichtet werden kann.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist in dem Plangebiet vorhanden und soll in ihrer Art und Weise bestehen bleiben.

Das Plangebiet wird durch die Amtsgerichtsstraße, Hanielstraße und Karlstraße öffentlich erschlossen. Damit ist sowohl die Erreichbarkeit für den Pkw- und Radverkehr als auch für den Fußgänger gewährleistet.

Das Gebiet ist aufgrund der Anbindung durch die Straßenbahnlinie 901 und die Buslinien 929, 901 und 907 gut erreichbar.

In dem Bereich des Karlsplatzes befinden sich öffentliche Stellplätze.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

An der vorhandenen Freiraum- und Grünplanung wird es ebenfalls keine Veränderungen geben, da lediglich durch den Bebauungsplan die Form/Gestalt der Blockrandbebauung des Karlsplatzes gesichert werden soll.

4.4 Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten innerstädtischen Bereich. Alle wesentlichen Ver- und Versorgungsleitungen, wie Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser sind bereits innerhalb der Straßenquerschnitte vorhanden und sollen in ihrer Art und Weise bestehen bleiben.

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Planbereichs wird somit durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert.

Das durch die entstehenden Neubauten zusätzliche Abwasser soll den bestehenden Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Die Stadtentwässerung erfolgt hier im Mischsystem zur Kläranlage Alte Emscher. Das vorhandene Kanalnetz weist ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des infolge des Bebauungsplanes zukünftig anfallenden Schmutzwassers auf.

Unter Hinweis auf § 51a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung des Planungsgebietes der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Details sind im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren zu regeln.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links der vorhandenen Versorgungsleitungen angepflanzt werden, wenn die erforderlichen Baumschutzplatten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Für die vorhandenen und in ihrer Leitungsführung verbleibenden Versorgungsanlagen sind die „Hinweise und Schutzanweisungen der Stadtwerke Duisburg AG“ zu beachten und einzuhalten.

4.5 Denkmalschutz

Bezüglich der Gestaltung der Bebauung ist die zur Zeit in Arbeit befindliche Denkmalebereichssatzung als Grundlage anzuwenden.

Es ist somit auf jeden Fall darauf zu achten, dass bei den entstehenden Neubauten auf eine schlichte Fassadengestaltung bzw. auf die Verwendung der vorherrschenden Materialien zurückgegriffen wird.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass gem. § 9 DSchG NRW Änderungen, Errichtungen oder Beseitigungen von Gebäuden bzw. Anlagen in der näheren Umgebung von Baudenkmalern erlaubnispflichtig sind.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit ca. 5000 m² umfasst die Blockrandbebauung nordwestlich des Karlsplatzes, um diese in seiner jetzigen Form zu sichern und somit dem historisch entstandenen Erscheinungsbild Rechnung zu tragen.

Für den süd-östlichen Bereich des Karlsplatzes existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 772 der eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung festsetzt und somit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Für den Bereich nördlich des Karlsplatzes gibt es den Bebauungsplan Nr. 186 1.Änd.-Ruhort-, der für den Abschnitt an der Amtsgerichtsstraße eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festsetzt. Dadurch ist jedoch das Einhalten von Mindesthöhen nicht gesichert. Ebenfalls gab es zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine rechtliche Grundlage zur Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen. Durch die Einbeziehung der Bebauung entlang der Amtsgerichtsstraße in den Bebauungsplan wird dieser Bereich mitgesichert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1086 wird der Bebauungsplan Nr. 186 1.Änd.-Ruhort- teilweise aufgehoben.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird insgesamt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich des Karlsplatzes ist von einer historisch gewachsenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe umgeben.

Neben der Wohnfunktion ist die Unterbringung von quartiersbezogenen Läden, kleineren Dienstleistungseinrichtungen als auch sozialen oder gesundheitlichen Einrichtungen in diesem Gebiet erwünscht, um die Nutzungsvielfalt, die in dem Gebiet bereits vorhanden ist zu sichern und weiter auszuprägen. Die nach BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden jedoch ausgeschlossen, da der Standort für diese Nutzungen – aufgrund der kleinteiligen Flächenstruktur und der Erschließungssituation – nicht geeignet ist. Zudem soll der überwiegend durch Wohnen geprägte Bereich des Karlsplatzes von zusätzlichem Verkehr und Immissionen freigehalten werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen unterstützt die bereits vorhandene historisch gewachsene Situation.

Die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich diese in die vorhandene Gebietsstruktur nicht einfügen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe), die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 1086 wird die Grundflächenzahl mit dem Wert 1,0 festgesetzt, da teilweise eine vollständige Bebauung der Grundstücksfläche notwendig ist, um die

Blockrandbebauung zu erhalten bzw. zu vervollständigen. Durch diese Festsetzung wird es auf den Grundstücken teilweise erst möglich eine Bebauung zu errichten. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Angabe der Gebäudehöhen und der GRZ das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist.

Damit werden die durch § 17 der BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Jedoch besagt § 17 Abs.3 BauNVO, dass in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zudem dürfen von der Überschreitung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sein. Die Überschreitung begründet sich vor allem aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen, so sollen die ehrhaltenswerten historisch gewachsenen Bau- und Grundstücksstrukturen wieder hergestellt bzw. gesichert werden. Durch diese Festsetzung werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt, noch gibt es nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht behindert. Ebenfalls stehen keine sonstigen öffentliche Belange der Planung entgegen.

Durch die alleinige Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinaus gebaut werden und durch die jeweiligen Drepelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Oder aber vorhandene Altbauten haben eine andere Geschosshöhe als ein neu entstehendes Gebäude. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Daher wird in dem gesamten Planungsbereich für jedes Baufeld ein Mindest- und Höchstmaß für die First- und Traufhöhe festgesetzt. Jedes Maß orientiert sich dabei an dem vorhandenen Bestand.

Die rückwärtigen Anbauten in den Baufeldern A, D und E hingegen erhalten lediglich als Festsetzung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Diese untergeordneten Nebenbauten werden vom Straßenraum aus nicht wahrgenommen, und beeinflussen damit auch nicht die historisch gewachsene Erscheinung des Karlsplatzes, weswegen die Festsetzung der Vollgeschosse ausreicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt sowohl über die Festsetzung von Baulinien als auch Baugrenzen. Um die klaren straßenräumlichen Kanten zu bewahren, werden entlang der Straßen die Baufelder mit Baulinien festgesetzt. Der rückwärtige Bereich (Gartenseite) wird als Höchstmaß durch Baugrenzen festgelegt. Lediglich im Baufeld A wird für das Flurstück 5741 im rückwärtigen Bereich eine Baulinie festgesetzt, um die Erhaltung der historischen Raumbildung zu ermöglichen. Bei einer Baugrenze würde der Bestand sowie der Neubau Abstandflächen auslösen, die sich auf dem Flurstück 5667 überschneiden, was nicht zulässig ist. Durch die zwingende Festsetzung der Baulinie tritt dies nicht ein und für den Neubau wird keine nachbarliche Zustimmung erforderlich. Somit ist auf jeden Fall gewährleistet, dass die historische Blockrandbebauung wieder vervollständigt werden kann.

Die vorhandenen Anbauten werden ebenfalls durch Baugrenzen gesichert.

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Blockrandbebauung zu sichern und zu schließen. Die beabsichtigte raumbildende Wirkung durch ein Abrücken der Baukörper wird dadurch verhindert. Somit ist gewährleistet, dass die historische Stadtstruktur am Karlsplatz bestehen bleibt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese in die Neubebauung zu integrieren. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz und Erhalt der historisch gewachsenen Blockrandbebauung.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, da diese das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Struktur beeinträchtigen und auch das Erscheinungsbild des Straßenraumes stören würden.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen erschlossen. Diese werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Firstrichtung

Mit der Festsetzung der Firstrichtung wird das Ziel verfolgt, ein geordnetes Ortsbild durch eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu erlangen und somit die geschlossene Blockrandbebauung zu gewährleisten.

Dachform, Dachaufbauten

Weiterhin werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement beinhalten.

Um das Erscheinungsbild der historisch geprägten Stadtstruktur zu unterstützen und eine einheitliche sich einfügende Gestaltung zu gewährleisten, wird als zulässige Dachform das geneigte Dach festgesetzt, wobei das Pultdach ausgeschlossen wird. In der vorhandenen Dachlandschaft um den Karlsplatz herum finden sich als Dachformen sowohl Sattel-, Mansarddächer als auch Berliner Dächer. Um diese Dachformenvielfalt beizubehalten, wird somit nur das geneigte Dach an sich festgesetzt. Auf die Festsetzung der Dachneigung wird verzichtet, da durch die Angabe des Mindest- und Höchstmaßes sowohl für die Trauf- als auch Firsthöhe und die überbaubaren Grundstücksflächen sich die Dachneigung ergibt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachfenstern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zulassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten zu vermeiden. Um dem historischem Charakter gerecht zu werden, wird diese Länge auf max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes festgesetzt.

Die Dächer der rückwärtigen Anbauten in den Baufeldern A, D und E sind hingegen als Flachdach auszuführen. Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um negative Auswirkungen der baulichen Verdichtung möglichst gering zu halten.

Fassadengestaltung

Bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäude werden die einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich und die Farbgestaltung festgesetzt, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung, gem. § 9 Abs.1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) (Umgebungsschutz der Denkmäler) zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden.

Somit sollen die Fassaden der Neubauten mit den vorherrschenden Materialien der Umgebungsbebauung (Putz) als Lochfassade ausgeführt werden und es soll auf spiegelnde

Materialien, wie z.B. Aluminiumbleche, verzichtet werden. Für die Putzfassade ist die Verwendung von grellen Farben (Intensivfarben) unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen. Vorgeschlagen werden Weiß-, Grau-, Beige- oder Hellbrauntöne.

6 Umweltbelange

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Klimatische Auswirkungen

Nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) muss die Natur und Landschaft geschützt, gepflegt und entwickelt werden, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung zu sichern.

Die Klimaanalyse der Stadt Duisburg beschreibt den Stadtbezirk Ruhrort als verdichtetes Stadtgebiet, mit dem nördlich gelegenen Hafenbecken „Eisenbahnhafen“ als Luftleitbahn. Der nahe Rhein ist eine wichtige Kaltluftschneise im Stadtgebiet.

Das Stadtklima ist durch hohen Versiegelungsgrad und enge Straßenschluchten geprägt. Dies führt vor allem in den Sommermonaten zu deutlich erhöhtem Temperaturniveau.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad und die geschlossene bauliche Kante des Kernbereiches von Ruhrort kaum ausgleichende Funktion hat.

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Durch die Schließung der noch vorhandenen Baulücken wird es keine Auswirkungen auf das Stadtklima geben.

6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

Nach § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In dem Plangebiet werden keine besonderen Belastungen vermutet was anhand der vorliegenden Immissionsdaten und des Lärminderungsplanes verifiziert und dokumentiert wird.

Zur Beschreibung der Luftqualität wurden die vorliegenden Daten des Landes NRW ausgewertet.

Staubniederschläge:

Ein Messpunkt für Staubniederschläge befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung. Für Staubniederschläge und deren Inhaltsstoffe Blei, Cadmium, Nickel und Arsen werden alle Grenzwerte z.T. sehr deutlich unterschritten.

Luftschadstoffe:

Für das Planvorhaben liegen keine Messwerte aus der näheren Umgebung vor. Die nächstgelegenen LUQS-Messstationen des Landes NRW befinden sich in Meiderich (ca. 3,5 km) und Bruckhausen (3 km). Die Messstation Bruckhausen ist jedoch in hohem Umfang industriellen Emissionen ausgesetzt und kann daher nicht herangezogen werden. Zur groben Einschätzung kann die Meidericher Station dienen. Für Feinstäube ist hier eine Stagnation im Jahresmittel um 30 µg/m³ festzustellen.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung werden im Bereich Ruhrort Maßnahmen zur Verminderung des Immissionsniveaus veranlasst, so dass von einem Sinken des Immissionsniveaus ausgegangen werden kann.

6.1.3 Lärmimmissionen

Durch den Bebauungsplan wird die Form und Gestalt der Baulücken der Blockrandbebauung des Karlsplatzes gesichert. Aus lärmtechnischer Sicht ist keine Festsetzung notwendig. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung sind jedoch erwünschte Zielwerte. Dementsprechend sollte der jeweilige schallschutztechnische Nachweis dem Bauantrag beigelegt werden. Dabei sind die Werte eines Mischgebietes zugrunde zu legen.

6.1.4 Erschütterungen

Vorbelastungen durch Erschütterungen sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Aus dem Vorhaben ergeben sich bau- und betriebsbedingt keine Auswirkungen. Die Einhaltung der Grenzwerte nach DIN 4150 wird jedoch vorbehalten.

6.1.5 Boden

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Fläche des Plangebietes ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Dem zentralen Charakter der Fläche entsprechend, wird durch die Realisierung der beabsichtigten Bebauung eine hohe Dichte erreicht und der Grad der Versiegelung beibehalten.

6.1.6 Altablagerungen/Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter, der Luftbildaufnahmen, der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für die Grundstücke des Bebauungsplanes kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

6.1.7 Wasser/Wasserwirtschaft

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) finden sich Regelungen, denen zufolge das Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben.

Nach § 1a WHG ist jedermann verpflichtet, bei baulichen Maßnahmen die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Grundwasser

Der Grundwasserstand ist durch die Nähe des Gebietes zum Rhein bedingt Schwankungen unterworfen. Das Grundwasser fließt in nord-nordwestlicher Richtung.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet würde ohne Deich im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins bei einem 500-jährlichen Hochwasser liegen.

Bei diesem Bebauungsplanvorhaben bestehen aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6.1.8 Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist aus der Sicht des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Biotopverbundplanung Duisburg sowie der generellen Grünplanung geprüft worden und eine Betroffenheit der Belange liegt nicht vor.

6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist voll erschlossen und bebaut. Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der in dem Gebiet nach § 34 BauGB sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ableitende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird bei dem Bebauungsplan Nr. 1086 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Gestaltung/Form der Neubebauung gesteuert.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von neuen UVP-pflichtigen Vorhaben und bietet des weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Umweltbelange werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

7. Bodendenkmalpflege

Das zu überplanende Areal liegt nördlich außerhalb der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt Ruhrort und wurde erst ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in die städtische Bebauung mit einbezogen. Zuvor war das Gelände ackerbaulich genutzt. Über vor- und frühgeschichtliche Siedlungsplätze ist in diesem eher siedlungsungünstigen Gelände nichts bekannt.

Sollte bei Bodeneingriffen und Erdbewegungen überraschend Bodenbefunde oder archäologische Funde entdeckt werden, muss gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW die Untere Denkmalbehörde der Stadt Duisburg oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege von Seiten des Bauherrn bzw. der Baufirma unverzüglich darüber benachrichtigt und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand belassen werden.

8. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Westende“ sowie über einem inzwischen Kraft Gesetz erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld.

Nach dem Bergbau-Informationssystem sind im Bebauungsplangebiet und im nahem Umfeld keine Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen, keine bestehenden und ehemaligen bergbaulichen Betriebsflächen und keine Tagesöffnungen des Bergbaus verzeichnet. Bergrechtliche Betriebspläne, die das Plangebiet betrafen oder zukünftig betreffen, liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt in einem Altbergbaubereich des Steinkohletiefbaus. Bergbauliche Gewinnungstätigkeit mit möglichen Einwirkungen auf das Plangebiet ging in der Vergangenheit in dem Steinkohlefeld „Westende“ um, die durch die gleichnamige Schachanlage durchgeführt wurde. Aus heutiger Sicht handelt es sich um einen Altbergbaubereich des Steinkohletiefbaus. Das Bergwerk Westende wurde im Zusammenhang mit der bundesgesetzlichen Regelung zur Ruhrkohlegründung im Jahr 1968 stillgelegt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz ist gem. § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB gekennzeichnet als Fläche, unter die der Bergbau umgeht. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen (vgl. §§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Gesamtfläche:	4.946,89 m ²	100,0%
Davon Baukörper:	2.479,49 m ²	50,1%
Davon Verkehrsfläche (versiegelte Fläche):	1.059,08 m ²	21,4%
Davon Grünfläche:	1.408,32 m ²	28,5%

11. Kosten

Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist weder mit Kosten noch mit Rückeinnahmen zu rechnen.

12. Gutachten

Es sind keine Gutachten erforderlich, da keine wesentlichen Auswirkungen von dem Bebauungsplan ausgehen.

13. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

13.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Durch den Oberbürgermeister und ein weiteres Ratsmitglied wurde per Dringlichkeitsbeschluss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz am 20.07.2006 gefasst und am 02.08.2006 im Amtsblatt Nummer 37 der Stadt Duisburg bekannt gegeben. Am 18.09.2006 genehmigte der Rat der Stadt Duisburg den Dringlichkeitsbeschluss gem. § 60 Abs.1 S.3 GO NW.

Daraufhin stellte die untere Bauaufsicht den Bauantrag für die Errichtung einer Trinkhalle mit Stehcafé gem. § 15 BauGB bis zum 01.08.2007 zurück.

Am 11.06.2007 beschloss der Rat der Stadt Duisburg die Veränderungssperre Nr. 77 Duisburg-Ruhrort, welche den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1086 umfasst. Der Beschluss wurde am 30.07.2007 im Amtsblatt Nummer 29 der Stadt Duisburg bekannt gegeben und trat somit in Kraft.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Planungsziele wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weitergeführt werden. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird durch das Planverfahren nicht wesentlich geändert; die in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Ebenfalls wirken sich die Planungsziele des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus.

Daher wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen.

In dem Zeitraum vom 21.09.2007 bis 24.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 07-2015 am 25.02.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.03.2008 bekannt gemacht und in der Zeit vom 18.03.2008 bis 18.04.2008 einschließlich durchgeführt.

13.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken vorgebracht.

Lediglich wurden die Hinweise aufgenommen bezüglich:

- des Denkmalschutzes gem. § 9 DSchG NRW
- der Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW
- auftretender Bodenverunreinigungen gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz
- der Regenwasserbeseitigung gem. den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz NRW
- der Schutzanweisungen der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbh (Stadtwerke Duisburg)

Zudem wurde das Plangebiet als Fläche, unter dem der Bergbau umgeht gem. § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB gekennzeichnet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In dem Mischgebiet (MI-Gebiet) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die nach § 6 Abs.2 Nr. 6-8 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Oberkante der ausgebauten Deckenhöhe der angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können gem. § 23 (5) BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Dachform, Dachaufbauten

Als zulässige Dachform wird das geneigte Dach festgesetzt, wobei Pultdächer ausgeschlossen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

Die Dächer der rückwärtigen Anbauten in den Baufeldern A, D und E sind als Flachdach auszuführen.

Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen aller Gebäude sind als Lochfassade auszuführen. Für den Aussenputz ist die Verwendung von grellen Farben (Intensivfarben) unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen. Vorgeschlagen werden Weiß-, Grau-, Beige- oder Hellbrauntöne.

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Kennzeichnungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit den zuständigen Bergwerkseigentümern Kontakt aufzunehmen.

Hinweise

- (1) Änderungen, Errichtungen oder Beseitigungen von Gebäuden bzw. Anlagen in der näheren Umgebung von Baudenkmalern sind gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW erlaubnispflichtig.
- (2) Bei Bodenbewegungen auftretende Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (§ 15 Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§ 16 DSchG).
- (3) Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.
- (4) Regenwasserbeseitigung: Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetzes NRW durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- (5) Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links von Versorgungsleitung angepflanzt werden, wenn die erforderlichen Baumschutzplatten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Für die vorhandenen und in ihrer Leitungsführung verbleibenden Versorgungsanlagen sind die „Hinweise und Schutzanweisungen der Stadtwerke Duisburg AG“ zu beachten und einzuhalten.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 186/1. Änderung – Ruhrort vom 10.12.1966.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1086 – Ruhrort – Karlsplatz.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

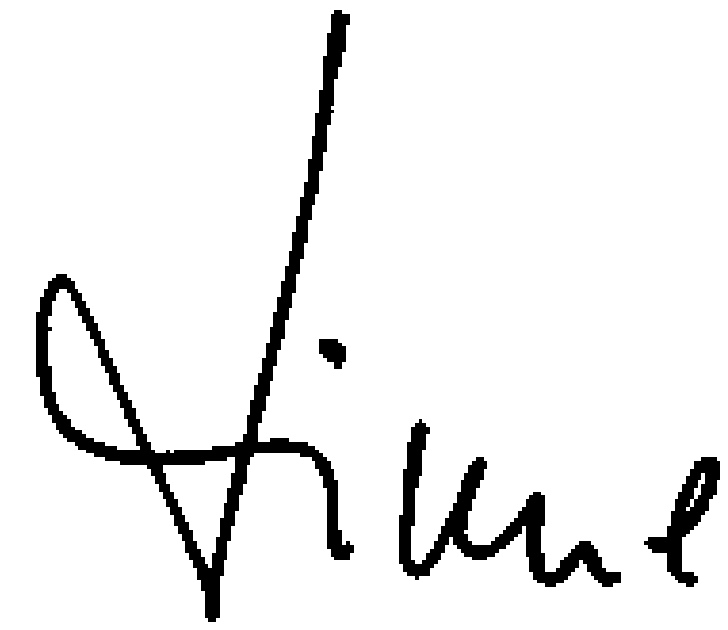
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 22.09.2008 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 18.03.2008 bis 18.04.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 30.10.2008

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



L i n n e

