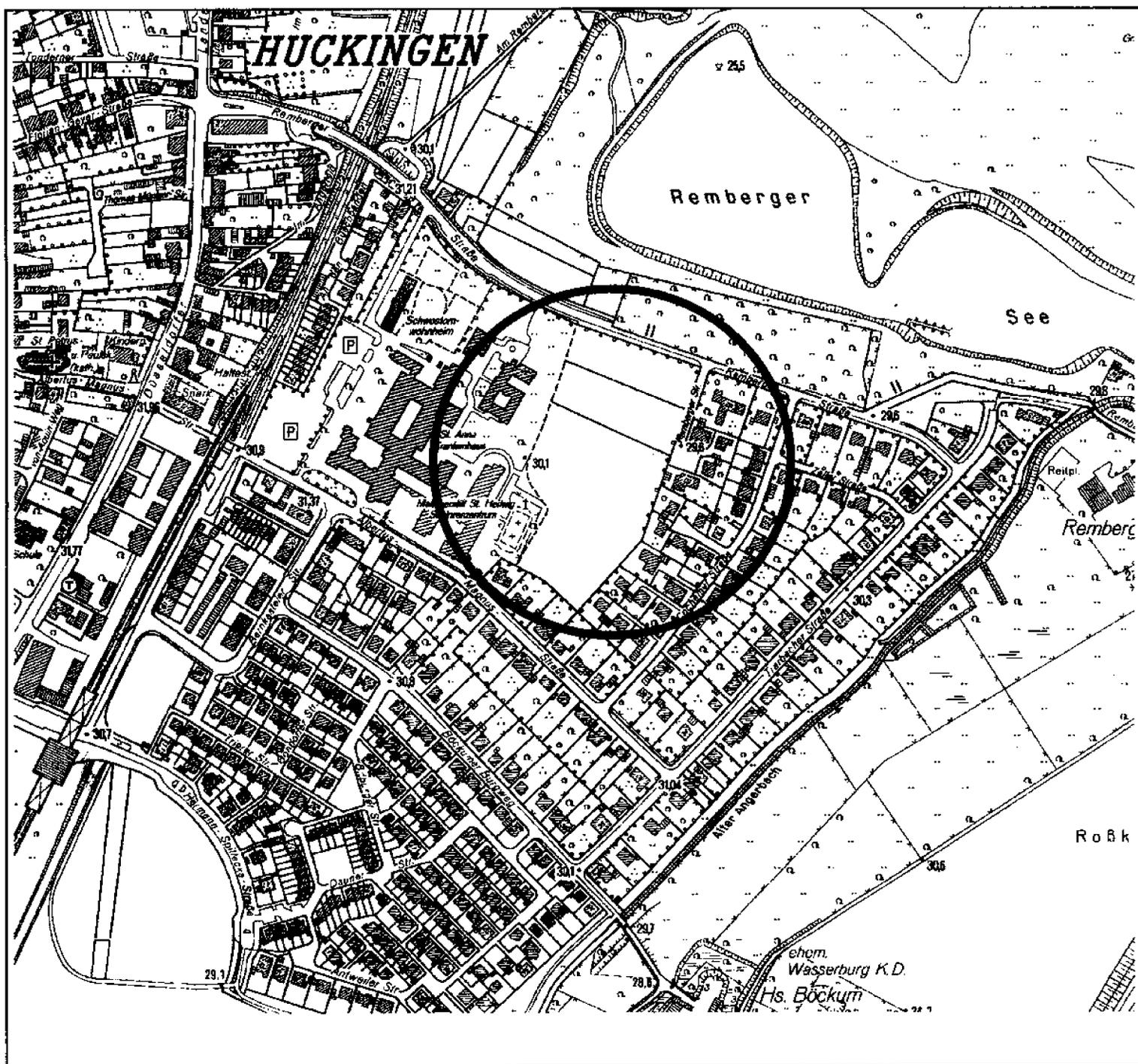


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.1067 – Huckingen – Remberger Straße

für einen Bereich zwischen dem Gelände östlich des St. Anna Krankenhauses, südlich der Remberger Straße und der Stichstraße zu den Häusern Remberger Straße 50 - 58



Stand: Satzungsbeschluss Dezember 2008

Gliederung

1. Anlass der Planung

- 1.1 Anlass und Ziele der Planung
- 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

2. Situationsbeschreibung

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

3. Vorgaben und Bindungen

- 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Schulentwicklungsplan
- 3.4 Kindergartenbedarfsplan
- 3.5 Kinderspielplatzbedarf
- 3.6 Gender Mainstreaming

4. Städtebauliche Konzeption

- 4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen
- 4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
- 4.3 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

- 5.1 Geltungsbereich
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus –
 - 5.2.2 Reines Wohngebiet
 - 5.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Höhe baulicher Anlagen
 - 5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

5.2.7 Gestalterische Festsetzungen

6. Umweltbelange

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

6.1.2 Bau- und Bodendenkmäler

6.1.3 Lärmimmissionen

7. Flächenbilanz

8. Kosten

9. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Infolge neuester Planungsüberlegungen seitens der Malteser St. Anna gGmbH werden auf dem Krankenhausgelände künftig zusätzlich Flächen für krankenhausspezifische Einrichtungen benötigt. Ein vor diesem Hintergrund erstelltes neues städtebauliches Konzept sieht vor, diese Nutzungen auf einen Teil der östlich angrenzenden Flächen unterzubringen. Zwecks deren planungsrechtlicher Sicherung wurde der Bebauungsplan um diesen Bereich erweitert. Die daraus resultierenden zusätzlich notwendigen 130 Stellplätze sind im Nordwesten entlang der Remberger Straße vorgesehen. Aufgrund der hervorragenden Lage zum Naherholungsgebiet Remberger See und den Golfplatz soll darüber hinaus der andere Teil der heutigen Brachfläche, zwischen Schwesternfriedhof und vorhandenem Villenviertel „Trarbacher Straße/Cochemer Straße“, einer hochwertigen Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken zugeführt werden. Dafür soll der Bebauungsplan ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass das gesamte Areal zurzeit unbebaut und im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus – ausgewiesen ist.

Die vorgesehene Wohnbebauung in Form von 22 freistehenden Einfamilienhäusern wäre ohne entsprechendes Planungsrecht, d. h. ohne Bebauungsplan hier nicht möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach dem durch Artikel 1 des „Gesetz(es) zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) neu eingeführten § 13 a BauGB durchgeführt. Nach dessen Abs. 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren u. a. dann aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne

des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Grundfläche.

Dem gemäß kann der vorliegende Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung als auch die Verpflichtung zum Ausgleich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff bei Realisierung der Planung entfällt. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich als nicht erforderlich i. S. vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon ausgenommen ist jedoch die Ausgleichsverpflichtung für die Inanspruchnahme der gemäß städtischer Baumschutzsatzung geschützten Bäume.

Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden (siehe Punkt 10).

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Überplanung des Geländes wird eine seit Jahren brachliegende, ungenutzte Fläche einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvollen Nutzung zugeführt. Da es sich zudem um eine Innenbereichsfläche handelt, trägt die Planung gleichzeitig zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahmen nach unbebauten Außenbereichsflächen im Duisburger Süden bei.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes im Ortsteil Huckingen auf dem Areal des St. Anna Krankenhauses. Es ist noch unbebaut und wird künftig nur zum Teil für krankenhausspezifische Nutzungen benötigt.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt an das Naherholungsgebiet Remberger See mit dem öffentlichen Golfplatz an. Da es aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet „Cochemer Straße“ über die Remberger Straße sowie der

Stichstraße zu den Häusern Remberger Straße 50 und 58 verkehrlich gut erschlossen ist, bietet es sich als Arrondierungsfläche geradezu an.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Duisburg in der aktuellen Fassung von 1994 stellt den Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus –“ dar. Da der Bebauungsplan Nr. 1067 – Huckingen – auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgenommen. Im vorliegenden Fall wird für den Bereich der geplanten Wohnbebauung zukünftig Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

3.3 Schulentwicklungsplan

Im Zuge der Angerbogenplanung im Ortsteil Huckingen soll im „Angerbogenbereich B“ eine Reservefläche für eine Grundschule vorgehalten werden, so dass mittel- bis langfristig der zusätzliche Schulraumbedarf abgedeckt wird.

3.4 Kindergartenbedarfsplan

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

3.5 Kinderspielplatzbedarf

Alle Grundstücke verfügten über großzügige private Gartenflächen. Ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz ist nicht erforderlich.

3.6 Gender Mainstreaming

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen 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 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Wie unter Punkt 1. bereits dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan zum einen das Ziel, etwaige künftige Krankenhauserweiterungen planungsrechtlich zu sichern.

Die Hauptzielsetzung des Planes besteht jedoch darin, den sich östlich anschließenden, gegenwärtig brachliegenden Bereich einer hochwertigen Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht hier 22 freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken von mindestens 600 qm vor.

4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personenverkehrsnetz sowie an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz gut angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser erfolgt über die Remberger Straße und einer privaten Erschließungsstraße mit zentraler Wendemöglichkeit für Pkw's, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge, ausgehend von der Stichstraße zu den Häusern Remberger Straße 50 und 58.

Der ruhende Verkehr wird bezüglich des privaten Stellplatzbedarfs innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der Zufahrten der privaten Grundstücke untergebracht. Zusätzlich werden ausreichend Parkplätze für Besucher der Häuser im Innenbereich innerhalb der privaten Erschließungsstraße errichtet.

4.3 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Plangebietes wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 1067 – Huckingen – liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Huckingen und wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet darf allerdings erst mit Erfüllung der Auflagen der Bezirksregierung Düsseldorf, die für die Kläranlage Huckingen bestehen, in Betrieb genommen werden.

Da der Planbereich erstmals bebaut wird, findet § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen Anwendung. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet soll deshalb, wie es das Gutachten als Alternative zur Versickerung vorschlägt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde dem nahegelegenen Remberger See zugeführt werden.

Im Hinblick auf die Abfallentsorgung wird seitens der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD-AÖR) darauf hingewiesen, dass die Entsorgungsfahrzeuge die privaten Erschließungsstraßen nur befahren, wenn Letztere über einen entsprechend tragfähigen Untergrund, ausgelegt für Schwerlastverkehr mit einem maximal zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, verfügen. Dadurch

sollen Ansprüche an die WBD-AÖR aufgrund eventuell auftretender Straßenschäden ausgeschlossen werden (siehe Hinweis im Bebauungsplan).

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt an das Naherholungsgebiet Remberger See mit dem öffentlichen Golfplatz an und ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet „Cochemer Straße“ verkehrlich sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Fläche bietet sich auch deshalb als Baugebiet an, da hier ohne Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen die nach wie vor rege Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum im Duisburger Süden entsprochen werden kann.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus –

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus – dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung für künftig benötigte Krankenhauserweiterungsflächen. Da sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, wurde in diesem Bereich auf weitere planungsrechtliche Festsetzungen verzichtet.

5.2.2 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum reinen Wohngebiet „Cochemer Straße“. Um eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung zu vermeiden, soll die neu entstehende Wohnbebauung städtebaulich optimal in ihre Umgebung integriert werden und dem Gebietscharakter der anschließenden Bereiche entsprechen. Die Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes (WR) macht dabei deutlich, dass an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich seiner Planung gestellt werden, um dem Gebietscharakter zu entsprechen und ihn auf Dauer zu gewährleisten. Insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe ist es geboten, Konflikte zu

vermeiden. Zu diesem Zweck werden jegliche andere Nutzungen als Wohnungen in dem Gebiet nicht zugelassen.

Zudem ist eine Schaffung weiterer Versorgungs- und sonstiger Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs und infrastruktureller, sozialer Einrichtungen auch nicht erforderlich, da diese in ausreichendem Umfang in der näheren Umgebung (Düsseldorfer Landstraße) vorhanden sind. Einer Nutzung des Plangebietes ausschließlich für das Wohnen steht demnach nichts entgegen.

Es wird daher ein Reines Wohngebiet festgesetzt, in welchem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

5.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten WR-Gebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf. Ziel dieser Festsetzung ist es, in Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern eine hochwertige, großzügige Bebauung mit großem Freiraumanteil für kapitalkräftige Einwohner sicherzustellen. Der großzügige Charakter des gesamten Wohnumfeldes wird dadurch verlässlich auf Dauer gesichert.

Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Durch die Zulässigkeit von einer Wohneinheit je angefangene 700 qm Grundstücksfläche wird das Ziel einer gehobenen, gering verdichteten Wohnbebauung erreicht. Es sind auch Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zulässig, wenn das Baugrundstück über eine Größe von über 700 qm verfügt.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) wird verzichtet, da sich die Ausnutzung durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der max. Firsthöhe der Gebäude über NN ergibt. In Anlehnung an die bebaute Umgebung wurde die Zahl der Vollgeschosse auf

ein Vollgeschoss limitiert und die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 40,00 m über NN festgesetzt.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Letztere sind in den Vorgartenbereichen festgesetzt, um hier einheitliche Baufluchten zu gewährleisten.

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt wurden, sind Garagen und Carports im WR-Gebiet nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich Stellplätze erlaubt, dann aber auch nur im Bereich der Garagenzufahrten.

5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird die private Erschließungsstraße in 7,50 m Breite als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es erfolgt eine Nutzungsberechtigung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Not- und Rettungsfahrzeuge. Die geplante Straße soll nach der Errichtung nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, sondern privat verbleiben. Das heißt, dass die zukünftigen Anlieger auch für die Straßenreinigung und -unterhaltung zuständig sein werden.

Entlang der Grenze zwischen dem reinen Wohngebiet und dem Krankenhausgelände ist ein mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit verlaufender Fußweg vorgesehen, der eine fußläufige Verbindung von der Albertus-Magnus-Straße zum nahe gelegenen Erholungsgebiet um den Remberger See schafft.

Der Ausbau, die Errichtung und die Höhen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche richten sich nach den Straßenausbauplänen. Weitere Vorgaben ergeben sich aus der zwingenden Realisierung der Besucherparkplätze.

5.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zur Vorbeugung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet wird festgesetzt, dass private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen sind.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Eichen entlang der Remberger Straße handelt es sich um Kompensationsbäume für durchgeführte Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle. Deren Erhalt und Schutz während der Baumaßnahme wird deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.2.7 Gestalterische Festsetzungen

Zur Anpassung des neuen Wohnquartiers an das angrenzende Villenviertel Trarbacher Straße/ Cochemer Straße mit seinen weiten, offenen Straßenzügen, wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass innerhalb des WR-Gebietes in den Vorgärten Einfriedigungen unzulässig sind.

Grundsätzlich soll jedoch den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung ihres Grundstücks und der Baukörper zugestanden werden, insbesondere was die Ermöglichung moderner, anspruchsvoller Architekturformen im Hinblick auf die Energieversorgung (Niedrigenergie- oder Passivhäuser) anbetrifft. Vor diesem Hintergrund werden keine stadtgestalterische Vorgaben bezüglich der Dachformen und Dachneigungen getroffen.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird zur Erzielung einer gestalterischen Flexibilität ebenfalls verzichtet.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Demnach sind eine

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Des Weiteren gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist demnach nicht erforderlich.

Die in diesem Zusammenhang relevanten Belange sind jedoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan in der Abwägung umfassend gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Ein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Alt-Standorte liegt für den Planbereich nicht vor.

Ebenso können Belastungen des Oberbodens aufgrund einer durchgeführten Oberbodenuntersuchung ausgeschlossen werden.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1.2 Bau- und Bodendenkmäler

Der Bebauungsplan berührt keine baudenkmalpflegerischen Belange. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gilt Folgendes:

Das Plangebiet ist in den zurückliegenden 100 Jahren nachweislich nur als Acker- bzw. Wiesenland genutzt worden. Hinweise auf ehemalige Bebauung

oder Besiedlung fehlen bislang. Das Areal liegt allerdings äußerst siedlungsgünstig und hochwasserfrei oberhalb des Alten Angerbachs. Es kommt folglich als potentieller Siedlungsraum in vor- und frühgeschichtlicher Zeit infrage.

Um die tatsächliche Situation aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sicher beurteilen zu können, muss in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg im Vorfeld der Bauausführung eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt werden. Es sind hierzu mehrere Baggersondagen von jeweils ca. 2 m Breite und im Abstand von je höchstens 10 m zueinander anzulegen. Diese Arbeiten sollen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1.3 Lärmimmissionen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Ohne auf die genauen Details näher einzugehen, kann als Fazit der Untersuchung Folgendes festgestellt werden:

- Relevant für eine schalltechnische Betrachtung ist für den Bebauungsplan Nr. 1067 – Huckingen – nur der Verkehrslärm auf der Remberger Straße.
- Die Zunahme der Verkehrsgerausche durch die Erschließung für die geplante Wohnbebauung beträgt etwa 0,5 dB(A) und ist somit vernachlässigbar.
- Die heutzutage in der Standardausführung verwendeten Fenster liegen im Lärmpegelbereich I und II, so dass eine Ausstattung mit „Standardfenstern“ im Bebauungsplangebiet ausreichend ist. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die ermittelten Emissionspegel im Planbereich sind im Einzelnen der lärmtechnischen Betrachtung zu entnehmen.

7. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	29.130 m²
Davon sind festgesetzt:		
- Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus	ca.	10.810 m²
- Fußweg	ca.	532 m²
- Reines Wohngebiet	ca.	18.320 m²
* überbaubare Flächen	ca.	4.288 m²
* private Erschließungsstraße	ca.	1.752 m²
* nicht überbaubare Flächen	ca.	12.280 m²

8. Kosten

Die notwendigerweise anfallenden Kosten der Umsetzung der Planung werden von den künftigen Grundstückseigentümern übernommen. Der Stadt Duisburg werden hierzu keine Kosten entstehen.

9. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 16.11.2006 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd. Zu diesem Zeitpunkt bezog sich der Bebauungsplan lediglich auf den Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung.

Einwendungen gegen dieses Vorhaben wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger nicht vorgebracht.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1067 – Huckingen – Remberger Straße.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 08.12.2008 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 28.05.2008 bis 30.06.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 09.12.2008

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne



Textliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

In dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) werden folgende gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs.2 Satz 1 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO dürfen im WR-Gebiet die Firsthöhen der baulichen Anlagen 40,00 m über NN nicht überschreiten.

Gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 2, 19 Abs. 4 Satz 2 und 21 a BauNVO darf im WR- Gebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

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

Innerhalb des WR- Gebietes sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WR-Gebietes ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung je angefangener ~~1000~~ 700 m² Grundstücksfläche zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

In dem WR- Gebiet soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² betragen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit „GFL“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner des festgesetzten Baugebietes und deren Besucher sowie von Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu belasten. Sie sind des Weiteren mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Infrastrukturträger zur Führung und Wartung der für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Leitungen zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sind nicht zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Die Eichen im Plangebiet entlang der Remberger Strasse sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

~~Innerhalb des WR-Gebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszuführen.~~

Innerhalb des WR- Gebietes sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in den Vorgärten (nicht überbaubaren Flächen zwischen Erschließungsstraßen und vorhandenen Baulinien) keine Einfriedigungen zulässig. Als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen sind nur Rasenkantensteine zulässig.

Hinweise

- (1) Der Ausbau, die Errichtung und die Höhen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- (2) Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei dem Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg zu erfragen.
- (3) Um die Situation aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sicher beurteilen zu können ist seitens des jeweiligen Bauherren vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg die Durchführung einer archäologische Sachstandsermittlung zu veranlassen. Sollten dabei archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.
- (4) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.
- (5) Folgende Bedingung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Duisburg ist zu beachten:
Private Stichstraßen/Wohnwege werden von Entsorgungsfahrzeugen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD – AÖR) nur befahren, wenn ein entsprechend tragfähiger Unterbau, ausgelegt für Schwerlastverkehr mit einem max. zulässigen Gesamtgewicht von 26 t , vorhanden ist.
Dadurch sollen Ansprüche an die WBD – AÖR aufgrund eventuell auftretender Straßenschäden ausgeschlossen werden.
- (6) Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, unverzüglich zu informieren.